



Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 6 oktober 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van V.J.W. van Hooijdonk voor het vestigen van een kinderdagverblijf aan de Stuivezandseweg 44 in Klein Zundert.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (De uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Overweging en toetsing

Brandveilig gebruik

De aanvraag voor het brandveilig gebruik van bouwwerken is getoetst aan artikel 2.1 lid 1 onder d en artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Wij hebben voor deze activiteit overwogen dat:

- In het bouwwerk volgens uw aanvraag dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 kinderen onder de 12 jaar, voor het kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang;
- De aanvraag voldoet aan het gestelde in hoofdstuk 1 en artikel 3.3 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht;
- Het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Zundert;
- Het gebouw in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningsaanvraag;
- De indeling van het gebouw is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte tekening;
- Bij normaal gebruik van de inrichting, er maximaal 34 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn in het gebouw.

Bouwen

De aanvraag voor het vestigen van een kinderdagverblijf is getoetst aan artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Zundert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

Afwijken gebruik

De aanvraag voor het afwijkend gebruik is getoetst aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De gewenste ontwikkeling is gelegen aan de Stuivezandseweg 44 in Klein Zundert. Momenteel heeft de locatie binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Het oprichten van kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang is in strijd met de vigerende bestemming. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en in de 'Tweede en derde herziening Buitengebied Zundert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 4.7.12). Er is een ruimtelijke onderbouwing voor het plan opgesteld. Op grond hiervan kan medewerking worden verleend ingevolge het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de aanvraag voor het vestigen van een kinderdagverblijf aan de Stuivezandseweg 44 in Klein Zundert, zijn er ten aanzien van deze activiteiten geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Brandveilig gebruik

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder d en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het brandveilig in gebruik nemen van de inrichting voor het gebruik van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Met dien verstande dat bij normaal gebruik er maximaal 34 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn in het gebouw, Stuivezandseweg 44 te Zundert.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uit maken van de vergunning.

Bouwen en afwijkend gebruik

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 lid 1 sub a, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingswet de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Het verbouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de inrichting ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, Stuivezandseweg 44 te Zundert.

Over het ontwerpbesluit is door de provincie Noord-Brabant de volgende zienswijze ingebracht:

Wij constateren dat de verplichtingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing goed zijn geborgd in de omgevingsvergunning. Ten aanzien van de vereiste sloop is in de vergunning alleen bepaald dat de bedrijfsbebouwing ter grootte van 325 m2 wordt gesloopt waardoor er een gebouw van maximaal 392 m2 resteert. Dit is onvoldoende om te kunnen dienen als borging in de vorm van een voorwaardelijke gebruiksbeperking.

De thans opgenomen bepaling wijkt om onduidelijke redenen sterk af van hetgeen is bepaald met betrekking tot de landschappelijke inpassing (die overigens wel voldoet als voorwaardelijke gebruiksbepaling). Wij dringen er op aan om in de omgevingsvergunning het sloopvereiste vorm te geven in een aangepaste voorwaardelijke gebruiksbepaling zodat dit aspect ook goed geborgd is.

Wij vinden de zienswijze gegrond en voegen ten opzichte van het ontwerp-besluit de navolgende extra voorwaarde toe: "Het kinderdagverblijf mag slechts in gebruik worden genomen na de sloop van de bedrijfsbebouwing ter grootte van 325 m2 waardoor er een gebouw van maximaal 392 m2 resteert."

Voorwaarden activiteit afwijken bestemmingsplan

De landschappelijk inpassing (zie bijlage) dient gelijktijdig met de verwezenlijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning waarin de ruimtelijke ontwikkeling is meegenomen gerealiseerd te zijn, en deze vervolgens, zowel kwantitatief en kwalitatief, in stand te worden houden.

De elementen uit deze landschappelijke inpassing zullen bij de eerstvolgende planherziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden geborgd.

Bij de eerstvolgende planherziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal het bouwblok verkleind worden van 5.330 m2 naar 4.168 m2.

Het kinderdagverblijf mag slechts in gebruik worden genomen na de sloop van de bedrijfsbebouwing ter grootte van 325 m2 waardoor er een gebouw van maximaal 392 m2 resteert.

De navolgende gewaarmerkte documenten maken deel uit van de beschikking:

- Aanvraagformulier van 6 oktober 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing van 18 april 2018;
- Landschapsplan (zie bijlage in ruimtelijke onderbouwing);
- Tekening BB01 van 06-10-2017;
- Tekening BB01 van 21-12-2017 gewijzigd 01-03-2018;
- Ondertekenende Anterieure overeenkomst dd. 17-01-2018;
- Positief advies brandweer Midden- en West Brabant dd. 07-03-2018.

Bezwaren

De vergunning met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 15-7-2018 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk, bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert, Postbus 10.001, 4880 GA Zundert.

Aldus besloten in de vergadering van 10 juli 2018,
Burgemeester en wethouders van Zundert,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.W.A.M. Broos

L.C. Poppe-de Looff