



BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 10 april 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: ReVeJa B.V.
[Redacted]
Adres aanvrager: [Redacted]
Ontvangen op: 10 april 2022
Locatie activiteit(en): Rijksweg 85-85a en Rooverscamp 2a, Reuver
Betreft: het bouwen van 3 levensloopbestendige woningen met aanleggen in-uitrit
Zaaknummer: 2022-018755

Aanvraag en toetsing omgevingsvergunning:

- de aanvraag heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie B, nummer 1903 en 1904;
- het betreffende percelen gelden de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019', ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- de vergunningaanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Op onderhavige percelen worden drie woningen gerealiseerd, waarvan momenteel slecht één planologisch is toegestaan. Het toevoegen van de overige twee woningen past niet binnen het bestemmingsplan;
- de bestemmingsplanvoorschriften bevatten in relatie tot de afwijking geen binnenplanse afwijkmogelijkheid van de voorschriften;
- in relatie tot de afwijking zijn er ook geen afwijkmogelijkheden op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR);
- een omgevingsvergunning voor het bouwen kan daarom alleen worden afgegeven indien een uitgebreide 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 voor een uitgebreide afwijkmogelijkheid 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 26 april 2022 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.
- uitwegen;
in artikel 2.1.5.3, 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; er zijn geen van deze weigeringsgronden op de aanvraag van toepassing;
gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht (Awb), en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Belangenafweging planologische afwijking:

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing 'Rijksweg 85 Reuver', opgesteld door Bureau Leefomgeving d.d. 14 februari 2022 met kenmerk CONCEPT (bijlage 4). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat tegen de gevraagde ontwikkeling op deze locatie uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel binnen het gebied. Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal-, als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal er geen schade worden toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande mag worden 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. Van de Provincie Limburg hebben wij op 27 juni 2022 een schriftelijke reactie ontvangen. De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen zij als een provinciaal belang. Het plangebied is binnen hun vigerende Omgevingsverordening 2014 aangeduid als bebouwd gebied en in de vastgestelde Omgevingsverordening 2021 aangeduid als 'landelijke kernen'. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie geeft ons geen aanleiding om onze medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling te weigeren.

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder wordt binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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 de activiteit buitenplans afwijken te verlenen van het geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° Wabo;
2. voor voornoemd bouwplan een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan;
3. voor voornoemd bouwplan een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken, hebben of veranderen van uitwegen of het veranderen daarvan, overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen;
4. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden, dat:
 - de bij dit besluit behorende en als zodanige gewaarmerkte bijlagen worden opgevolgd;
 - de infiltratievoorzieningen zoals aangevraagd dienen te worden voorzien van een noodoverloop en bladvangers in de HWA's. Voor de infiltratievoorzieningen dienen zandvangputten (1 per woning) te worden geplaatst. De infiltratievoorzieningen dienen geheel op eigen perceel te worden gerealiseerd;
 - de vuilwatervoorzieningen dienen middels 3 aparte aansluiten op het dichtst aangrenzende riool te worden gerealiseerd;
 - erfafscheiding pad tussen Rijksweg/Rooverscamp dient een groene, natuurlijke afscheiding te zijn;
 - definitieve tekeningen en berekeningen van de platdakvloeren van zowel de vrijstaande als ook de twee onder 1 kap woningen, en de definitieve tekeningen en berekeningen van de eerste verdiepingsvloeren van de twee onder 1 kap woningen uiterlijk 3 weken voorafgaand aan fabricage/start van de werkzaamheden worden ingediend bij het bevoegd gezag (zie punt 4.1 t/m 4.3 van het constructieve adviesformulier gemeente Venlo Team Bouwen en Milieu, d.d. 6 juli 2022 (bijlage 11) en
 - de 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 (o.a. aanleg uitwegen), 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.
- de wettelijke meldingsplicht voor het doen van archeologische vondsten in acht wordt genomen, dit betekent dat bij vondsten in de bodem, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een monument of archeologische vondst betreft, zo spoedig mogelijk een melding wordt gedaan bij de Minister conform de Erfgoedwet 2016 (via de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, (www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/archeologische-vondsten-melden) en bij de gemeente Beesel als bevoegd gezag;
- 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 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.

Aanbevelingen

In het bomenbeleidsplan en in de bomenverordening staat de rijksweg aangegeven als een structuurdrager voor bomen. Het zou mooi zijn als er voor de woningen aan de Rijksweg ruimte wordt gemaakt voor 2 kleinere bomen, om zo een groener wegbeeld te verkrijgen.

Bijlagen behorende bij dit besluit:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning, aanvraagnummer 6891639, d.d. 10-04-2022
2. Omgevingsdialoog plan 3 woningen Rijksweg 85 – Reuver
3. Kadastrale tekening nieuwe situatie, SIT1
4. Ruimtelijke onderbouwing 'Rijksweg 85 Reuver', Bureau Leefomgeving CONCEPT d.d. 14-02-2022, inclusief bijlagen:
 - o AERIUS berekening gebruiksfase, kenmerk Rwe3yDeL6ieg, d.d. 18-11-2021
 - o Akoestisch onderzoek, HMB, kenmerk 21319801N, d.d. 02-12-2021
 - o Verkennend bodemonderzoek, HMB, kenmerk 20328001A, d.d. 03-12-2022
 - o Verkennend bodemonderzoek asbest, HMB, kenmerk 21202102J, d.d. 16-12-2021
 - o Quicksan flora en fauna, BNL Advies, kenmerk: 21026.QFF01, d.d.16-02-2021
5. Energielabel Rijksweg 85, 8818569, reg.nr. 114212442, d.d. 02-04-2022
6. Energielabel Rijksweg 85a, 8818569, reg.nr. 363671638, d.d. 02-04-2022
7. Energielabel Rooverscamp 2a, 8818569, reg.nr. 151710727, d.d. 02-04-2022
8. Infiltratieberekening Hemelwater, 20220126, d.d. 26-01-2022
9. Geotechnisch bodemonderzoek, Aelmans, E219963.005/RKR, d.d. 21-12-2021
10. Bouwplantoets rapport 22028.46-A, d.d. 02-04-2022
11. Adviesformulier/control constructies, Gemeente Venlo Team Bouwen en Milieu, nr.01, d.d. 06-07-2022

Vrijstaande woning Rooverscamp 2a:

12. Constructie vrijstaande woning, M22-051 blad 1, d.d. 17-02-2022
13. Nieuwe toestand Plattegronden, gevels en doorsneden, 2021_088 D1, d.d. 05-04-2022
14. Nieuwe toestand Principedetails Doorsnede A-A, 2021_088 D2, d.d. 05-04-2022
15. Nieuwe toestand Principedetails Doorsnede B-B, 2021_088 D3, d.d. 05-04-2022
16. Nieuwe toestand Kozijnstaat buitenkozijnen, 2021_088 D4, d.d. 05-04-2022
17. Statische berekeningen, Project nr. M22-051sb-01-7feb2022, d.d. 07-02-2022

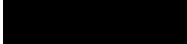
Woningen 2-kapper Rijksweg 85/85a:

18. Constructie woning 2-kapper, M22-051 blad 2, d.d. 17-02-2022
19. Nieuwe toestand Plattegronden, gevels en doorsneden, 2021_088 D5, d.d. 05-04-2022
20. Nieuwe toestand Principedetails Doorsnede A-A, 2021_088 D6, d.d. 05-04-2022
21. Nieuwe toestand Principedetails Doorsnede B-B 1/2, 2021_088 D7, d.d. 05-04-2022
22. Nieuwe toestand Principedetails Doorsnede B-B 2/2, 2021_088 D8, d.d. 05-04-2022
23. Nieuwe toestand Kozijnstaat buitenkozijnen, 2021_088 D9, d.d. 05-04-2022
24. Statische berekeningen, Project nr. M22-051sb-02-17feb2022, d.d. 17-02-2022

Reuver, 23 november 2022

**Burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel,
namens dezen,**

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,



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.