

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 8 oktober 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Mevr. Karin van Soest

Adres aanvrager: Maastrichterlaan 120, 6191 RT Beek

Ontvangen op: 8 oktober 2021

Locatie activiteit(en): Bongerd 5 Spaubeek

Betreft: Realiseren van een nieuwbouw-woning, Bongerd 5 Spaubeek, 2021

Zaaknummer: 2021100817753

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Wij besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van deze aanvraag om deze omgevingsvergunning.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Beek, 24 juni 2022

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen,



Linda Musone

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6190 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 43 777
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

Onderdelen van dit besluit:

Pagina: 2/7

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning van 8 oktober 2021;
- milieuprestatie berekening van 8 oktober 2021;
- ruimtelijke onderbouwing met kenmerk M199264.007/PSO (incl. diverse rapportages) van 13 april 2022;
- Quicksan flora en fauna rapportage van 13 april 2022;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van 13 april 2022;
- planschadeovereenkomst van 2 november 2021;
- constructietekening van 10 november 2021;
- BENG rapportage van 10 november 2021;
- statische berekeningen van 10 november 2021;
- enegielabel van 10 november 2021;
- attest met productcertificaat van 29 december 2021;
- constructie detail PI-Doorvent van 29 december 2021;
- DUBOkeur certificaat van 29 decemeber 2021;
- PvA asbest deel 1 van 20 januari 2022;
- PvA asbest deel 2 van 20 januari 2022;
- rapportage verkennend bodemonderzoek van 13 april 2022;
- constructietekening vormgevende details van 10 februari 2022;
- geluidberekening warmtepomp van 10 februari 2022;
- rekentool WPAC-geluid van 10 februari 2022;
- bestektekening bestaande en nieuwe situatie van 9 maart 2022.

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- c. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Op 4 november 2021 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5). De ontbrekende gegevens hebben wij op 29 december 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 55 dagen.

Op 26 april 2022 hebben wij de beslistermijn verlengd met zes weken (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.9 lid 2).

4. Zienswijzen

Vanaf 11 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd.

Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking. Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- 1) Ten aanzien van de activiteit "bouwen" wordt gesteld dat op basis van artikel 2.7 van de Ministeriele regeling (Mor) uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden een geotechnisch grondonderzoek, waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt, wordt overgelegd. De resultaten hiervan dienen door de hoofdconstructeur te worden geverifieerd en aangepast indien nodig.
- 2) De brandweer adviseert om het gebouw uit te voeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen, waarover de giftige stoffen vervoerd worden (snelwegen A2 en A76) te worden aangebracht.
- 3) Ten behoeve van de activiteit "het maken of veranderen van een uitweg" is vereist dat de bestaande inrit wordt geamoveerd en de trottoir wordt hersteld. Het aanleggen van een nieuwe inrit wordt door de gemeente gedaan. De kosten zullen verhaald worden op de initiatiefnemer.

8. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel

3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

Pagina: 5/7

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Inhoud aanvraag

De aanvraag ziet toe op het realiseren van een vrijstaande nieuwbouw-woning op het perceel Bongerd 5 te Spaubeek, kadestraal bekend als sectie C, nr 169 van de gemeente Spaubeek. De reeds bestaande bebouwing (voormalig discotheek) wordt ten behoeve hiervan gesloopt.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2013.

Op het perceel van de aanvraag geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3. De gebiedsaanduiding op het perceel is 'milieuzone- bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Strijdigheid

Het realiseren van een nieuwbouw-woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Artikel 14.1 beschrijft dat de voor 'wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het betreft een nieuw te bouwen woning en dat betekent dat het aantal woningen wordt uitgebreid.

Opheffen van de strijdigheid

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking)
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking)
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheid op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a aub 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan de aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zie 'rapportage Ruimtelijke onderbouwing', opgesteld door adviesbureau 'Aelmans adviesgroep' d.d. 13 april 2022 met kenmerk M199264.007/PSO. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van volkshuisvesting/woonvisie 2019-2035L 'Samen bouwen veur Baek', vastgesteld op 21 maart 2019 door de gemeenteraad.

De woonvisie beschrijft welke ambitie er ligt op basis van de behoefte. Voor de kern Spaubeek is er kwalitatieve behoefte welke zich vertaalt in levensloopbestendige / nultredewoningen, zowel in de huur (sociaal en vrije sector) als in de koopsector. Reguliere grondgebonden woningen zijn er voldoende en hierin zal een overschot ontstaan. Nieuwe woningen dienen daarom levensloopbestendig te zijn, dat wil zeggen dat het volledige woonprogramma op de begane grond gesitueerd moet zijn.

Voorliggend plan is een levensloopbestendige woning met het volledige woonprogramma op de begane grond. De woning voldoet daarmee aan de behoefte. Voorliggend plan vult een achtergelaten plek van een discotheek in. Daarmee lost dit plan een 'rotte plek' op in Spaubeek.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Pagina: 7/7

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de redelijke eisen van Welstand, Bouwverordening gemeente Beek 2018, Bouwbesluit 2012.

Op het perceel van de aanvraag geldt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De gebiedsaanduiding op het perceel is 'milieuzone- bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota 2018 van de gemeente Beek. Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar welstandsniveau 2 (reguliere welstandstoets: Wonen 1) van kracht is.

De dorpsbouwmeester is van mening dat het plan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota en adviseert het college om akkoord te gaan met het voorgelegde bouwplan.

Conclusie

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Beek 2018 en het Bouwbesluit 2012.

HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Wettelijke grondslag

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 2.12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente Beek en het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanleg van een inrit is beoordeeld aan de hand van artikel 2.12 lid 2 van de APV. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van de bovenstaande weigeringsgronden.