



D210899425



Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 25 maart 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het bouwen van een kamerverhuurpand op het perceel kadastraal bekend

gemeente Heumen

sectie A

Nummers 1270, 1134, 1136,
1140, 1141, 1142 en 1143

plaatselijk bekend als Rijksweg 26 te Malden.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z19.103182.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen;

1. Gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag voor een omgevingsvergunning geheel te verlenen.

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

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
 - B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)
2. De hiervoor genoemde activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:

Gebruiksfunctie	gebruiksoppervlak
woonfunctie	463m ²

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 **27 mei 2021** gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Gemeente Heumen, balie BML,

Kerkplein 6 te Malden. U kunt tijdens de balie-openingstijden langskomen of een telefonische afspraak maken via telefoonnummer 14-024.

Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

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 4267863 en/of het zaaknummer W.Z19.103182.01.

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

Nijmegen, 18 mei 2021

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

Mevrouw E. Janssen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

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

Bijlage 1: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z19.103182.01 - OLO4267863 - Rijksweg 26 te Malden - bouwen van een kamerverhuurpand

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D190197044	25/03/2019	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D210889440	04/05/2021	ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid voor de locatie Rijksweg 26 in Malden __62503
D190633230	30/10/2019	R26 statische berekening 20190520 19-048
D190197037	25/03/2019	R26 bodemonderzoek Malden
D190197042	25/03/2019	R26 Rapportage Brandveiligheid
D190633226	30/10/2019	R 26 Plan Malden Rapportage Nader onderzoek Wnb
D190633227	30/10/2019	R26 19-048 Bouwfysisch rapport 20191029
D190633228	30/10/2019	R26 19-048 MPG rapportage 20190625
D190633233	30/10/2019	R26 bijlage F 20191030 Infiltratie/waterhuishouding
D190633234	30/10/2019	R26 Plan Malden quickscan
D200523599	03/06/2020	Ruimtelijke onderbouwing - versie juni 2020
D210813101	23/03/2021	R26 Akoestisch onderzoek Rijksweg 26 Malden 18032021_v4 DEF
D200565944	24/06/2020	R 26 20200624 situatie-plattegronden-gevels-doorsneden-details-techniek

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"

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 (hierna: Bouwverordening).

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).

Beoordeling bodemkwaliteit door de bodem-adviseur van de gemeente Heumen;

Uit het bodemonderzoek (projectnr:02.37.1210) blijkt dat de bodem geschikt is voor het bouw van een gebouw bestemd voor. Het betreft hier weliswaar een oud onderzoek, maar gezien de horeca activiteiten die er sindsdien hebben plaatsgevonden is er geen reden aan te nemen dat bodemkwaliteit is verslechterd. De locatie bevindt zich bovendien op de recent opnieuw vastgestelde bodemkwaliteitskaart in de schone zone natuur en landbouw.

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 18 mei 2021 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota 2019 van de gemeente Heumen. Het oordeel van de commissie is dat het plan voldoet 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:

Veiligheidsplan (Bouwbesluit 2012, art. 8.7).

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden een veiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

De op grond van de Bouwbesluit 2012, artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

1°de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;

2°de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;

3°de situering van het te bouwen bouwwerk;

4°de aan- en afvoerwegen;

5°de laad-, los- en hijszones;

6°de plaats van bouwketen;

7°de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;

8°de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

9°de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;

c. indien een bouwput wordt gemaakt:

1°de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;

2°de uitgangspunten voor een bemalingsplan;

3°de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;

e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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

Constructie

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

Grondonderzoek:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
- resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
- advies aangaande het type fundering;
- berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal

Tekeningen en berekeningen.

- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen en betonconstructies;
- Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies en de verbindingen en verankeringen van deze constructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies

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

Infiltratie van hemelwater.

- Bij het aanleggen van het Infiltratie kratten systeem dient de bodem waarin infiltratie moet plaats vinden op doorlatendheid te worden gecontroleerd. Het systeem dient binnen 48 uur leeg te kunnen lopen en minimaal 50 cm boven de GHG grondwaterstand te worden aangelegd.
- Het regenwater dat op de perceelverharding valt zal via een open grasbetonsteen in de bodem infiltreren. De voorschriften van de leverancier om het water te kunnen infiltreren dienen hierbij te worden gevolgd. Een opvulling van de holle ruimte met steenslag (geen grond) en een water passerende fundering maken hier onderdeel van uit.

Parkeren.

Er moet een duidelijke vakindeling worden aangebracht

Opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Vergunninghouder

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

Melding brandveilig gebruik

- 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.
- Voor het gebruik van de woonfunctie met kamergewijze verhuur (vijf of meer wooneenheden) is een melding brandveilig gebruik noodzakelijk.
- De gebruiksmelding moet tenminste 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet u doen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Wet natuurbescherming

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

- Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.
- Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen.

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 gebiedsontsluitings-wegen (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;
 1. Minimaal 8 weken van tevoren vergunning aanvragen met bijbehorende verkeersplan;
 2. Aannemer informeert directe aanwonenden;
 3. Gemeente publiceert via website en Verbinding;
 4. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappijen, hulpdiensten en vuilophaaldienst.
 5. 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 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;
 - d. Bij plaatsing op de weg dient de container voldoen aan de "richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels" van het CROW.
 - e. Nutsvoorzieningen, brandkranen, bluswatervoorzieningen, straatputten, bomen, straatmeubilair en dergelijke objecten moeten altijd onbelemmerd bereikbaar en bruikbaar zijn. Niets mag hier aan bevestigd worden.

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

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

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'. Het perceel kent hierin de bestemming 'Horeca' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' met gebiedsaanduiding 'ehs verbinding'.

Uw bouwplan omvat het bouwen van een pand voor kamerverhuur voor 22 kamers, het aanleggen van 14 parkeerplaatsen, een stalling van fietsen, een opslag voor afval en het inrichten en aanplanten van het terrein.

Het project is strijdig met het bestemmingsplan. Kamerverhuur is niet toegestaan. Tevens is het realiseren van een gebouw dat qua inhoud en oppervlakte groter is dan het bestaande pand strijdig.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

- Binnen het bestemmingsplan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen ('binnenplanse afwijking').
- Een ontheffing op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor), artikel 4 lid 9 ('buitenplanse afwijking') is niet mogelijk omdat het project buiten de bebouwde kom ligt.
- In beginsel is een uitgebreide buitenplanse afwijking inzetbaar ('projectbesluit' op grond van de Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3).

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Wij hebben uw aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan een stedenbouwkundige van de gemeente Heumen.

Het advies luidt:

"Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009", op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen, heeft het bewuste perceel de bestemming 'Horeca' met bedrijfswoning.

Volgens artikel 11 van de bij het plan behorende regels is de grond bestemd voor een horecabedrijf (café/pension) met een oppervlakte van maximaal 270 m² en een inhoud van niet meer dan 1.525 m³. Daarbij geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 10%. Het voorgenomen bouwplan voorziet in de realisering van een gebouw met een oppervlakte van 251,7 m² en een inhoud van 1675 m³, wat -met gebruikmaking van de uitbreidingsmogelijkheid- past binnen het plan. Feitelijk gaat het dus om een gebruiksverandering van horeca naar wonen (kamerverhuur).

Op het desbetreffende perceel rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Volgens artikel 30.1 van de bij het plan "Buitengebied Heumen 2009" behorende regels zijn de daarvoor aangewezen gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Ingevolge de bouwregels dient

bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m²
de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de desbetreffende gronden in voldoende mate is vastgesteld. Omdat de oppervlakte van het te bouwen gebouw is beperkt tot circa 250 m² kan het overleggen van bedoeld rapport achterwege blijven.

Daarnaast geldt voor de planlocatie de gebiedsaanduiding 'EHS Verbinding'. Volgens artikel 36.1 van voormelde regels zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden. Voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels is dat geen sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied. Gelet op de omvang van de voorgenomen bouwactiviteiten kan worden gesteld dat wordt voldaan aan die voorwaarde.

Gemeente Heumen is bereid om medewerking te verlenen aan het plan om het bestaande pand aan de Rijksweg te saneren en te vervangen door nieuwbouw van een pand voor 22 onzelfstandige wooneenheden. Het bestaande pand is in matige staat en is direct tegen het fietspad van de Rijksweg gelegen. De beoogde nieuwbouw wordt iets verder op het perceel gepositioneerd. Met de nieuwbouw vervalt de restaurantfunctie en is er alleen sprake van (kamer)bewoning.

Door saneren en nieuwbouw kan op de locatie een aanzienlijke kwaliteitswinst worden behaald. De haalbaarheid van de plannen is afdoende onderzocht en op basis van de ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende onderzoeken is realisatie van het plan op de locatie haalbaar."

Voor de motivering van het besluit verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing, met indicatienummer NL.IMRO.0252.BUovRijksweg26-VA01 d.d. 28 mei 2021, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

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 geen voorschriften aan de omgevingsvergunning