



OMGEVINGSVERGUNNING VOOR BUITENPLANS AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN, BOUWEN EN AANLEG VAN EEN UITRIT

2022-012517

Burgemeester en Wethouders van Beesel,

gezien de aanvraag van [REDACTED] om
omgevingsvergunning voor:

- a. het buitenplans afwijken van het bestemmingplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- b. het bouwen, en
- c. het aanleggen van een uitrit,

te verlenen voor de realisatie van het appartementencomplex 'Biej de Brik' met 15 huurappartementen, ingekomen op 11 maart 2022,

OVERWEGENDE HET VOLGENDE:

1. Bestemmingsplan en geldende bestemmingen

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie C nummers 2833 en 3385, plaatselijk bekend als Keulseweg 39b te Reuver. Deze percelen vallen onder werking van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en hebben hierin de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De aanvraag is in strijd met de regels van de geldende bestemming 'Bedrijventerrein', omdat de bouw en gebruik van een appartementencomplex voor woondoeleinden binnen deze bestemming niet is toegelaten. De planregels bevatten geen afwijkings- of wijzigingsregels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Afwijking van het bestemmingsplan

Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor is het nodig dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.1 Goede ruimtelijke ordening

2.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing 'Keulseweg 39b Offenbeek', d.d. 14 februari 2022 opgesteld door Bureau Leefomgeving (bijlage 2 bij dit besluit). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt

dat tegen de gevraagde ontwikkeling van het appartementencomplex 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. Bovendien zal er geen schade worden toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren. Voor wat betreft de relevante milieuaspecten wordt verwezen naar het onderstaande kopje 'Milieu'.

2.1.2 Milieu

Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein Molenveld. Met name aan de achterzijde (noordzijde) van het projectgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan bedrijven toegelaten in zwaardere milieucategorieën, tot max. milieucategorie 3.2 op de bedrijfskavels aan de Molenveldweg 3 t/m 7. De aanvrager heeft door middel van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en de akoestische onderzoeken aangetoond dat de woningbouw inpasbaar is ten opzichte van de bestaande lichtere bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) die momenteel in de omgeving aanwezig is. Gelet op de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' voldoet de ontwikkeling aan de richtafstanden ten opzichte van deze huidige bedrijven.

Vanuit het Bouwbesluit geldt dat er voor industrielawaai een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A) mag zijn en dat er een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen) moet zijn. Deze minimumeis geldt o.a. voor nieuwbouw van gebouwen met een woonfunctie (zoals voorliggend appartementencomplex). Op basis hiervan geldt dus een maximale gevelbelasting van $35 + 20 = 55$ dB(A) op de geluidsgevoelige gevels van de appartementen. Zodra de aangevraagde appartementen zijn gebouwd, zijn dit bestaande woningen en dienen nieuwe bedrijven die zich in de omgeving willen vestigen hiermee rekening te houden. Zij mogen volgens de huidige regelgeving een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A) op de gevel van woningen produceren.

Op het moment dat de appartementen worden opgeleverd en in gebruik worden genomen, is naar verwachting de nieuwe Omgevingswet van kracht. Onder de Omgevingswet gelden volgens de VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gewijzigde normen voor de geluidproductie van bedrijven op omliggende woningen. Voor een categorie 2 bedrijf geldt een geluidsnorm van 45 dB(A) op 30 meter afstand van zijn terreingrens of, indien een woning zoals in dit geval dichtbij gelegen is, op de gevel van de woning. Voor een categorie 3.2 bedrijf geldt een geluidsnorm van 50 dB(A) op 50 meter van de terreingrens of, indien een woning zoals in dit geval dichtbij gelegen is, op de gevel van de woning. De geluidsnorm voor de huidige categorie 2 bedrijven is kortom strenger dan voor een categorie 3.2 bedrijf. Bovendien zijn beide genoemde normen strenger dan de huidige norm van maximaal 55 dB(A) geluidsbelasting op de gevel. In de nieuwe situatie zal hierdoor te allen tijde sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de appartementen, ook als er zwaardere bedrijvigheid in de omgeving wordt gerealiseerd.

2.1.3 Conclusie

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.

2.2 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 13 september 2021 een schriftelijke reactie ontvangen. De reactie van de Provincie Limburg is hieronder opgenomen. Deze reactie geeft ons geen aanleiding om onze medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling te weigeren.

2.2.1 Advies Provincie Limburg

Wij hebben van de Provincie Limburg in het kader van het vooroverleg op 13 september 2021 de schriftelijke reactie ontvangen dat het initiatief is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling geeft voor de Provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de opmerkingen van de Provincie adequaat zijn verwerkt, is er voor de Provincie geen aanleiding om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen. Geconstateerd wordt dat het initiatief slechts beperkt provinciale belangen raakt vanwege de ligging in bebouwd gebied. De Provincie verzoekt om het initiatief af te stemmen en te laten opnemen in de plancapaciteitsmonitor. Vanuit Economische Zaken/Bedrijventerreinen is er in principe begrip voor de omschakeling naar woningbouw op deze specifieke locatie. Wel worden als aandachtspunten meegegeven om de planning af te stemmen met de realisatie van het plan Oppe Brik. Daarnaast mag woningbouw vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen opwerpen voor de planologische rechten / milieurechten van de omliggende bedrijvigheid. Tot slot is het verzoek om in de ruimtelijke onderbouwing te beschrijven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale beleid. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing zijn de gevraagde verbeteringen opgenomen.

2.3 Verklaring van geen bedenkingen

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

2.4 Afweging zwaarder wegende belangen

Ons is verder op voorhand niet gebleken van zwaarder wegende belangen van derden die zich tegen de realisatie van het project in de aanvraag verzetten en die dienen te prevaleren boven het belang van aanvrager om het project te realiseren.

2.5 Conclusie: geen belemmeringen

Er zijn volgens ons dan ook geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

3. Bouwen

Het bouwplan behorend tot dit project bevat het bouwen van het appartementencomplex. Het bouwplan is op 26 april 2022 door de Welstandscommissie 'Omgevingscommissie MER & Beesel' goedgekeurd. Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften in de bouwverordening van de gemeente

Beesel en het Bouwbesluit. Er zijn hierdoor geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen.

4. Aanleg van een uitrit

Blijkens de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen wordt er een nieuwe uitrit aangelegd ten behoeve van appartementencomplex. De uitrit komt op het voorerf te liggen ten oosten van het appartementencomplex en komt uit op de Keulseweg. Er zijn geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de uitrit te verlenen.

5. Bijlagen bij dit besluit

Bij dit besluit behoren de volgende gewaarmerkte bijlagen:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met aanvraagnummer 6808947 d.d. 11-03-2022
2. Ruimtelijke onderbouwing 'Keulseweg 39b Offenbeek', Bureau Leefomgeving, d.d. 14 februari 2022, met daarbij behorende onderzoeken:
 - a. AERIUS-berekening
 - b. Akoestisch onderzoek
 - c. Aanvullend akoestisch onderzoek
 - d. Verkennend bodemonderzoek
 - e. Notitie woonbehoefte
 - f. Quicksan flora en fauna
3. Exploitatieovereenkomst
4. Bouwplan bestaande uit:
 - a. Bestekstekening constructie, Overzicht dakvloer en detail, projectnummer 210537, Tekening 1, DO-01, 21-10-2021
 - b. Bestekstekening constructie, Overzicht 2e verdiepingsvloer en details, projectnummer 210537, Tekening 2, DO-01, 21-10-2021
 - c. Bestekstekening constructie, Overzicht 1e verdiepingsvloer, projectnummer 210537, Tekening 3, DO-01, 21-10-2021
 - d. Bestekstekening constructie, Overzicht begane grondvloer en fundering, projectnummer 210537, Tekening 4, DO-01, 21-10-2021
 - e. Bestekstekening constructie, Doorsneden, projectnummer 210537, Tekening 5, DO-01, 21-10-2021
 - f. Bestekstekening constructie, 3D Constructie, projectnummer 210537, Tekening 6, DO-01, 21-10-2021
 - g. Bestekstekening constructie, Overzicht tuinmuren en bergingen, projectnummer 210537, Tekening 7, DO-01, 21-10-2021
 - h. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Bouwbesluitgegevens, projectnummer 19035, Tekening BB1-01, wijziging A, 24-09-2021
 - i. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Situatie – terrein, projectnummer 19035, Tekening TO1-00, wijziging A 30-11-2021
 - j. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Plattegronden, projectnummer 19035, Tekening TO1-01, wijziging C 19-10-2021
 - k. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Gevels en doorsneden, projectnummer 19035, Tekening TO1-02, wijziging C 19-10-2021
 - l. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Technische plattegronden, projectnummer 19035, Tekening TO1-03, wijziging A 24-09-2021

- m. Technisch ontwerp t.b.v. omgevingsvergunning, Detailboek, projectnummer 19035, Tekening 00, Blad 01 t/m 09, wijziging A 24-09-2021
- n. Bouwbesluitgegevens, d.d. 24-09-2021
- o. Statische berekening (Christiaens & Weijers), projectnummer 210537, d.d. 21-10-2021
- p. Uitgangspuntenrapport constructies (Christiaens & Weijers), projectnummer 210537, d.d. 15-09-2021
- q. Notitie brandoverslag tussen brandcompartimenten (Bureau Veldweg BV), kenmerk 9002N01a, d.d. 09-08-2021
- r. Bepaling permanente vuurbelasting conform NEN6090 (Bureau Veldweg BV), kenmerk 9002N02a, d.d. 09-08-2021
- s. Rapportage Brandveiligheid (Bureau Veldweg BV), kenmerk 9002R01a, d.d. 09-08-2021
- 5. Adviesformulier constructies (gemeente Venlo), zaaknummer 2022-017834, d.d. 29-04-2022
- 6. Gewaarmerkte stukken constructeur:
 - a. Bestekstekening constructie, Overzicht 1e verdiepingsvloer, projectnummer 210537, Tekening 3, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - b. Bestekstekening constructie, Overzicht begane grondvloer en fundering, projectnummer 210537, Tekening 4, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - c. Bestekstekening constructie, 3D Constructie, projectnummer 210537, Tekening 6, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - d. Bestekstekening constructie, Overzicht tuinmuren en bergingen, projectnummer 210537, Tekening 7, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - e. Bestekstekening constructie, Overzicht dakvloer en detail, projectnummer 210537, Tekening 1, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - f. Bestekstekening constructie, Doorsneden, projectnummer 210537, Tekening 5, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - g. Bestekstekening constructie, Overzicht 2e verdiepingsvloer en details, projectnummer 210537, Tekening 2, DO-01, 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - h. Uitgangspuntenrapport constructies (Christiaens & Weijers), projectnummer 210537, d.d. 15-09-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
 - i. Statische berekening (Christiaens & Weijers), projectnummer 210537, d.d. 21-10-2021 – gewaarmerkt d.d. 29-04-2022
- 7. Onderzoek externe veiligheid Keulseweg 39b te Reuver (Econsultancy), rapportnummer 19454.001, versienummer D1, d.d. 29 juni 2022.

6. Van toepassing zijnde regelgeving

Gelet op het bepaalde in de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht.

Mede gelet op de mandateringsregeling gemeente Beesel,

BESLUITEN:

om omgevingsvergunning voor:

- a. het buitenplan afwijken van het bestemmingplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- b. het bouwen, en
- c. het aanleggen van een uitrit,

te verlenen voor de realisatie, ingekomen op 11 maart 2022

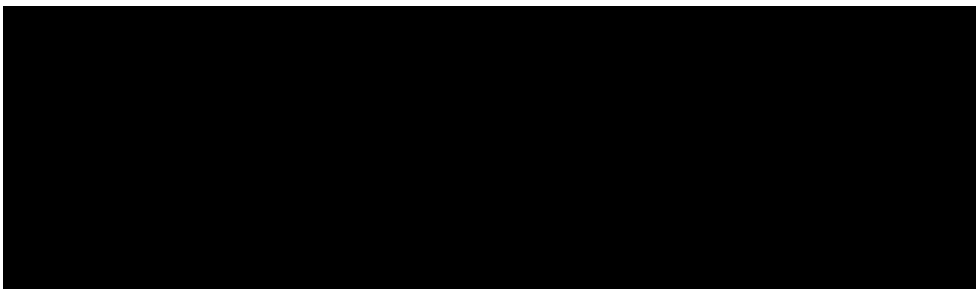
1. Voor voornoemde aanvraag van [REDACTED] voor de realisatie van het appartementencomplex 'Biej de Brik' met 15 huurappartementen op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie C nummers 2833 en 3385, plaatselijk bekend als Keulseweg 39b te Reuver de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit buitenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen, onder de voorwaarde dat:
 - a. binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw.
2. Aan [REDACTED] zoals voornoemd de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de voorwaarden dat:
 - a. bij het bouwen de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen worden opgevolgd;
 - b. definitieve tekeningen en berekeningen van de constructies minimaal 3 weken (wettelijke termijn) vóór aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Beesel worden ingediend;
 - c. voldaan wordt aan de opmerkingen 2.1 en 2.2 van het constructieve advies van de gemeente Venlo, adviesdatum 29-4-2022 (zie bijlage 5 bij dit besluit);
 - d. voldaan wordt aan de definitief in te dienen stukken overeenkomstig de punten 4.1 t/m 4.12 van het constructieve advies van de gemeente Venlo, adviesdatum 29-4-2022 (zie bijlage 5 bij dit besluit);
 - e. opdrachtgever en/of in voorkomende gevallen de (hoofd/coördinerend) constructeur, aannemer of architect, primair verantwoordelijk zijn voor de constructieve berekeningen en tekeningen;
 - f. bij uitvoering van de werkzaamheden het Werkprotocol Japanse duizendknoop in acht wordt genomen;
 - g. ten behoeve van het beperken van slachtoffers en het bevorderen van zelfredzaamheid bij het optreden van een BLEVE op de spoorlijn Venlo-Roermond (met een drukgolf en hittestraling met scherfwerking en brand tot gevolg), de volgende maatregelen in acht worden genomen:
 - i. beperk het glasoppervlak in de gevelconstructie gekeerd naar het spoor;
 - ii. voer de beglazing in de gevelconstructie gekeerd naar het spoor uit als gelaagd veiligheidsglas in een flexibele sponning. Het glas dient te voldoen aan klasse P2A conform NEN-EN 356 of gelijkwaardig, met als doel dat de effecten van buitenaf door scherfwerking worden beperkt;
 - iii. het buitenoppervlak van de gevel- en dakconstructie van het appartementengebouw gekeerd naar het spoor moet voldoen aan brandklasse B volgens de NEN-EN13501-1;

- iv. om veilig in het appartementengebouw te kunnen schuilen voor een toxische gaswolk, moet de mechanische ventilatie voorzien zijn van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld in de meterkast), zodat de ventilatie snel kan worden afgeschakeld. Situeer daarbij de inlaat van de mechanische ventilatie van de risicozijde af. Daar waar het gebouw is voorzien van natuurlijke ventilatie, is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden.
 - h. de bewoners van de appartementen op de hoogte zijn gebracht van de risico's die op hen van toepassing zijn door toepassing van risicocommunicatie. Deze communicatie moet begrijpelijk zijn en derhalve in de taal van de desbetreffende bewoner zijn.
 - i. 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) en bij de gemeente Beesel als bevoegd gezag;
 - j. minimaal 4 dagen voordat gestart wordt met het storten van de betonconstructie of overige bouwwerkzaamheden hiervan melding wordt gemaakt bij dhr. C. Wester, toezichthouder VTH van de gemeente Beesel. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 077-2072135.
- 3. Aan [REDACTED] zoals voornoemd de gevraagde omgevingsvergunning voor het aanleggen van de uitrit te verlenen, onder de voorwaarde dat:
 - a. het trottoir als openbare weg behouden blijft.

Reuver, 14 september 2022
Burgemeester en wethouders van Beesel,
Namens dezen,

Team Ruimtelijke ontwikkeling,
[REDACTED]

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.



Van deze legeskosten ontvangt u separaat een aanslag. Bezwaren tegen de legeskosten kunnen binnen 6 weken na verzending van de aanslag worden ingediend bij de BsGW

BIJLAGE

Bekendmaking

De kennisgeving van de verleende omgevingsvergunning wordt op woensdag 21 september 2022 gepubliceerd via de officiële bekendmakingen op www.overheid.nl (Gemeentebblad), en via de Gemeente Info op PuikLokaal.

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken maken wij digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl onder het identificatienummer: NL.IMRO.0889.OVKeulseweg39b-VG01 en via www.beesel.nl onder Inwoners > Bouwen > Bestemmingsplannen, overzicht > Vastgesteld.

Inzage analoge stukken

De omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ligt gedurende zes weken ter inzage vanaf donderdag 22 september 2022 tot en met woensdag 2 november 2022 in het gemeentehuis van Beesel, Raadhuisplein 1, 5953 AL te Reuver.

Rechtsbescherming

Beroepsprocedure

Er zijn geen zienswijzen ontvangen op de ontwerp-omgevingsvergunning. Tegen de vergunning kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Ook niet-belanghebbenden kunnen beroep instellen, mits zij een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Een beroepschrift dient binnen 6 weken te worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een beroep schorst de werking van een besluit niet. Daarvoor dient een verzoek om een voorlopige voorziening gericht te worden tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Vragen?

Voor meer informatie kan een ieder zich wenden tot mevr. S. Driessen, tel. (077) 474 9292, info@beesel.nl.