



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

5.1.2e

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte 5.1.2e,

Op 10 augustus 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een sportschool in een bestaand bedrijfspand op het adres Doejenburg 205 in Maurik. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning onder voorwaarden voor de volgende activiteit:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit – Strijdig gebruik

Wij wensen u veel succes met uw plan. Na deze brief vindt u uw omgevingsvergunning met bijlagen. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en per post. Lees deze brief en de vergunning met bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Als een bezwaarmaker aan de voorzieningenrechter vraagt om een bouwstop, dan moet u stoppen met de werkzaamheden of eventueel uw werkzaamheden ongedaan maken. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit of met één van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zonodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u

Datum

10 november 2025

Pagina

1 van 12

Ons kenmerk

ODR2511747

Uw kenmerk

Behandeld door

5.1.2e

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

bezwaar maakt. U geeft aan waarom u het niet eens bent met het besluit en ondertekend uw brief. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Pagina
2 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gemeente Buren
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

Voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning rekent de gemeente kosten. Deze kosten noemen we leges. U ontvangt een factuur van de gemeente Buren met de betalingsgegevens.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met 5.1.2e, telefoonnummer 5.1.2e. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via 5.1.2e. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren,

5.1.2e

5.1.2e

Directeur Bouw ai
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

Inhoud

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (hoofdstuk 1), de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning voor de betreffende onderdelen.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteit:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit – Strijdig gebruik

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Pagina
4 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2511747 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Specifieke voorschrift

– Parkeerplaatsen

totaal 12 parkeerplaatsen dienen conform de vergunningsdocumenten beschikbaar en instand te worden gehouden om als parkeerplaats te functioneren ten behoeve van de gebruikers van de sportschool. Dit betekent dat overdag tot 18.00 uur minimaal zeven parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de gebruikers van de sportschool en in de avonden tot 21.00 uur dit voor de gebruikers van de sportschool is uitgebreid tot 12 parkeerplaatsen.

Op de kadastrale percelen MRK01-L-2921 en 2945 staan als gearceerde plekken 10 van de 12 parkeerplaatsen te gebruiken, zie de vergunning documenten:

- Kadastrale percelen parkeerplaatsen sportschool.pdf
- Plattegrond parkeerplaatsen voor sportschool.pdf

De overige 2 vereisten parkeerplaatsen zijn met de huurovereenkomst beschikbaar en instandgehouden per 1 december 2025 voor de duur van minimaal 5 jaar.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten, dieren en natuurgebieden. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland. U bent zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344- 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Pagina
5 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Pagina
6 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit – Strijdig gebruik

Pagina
7 van 12

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen:

Ons kenmerk
ODR2511747

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Kernen Buren, derde herziening". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "Bedrijfsterrein". Het heeft de functieaanduidingen "specifieke vorm van bedrijf – nieuwe bedrijfswoningen" en "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, omdat het gebruik van de sportschool op de locatie Doejenburg 205 in Maurik niet voldoet aan de toegestane functies uit artikel 4.1 van het bestemmingsplan. De bestemming Bedrijventerrein staat namelijk alleen functies toe die direct gerelateerd zijn aan productie, handel en bedrijvigheid. Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

- a. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: 'Bkl'). Dat betekent dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Gelet op de beoordelingsregels voor een buitenplanse afwijking, dus een afwijking van het omgevingsplan, hebben wij gekeken naar de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij hebben daarvoor ondermeer het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat een afwijking ten behoeve van het gebruik een sportschool aanvaardbaar is.

Een sportschool draagt, in vergelijking met bijvoorbeeld detailhandel en horeca, minder bij aan het karakter en de levendigheid van centrumgebieden. De verkeersbewegingen en eventuele geluidbelasting zijn op een bedrijventerrein goed inpasbaar. De effecten van een sportschool op de omgeving belemmeren omliggende bedrijfsactiviteiten tegelijkertijd niet. Bovendien is de sportschool aan de voorkant van het bedrijventerrein gesitueerd. Hier heerst een wat diverser karakter met kleinere kavels en bedrijven.

Participatie

In de aanvraag is een participatieverslag toegevoegd.

Pagina
8 van 12

Omgevingsaspecten

Wij hebben voor uw project naar onderstaande aspecten gekeken

Ons kenmerk
ODR2511747

Parkeren

De sportschool focust zich op een niet-traditionele doelgroep die een hogere sportdrempel ervaart. De focus ligt op een kleinschalige sportomgeving met persoonlijke aandacht en begeleiding. Dit heeft gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen. De sportschool wijkt hiermee af van reguliere fitnesscentra, waar vaak op grotere schaal en meer zelfstandig gesport wordt en de parkeerplaatsen daarop zijn afgestemd. In het project wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen, Dit is een tekort van twee parkeerplaatsen, gelet op het parkeerbeleid. Een beperkte afwijking van de parkeernorm op grond van het "Parkeerbeleid 2024-2032 gemeente Buren" van 14 naar 12 parkeerplaatsen is gelet op vorenstaande te rechtvaardigen.

Gelet op de parkeernorm zijn 14 parkeerplaatsen vereist voor sportscholen. Gelet op de doelgroep en benodigde parkeerplaatsen zijn 12 parkeerplaatsen vereist. Overdag zijn 5 parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar. Het aantal van 7 parkeerplaatsen wordt opgevangen door een huurovereenkomst. Initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente in de huurovereenkomst van de bedrijfsruimte met de verhuurder afspraken gemaakt over de beschikbare parkeerplaatsen. Naast de vijf parkeerplaatsen die reeds bij het pand Doejenburg 205 in Maurik horen, verbindt verhuurder zich aan de beschikbaarstelling en aankoop van de overige zeven parkeerplaatsen ten behoeve van de sportschool. Hiermee is voldoende geborgd dat de twaalf parkeerplaatsen zoals opgenomen in het plan ook daadwerkelijk beschikbaar zullen zijn voor de sportschool.

Verkeer

De verkeersbewegingen en eventuele geluidbelasting zijn op een bedrijventerrein goed inpasbaar. De effecten van een sportschool op de omgeving belemmeren omliggende bedrijfsactiviteiten tegelijkertijd niet. Bovendien is de sportschool aan de voorkant van het bedrijventerrein gesitueerd. Hier heerst een wat diverser karakter met kleinere kavels en bedrijven.

Kwaliteit van de lucht

Dit omgevingsaspect is niet van toepassing omdat hier het gebruik in een bestaande pand op het bedrijventerrein wordt gewijzigd.

Omgevingsveiligheid

De locatie ligt niet in de buurt van risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen. Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Bedrijven en milieuzonering De functie van sportschool in de bestaande "unit B-01" vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten. .

Ecologie

Dit omgevingsaspect is niet van toepassing omdat het hier gaat om het wijzigen van het gebruik in een bestaande pand op het bedrijventerrein.

Pagina
9 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Welstandseisen

Uw plan is niet door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld omdat hier alleen om het wijzigen van het gebruik gaat.

Omgevingswet en aanvullingswet natuur

Op grond van de Omgevingswet en de aanvullingswet natuur moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn ten aanzien van deze deelgebieden en hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen.

Soortbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. U bent zelf verantwoordelijk ervoor te zorgen dat er geen negatieve effecten optreden op beschermde natuur en indien dat wel het geval is, een vergunning bij provincie Gelderland aan te vragen. Provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten u informeren of bij uw een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde kan zijn. Onze conclusie is dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is per deelgebied uiteengezet hoe wij tot deze conclusie zijn gekomen.

Gebiedsbescherming

Uit de checklist blijkt dat het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied op voldoende afstand ligt om te kunnen stellen dat aspecten als geluid, trillingen en licht niet relevant zijn. Tevens is gebleken dat het project niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone is gelegen. De voorgenomen activiteiten leiden hierdoor niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van deze provinciaal beschermde natuurgebieden geen externe werking kent.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het gebruik van een sportschool in het bestaande pand op het adres Doejenburg 205 in Maurik. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit strijdig gebruik.

Pagina
10 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben besloten dat u de omgevingsvergunning onder voorwaarden voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het gebruik van het bestaande pand als sportschool op het adres Doejenburg 205 in Maurik krijgt.

Pagina
11 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren,

5.1.2e

5.1.2e

Directeur Bouw en
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Pagina
12 van 12

Ons kenmerk
ODR2511747

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2511747 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen:

13-08-2025	001-IMG_0258.png	Foto 1e verd. bestaande toestand
13-08-2025	001-IMG_0259.png	Foto BG bestaande toestand
13-08-2025	001-kleine BOPA.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
13-08-2025	001-42e7802b-55d5-4c9c-90aa-58765b1aaa09.jpeg	Overzichtstekening nieuwe toestand
10-08-2025	000-verzoek.pdf	
10-11-2025	Kadastrale percelen parkeerplaatsen sportschool.pdf	
10-11-2025	Plattegrond parkeerplaatsen voor sportschool.pdf	
05-11-2025	Plattegrond visualisatie 1e verdieping Nieuw.pdf Huurovereenkomst geanonimiseerd.pdf Plattegrond begane-grond visualisatie Indeling ontvangstruimte.pdf	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 11