



D200313177


Ontwerpbesluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 20-12-2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Groothuis Wonen B.V. Postbus 508, 7600 AM Almelo voor het bouwen van 11 woningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente UBG00

sectie B

nummer 4981

plaatselijk bekend als Rijksstraatweg 223 te Beek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z19.110506.01.

Ontwerpbesluit

Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo).

Procedure

De gemeenteraad heeft op 4 juli 2019 besloten tot het toepassen van de coördinatie-regeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het besluit tezamen met het ontwerpbestemmingsplan "Hubertushof, Beek-Ubbergen" is voorbereid. Op basis van artikel 3.31 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 Awb heeft met ingang van ... voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Met betrekking tot constructie zijn aanvullende voorschriften opgenomen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet. Er is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Groesbeek 2015.

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Op de locatie Rijksstraatweg 223 te Beek is men voornemens de bestaande sporthal te slopen en een appartementencomplex te bouwen. Voor de aanvraag omgevingsvergunning en bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek conform de NEN 5707 (Ortageo Zuidoost B.V., rapport 208538-10/R01, 22 januari 2019) uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is gebleken dat in de bodem ter plaatse van de zandlaag onder de klinkerverharding schoon is. In de andere bodemlagen zijn lichte gehalten aan metalen en PAK gemeten. In de kleilaag zijn plaatselijk matig verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Er is sprake van een diffuse verontreiniging. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In één mengmonster is asbest aangetoond. Het gehalte ligt ruim onder de waarde voor nader onderzoek. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties gemeten aan barium, molybdeen en 1,1,1-trichlorrethaan.

De bodem is voldoende onderzocht. De resultaten van het onderzoek geven geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning. Als er grond van de locatie wordt afgevoerd dient dat wel naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

Omdat in 1967 op het perceel een bedrijfsgebouw is afgebrand, is navraag bij de specialist risicostoffen van de veiligheidsregio gedaan of fluorhoudend blusschuim kan zijn gebruikt. Volgens de specialist wordt bij een "normale" gebouwbrand geen PFAS houdend schuim gebruikt. Bovendien was dit schuim in 1967 niet voorhanden.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Groesbeek 2015. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Kern Beek". Het perceel heeft de bestemming "Sport" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie2". Binnen de bestemming "Sport" is geen woningbouw toegestaan, het bouwplan is in strijd hiermee.

Daarnaast is er op dit moment het ontwerpbestemmingsplan "Hubertushof, Beek-Ubbergen" op dit perceel van toepassing, met de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Wonen - 3" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Het bouwplan voldoet aan de regels uit dit bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het bouwplan is op 28 februari 2020 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal.

Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Constructie

- Drie weken vóór aanvang van de werkzaamheden indienen ter goedkeuring van bouwtoezicht bij bouwinspecties@odrn.nl:
Sonderingen
Funderingsadvies (uitgangspunt: trilingsarme funderingsinbreng)
Funderingsberekeningen
Palenplannen en/of werktekeningen van de funderingen
Akoestische metingen, drukgrafieken en hoeveelheden beton bij mortelschroefpalen (cementgehalte mortelschroefpalen minimaal 350 kg/m³).
Berekeningen en tekeningen van de betonnen casco's
Berekeningen en tekeningen van de vloeren en daken

Algemeen

- De bij de bouw vrijkomende grond is op de locatie vrij toepasbaar. Wanneer er grond van de locatie moet worden afgevoerd, dient er contact te worden opgenomen met de groundbank. Het is de taak van de groundbank om hergebruiksmogelijkheden te bieden voor licht en matig verontreinigde grond;
- U dient 2 dagen voor het storten van gewapende betonconstructies en het oprichten van en/of aanbrengen van staalconstructies de Omgevingsdienst Regio Nijmegen hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen via bouwinspecties@odrn.nl ;
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen;
- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeente-eigendommen zoals het beschadigen of stukrijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient deze op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege – doch op kosten van de vergunninghouder – tot herstel van de schade worden overgegaan.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn;

- De juiste plaats van het te bouwen bouwwerk dient nader door cluster bouwzaken op het terrein te worden aangegeven. Hiermee kunt u zich in verbinding stellen via bouwinspecties@odrn.nl;
- Vuil/huishoudelijk water: aansluiten op aan te leggen vuilwater riolering. Vuilwater riolering wordt aangesloten op bestaande riolering in Acaciastraat;
- Hemelwater: Aansluiten op hemelwatersysteem van plangebied. Dimensionering en inrichting systeem nog niet akkoord. Nadere uitwerking in samenwerking met gemeente. In de gemeente is de kleurstelling voor ondergrondse pvc riolering als volgt: Grijs = vuilwater Bruin = hemelwater.

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Wilt u de stukken inzien, bel dan 024 751 7700 of stuur met vermelding van het OLO-nummer 4844755 en/of het zaaknummer W.Z19.110506.01.

De eerste dag van de ter inzage legging is 2020.

Zienswijze

Iedereen kan tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen (schriftelijk of mondeling). Binnen de aangegeven termijn kunnen ook adviezen worden uitgebracht.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, of aan wabo@odrn.nl, onder vermelding van het OLO-nummer 4844755 en/of het zaaknummer W.Z19.110506.01.

Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met W.J.M. Huisman, telefoonnummer: 024 – 751 7849.

Zaaknummer

Uw dossier is geregistreerd onder zaaknummer W.Z19.110506.01. Vermeld alstublieft dit nummer, als u contact met ons opneemt.

Nijmegen, ... 2020.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Berg en Dal,
namens deze:

Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlage, dossierlijst:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:09-03-2020)

Betreft dossier:

W.Z19.110506.01 Rijksstraatweg 223 te Beek - bouwen van 11 rijwoningen

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D190743771	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 1
D190743772	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 2
D190743773	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 3
D190743774	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 4
D190743775	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 5
D190743776	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 6
D190743777	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 7
D190743778	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 8 en 10
D190743779	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 9
D190743780	20/12/2019	bouwbesluitberekeningen kavel 11
D190743791	20/12/2019	GPR hoekwoning
D190743809	20/12/2019	gevelstenen
D190743810	20/12/2019	principe details
D190743813	20/12/2019	verkennend bodemonderzoek
D190743814	20/12/2019	adviesformulier
D190743817	20/12/2019	vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D200200062		Archeologisch rapport
D200218381	20/01/2020	EPC kavel 7 v2
D200253573	03/02/2020	EPC v2 kavel 11
D200253574	03/02/2020	EPC v2 kavel 1

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Afdeling Vergunningverlening

D200253575	03/02/2020	EPC v2 kavel 2
D200253576	03/02/2020	EPC v2 kavel 3
D200253577	03/02/2020	EPC v2 kavel 4
D200253578	03/02/2020	EPC v2 kavel 5
D200253579	03/02/2020	EPC v2 kavel 6
D200253580	03/02/2020	EPC v2 kavel 7
D200253581	03/02/2020	EPC v2 kavel 8 en 10
D200264662	09/02/2020	constrctieberekening kavels 1 tm 3
D200264663	09/02/2020	constrctieberekening kavels 4 tm 6
D200277651	17/02/2020	spuiberekening kavel 1
D200277653	17/02/2020	spuiberekening kavel 2
D200277654	17/02/2020	spuiberekening kavel 3
D200277655	17/02/2020	spuiberekening kavel 4
D200277656	17/02/2020	spuiberekening kavel 5
D200277658	17/02/2020	spuiberekening kavel 6
D200277659	17/02/2020	GPR tussenwoning v2
D200279624	17/02/2020	situatie v4
D200289471	24/02/2020	01 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289472	24/02/2020	02 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289473	24/02/2020	03 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289474	24/02/2020	04 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289475	24/02/2020	05 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289476	24/02/2020	06 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Afdeling Vergunningverlening

D200289477	24/02/2020	07 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289478	24/02/2020	08 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289479	24/02/2020	09 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289480	24/02/2020	10 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289481	24/02/2020	11 Hubertushof Beek Kleur Materiaalstaat v1 18.09.2019
D200289482	24/02/2020	200220 VK-01 Verkooptekening Kavel 01
D200289483	24/02/2020	200220 VK-02 Verkooptekening Kavel 02
D200289484	24/02/2020	200220 VK-03 Verkooptekening Kavel 03
D200289485	24/02/2020	200220 VK-04 Verkooptekening Kavel 04
D200289486	24/02/2020	200220 VK-05 Verkooptekening Kavel 05
D200289487	24/02/2020	200220 VK-06 Verkooptekening Kavel 06
D200289488	24/02/2020	gelijkwaardigheid toilet
D200289489	24/02/2020	ontwerp dwa hwa op terrein
D200289490	24/02/2020	Riooltekening
D200289491	24/02/2020	TO Beek-Ubbergen v3.02 Rij
D200289493	24/02/2020	V en G Beek-Ubbergen 18.02.2020
D200296735	26/02/2020	BA-007
D200296736	26/02/2020	BA-100
D200296737	26/02/2020	BA-101
D200296738	26/02/2020	BA-301
D200296739	26/02/2020	BA-302
D200296740	26/02/2020	EPC Kavel 9 v3
D200296741	26/02/2020	GDV-20204021-SB1 Statische berekening

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Afdeling Vergunningverlening

D200296742	26/02/2020	Verkooptekening kavel 07 19013 Beek-Ubbergen
D200296743	26/02/2020	Verkooptekening kavel 08 19013 Beek-Ubbergen
D200296744	26/02/2020	Verkooptekening kavel 09 19013 Beek-Ubbergen
D200296745	26/02/2020	Verkooptekening kavel 10 19013 Beek-Ubbergen
D200296746	26/02/2020	Verkooptekening kavel 11 19013 Beek-Ubbergen
D200306732	02/03/2020	Beek rijksstraatweg 223 2020 03 02 welstandsadvies