



D200608976



Besluit op aangevraagde 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.

Besluit

Wij besluiten, 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 bestemmingsplan "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.

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

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 verstreekte 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 en brandwerendheid 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 verstreekte 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 het bestemmingsplan "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.

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerpbesluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 31 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Aan de omgevingsvergunning hebben wij de volgende voorschriften (voorwaarden) verbonden:

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;

Brandveiligheid

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet aan onderstaande voorwaarden voldaan zijn:
Er moet aangetoond worden dat er geen brandoverslag mogelijk is naar de belendende percelen, bepaald volgens de NEN 6068, conform artikel 2.84 lid 8 van het Bouwbesluit 2012.
Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden, conform artikel 2.84 lid 8 in relatie met lid 1 van het Bouwbesluit 2012;

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 grondbank. Het is de taak van de grondbank 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 en 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.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Ter inzage

Het besluit 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 een email naar wabo@odrn.nl.

De eerste dag van de ter inzage legging is 30 juli 2020.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, kunnen beroep indienen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor er geen zienswijze(n) kon(den) worden ingediend, is er een kans dat de rechter het beroep toch behandelt.

Het gemotiveerde beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

In het beroepschrift moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;

5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> . Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 27 juli 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:13-07-2020)

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
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

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Afdeling Vergunningverlening

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
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

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Afdeling Vergunningverlening

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
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
D200367788	27/03/2020	171101 Toetskader bluswater en bereikbaarheid
D200367789	27/03/2020	inrichtingsplan Hubertushof
D200464600	11/05/2020	EPC Kavel 1 v3
D200464601	11/05/2020	EPC Kavel 2 v3

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Afdeling Vergunningverlening

D200464602	11/05/2020	EPC Kavel 3 v3
D200464603	11/05/2020	EPC Kavel 4 v3
D200464604	11/05/2020	EPC Kavel 6 v3
D200464605	11/05/2020	EPC Kavel 7 v3
D200464606	11/05/2020	EPC Kavel 8 en 10 v3
D200464608	11/05/2020	EPC Kavel 11 v3
D200464609	11/05/2020	EPC Kavel 9 v4
D200464610	11/05/2020	EPC Kavel 5 v3
D200481213	18/05/2020	reactie op de brief kenmerk W.Z19.110506.01