



ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 30 juli 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Slangen Pierre Marie Noel

Adres aanvrager: Grootgenhouterstraat 141, 6191NS Beek

Ontvangen op: 30 juli 2021

Locatie activiteit(en): Achter de Beek 5 6191VA Beek

Betreft: Realiseren van een nieuwbouwwoning, Achter de Beek 5, 2021

Zaaknummer: 2021073016372

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Beek, 3 mei 2022
Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen,

Frank Mofers

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: 2/12

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:

- Besluit Hogere Waarde, RUD, 14 maart 2022
- Besluit__pdf, 30 juli 2021
- tauw_pdf, 30 juli 2021
- 210730_BA201_PDF, 30 juli 2021
- Aanvraagdocument, 30 juli 2021
- Bijlage_1_Verkennend_bodemonderzoek_pdf, 30 juli 2021
- GA210750_R01_V1_0_pdf, 30 juli 2021
- Aanvraagdocument publiceeraar, 30 juli 2021
- _beoordeling_stikstof_incl__bijlagen_pdf, 30 juli 2021
- EnergieprestatieBENG, 13 januari 2022
- Bijlage____Akoestisch_onderzoek_pdf, 13 januari 2022
- 220204_- _Impressies_PDF, 4 februari 2022
- 220204_- _BA201_PDF, 4 februari 2022
- mst_tav_grondoverdracht_getekend_ex__pdf, 14 februari 2022
- Akoestisch_onderzoek_gevel_pdf, 24 februari 2022
- Overeenkomst_pdf, 24 februari 2022
- GWG_achter_de_beek_7_Beek_pdf, 24 februari 2022
- ijlage_1_Verkennend_bodemonderzoekV2_pdf, 16 maart 2022
- Besluit_2021-06-24_pdf, 16 maart 2022
- estisch_onderzoek_geluidwering_gevel_pdf, 16 maart 2022
- jlage_4_Notitie_boordeling_stikstof_pdf, 16 maart 2022
- Bijlage_2_Akoestisch_onderzoek_pdf, 16 maart 2022
- Ruimtelijke_onderbouwing_pdf, 16 maart 2022
- agen_bij_de_ruimtelijke_onderbouwing_pdf, 16 maart 2022

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- 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).

3. Procedure

Pagina: 4/12

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 24 december 2021 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). De ontbrekende gegevens hebben wij op 16 maart 2022 ontvangen.

4. Zienswijzen

Vanaf [datum van] tot en met [datum t/m] ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze aanvraag zijn de volgende voorschriften verbonden.

Voorschriften Bouwen (nieuw)

1. "Op 27 oktober 2015 heeft het college besloten om de uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek vast te stellen. De uitvoeringsnotitie geeft invulling aan in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaan verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat een particulier bij nieuwbouw (en verbouw) zijn hemelwater op eigen terrein dient te verwerken. In deze notitie wordt het beleid en de invulling daarvan inclusief een referentiesysteem weergegeven. Het referentiesysteem dient als handreiking voor praktische uitvoering van relatief kleine initiatieven. Voor bouwplannen van grotere omvang worden tevens uitvoeringsrandvoorwaarden gesteld voor het duurzaam waterbeheer. In de Westelijke Mijnstreek worden samengewerkt in het waterbeheer en deze notitie dan ook opgesteld door en voor de regio. Het hemelwater afkomstig van het terrein en te bouwen gebouwen dienen conform deze uitvoeringsnotitie op eigen terrein verwerkt te worden"

7. 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.

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd.

De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Beek'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Het gebied is aangeduid met 'Geluidzone-Industrie', 'luchtvaartverkeerzone' en 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'. Gronden met deze bestemming(en) zijn aangewezen voor:

- *woningen, met dien verstande dat:*
 - *gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn toegestaan;*
 - *het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het maximale aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden";*
- *verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- voetpaden;*
- *aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en met inachtneming van het bepaalde in [14.6.1](#);*
- *aan huis gebonden bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis";*
- *brug, ter plaatse van de aanduiding "brug";*
- *overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water-overkluisde watergang";*
- *parkeren;*
- *groen;*
- *tuinen en erven;*

- *bouwwerken van openbaar nut;*

alsmede voor:

- *agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bedrijf";*
- *woonwagenstandplaats ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats";*
- *detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";*
- *kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor";*
- *horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca";*
- *maatschappelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";*

met dien verstande dat indien de ter plaatse van de aanduidingen "detailhandel", "kantoor", "horeca" en "maatschappelijk" aangegeven afwijkende functies, gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren niet worden uitgeoefend, zij ter plaatse niet meer mogen worden voortgezet.

Naast het bestemmingsplan 'Kern Beek' is op het gebied het bestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld d.d. 8 november 2018) van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming moet hieraan worden getoetst. Het bestemmingsplan 'Parkeren' verwijst naar de nota parkeerbeleid en in deze nota wordt naar de meest recente CROW normen verwezen. Er dient op eigen terrein aan deze parkeernorm te worden voldaan.

Tot slot geldt dat de gronden binnen het besluitgebied zijn belast met een voorbereidingsbesluit. In de gemeenteraad van 10 juni 2021 is dit voorbereidingsbesluit genomen. In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat het verboden is het huidige gebruik van de gronden en/of bouwwerken te wijzigen voor het gebruik als detailhandel. Aangezien onderhavig planvoornemen uitgaat van woningbouw heeft het voorbereidingsbesluit geen beperkende werking.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of de verbeelding van het ter plaatse geldende het bestemmingsplan 'Kern Beek'.

De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening' van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is getoetst aan de Welstandsnota 2018 van de gemeente Beek. Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar deels welstandsniveau 2 (reguliere welstandstoets: Wonen 1) en deels welstandsniveau 3 van kracht is (welstandsluw / minder intensieve welstandstoets: Wonen 2).

Welstandsadvies

De dorpsbouwmeester is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert het college van burgemeester en wethouders om uit oogpunt van welstand akkoord te gaan met het voorgelegde bouwplan.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening

De Bouwverordening Beek is niet aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan is dan ook niet getoetst aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Conclusie

Op grond van de voorafgaande overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

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

Pagina: 9/12

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Beek'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Het gebied is aangeduid met 'Geluidzone-Industrie', 'luchtvaartverkeerzone' en 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'. Gronden met deze bestemming(en) zijn aangewezen voor:

- *woningen, met dien verstande dat:*
 - *gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn toegestaan;*
 - *het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het maximale aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden";*
- *verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- voetpaden;*
- *aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en met inachtneming van het bepaalde in 14.6.1;*
- *aan huis gebonden bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis";*
- *brug, ter plaatse van de aanduiding "brug";*
- *overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water-overkluisde watergang";*
- *parkeren;*
- *groen;*
- *tuinen en erven;*
- *bouwwerken van openbaar nut;*

alsmede voor:

- *agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bedrijf";*
- *woonwagenstandplaats ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats";*
- *detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";*
- *kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor";*
- *horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca";*
- *maatschappelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";*

met dien verstande dat indien de ter plaatse van de aanduidingen "detailhandel", "kantoor", "horeca" en "maatschappelijk" aangegeven afwijkende functies, gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren niet worden uitgeoefend, zij ter plaatse niet meer mogen worden voortgezet.

Naast het bestemmingsplan 'Kern Beek' is op het gebied het bestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld d.d. 8 november 2018) van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming moet hieraan worden getoetst. Het bestemmingsplan 'Parkeren' verwijst naar de nota parkeerbeleid en in deze nota wordt naar de meest recente CROW normen verwezen. Er dient op eigen terrein aan deze parkeernorm te worden voldaan.

Tot slot geldt dat de gronden binnen het besluitgebied zijn belast met een voorbereidingsbesluit. In de gemeenteraad van 10 juni 2021 is dit voorbereidingsbesluit genomen. In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat het verboden is het huidige gebruik van de gronden en/of bouwwerken te wijzigen voor het gebruik als detailhandel. Aangezien onderhavig planvoornemen uitgaat van woningbouw heeft het voorbereidingsbesluit geen beperkende werking.

Strijdigheid/heden

Het plan is in strijd met artikel 14.1 lid a onder 2 welk stelt " het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het maximale aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden";

Voorts is het plan in strijd met artikel 14.2.2 lid a welk stelt "de woning is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";

Opheffen van de strijdigheid/heden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met 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 voor bovengenoemde strijdigheden 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 strijdigheden 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 onder 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een 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 'Ruimtelijke Onderbouwing, Achter de Beek ong. Gemeente Beek', opgesteld door Pouderoyen Tonnaer d.d. 14 maart 2022 met kenmerk 'Achter de Beek ong., Beek'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van [dag maand jaartal / PM] tot en met [dag maand jaartal / PM] gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is 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.

Optie zienswijze(n) ingediend

Ons standpunt over deze zienswijze(n) is opgenomen in het zienswijzenverslag (zie: bijlage X van dit besluit).

Zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van dag maand jaartal tot en met dag maand jaartal gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van

een beschikking hogere waarden op grond van artikel 83 Wet geluidhinder. Deze zienswijzen zijn niet overgenomen.

Pagina: 12/12

Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

Conclusie

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

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit is een beschikking hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.