

Aan de heer H. Hofmeyer  
Randwijksingel 48  
6581 CG MALDEN

**VERZONDEN**

18 JULI 2013

Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Bijlage(n):        Usb-stick Bolder 18  
Onderwerp:        omgevingsvergunning Bolder 18 te  
                      Heumen

Malden,            12 juli 2013  
Ons kenmerk:       2013-0313  
Behandeld door:    R. Koeneman  
Telefoonnummer:   024 3588343  
E-mailadres:       wabo@heumen.nl

Geachte heer Hofmeyer,

Op 7 mei 2013 ontvingen wij de aanvraag omgevingsvergunning die Archicom namens u heeft ingediend. De aanvraag betreft het veranderen van het gebruik van een industriefunctie naar een bijeenkomstfunctie (afwijken bestemmingsplan) op de locatie Bolder 18 te Heumen, en is geregistreerd onder nummer 2013-0313.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De vergunning treft u bijgaand aan. In het kader van de digitalisering van onze producten vindt u de bijlagen/ tekeningen op bijgevoegde usb-stick. Deze stick mag u behouden.

Het besluit is in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0252.MApbBolder18-VA01) en wordt door ons gepubliceerd in het huis aan huisblad De Regiodiek en op onze website [www.heumen.nl](http://www.heumen.nl). Het treedt in werking zes weken na de datum van verzending van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk. U kunt dus pas gebruik maken van de verleende vergunning als ook voor de activiteit bouwen vergunning is aangevraagd en verleend.

Voorts merken wij op dat voor de ingebruikneming van het gebouw een vergunning nodig is met het oog op de (brand)veiligheid van het gebouw.

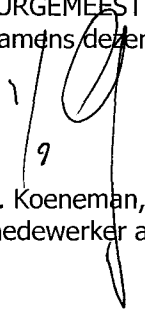
Verdere informatie over de behandeling van deze zaak is te verkrijgen bij mevrouw R. Koeneman, bereikbaar op telefoonnummer 024 3588343 of emailadres [rkoeneman@heumen.nl](mailto:rkoeneman@heumen.nl).

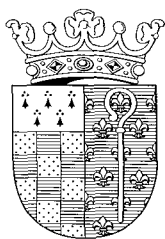
Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

RK/SJ/ch

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;  
Namens dezen,

  
9  
R. Koeneman,  
medewerker afdeling Fysieke Leefomgeving.



# Omgevingsvergunning (NL.IMRO.0252.MApbBolder18-VA01)

Nummer: 2013-0313  
Grondslag: artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht  
Datum: 12 juli 2013

## Aanvraag

Wij ontvingen op 7 mei 2013 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het veranderen van het gebruik van een industrie functie naar een bijeenkomstfunctie (binnenspeeltuin) op de locatie Bolder 18 te Heumen, kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie C, nummer 2556.

## Besluit

Wij besluiten voor dit project de omgevingsvergunning te verlenen conform de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, welke deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- RO (afwijken van de bestemming)

**Let op:** het project mag pas worden uitgevoerd wanneer ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is aangevraagd en verleend.

## De volgende stukken maken onderdeel uit van de beschikking

- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing
- Tekeningen van situatie, gevels en plattegronden

## Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd. De aanvraag, de ontwerpbeskikking en de bijbehorende stukken hebben vanaf 30 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeskikking in te dienen is gebruik gemaakt door de heer J. van Kollenburg, namens DippieDoe Cuijk, Nieuwstraat 71, 5683 KB Best.

## Overwegingen

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

De omgevingsvergunning wordt in twee fasen aangevraagd, waarvan deze vergunning de eerste fase is. Alle activiteiten waaruit het totale project bestaat en de activiteiten die in de eerste fase worden aangevraagd, zijn inzichtelijk gemaakt. De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht.

### *Volledigheid ingediende gegevens*

Alle volgens de Ministeriele regeling omgevingsrecht noodzakelijke gegevens en bescheiden om de aanvraag te kunnen beoordelen zijn bij de aanvraag ingediend.

*Artikel 2.12 Wabo: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit*

De aanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Sluisweg 1994' ten aanzien van het gebruik van gronden of bouwwerken en voldoet hier aan niet.

Op het perceel Bolder 18 is in de zomer van 2012 een bedrijfspand door brand verwoest. De toenmalige gebruikers hebben hun activiteiten toen moet beëindigen. De eigenaar heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw, waarin onder meer een binnenspeeltuin van 2200 m2 wordt gerealiseerd. De binnenspeeltuin is in strijd met het bestemmingsplan 'Sluisweg 1994', waarin het perceel de bestemming 'Bedrijven' heeft.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een functiemenging (bedrijven, wonen en sporten). De binnenspeeltuin past in deze functiemenging. Het bouwvolume van het pand is in overeenstemming met het bestemmingsplan. De ruimtelijke impact van de realisering van een binnenspeeltuin heeft betrekking op verkeer en parkeren. Bij een bijeenkomstfunctie bezoeken meer auto's het pand dan wanneer sprake is van een industriële functie. Gelet op de ligging van het pand is de verkeersintensiteit zo laag dat dit niet bezwarend is. Wat het parkeren betreft moet voldaan worden aan de parkeercijfers. Hieraan wordt voldaan. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, zodat ook het parkeren geen probleem is. Bij de aanvraag is een Ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarnaar wordt verwezen.

*Zienswijze*

Op 19 juni 2013 is een zienswijze ingediend door J. van Kollenburg uit Best, namens DippieDoe Cuijk. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- Is onderzocht of er behoefte is aan een binnenspeeltuin in de regio? In de directe omgeving van Malden zijn al drie binnen speeltuinen gevestigd, nl in Cuijk, Wijchen en Nijmegen.
- Gevraagd wordt naar een onderbouwing met onderzoeksresultaten waaruit blijkt dat de binnenspeeltuin een goede aanvulling is op het aanbod van toerisme en recreatie in de gemeente Heumen.

*Reactie op de zienswijze*

Om af te wijken van het bestemmingsplan moeten het belang van aanvrager, het belang van derden en het algemeen belang afgewogen worden.

- Het belang van aanvrager is duidelijk. Na de brand, waarbij de gebouwen grotendeels verwoest zijn, zijn de toenmalige gebruikers vertrokken naar een locatie in Wijchen. Aanvrager heeft een aantal gegadigden geprobeerd te interesseren voor de realisering van een nieuw bedrijf op zijn perceel, maar dit is niet gelukt. Daarom wil hij nu een overdekte kinderspeelplaats realiseren. Aan de aanvraag ligt een marktverkenning door aanvrager ten grondslag. Deze marktverkenning is niet openbaar. Exploitatie behoort tot het ondernemersrisico van aanvrager.
- Het belang van derden, i.c. DippieDoe Cuijk. Aan de zienswijze ligt de vrees voor concurrentie ten grondslag. Het is vaste jurisprudentie dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. Voorts is het niet aannemelijk dat DippieDoe Cuijk enig direct ruimtelijk belang heeft bij de voorgenomen realisatie van het bouwplan en dus geen directe hinder of nadeel ondervindt.
- Het algemeen belang heeft betrekking op de invulling van het bedrijfsterrein en de aanvulling op het aanbod van toeristische en recreatieve mogelijkheden in de gemeente Heumen. Met de komst van de binnenspeeltuin wordt een leegstaand pand op het bedrijventerrein ingevuld, wat een positieve uitstraling heeft op het bedrijventerrein. In de gemeente zijn geen overdekte speelterreinen aanwezig. De speeltuin is dus een aanvulling op het aanbod van toeristische en recreatieve mogelijkheden in de gemeente. De binnenspeeltuin past in de omgeving dat zich kenmerkt door een functiemenging (bedrijven, wonen en sporten).

Bij afweging van belangen wordt aan het belang van aanvrager en het algemeen belang een zwaarder gewicht toegekend dan aan het derden belang.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de ontwerpvergunning aan te passen.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besloten

een verklaring van geen bedenking als bedoeld in artikel 6.5. Besluit omgevingsrecht af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van een binnenspeeltuin op het perceel Bolder 18.

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante regelgeving en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

**Betaling leges**

Er zijn voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning geen leges verschuldigd, omdat met aanvrager een overeenkomst is gesloten en op basis van deze overeenkomst een bedrag in rekening is gebracht.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
RK/SJ/ch

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;  
Namens dezen,

W.F.J.P. Elemans.  
hoofd afdeling fysieke leefomgeving.

**Beroep algemeen (rechtbank):**

Tegen de genomen beslissing kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief, beroep instellen bij de Rechtbank Oost-Nederland, afdeling bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Belanghebbenden kunnen nadat beroep is ingesteld, desgewenst de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM te Arnhem, om een voorlopige voorziening verzoeken.