

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Op 31 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 6 appartementen op de locatie Sint Jorisstraat 5-7, 5954 AN Beesel. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie A, nummers 3532 en 1505.

De aanvraag is ingediend door [REDACTED] en is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000675.

De aanvraag is behandeld op basis van de uitgebreide procedure. De beslistermijn bedraagt in beginsel 26 weken. Op 25-01-2024 en 18-07-2024 hebben wij u gevraagd om de aanvraag aan te vullen. Op 29-03-2024 hebben wij de beslistermijn -op verzoek van de aanvrager- opgeschort met 77 dagen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 14-6, 17-6, 18-6, 20-6, 21-8, 8-9 en 13-9-2024 ontvangen. Daarmee is de aanvraag volledig.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente 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, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo i.c.m. artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° Wabo (buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan).

Voorschriften

- De bij dit besluit behorende en als zodanige gewaarmerkte bijlagen moeten worden opgevolgd;
- Binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, moet een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw;
- Minimaal vier dagen voor het starten van de betonconstructie moet u dit melden bij leefomgeving@beesel.nl;
- Zodra het bouwplan voltooid is moet u dit melden bij leefomgeving@beesel.nl. Het gebouw of bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat het gereed is gemeld;
- De initiatiefnemer en/of uitvoerende partijen zijn primair verantwoordelijk voor de constructieve veiligheid;
- Voldaan wordt aan de opmerkingen 2.1 en 2.2 van het constructieve advies, adviesdatum 24-06-2024 (bijlage 75). Deze dienen tenminste 6 weken voor start van de werkzaamheden ter toetsing te worden ingediend;
- Voldaan wordt aan de definitief in te dienen documenten overeenkomstig de punten 4.1 t/m 4.11 van het constructieve advies, adviesdatum 24-06-2024 (bijlage 75), tenminste 6 weken voor fabricage van de onderdelen c.q. start van de werkzaamheden.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Overwegingen en documenten

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen is gebaseerd op de overwegingen (bijlage 1) en de ontvangen documenten (bijlage 2). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Leges op grond van tarieventabel behorende bij de legesverordening

Artikelnummer	Toelichting	Bedrag
2.3.1.1.2	Indien de bouwkosten meer dan € 2.500,00 bedragen, vermeerderd met 28 0/00 over het restbedrag	€ [REDACTED]
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)	€ [REDACTED]
Totaal		€ [REDACTED]

Wij stellen de bouwkosten vast op € [REDACTED].

Reuver, 16 december 2024

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Beesel,



[REDACTED]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Bezwaar tegen omgevingsvergunning?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan er binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is bekend gemaakt beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Een beroepschrift dient te worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Gedurende de beroepstermijn kan bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ te Roermond een schorsend verzoek om een voorlopige voorziening worden gevraagd, indien er sprake is van een spoedeisend belang.

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 bij gemeente Beesel. Stuur hiervoor een bezwaarschrift naar de heffingsambtenaar van 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.

Bijlage 1 - Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'Bouwen van een bouwwerk' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel ligt in de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. De locatie is deels bestemd tot 'Wonen' (perceelnummer 3532) en deels tot 'Bedrijf' (perceelnummer 1505). De gehele locatie kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - AMK terreinen'. Het perceel met nummer 3532 kent tot slot de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht'.

De vergunningaanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Wonen' de nieuwbouw van woningen niet is toegestaan en omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' de bouw van woningen en het gebruik voor een woonfunctie niet is toegestaan.

De bestemmingsplanvoorschriften bevatten in relatie tot de aangevraagde afwijking geen binnenplanse afwijkmogelijkheid. In relatie tot de afwijking zijn er ook geen afwijkmogelijkheden op basis van hoofdstuk IV, artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan verlenen. Deze omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en na een afweging van belangen, zie 'belangenafweging planologische afwijking'.

Naast bovengenoemde afwijkingen is het bouwplan in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is tijdens de procedure voor vergunningverlening op 25-01-2024 door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit MER-Beesel beoordeeld en goedgekeurd en voldoet daarmee 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.

Op de betreffende locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - AMK terreinen'. In dit gebied dient bij planvorming en voorafgaand aan de vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 0,40 m -Mv. een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Bij de aanvraag is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek ingediend (bijlage 6). Op basis van de onderzoeksresultaten is geadviseerd om het plangebied archeologisch vrij te geven, omdat het terrein reeds is afgegraven en archeologische waarden daarom niet meer worden verwacht. Het onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag, de gemeente Beesel. Door middel van een selectiebesluit (bijlage 80) heeft gemeente Beesel op 24 april 2024 besloten om de locatie archeologisch vrij te geven voor de aangevraagde ontwikkeling.

Belangenafweging planologische afwijking

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend na een afweging van belangen.

De aanvraag is voorzien van een 'Ruimtelijke onderbouwing Sint Jorisstraat 5-7, Beesel', opgesteld door Reland, d.d. 23-07-2024 met rapportnummer 2023.2670 (bijlage 59). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat tegen de gevraagde ontwikkeling op deze locatie uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. De appartementen passen ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen

aan de Sint Jorisstraat en verdere omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie en het ontwerp, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren of archeologische of cultuurhistorische waarden.

Op basis van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, met in achtneming van de 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 Provincie Limburg. Van Provincie Limburg is op 6 september 2024 een schriftelijke reactie ontvangen:

“De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u de vergunning op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen”.

Deze reactie geeft geen aanleiding om medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling te weigeren.

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft van 17 oktober 2024 tot en met 27 november 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen voornoemde termijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

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 hoeven 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 hoeft niet in de vergunningprocedure te worden betrokken. Een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad is in dit geval niet vereist.

Bijlage 2 - Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met aanvraagnummer 8327541, d.d. 31-12-2023;
2. Voorlopig schetsontwerp, tekeningnummer VO01-4, d.d. 01-08-2023;
3. Verkennend bodemonderzoek (Geonius), projectnummer MA210652.R01.V1.0, d.d. 25-10-2021;
4. Tanksaneringscertificaat, certificaatnummer A.24967, d.d. 15-09-1994;
5. Briefrapportage ontplofbare oorlogsresten (BeoBOM), kenmerk BB23-258, d.d. 06-11-2023;
6. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (Econsultancy), rapportnummer 22655.001 versie 1, d.d. 20-11-2023;
7. Verslag Monumentencommissie gemeente Beesel, d.d. 14-09-2024;
8. Bestekstekening – Bestaand voorgevel en zijgevels, tekeningnummer BT01-1, d.d. 31-12-2023;
9. Bestekstekening – Constructieprincipe loggia's links voor, tekeningnummer DT-01-1, d.d. 31-12-2023;
10. Bestekstekening – Detail verticale doorsnede, tekeningnummer DT02-1, d.d. 31-12-2023;
11. Uittreksel KVK Van Uift Projecten, KvK-nummer 91620074, d.d. 10-10-2023;
12. Bestekstekening – Situatie nieuw, tekeningnummer S01-1, d.d. 31-12-2023;
13. Bestekstekening – Verblijfsruimten en overige ruimten, tekeningnummer VR01-9, d.d. 14-06-2024;
14. Bestekstekening – Verblijfsgebieden, tekeningnummer VG01-9, d.d. 14-06-2024;
15. Bestekstekening – Gebruiksfuncties, tekeningnummer GB01-9, d.d. 14-06-2024;
16. Quicksan flora en fauna (FF Advies), rapportnummer R202423-A, versie 1, d.d. 26-03-2024;
17. Daglicht berekening appartement 6, d.d. 12-06-2024;
18. Daglicht berekening appartement 5, d.d. 12-06-2024;
19. Daglicht berekening appartement 4, d.d. 12-06-2024;
20. Daglicht berekening appartement 3, d.d. 12-06-2024;
21. Daglicht berekening appartement 2, d.d. 12-06-2024;
22. Daglicht berekening appartement 1, d.d. 12-06-2024;
23. Bepalen alpha en beta kozijn 3.5, ontvangen d.d. 14-06-2024;
24. Bestekstekening – Daglicht aanduiding relevant kozijnen in gevels, tekeningnummer DA02-9, d.d. 12-06-2024;
25. Bestekstekening – Controle daglicht per verblijfsgebied en per woning, tekeningnummer DA01-9, d.d. 12-06-2024;
26. Checklist veilig onderhoud, ontvangen d.d. 14-06-2024;
27. Brandveiligheid (GBB), aangegeven in renvooi op bestekstekening begane grond eerste verdieping, tekeningnummer B01-7, d.d. 06-06-2024;
28. Getekende planschadevergoedingsovereenkomst, d.d. 01-10-2024;
29. Bestekstekening – Detailblad 05-1, details 17-18, d.d. 14-06-2024;
30. Toelichting levensloopbestendigheid 6 nieuwbouwappartementen Sint Jorisstraat 7 Beesel, d.d. 17-06-2024;
31. Besprekingsverslag bureu, d.d. 21-02-2024;
32. Constructietekening verdiepingsvloer, dakvloer en details, projectnummer 23140, tekeningnummer 3, d.d. 30-05-2024;
33. Constructietekening fundering details, projectnummer 23140, tekeningnummer 2, d.d. 30-05-2024;
34. Constructietekening fundering, begane grondvloer en gevels/doorsneden, projectnummer 23140, tekeningnummer 1, d.d. 30-05-2024;
35. Constructieberekening, projectnummer 23-140-MV-1, d.d. 30-05-2024;
36. Bestekstekening – Situatietekening, tekeningnummer SIT01-8, d.d. 10-06-2024;
37. Bestekstekening – Detailblad 04-1, details 15-16, d.d. 14-06-2024;
38. Bestekstekening – Detailblad 01-1, details 1-6, d.d. 14-06-2024;
39. Bestekstekening – Detailblad 02-1, details 7-11, d.d. 14-06-2024;
40. Bestekstekening – Straatgevels, tekeningnummer B04-8, d.d. 10-06-2024;

41. Energielabel woningen, Appartement 04, registratienummer 857151101, d.d. 29-05-2024;
42. Energielabel woningen, Appartement 06, registratienummer 734025269, d.d. 29-05-2024;
43. Energielabel woningen, Appartement 02, registratienummer 645448254, d.d. 29-05-2024;
44. Energielabel woningen, Appartement 01, registratienummer 616514815, d.d. 29-05-2024;
45. Energielabel woningen, Appartement 05, registratienummer 298458720, d.d. 29-05-2024;
46. Energielabel woningen, Appartement 03, registratienummer 230347540, d.d. 29-05-2024;
47. MilieuPrestatieGebouw MPG (Koumans & Partners), projectnummer 23199/mpg, d.d. 29-05-2024;
48. Akoestisch onderzoek interne geluidwering (Koumans & Partners), projectnummer 23199/geluid, d.d. 29-05-2024;
49. Energieprestatieberekening BENG (Koumans & Partners), projectnummer 23199/beng, d.d. 29-05-2024;
50. AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk RrNuJMTdCxz9, d.d. 26-03-2024;
51. AERIUS-berekening bouwfase, kenmerk Rz7bYMnWfV8, d.d. 26-03-2024;
52. Onderzoek stikstofdepositie (MBH Consult), d.d. 26-03-2024;
53. Bestekstekening – Gevels incl. groen, tekeningnummer B03-10, d.d. 19-06-2024;
54. Informatie Axess Sovereign cabine lift, ontvangen d.d. 20-06-2024;
55. Verkooprijzen St. Jorisstaete, ontvangen d.d. 20-06-2024;
56. Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sint Jorisstraat 7 Beesel (HMB), kenmerk 24219701J, d.d. 12-03-2024;
57. Begeleidende brief bij aanvullingen aanvraag (Jan Hermkes Architects), d.d. 21-08-2024;
58. Brandveiligheidsadvies Nieuwbouw 6 app. Sint Jorisstraat Beesel (GBB), projectnummer 24 363 JO versie 1.1, d.d. 19-07-2024;
59. Ruimtelijke onderbouwing Sint Jorisstraat 5-7, Beesel (Reland), rapportnummer 2023.2670, d.d. 23-07-2024;
60. Geluid warmtepomp (Koumans & Partners), projectnummer 23199/wpac, d.d. 18-07-2024;
61. Toelichting geluidsrapport (Koumans & Partners), d.d. 18-07-2024;
62. Bestekstekening – Doorsneden, tekeningnummer B02-9, d.d. 14-06-2024;
63. Bestekstekening – Detailblad 03-2, details 12-14, d.d. 19-08-2024;
64. Bestekstekening – Verhard / onverhard, tekeningnummer REGEN02-11, d.d. 19-08-2024;
65. Berekening verdunningsfactor (Itho Daalderop), d.d. 25-07-2024;
66. Bestekstekening – Situatie en groen, tekeningnummer SIT01-11, d.d. 19-08-2024;
67. Bestekstekening – Ventilatie, tekeningnummer VENT01-11, d.d. 19-08-2024;
68. Product omschrijving AquaCell Lite (Wavin), d.d. 09-2020;
69. Bestekstekening – Opvang regenwater, tekeningnummer REGEN01-12, d.d. 08-09-2024;
70. Leeglooptijdberekening nieuwbouw 6 Appartementen Sint Jorisstraat Beesel (Jan Hermkes Architects), d.d. 08-09-2024;
71. Bestekstekening – Langs- en dwarsdoorsneden kratten-infiltratiekoffers, tekeningnummer REGEN03-12, d.d. 08-09-2024;
72. Bestekstekening – Vuilwater riool-installatie, tekeningnummer RIOOL01-12, d.d. 08-09-2024;
73. Bestekstekening – Gevels, tekeningnummer B03-13, d.d. 13-09-2024;
74. Bestekstekening – Begane grond, eerste verdieping, tekeningnummer B01-13, d.d. 13-09-2024;
75. Adviesformulier constructieve veiligheid (gemeente Venlo), zaaknummer Z2023-00000675, d.d. 24-06-2024;
76. Advies brandveiligheid (Veiligheidsregio Limburg-Noord), kenmerk Z2024-00003312, d.d. 01-07-2024;
77. Advies brandveiligheid (Veiligheidsregio Limburg-Noord), kenmerk Z2024-00003785, d.d. 10-09-2024;
78. Advies brandveiligheid (Veiligheidsregio Limburg-Noord), kenmerk Z2024-00003924, d.d. 19-09-2024;
79. Vooroverlegreactie omgevingsvergunning 'nieuwbouw 6 appartementen Sint Jorisstraat 5-7 Beesel' (Provincie Limburg), d.d. 06-09-2024;
80. Selectiebesluit archeologie (gemeente Beesel), d.d. 24-04-2024.