



Zaaknummer: Z19-002717
Documentnummer: ZD19053488

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 23 april 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Koeckers Zundert B.V. voor het realiseren van een parkeerplaats met landschappelijke inpassing op gronden achter en ten behoeve van het horecabedrijf gelegen aan de Bredaseweg 43 in Klein Zundert, kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie P, nummer 1514. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OLO dossiernummer 4366689.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op de Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht:

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo)"

Met inachtneming van de bij deze beschikking behorende opgenomen bijlagen en overwegingen.

Voorschrift

De gronden binnen het besluitvlak, waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft mogen worden gebruikt voor het realiseren en gebruiken van de nieuwe parkeerplaats ten behoeve van een horecabedrijf aan de Bredaseweg 43 te Klein Zundert, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden, conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de Toelichting omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43, Klein Zundert' d.d. 10 december 2019, documentnummer ZD19055821.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Zundert, 18 december 2019
Burgemeester en wethouders van Zundert,
namens dezen,
adjunct-directeur,



C.L.C. Verberne

Clausule beroep

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de terinzagelegging van het besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. U kunt in de meeste gevallen alleen beroep indienen als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit of als dit besluit is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Hoe dient u een beroepschrift in?

Aanvragen

U kunt een beroepschrift op twee manieren indienen:

1. Digitaal via www.rechtspraak.nl. U gaat naar > Uw situatie > Een rechtszaak starten > In beroep gaan > Meer over de beroepsprocedure bij een bestuursrechter > Beroepschrift indienen > Beroepschriftformulier rechtbank;
2. U stuurt een brief naar: De Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Meer informatie

Aan welke eisen uw beroepschrift moet voldoen en meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. U gaat naar > uw situatie > rechtszaak starten > In beroep gaan > Meer over de beroepsprocedure bij een bestuursrechter.

U kunt de rechter vragen om voorlopig te oordelen

Het besluit treedt bijna altijd in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Het besluit blijft bijna altijd gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Wilt u dit niet en is er spoed? Dan kunt u de rechter vragen om voorlopig te oordelen over onze beslissing op bezwaar. Dit heet een voorlopige voorziening. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl. U gaat naar > uw situatie > rechtszaak starten > Voorlopig oordeel bij spoed > Meer over een voorlopige voorziening.

Aanvragen

U kunt de voorlopige voorziening op twee manieren aanvragen:

1. Digitaal via www.rechtspraak.nl. U gaat naar > Uw situatie > Een rechtszaak starten > Voorlopig oordeel bij spoed > Meer over een voorlopige voorziening > Verzoek indienen > Rechtbanken;
2. U stuurt een brief naar: De voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Kosten beroepsprocedure en voorlopige voorziening

U betaalt zelf de kosten voor het indienen van een beroepschrift en het aanvragen van een voorlopige voorziening. Op www.rechtspraak.nl leest u wat u betaalt. U gaat hiervoor naar > Uw situatie > Griffierecht berekenen > Bestuursrecht.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u terecht bij de contactpersoon die is opgenomen in het briefhoofd van de begeleidende brief bij deze beslissing. U kunt bellen naar telefoonnummer 076-599 56 00 of mailen naar gemeente@zundert.nl.

Inhoudsopgave

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de beschikking met registratienummer ZD19053488 aan Koeckers Zundert B.V. voor het gebruiken van grond als parkeerplaats met landschappelijke inpassing voor het op het perceel aan de Bredaseweg 43 te Klein Zundert gevestigd horecabedrijf (pannenkoekenhuis), kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie P, nummer 1514:

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo)

	Pag.
Procedure.....	4
.....	
Beoordeling.....	4
....	
Vooroverleg.....	5
.....	
Zienswijzen.....	6
.....	
Bijbehorende documenten.....	7

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit 9artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo)

Procedure

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 23 april 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Koeckers Zundert B.V. Het project waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

De aanvrager wil graag in het bestaande horecapand een pannenkoekenrestaurant exploiteren. Op de bestaande bijbehorende parkeerplaats wordt een speeltuin gerealiseerd. Om toch in eigen parkeergelegenheid te voorzien is gevraagd om het perceel achter de Bredaseweg 43 in te richten tot parkeerplaats, waarbij het geheel landschappelijk zal worden ingepast.

Een uitgebreidere omschrijving met visualisatie is te vinden in de toelichting die behoort bij deze beschikking.

Beoordeling

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Buitengebied, vierde herziening" van toepassing. Het perceel achter Bredaseweg 43 te Klein Zundert heeft de bestemming "Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied". Op basis van deze bestemming is de aanleg van een parkeerterrein en de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van een horecabedrijf niet toegestaan, want dat is geen agrarisch gebruik. De aanvraag voldoet dan ook niet aan het bestemmingsplan. Ook kent het bestemmingsplan geen binnenplanse regels om medewerking mogelijk te maken.

Kruimelgevallen

Een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a sub 2 Wabo kan slechts worden verleend, zoals in artikel 4 bijlage II van het Bor is aangegeven. De aanvraag voldoet niet aan deze regels. Afwijken van het gebruik in het buitengebied is enkel toegestaan voor huisvesting seizoenarbeiders en/of asielzoekers.

Projectafwijkingbesluit

Een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 lid 1 Bor heeft de gemeenteraad op 28 september 2010 een "Verklaring van geen bedenkingen onder de Wabo" afgegeven. Deze aanvraag past binnen deze verklaring.

Voor deze activiteit is een toelichting "omgevingsvergunning "Bredaseweg 43, Klein Zundert" opgesteld. Deze toelichting maakt onderdeel uit van dit besluit en is ook als zodanig gewaarmerkt. Naar het oordeel van de gemeente is hierin voldoende onderbouwd dat de gevraagde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ter borging daarvan is een "voorwaardelijke verplichting" in de toelichting opgenomen. Tevens neemt de gemeente in acht dat nadrukkelijk door aanvrager is ingestemd dat bij een toekomstig bestemmingsplan/omgevingsplan een lagere horeca-categorie voor de locatie zal worden opgenomen.

Vooroverleg

Ten behoeve van dit project heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. eerste lid van het Bro.

Brabantse Delta

Op 17 juli 2019 heeft het Waterschap advies uitgebracht. Zij geven een positief wateradvies. Zij gaan ervan uit dat er ter plaatse van de halfverharding geen riolering wordt toegepast en het hemelwater ter plaatse in de bodem kan zakken. Er worden grasbetontegels aangelegd. Het hemelwater kan daardoor rechtstreeks de bodem in zakken een koppeling aan de riolering is daarom niet noodzakelijk.

Provincie Noord-Brabant

In de verordening staat in artikel 3.1 dat er sprake moet zijn van zuinig ruimtegebruik. Aangedrongen wordt om het gedeelte ten noordwesten van de ingetekende parkeergelegenheid uit het besluitvlak te halen.

Reactie: het besluitvlak is groter dan de aan te leggen parkeerplaats. De reden daarvan is dat náást de parkeerplaats ook een landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Echter de landschappelijke inpassing is ook niet ten behoeve van het agrarisch gebruik en daarmee ook strijdig op basis van de geldende bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Dat is de reden waarom het besluitvlak zowel de omvang van de aan te leggen parkeerplaats als de omvang van het landschappelijk inrichtingsplan omvat. Het is ook noodzakelijk om ten behoeve van de landschappelijke inrichting af te wijken van het bestemmingsplan.

Terzijde wordt hier opgemerkt dat enkel wordt afgeweken voor het project, zoals nu is aangevraagd en onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat een vergroting van de parkeerplaats in de richting van de landschappelijke inrichting (dus ten noordwesten van de parkeerplaats) nog steeds in strijd is met het bestemmingsplan én in strijd is met deze omgevingsvergunning.

Deze omgevingsvergunning zal bij een herziening van het bestemmingsplan worden vertaald met twee bestemmingen: de parkeerplaats zal binnen de horecabestemming van Bredaseweg 43 worden getrokken en zal in de toekomst ook geen bouwvlak kennen. De landschappelijke inrichting zal, conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied echt separaat bestemd worden (in het huidige bestemmingsplan betekent dat dat er dan de bestemming Groen-Landschapselement wordt opgenomen).

Overigens zat in het besluitvlak tevens het perceel waar nu de horecabestemming geldt. Omdat daar niet van afgeweken wordt (er zal een pannenkoekenhuis in het bestaande pand worden geëxploiteerd) is het besluitvlak wel op dit onderdeel aangepast.

Aangedrongen wordt de berekening kwaliteitsverbetering landschap uit te gaan van reële bestemmingswaarden en op basis daarvan te voorzien in kwaliteitsverbeterende maatregelen. In de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zit een landschappelijk inrichtingsplan met bijbehorende berekening. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan deze vooroverlegreactie.

De concept-ruimtelijke onderbouwing, die voorgelegd is aan het Waterschap en de provincie Noord-Brabant is naar aanleiding van hun vooroverlegreacties aangevuld en gewijzigd. Ten behoeve van het project is een volledig landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met bijbehorende berekening. Die is in de bijlage opgenomen. Daarnaast is het perceel, dat reeds de bestemming 'Horeca' kent en waarvoor geen afwijking van het bestemmingsplan nodig is uit het besluitvlak gehaald.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing heeft van 3 oktober tot en met 13 november 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze

De voorwaardelijke bepaling, die is opgenomen in de toelichting is niet rechtsbindend indien zij niet is opgenomen als voorschrift in de omgevingsvergunning. Gedeputeerde Staten dringt erop aan om dit wel te doen.

Beantwoording zienswijze

Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Aan deze omgevingsvergunning zal het voorschrift conform de voorwaardelijke bepaling uit de toelichting worden overgenomen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit:

- Aanvraagformulier d.d. 23-04-2019 ZD19018976;
- Toelichting omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43, Klein Zundert'
- met bijlagen (inclusief landschapsplan in bijlage 2) d.d. 10 december 2019 ZD19055821;
- Situatietekening d.d. 19-04-2019 ZD19018978.