



D200771359

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 24 april 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Heumensoord B.V. Rijksweg 63, 6581 EE Malden voor het bouwen van een bedrijfsgebouw en verplaatsen bedrijfsactiviteiten Coffyn op het perceel kadastraal bekend

gemeente HMN01

sectie G

nummer 5433

plaatselijk bekend als Rijksweg 65 te Malden.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z20.103643.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen:

1. gelet o.a. op artikel 2.1, artikel 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen;
2. de hiervoor genoemde activiteit, die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:
 - Gebruiksfunctie : Bijeenkomstfunctie
 - Gebruiksoppervlakte : 418 m²;

Het voornemen heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- B. het maken of voeren van handelsreclame of het toestaan of gedogen hiervan (artikel 2.2, lid 1, sub h of sub i Wabo)
- C. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

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 ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 15 oktober 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Gemeente Heumen, balie BML, Kerkplein 6 te Malden. U kunt tijdens de balie-openingtijden langskomen of een telefonische afspraak maken via telefoonnummer 14-024.

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 4801057 en/of het zaaknummer W.Z18.108385.01.

In de zienswijze 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 de zienswijze berust;
5. de handtekening.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze moet een afspraak worden gemaakt via telefoonnummer: 14024 (houdt daarbij het zaaknummer, W.Z20.103643.01, bij de hand). Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

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,

Het College van Burgemeester en Wethouders van Heumen,
namens deze:

Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijslagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Handelsreclame aanbrengen/gedogen"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
4. Dossierlijst

Bijlage 1:

Activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".

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. 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 Heumen 2012.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Heumen 2012. 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 "Buitengebied Heumen 2009". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

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.

De aanvraag, het plan is op 14 juli 2020 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota 2019 van de gemeente Heumen.

Het oordeel van de commissie luidt als volgt:

Het plan betreft een uitwerking van een eerder besproken vooroverleg. In hoofdlijnen kan worden ingestemd, echter de drie prominent aanwezige vlaggenmasten aan de zuidzijde (met reclamevlaggen voor Intratuin) zijn reeds in het vooroverleg als niet passend beoordeeld en dienen van de tekeningen verwijderd te worden.

Op 2 september hebben wij aangepaste gegevens ontvangen.

Plan opnieuw behandeld in de CRK van 8 september 2020. Gelet op de vergunde situatie en de aangeleverde motivering van de aanvrager, voldoet het plan na heroverweging aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

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

- a) De grondslag onder de nieuwe funderingsstroken dient te worden gecontroleerd met een handsondeerapparaat. Hierbij moet de conuswaarde gelijkmatig oplopen vanaf de funderingsaanleg tot minimaal 5 N/mm² op 0,5 – 1,0 m. onder de funderingsaanleg;
- b) Ten minste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u (via de hoofdconstructeur) ter goedkeuring van de constructeur van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:
 - Voor het aanbrengen van de systeemvloer voor het kelderdek: Definitieve constructieberekeningen en –tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Voor het aanbrengen van de hout- en staalconstructies: definitieve tekeningen en (detail-)berekeningen van de verbindingen;
 - Voor het aanbrengen van de betonconstructies: werktekeningen met voorzieningen incl. wapeningen en (detail)- berekeningen.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Uitgestelde indieningsvereisten

Het hemelwater van het nieuw te verharden terrein en uitbreiding wordt aangesloten op de huidige terreinriolering van de Intratuin of dan wel op een separate terreinriolering, welke beide naar de bestaande wadi lopen.

Ten minste 3 weken vóór aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u ter goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

1. Capaciteitsberekening opvang en afvoer hemelwater
2. Uitgewerkt plan van buitenriolering naar bestaande wadi

Er mag pas met betreffende werkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, voor zover niet reeds in deze omgevingsvergunning opgenomen. Een en ander conform paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012 en in overleg met de bouwinspecteur.
2. In vervolg op de vorige voorwaarde met name te noemen: de kwaliteitsverklaring van
 - de toe te passen uitwendige scheidingsconstructies (isolatie)
 - de toe te passen gevelementen (kozijnen-beglazing-deuren)
 - de toe te passen beglazing (U-waarde ten hoogste 2,2W/m².K)
 - de toe te passen veiligheidsbeglazing en glazen vloerafscheiding (vloerafscheiding)
 - de toe te passen kozijnen/beglazing met een wdbbo-eis

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende algemene opmerkingen:

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat tenminste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a) zijn naam en adres;
 - b) de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Bouwbesluit 2012

In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.

In afdeling 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het gaat onder andere om de volgende verplichtingen:

Artikel 1.23: Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de

- houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
 3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1: Aansturingsartikel het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

VWA (vuilwaterafvoer)

1. Er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke producten en werkwijzen.
2. De kleur van de buizen buiten het gebouw dient de kleur **roodbruin** te worden gebruikt.
3. In de NEN 3215 staan bepalingen voor de afvoercapaciteit, en de ontlastcapaciteit. In beginsel wordt een aansluiting nabij de erfgrans aangeboden met een diameter $\varnothing$ 125 mm. Mocht een aansluiting met een grotere diameter noodzakelijk zijn dient hiervoor tijdig overleg te worden gepleegd.
4. Wij adviseren om buiten het pand zoveel mogelijk gebruik te maken van PVC leidingen en hulpstukken met een sterkte van bij voorkeur klasse SN8, maar minimaal klasse SN4.
5. Lozingspunten lager dan 15 cm boven het straatpeil (bedoeld is het aansluitpunt ter hoogte van de vloer, dus niet de bovenzijde van bv. de toiletpot) mogen enkel met behulp van een pompinstallatie worden aangesloten.
6. De standleiding moet zo uitgevoerd worden dat over- en onderdrukverschillen in het rioolstelsel worden gereguleerd. Indien nodig een secundaire ontspanningleiding aanbrengen. Aandacht voor eventuele stankoverlast vanuit de standleiding en nabijgelegen ramen en dergelijke.
7. In de afvoerleiding wordt geadviseerd voldoende ontstoppingsmogelijkheden aanbrengen. Nabij de perceelgrens (op eigen grond) moet een erfscheidingsput worden aangebracht een putje $\varnothing$ 315 mm wordt geadviseerd. Het erfscheidingsputje maakt onderdeel uit van het particuliere deel van de aansluitleiding.
8. De buizen op vorstvrije diepte en onder voldoende afschot aanleggen. Exacte hoogte bepaling is onder andere afhankelijk van het hoofdriool ter plaatse en dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Gebruiksmelding voor de activiteit "Bouwwerk brandveilig gebruiken"

Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk ingediend bij het bevoegd gezag. Het meldingsformulier kan digitaal worden gedownload en worden ingediend via www.omgevingsloket.nl.

Sloopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ is. Meer informatie over de procedure voor een sloopmelding is te vinden in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 (www.bouwbesluitonline.nl).

Het slopen zonder sloopmelding kan betekenen dat de werkzaamheden worden stilgelegd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Het slopen zonder een sloopmelding is een strafbaar feit waarvoor de ODRN een proces-verbaal zal opmaken.

Een sloopmelding wordt digitaal ingediend via internet op de website www.OmgevingsLoketOnline.nl.

Verkeershinder en afsluiting van en weg en/of weggedeelte(n)

Voorwaarden voor afsluitingen korter dan 1 dag

1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
2. Geen volledige wegafzetting dag vuilophaal, zie www.heumen.nl;
3. Bij afsluitingen op gebiedsontsluitingswegen (50 km/h of 80 km/h) of busroutes dient 8 weken van tevoren vergunning aangevraagd te worden met bijbehorend verkeersplan;
4. Afzetting op 30 km-wegen en 60 km-wegen zonder busroute is melding 2 weken van tevoren voldoende;
5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappij en hulpdienst; tevens plaatsing artikel in VIAHeumen en/of Website.
6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.

Voorwaarden afsluitingen langer dan 1 dag;

1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
2. Minimaal 8 weken van tevoren vergunning aanvragen met bijbehorende verkeersplan;
3. Aannemer informeert directe aanwonenden;
4. Gemeente publiceert via website en Verbinding;
5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappijen, hulpdiensten en vuilophaaldienst.
6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak, en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.

Voorwaarden plaatsen bouwcontainers, steigers ed.

Indien mogelijk op eigen terrein plaatsen, is dit niet mogelijk dan:

1. Minimaal 6 weken van tevoren een vergunning aanvragen met overzicht van de locatie;
 - a. Doorgang hulpdiensten en vuilophaal blijft gewaarborgd (min. 3,50 meter)
 - b. Voetpaden blijven toegankelijk;
 - c. Ontstaat geen schade aan openbaar terrein;
2. Bij plaatsing op de weg dient de container voldoen aan de "richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels" van het CROW.
3. Nutsvoorzieningen, brandkranen, bluswatervoorzieningen, straatputten, bomen, straatmeubilair en dergelijke objecten moeten altijd onbelemmerd bereikbaar en bruikbaar zijn. Niets mag hieraan bevestigd worden.

Vergunning dient ondertekend aangevraagd te worden via de post of per e-mail naar heumen@heumen.nl

Bijlage 2:

Activiteit "Maken of voeren van handelsreclame".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op het op of aan een onroerende zaak (te laten) maken of (te laten) voeren van handelsreclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor een publiek toegankelijke plaats, kan geweigerd worden (zie artikel 2.2 lid 1 sub h en i Wabo jo. artikel 4.15 de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Heumen):

1. indien de handelsreclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
2. in het belang van de verkeersveiligheid;
3. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 4.15 lid 3 sub a van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Heumen).

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals beschreven in de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de Gemeente Heumen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 8 september 2020 een positief advies afgegeven. De omgevingsvergunning kan wat betreft welstandseisen worden verleend.

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.

Verkeersveiligheid

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in belang van de verkeersveiligheid (artikel 4.15 lid 3 sub b van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Heumen).

Het maken of voeren van de gewenste handelsreclame heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed (artikel 4.15 lid 3 sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Heumen).

Het maken of voeren van de gewenste handelsreclame veroorzaakt geen overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het maken of voeren van handelsreclame (art. 2.2 lid 1 sub h en i Wabo):

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

Bijlage 3:

Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

- Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. De bestaande boerderij wordt uitgebreid. De uitbreiding ligt buiten het bouwvlak.
- De gronden zijn bestemd voor detailhandel en 'ondergeschikte lichte horeca'. De verbouwde boerderij zal gebruikt worden voor Coffyn. Coffyn is een koffiehuis & Branderij. Er komt ook een atelier en ruimte voor workshops. Het gebruik betreft geen detailhandel en valt ook niet onder 'ondergeschikte lichte horeca'.

Zowel het gebruik als het bouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het bestemmingsplan kent geen vrijstellingsbepaling die het mogelijk maakt om medewerking te kunnen verlenen aan de strijdigheden met het bestemmingsplan.

Het bouwplan past ook niet binnen de situatie zoals beschreven in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht. Meer dan 50% ligt buiten het bouwvlak.

Het plan is wel mogelijk indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Zie D200708829, d.d. 2 september 2020 en deel uitmakend van dit besluit.

De ruimtelijke onderbouwing is door de beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening van de gemeente Heumen beoordeeld en akkoord bevonden met de volgende opmerking:

De waterparagraaf is conform opmerkingen aangepast. Daarbij dienen de nader in te dienen capaciteitsberekeningen als voorwaarde opgenomen te worden in de vergunning, en afdoende inzichtelijk gemaakt worden en voorafgaand aan gebruik/werkzaamheden door de gemeente akkoord bevonden te worden.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c 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:

- *voorafgaand aan gebruik/werkzaamheden moet de nog in te dienen capaciteitsberekeningen afdoende inzichtelijk gemaakt worden en akkoord worden bevonden door de gemeente.*

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:05-10-2020)

Betreft dossier:

W.Z20.103643.01

W.Z20.103643.01 Rijksweg 65 te Malden - uitbreiden van een bestaande boerderij t.b.v. de verplaatsing van Coffyn naar de boerderij

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D200684477	24/08/2020	hergebr-formulier 24-08-2020
D200708829	02/09/2020	P01373 v4 RO-Rijksweg65-IT-Coffyn 20200902
D200436537	24/04/2020	1285b DO-101a-PLG-gev-dsn-sit 24042020 bestaand
D200586426	02/07/2020	1285b DO-010a-Situatie 29062020
D200586428	02/07/2020	1285b DO-211b-Gevels-dsn 29062020
D200586429	02/07/2020	1285b DO-350a-Principedetails 29062020
D200708828	02/09/2020	1285b DO-111c-PLG-situatie 02092020
D200586430	02/07/2020	1285b DO-411a-Technische-plg 29062020
D200436542	24/04/2020	1285b DO-911-Ventilatie 24042020 begane grond en 1e verdieping
D200436543	24/04/2020	1285b DO-931-Brandveiligheid 24042020 begane grond en 1e verdieping
D200684479	24/08/2020	1285b Bouwbesluit-toets-v1 24082020
D200684481	24/08/2020	A411-ber-2 Herzien constructief ontwerp
D200684482	24/08/2020	Rapport 20-1012-v1-Konings