

## ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

**Kenmerk 20200692/21uit12791**

<b>Gemeentehuis</b>	Bergvredestraat 10 6942 GK Didam
<b>Postadres</b>	Postbus 47 6940 BA Didam
<b>T</b>	(0316) 291 391
<b>F</b>	(0316) 291 388
<b>I</b>	<a href="http://www.montferland.info">www.montferland.info</a>
<b>E</b>	<a href="mailto:gemeente@montferland.info">gemeente@montferland.info</a>

### **Besluit:**

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij u een omgevingsvergunning voor het afwijken van de eerder verleende vergunning voor indelingen en inhoud van de wooneenheden. Deze vergunning verlenen wij 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:**

Naam :A. Nijbacker  
Adres :Kollenburgweg 4a  
Postcode :6942 NA  
Plaats :DIDAM

### **Locatie:**

Kollenburgweg 4, 4a, 4b, 6, 6a en 6b te Didam

Hoogachtend  
Burgemeester en wethouders van Montferland,  
De secretaris De burgemeester

drs. M.J.J. Wagener H.H. de Vries

### **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.

Verzonden:

**Bijlagen behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning, kenmerk 20200692**

**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:

1. Constructieberekening\_latei (constructieberekening latei, d.d. 30 september 2020);
2. Afwijking inhoudsmaat wooneenheden (aanvraagformulier pub, d.d. 30 september 2020);
3. EPG-berekeningen (epc berekeningen, d.d. 6 november 2020);
4. Statische\_berekeningen (constructieberekeningen, d.d. 6 november 2020);
5. Aanvullende\_statische\_berekeningen (aanvullende constructieberekeningen, d.d. 24 dec 2020);
6. BB toetsing kavel 4 (bouwbesluit 4, d.d. 24 dec 2020);
7. BB toetsing kavel 4a (bouwbesluit 4a, d.d. 24 dec 2020);
8. BB toetsing kavel 4b (bouwbesluit 4b, d.d. 24 dec 2020);
9. BB toetsing kavel 6 (bouwbesluit 6, d.d. 24 dec 2020);
10. BB toetsing kavel 6a (bouwbesluit 6a, d.d. 24 dec 2020);
11. BB toetsing kavel 6b (bouwbesluit 6b, d.d. 24 dec 2020);
12. bestektekeningbestaand4 (bestektekening bestaand 4, 4a en 4b, d.d. 24 dec 2020);
13. bestektekeningbestaand6 (bestektekening bestaand 6, 6a en 6b);
14. bestektekeningnieuw4 (bestektekening 4, 4a en 4b, d.d. 24 december 2020);
15. bestektekeningnieuw (bestektekening 6, 6a en 6b, d.d. 24 dec 2020);
16. Wijzigingslijst\_201214 Lijst van wijzigingen, 24 dec 2020);
17. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
18. 20210602\_Ruimtelijke\_onderbouwing, d.d. 2 juni 2021;
19. 20210602 Landschappelijke inpassing, d.d. 2 juni 2021;
20. Ontwerp VVGB, d.d. 14 oktober 2021.

## 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](http://www.montferland.info).

### Constructie

- **Nog aan te leveren gegevens:**  
De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:
  - het overleggen van de lateiberekening van de dragende binnenwanden waar deursparingen in worden gemaakt die de zoldervloer en/of kap dragen. Wanneer de penanten smaller zijn dan 400 mm, moet hiervan ook een berekening worden overlegd. Wanneer deze niet voldoet dan moet hiervoor een alternatief voor worden aangedragen met een berekening, bijvoorbeeld door vervanging voor een kolom.Met die werkzaamheden mag niet worden begonnen voor de gegevens zijn goedgekeurd door ons.

### Bestemmingsplan/ruimtelijke ordening

- Het van deze omgevingsvergunning onderdeel uitmakende landschappelijk inpassingsplan, moet volledig zijn uitgevoerd binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze vergunning en na realisatie als zodanig duurzaam in stand worden gehouden.

### 3. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Op 30 september 2020 hebben wij een aanvraag ontvangen ter legalisatie van de afwijkingen van de eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk 20150320 (verzonden op 29 januari 2016), één en ander met betrekking tot de indeling en de inhoud van de wooneenheden op het perceel Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B 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 op 6 november 2020, na aanvulling, ontvankelijk en in behandeling genomen. Op 24 december 2020 zijn aangepaste tekeningen ontvangen met daarin enkele correcties in de benoeming van ruimten op de begane grond.

De besluitvorming is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure, zoals beschreven 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:**

Op 30 september 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ter legalisatie van de in afwijking van de eerdere omgevingsvergunning gerealiseerde woongebouwen/wooneenheden Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B te Didam.

De locatie valt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam', 'Buitengebied, eerste herziening', 'Buitengebied, tweede herziening', 'Buitengebied, vierde herziening', 'Buitengebied, vijfde herziening', 'Facetplan Zonnepanelen' en 'Buitengebied, herziening woonregels'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat geldt na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening' zijn van toepassing. De bestemming van de locatie is 'Wonen-woongebouw' (artikel 29) met nadere aanduiding 3 wooneenheden per bouwvlak. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de maximale toegestane inhoud van de wooneenheden niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>3</sup> (artikel 29.2, onder a, onder 4) en deze inhoud bij alle wooneenheden wordt overschreden.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan geen medewerking worden verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning, omdat er niet wordt voldaan aan de regels inzake binnenplanse afwijking in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan geen medewerking worden verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning, omdat er niet wordt voldaan aan de regels inzake buitenplanse afwijking in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan wel medewerking worden verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning, omdat er wel wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

**Ruimtelijke ordening:**

Medewerking aan de aanvraag is uitsluitend mogelijk met toepassing van 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Wij zijn enkel op verzoek van de gemeenteraad d.d. 11 juni 2020 bereid om toepassing te geven aan deze afwijkingsprocedure om daarmee een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor uw aanvraag. De gemeenteraad heeft bij zijn verzoek aan ons overwogen dat gelet op de specifieke samenloop van omstandigheden die zich in deze situatie heeft voorgedaan, precedentwerking niet in de verwachting ligt.

Gesteld kan worden dat er wordt voldaan aan de voorwaarden die de gemeenteraad aan zijn bereidheid tot medewerking d.d. 11 juni 2020, heeft verbonden:

- de strijdige situatie voor wat betreft de gerealiseerde niet-vergunningsvrije bouwwerken is opgeheven overeenkomstig onze nadere invulling van de motie zoals beschreven in onze brief van 7 juli 2020;
- er is een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd dat ten opzichte van het eerder in 2013 voor de locatie overeengekomen maar niet uitgevoerde landschappelijk inpassingsplan d.d. 13 november 2012 voorziet in een duidelijke kwaliteitsimpuls (+);
- er is een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er behoeft voor de aanvraag dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De aanvraag heeft enkel betrekking op de legalisatie van afwijkingen die ten opzichte van een eerdere op 29 januari 2016 verleende omgevingsvergunning hebben plaatsgevonden. Het betreft hier inpanidige wijzigingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voorts opgemerkt dat:

1. het verlenen van medewerking geen effect op de uiterlijke verschijningsvorm van de woongebouwen zoals eerder vergund en gebouwd. De medewerking gaat niet gepaard met een vergroting van de woongebouwen. De aanvraag ziet op inpanidige wijzigingen;
2. de (sub)regionale (onlangs herijkte) afspraken zich niet tegen deze eenmalige planologische medewerking aan grotere wooneenheden verzetten;
3. er enkel wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan. Een verruiming van de planologische bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is niet aan de orde;
4. de geactualiseerde van deze aanvraag onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing heeft uitgewezen dat geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen welke zich tegen medewerking aan een grotere inhoud van de wooneenheden in dit concrete geval verzetten en dat geen sprake is van nadelige effecten voor het milieu;
5. er geen sprake is van een provinciale belangen welke zich tegen het verlenen van medewerking in dit specifieke geval verzetten.

**Wettelijk vooroverleg:**

Gelet op het ontbreken van een provinciaal belang en een waterschapsbelang, is er geen verder vooroverleg over de aanvraag noodzakelijk.

**Verklaring van geen bedenkingen (VVGB):**

Voor de uitgebreide procedure moet de raad van de gemeente Montferland een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven. De gemeenteraad heeft op 14 oktober 2021 de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven onder de in die verklaring genoemde overwegingen. De verklaring maakt integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.

**Bouwverordening:**

De aanvraag is getoetst en voldoet aan de Bouwverordening Montferland. Er is geen nieuw bodemonderzoek vereist. 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.

**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.

**Exploitatieplan:**

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld nu het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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.