



Zaaknummer: Z19-002717
Documentnummer: ZD19029177

Ontwerpbeschikking 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

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, 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 overwegingen en voorschriften.

Bijgevoegde documenten

De in de bijlage “Bijgevoegde documenten” genoemde documenten maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Inwerkingtreding

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

Zundert, **PM** 2019
Burgemeester en wethouders van Zundert,
namens dezen,
adjunct-directeur,

C.L.C. Verberne

Zienswijzen

De aanvraag, ontwerp-beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 oktober 2019 voor zes weken ter inzage gelegd.

U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen, bij voorkeur schriftelijk tegen de ontwerp-beschikking indienen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 10.001, 4880 GA te Zundert.

In geval u voorkeur geeft aan een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen via het algemene telefoonnummer 076 – 5969800 en vragen naar mevrouw E.A.M. de Koning-Barten.

ONTWERP

Inhoudsopgave

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de beschikking met registratienummer Z19-002717 aan Koeckers Zundert B.V. voor het gebruiken van grond als parkeerplaats met landschappelijke inpassing voor de op het perceel aan de Bredaseweg 43 te Klein Zundert gevestigd horecabedrijf (pannenkoekenhuis), kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie P, nummer 1514:

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

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 ruimtelijke onderbouwing die behoort bij deze ontwerp 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 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 seizoensarbeiders en/of asielzoekers.

Projectafwijkingsbesluit

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 een ruimtelijke onderbouwing "omgevingsvergunning "Bredaseweg 43, Klein Zundert" opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing 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 ruimtelijke onderbouwing opgenomen, welke eveneens als voorwaarde aan de te verlenen vergunning dient te worden verbonden. Tevens neemt de gemeente in acht dat nadrukkelijk door aanvrager wordt ingestemd dat bij een toekomstig bestemmingsplan 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

PM

ONTWERP

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier d.d. 23-04-2019 ZD19018976;
- Toelichting omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43, Klein Zundert' d.d. 19-09-2019; ZD19042738;
- Bijlagen bij de toelichting omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43, Klein Zundert' d.d. 19-09-2019; ZD19042739;
- Situatiekening d.d. 19-04-2019 ZD19018978.

ONTWERP