



BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 31 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:



Ontvangen op:

31 juli 2023

Locatie activiteit(en):

Burgemeester Janssenstraat 19, 5954 BN Beesel

Betreft:

Realiseren 2 starterswoningen

Zaaknummer:

Z2023-00000431

Aanvraag en toetsing omgevingsvergunning

- de aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3133;
 - de aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk', 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' en 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen';
 - het betreffende perceel ligt in de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en 'Beesel'
, ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' en geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'
;
 - de vergunningaanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat:
 - o volgens artikel 6.1 lid h zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor wonen in woningen alleen ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' toegestaan, hetgeen hier niet van toepassing is;
 - o volgens artikel 6.2.1 lid a moeten bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak, de woningen worden deels gerealiseerd buiten het bouwvlak;
 - de bestemmingsplanvoorschriften bevatten in relatie tot de afwijking geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van de voorschriften;
 - in relatie tot de afwijking zijn er ook geen afwijkingsmogelijkheden op basis van hoofdstuk IV, artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
 - een omgevingsvergunning voor het realiseren van de 2 starterswoningen kan daarom alleen worden afgegeven indien een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub. a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
 - burgemeester en wethouders kunnen daarom op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° Wabo een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verlenen;
 - een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
 - een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan kan worden verleend na een afweging van belangen, zie 'belangenafweging planologische afwijking';
 - naast bovengenoemde afwijking(en) is het bouwplan in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan;
 - het bouwplan is tijdens de procedure voor vergunningverlening op 29-12-2023 door de Omgevingscommissie MER-Beesel beoordeeld en goedgekeurd;
 - het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - het bouwplan is (onder voorwaarden) in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Beesel en de voorschriften in het Bouwbesluit 2012.
 - in artikel 2.6, derde lid van de APV zijn vier weigeringsgronden opgenomen in relatie tot het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het veranderen van het gebruik daarvan; die weigeringsgronden zijn:
 - a. weigering in het belang van bruikbaarheid van de weg;
 - b. weigering in het belang van een veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. weigering in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - d. weigering in het belang van de bescherming van de groenvoorziening;
- geen van deze weigeringsgronden zijn op de aanvraag van toepassing;

Belangenafweging planologische afwijking

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing 'Burgemeester Janssenstraat 19 Beesel', opgesteld door Aelmans d.d. 29 februari 2024 met kenmerk M230026 (bijlage 04). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat tegen de gevraagde ontwikkeling op deze locatie uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel binnen het gebied.
- tegen het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar;
- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid;
- door de realisatie van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, met in achtneming van de door ons gestelde en aan dit besluit verbonden voorwaarden, planologisch niet bezwaarlijk is en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1 Bro

Over de aanvraag omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro. In het kader van het vooroverleg is de aanvraag voorgelegd aan de Provincie Limburg. Van de Provincie Limburg hebben wij op 29 februari 2024 een schriftelijke reactie ontvangen dat zij medewerking verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) is de gemeenteraad bevoegd om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Deze gevallen behoeven dan niet aan de gemeenteraad voorgelegd te worden voor een verklaring van geen bedenkingen. Met het raadsbesluit van 18 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Beesel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen. Op grond van het aanwijzingsbesluit is de gemeenteraad van de ingekomen aanvraag in kennis gesteld. De raad behoeft niet in de vergunningprocedure te worden betrokken. Een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad is in dit geval niet vereist.

Burgemeester en Wethouders van Beesel besluiten

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (Mor) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), mede gelet op de mandateringsregeling gemeente Beesel,

1. voor voornoemd bouwplan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
2. voor voornoemd bouwplan en gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning voor de activiteit buitenplans afwijken te verlenen van het geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° Wabo;
3. voor voornoemd initiatief een omgevingsvergunning te verlenen voor 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen' op grond van artikel 2.2, lid 1, sub e, Wabo, juncto artikel 2.6, van de Algemene Plaatselijke Verordening 2023 Gemeente

Beesel;

4. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden dat:
- de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen worden opgevolgd;
 - De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet aantoonbaar geschikt zijn voor de voorgenomen werkzaamheden. De analytisch aangetoonde verontreinigingen nabij de ondergrondse tanks dienen in beeld gebracht te worden middels nader bodemonderzoek. Voordat grondroerende werkzaamheden op het perceel plaatsvinden, moet nader bodemonderzoek plaatsvinden naar de aangetoonde verontreinigingen en indien noodzakelijk, gesaneerd worden.
 - De garages/bergingen zijn niet optioneel, maar zijn een voorwaarde voor eenvoudig aanpasbaar naar levensloopbestendige woningen.
 - voldaan wordt aan de definitief in te dienen documenten overeenkomstig de punten 4.1 t/m 4.7 van het adviesformulier constructieve veiligheid, adviesdatum 13-11-2023 (bijlage 17);
 - definitieve tekeningen en berekeningen van de constructies minimaal 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Beesel worden ingediend;
 - opdrachtgever en/of in voorkomende gevallen de (hoofd/coördinerend) constructeur, aannemer of architect, primair verantwoordelijk zijn voor de constructieve berekeningen en tekeningen;
 - kosten voor aanpassing aan de openbare ruimte gerelateerd aan deze omgevingsvergunning zijn voor rekening van de vergunning aanvrager.

Voorschriften gedurende de werkzaamheden

- certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van de bouwkundig toezichthouder van de gemeente Beesel te worden getoond of ingediend;
- minimaal 4 dagen voordat gestart wordt met het storten van de betonconstructie hiervan melding wordt gemaakt bij de bouwkundig toezichthouder van de gemeente Beesel, bereikbaar op telefoonnummer 077-2072135;
- van de voltooiing van het gebouw/bouwwerk moet een melding worden gemaakt bij de bouwkundig toezichthouder van de gemeente Beesel, bereikbaar op telefoonnummer 077-2072135. Het gebouw of bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat het door bouwtoezicht gereed is gemeld.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop de omgevingsvergunning is bekendgemaakt (dus daags na afloop van de beroepstermijn), tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd. Als deze vergunning nog niet inwerking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

Bijlagen behorende bij dit besluit

- 01 Aanvraaggegevens	d.d. 25-11-2022
- 02 Bestektekeningen aangevuld	d.d. 14-12-2023
- 03 Besluitvlak	d.d. 20-04-2023
- 04 Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 29-02-2024
- 05 Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 1 Adviesbrief gemeente Beesel	d.d. 04-01-2023
- 06 Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	d.d. 09-06-2023
- 07 Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 3 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting	d.d. 23-05-2023
- 08 Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 4 Memo Stikstoftoets	d.d. 15-01-2024
- 09 Kadastrale kaart G 3133	
- 10 Situatie aanpassing inritten	
- 11 Bouwplantoets	d.d. 14-02-2023
- 12 Constructieberekeningen	d.d. 30-10-2023
- 13 Tekening constructieve berekeningen	d.d. 25-05-2023
- 14 SlimFix Prefab daksegmenten	
- 15 Projectberekening stikstof gebruiksfase	d.d. 17-05-2023
- 16 Projectberekening stikstof bouw en sloop	d.d. 17-05-2023
- 17 Adviesformulier constructieve veiligheid	d.d. 13-11-2023

Reuver, 27 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Beesel,
namens dezen,



Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is ter inzage gelegd beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Gedurende de beroepstermijn kan tevens de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Postbus 6040 AZ Roermond een schorsend verzoek om een voorlopige voorziening worden gevraagd, indien onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist. De verleende omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop de omgevingsvergunning is bekendgemaakt (dus daags na afloop van de beroepstermijn), tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd.

Leges

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.3.1.1.2	Indien de bouwkosten meer dan € 2.500,00 bedragen, vermeerderd met 28 0/00 over het restbedrag	
2.3.3.1.3	Planologisch strijdig gebruik indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt toegepast (buitenplanse afwijking)	
2.3.7	Verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het veranderen of verandering van het gebruik van een uitweg/inrit op grond van de APV en art. 2.2 lid 1 onder e WABO	
2.5.2.1	In mindering brengen leges principeverzoek bij omgevingsvergunning met daarin de plannen waarop een positief besluit principeverzoek is genomen ongewijzigd en aanvraag binnen een jaar na besluit	
Totaal		

Wij stellen de bouwkosten vast op [REDACTED].

Bezwaar tegen legesbeschikking?

Van deze legeskosten ontvangt u separaat een aanslag. Bezwaar maken tegen de legeskosten kan binnen zes weken na verzending van de aanslag worden ingediend bij gemeente Beesel. Stuur hiervoor een bezwaarschrift naar gemeente Beesel, Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver. In uw bezwaarschrift vermeldt u het besluit waartegen u bezwaar maakt, met daarbij een motivering van uw bezwaar. Vergeet niet om het bezwaar te dateren en om het te voorzien van uw naam, adres en handtekening. Let op: bezwaar maken betekent niet dat de betalingsverplichting vervalt.