



Aan Bramex Beuningen B.V.
Postbus 163
6640 AD BEUNINGEN GLD

VERZONDEN
18 SEP. 2013

Malden, 13 september 2013
 Ons kenmerk: 2013-0309
 Behandeld door: R. Koeneman
 Telefoonnummer: 024 3588343
 E-mailadres: wabo@heumen.nl

Op 8 april 2013 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming op de locatie Rijksweg 204 te Malden. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden. Wij raden u nadrukkelijk aan om de vergunning en de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen en de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften na te leven - dit kan veel misverstanden voorkomen.

De vergunning treft u bijgaand aan. In het kader van de digitalisering van onze producten heeft u de bij de vergunning behorende bijlagen/tekeningen reeds per e-mail ontvangen.

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen en/of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis aan huisblad De Regiodiek, de Staatscourant en op onze website www.heumen.nl. Het besluit is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0252.MAapbSluiswgdePoort-VA01). Het treedt in werking zes weken na de datum van verzending van de omgevingsvergunning. Indien een voorlopige voorziening is aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Tevens wordt verwezen naar artikel 6.3. Wabo. Indien een vergunning in fasen wordt verleend treden de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Voor de behandeling van beroep worden de beschikkingen als één besluit aangemerkt.

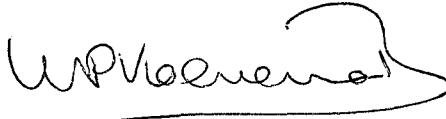
Verdere informatie over de behandeling van deze zaak is te verkrijgen bij mevrouw R. Koeneman, bereikbaar op telefoonnummer 024 3588343 of emailadres rkoeneman@heumen.nl.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

mvs

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Koeneman', with a large, sweeping flourish at the end.

R. Koeneman,
medewerker afdeling Fysieke Leefomgeving.



ADCHIEF

Omgevingsvergunning

Nummer: 2013-0309
Grondslag: artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Datum: 10 september 2013

Aanvraag

Wij ontvingen op 8 april 2013 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming (showroom/winkel met opslagruimte t.b.v. woon- en projectmatige inrichting) op de locatie Rijksweg 204 te Malden, kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie C, nummers 2852, 2162 en 2161.

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).

De volgende stukken maken onderdeel uit van de beschikking

- Aanvraagformulier d.d. 8 april 2013
- Situatietekening en tekening bouwplan
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 6 mei 2013 NL.IMRO.0252.MApbSluiswgdePoort-OW01
- Zienswijzennotitie

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig 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 ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben vanaf 30 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking in te dienen is gebruik gemaakt. Voor de behandeling van de ingediende zienswijzen is een zienswijzennotitie gemaakt, welke onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Overwegingen

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

Volledigheid aanvraag

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 nieuwbouw van een showroom voor woon- en projectinrichting op het perceel Rijksweg 204 (ingang bedrijventerrein Sluisweg), ter vervanging van een woning is in strijd met het bestemmingsplan "Sluisweg 1994" (bestemming burgerwoning) en het op 22 augustus 2013 inwerking getreden bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg" (bestemming wonen).

- *Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)*

Volgens artikel 2.2 onder a van de RVG is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan voldoet hieraan. Het bedrijventerrein Sluisweg is aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

- *Regionaal programma bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem Nijmegen (RPB)*

Het plan voor de realisering van "Sluispoort" is opgenomen in het RPB. Op basis van in het RPB ontwikkelde criteria is bepaald dat de ontwikkeling van "Sluispoort" als nieuw bedrijventerrein kan worden voortgezet qua planvorming en verwervingen. De SER-ladder op subregio niveau is toegepast. Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van een nieuw bedrijventerrein. In die zin valt dit plan niet onder het RPB (de overige delen van Sluispoort liggen in het buitengebied en vallen wel onder het RPB). Voorts is er een concrete aanvrager, zodat de vraag of er voldoende vraag naar bedrijfsterrein is, voor zo ver nog nodig, met "ja" kan worden beantwoord. Met de stadsregio hoeft daarom geen vooroverleg plaats te vinden over het bouwplan.

- *Structuurvisie Lierdal*

In de structuurvisie is de visie voor de zone Rijksweg gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de weg en de bebouwing. Het huidige beeld van de entree van het bedrijventerrein is niet representatief en vormt geen visitekaartje. De ontwikkeling van Sluispoort brengt hierin verandering. De locatie vormt een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Sluisweg en het Lierdal.

- *Ruimtelijke visie Sluispoort*

Het perceel Rijksweg 204 is onderdeel van het gebied Sluispoort Malden, waarvoor de Integrale ruimtelijke visie Sluispoort is opgesteld en welke aan de orde is geweest in de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2012. Deze ruimtelijke visie houdt een integraal plan in voor de ontwikkeling van de Sluispoort, de entree van Malden en het sluitstuk van de revitalisering van het industrieterrein Sluisweg. In de visie vormt de zone, waar het bouwplan is geprojecteerd, samen met de Kop een Poort, de entree naar de achterliggende bedrijvigheid. De functies in de bebouwing in deze zone worden volgens deze visie gehuisvest in representatieve architectuur. De voorzieningen kunnen bestaan uit gezondheidsgerelateerde bedrijven, maar ook meer commerciële voorzieningen zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld een hotel, showroom of functies die gerelateerd zijn aan de automotieve zone of kantoren die overwegend ondersteunend zijn aan de overige functies. Voorwaarden zijn een maximale bouwhoogte van 12 meter en parkeren op eigen terrein. De visie zal uiteindelijk moeten resulteren in een onherroepelijk bestemmingsplan. Het plan voor de ontwikkeling van een showroom voor woon- en projectinrichting past qua functie in deze visie. Aanvrager wil zijn plannen loskoppelen van de overige plannen in dit gebied. Vertraging in de andere plannen, bijvoorbeeld doordat er zienswijzen en beroep tegen de andere plangedeelten worden ingediend, geeft ook vertraging in het plan van aanvrager.

- *Bestemmingsplan.*

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Sluisweg 1994" van kracht tot 22 augustus 2013. Vanaf die datum geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg". In dit plan heeft het perceel de bestemming "Wonen". Het bouwplan is hiermee in strijd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders vergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, mits het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het afwijkingsbesluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het plan past qua functie in de Ruimtelijke Visie Sluispoort. Commerciële voorzieningen, zoals een showroom, zijn mogelijk. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

- *Zienswijzen*

Tegen het verlenen van de vergunning zijn zienswijzen ingediend door de heer F. Verhoeven, Sluisweg 6, 6581 KA Malden en de heren V. Katsaros en R.J.P. Roumans (eigenaren van het perceel Rijksweg 204A) p/a Empire Electronix, Jonkerbosplein 52, 6534 AB Nijmegen. De zienswijzen zijn samengevat in een zienswijzendocument en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding de ontwerpvergunning te weigeren of aan te passen.

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

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien een voorlopige voorziening is aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Betaling leges

U bent voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning geen leges verschuldigd, omdat met u een overeenkomst is gesloten en u op basis van deze overeenkomst een bedrag in rekening is gebracht. Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

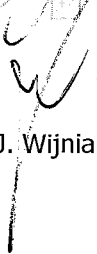
Hoogachtend,

Rk/SJ/mvs



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;
De secretaris,

drs. J. Wijnia



De burgemeester,

P. Mengde



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 Gelderland, 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.

Afschrift aan: BAG@heumen.nl, baliebelastingen@beuningen.nl, mpa.arends@belastingdienst.nl