

Zaaknummer: Z20-002782
Documentnummer: ZD21020386

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 4 mei 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van De Bolle Buiken Beheer B.V. voor het uitbreiden van de horeca en het realiseren van 3 appartementen aan de Wernhoutseweg 126 in Wernhout.

Ontwerpbeschikking

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)"
2. Voor de activiteit "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)" met inachtneming van de bij deze beschikking behorende opgenomen overwegingen en voorschriften.

Overwegingen en toetsing

De aanvraag 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 als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kern Wernhout' (onherroepelijk geworden op 30 december 2011)
- Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen' (Onherroepelijk geworden op 27 juni 2017)
- De Bouwverordening;
- De welstandsnota
- Het Bouwbesluit 2012;

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Zundert.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Op 26 juni 2020 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet in beginsel aan het Bouwbesluit. Verwezen wordt hierbij naar de opgenomen voorschriften.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen "Kern Wernhout" en "Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen" zijn vastgesteld. De percelen, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie E met de nummers 4093, 4350, 5652 (ged.) en 5653 hebben daarin de Enkelbestemming 'Gemengd', 'Groen' en 'Verkeer' en de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de bijbehorende functieaanduiding 'detailhandel' en 'wonen'.

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, horecabedrijven, kantoren, wonen op de verdieping(en), wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', dienstverlening en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Artikel 5.1 onder	b.	Horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4';
	d.	wonen op de verdieping(en);
	g.	bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
Artikel 5.2.1 onder	a.	gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
	b.	de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
Artikel 6.1 onder	a	plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
Artikel 10		Verkeer
Artikel 13.2.2		Waarde – Archeologie, bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen "Kern Wernhout" en "Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen" zijn vastgesteld. De percelen, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie E met de nummers 4093, 4350, 5652 (ged.) en 5653 hebben daarin de Enkelbestemming 'Gemengd', 'Groen' en 'Verkeer' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de bijbehorende functieaanduiding 'detailhandel' en 'wonen'.

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Wernhout". Daarnaast is ook het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen van toepassing, waarbij bepaald is dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het bestaande aantal. Door twee wooneenheden en de activiteit handel in strijd met het bestemmingsplan als hierboven benoemd in artikel 5.1, 5.2.1, 6.1 en 10 toe te staan is de onderhavige ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Een uitgebreide planologisch-juridische procedure is noodzakelijk. Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd tenzij de aangevraagde activiteit in lijn is met de in artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo opgenomen regels inzake afwijking. Rekening houdend met de verschijningsvorm, het beoogde gebruik en de ter plaatse aanwezige omgevingsfactoren levert de voorgenomen activiteit geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de als onderdeel van dit besluit gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 maart 2021.

Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de "Verklaring van geen bedenkingen onder de Wabo" vastgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Zienswijzen

De aanvraag en ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken tijdens openingstijden ter inzage op het raadhuis van de gemeente Zundert, Markt 1 te Zundert. De ontwerp omgevingsvergunning is tevens te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de genoemde termijn kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk, zienswijzen inbrengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert, Postbus 10.001, 4880 GA Zundert.

De ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie, de bouwveiligheid en het bouwbesluit **moeten minimaal twee weken voor uitvoering worden ingediend** bij het team Vergunningen. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Aanleveren archeologie Rapport conform artikel 13.2.2 van het bestemmingsplan.

DOCUMENTENLIJST

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 02 juni 2021 voor het uitbreiden van de horeca en het realiseren van 3 appartementen aan de Wernhoutseweg 126 in Wernhout.

Documentenlijst Besluit: (Z20-002782)

Document-id.	: V-Aanvraag omgevingsvergunning
Document	: Aanvraagformulier ZD20020371
Bestandsnaam	: Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 04-05-2020.
Document-id.	: V-ZD20020389 5141617_1588608123207_publiceerbareaanvraag
Document	: Publicatie
Bestandsnaam	: publiceerbare aanvraag d.d. 04-05-2020.
Document-id.	: V-ZD21011201 5141617_1615552111351_tb_NL. IMRO. 0879.OVwernhoutseweg126-OW0
Document	: Overige
Bestandsnaam	: Toelichting d.d. 12-03-2021.
Document-id.	: V-ZD21011192 5141617_1615552111229_t_NL. IMRO. 0879.OVwernhoutseweg126-OW01
Document	: Overige
Bestandsnaam	: Bijlage bij toelichting d.d. 12-03-2021.
Document-id.	: V-ZD21011191 5141617_1615552109813_170561_B01-Situatie_2021-03-05
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B01-Situatie d.d. 04-05-2020.
Document-id.	: V-ZD20033591 5141617_1595343390050_170561_B10-kapplan_2020-07-21
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B10-kapplan d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033590 5141617_1595343390035_170561_B09-2everdiepingsvloer_2020-07
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B09-2everdiepingsvloer d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033589 5141617_1595343390020_170561_B08-1everdiepingsvloer_2020-07-
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B08-1everdiepingsvloer d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033588 5141617_1595343390006_170561_B07-fundering_2020-07-21
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B07-fundering d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033587 5141617_1595343389981_170561_B06-dakaanzicht_2020-07-21
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B06-dakaanzicht d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033586 5141617_1595343389954_170561_B05-2everdieping_2020-07-21
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B05-2everdieping d.d. 21-07-2020.
Document-id.	: V-ZD20033585 5141617_1595343389926_170561_B04-1everdieping_2020-07-21
Document	: Bestektekening
Bestandsnaam	: B04-1everdieping d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033584 5141617_1595343389904_170561_B03-Beganegrond_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B03-Beganegrond d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033583 5141617_1595343389887_170561_B02-Gevels_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B02-Gevels d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033582 5141617_1595343389826_170561_B01-Situatie_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B01-Situatie d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033580 5141617_1595343390199_170561_B16-doorsnedeC_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B16-doorsnedeC d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033579 5141617_1595343390154_170561_B15-doorsnedeB_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B15-doorsnedeB d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033578 5141617_1595343390133_170561_B14-doorsnedeA_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B15-doorsnedeB d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033577 5141617_1595343390110_170561_B13-riolering_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B13-riolering d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033576 5141617_1595343390088_170561_B12-riolering_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B12-riolering d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20033575 5141617_1595343390072_170561_B11-riolering_2020-07-21
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : B11-riolering d.d. 21-07-2020.

Document-id. : V-ZD20020384 5141617_1588607312956_170561_C01-01_2020-05-01
Document : Bestektekening
Bestandsnaam : Constructie d.d. 04-05-2020.

Document-id. : V-ZD20020386 5141617_1588607743914_170561_VG-plan_2020-03-25
Document : Bouwbesluit
Bestandsnaam : VG-Plan d.d. 04-05-2020.

Document-id. : V-ZD20033581 5141617_1595343390226_170561_Bouwbesluit_2020-07-21
Document : Bouwbesluit
Bestandsnaam : Bouwbesluit berekeningen d.d. 21-07-2020.

Documentenlijst Besluit : (Z20-002782)

Zundert, 02-06-2021

Burgemeester en wethouders van Zundert,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

drs. A.I.J. Wagemans
Directeur

Voorschriften algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Zundert en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen of indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken (artikel 2.33 Wabo).
3. Indien u geen eigenaar bent van de gronden, kunt u slechts gebruik maken van de vergunning na toestemming van de eigenaar of nadat de eigendom aan u is overgedragen.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, waaronder in ieder geval het archeologische rapport.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Constructie:

Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht.

Kosten herstel bestrating trottoir, straatmeubilair en rijbaan:

Indien als gevolg van de bouwwerkzaamheden het trottoir, straatmeubilair en rijbaan worden vernield, komen de herstellkosten daarvan voor uw rekening.

- Het parkeren van voertuigen en/of aanhangers en het (onmiddellijk) laden en lossen dient te gebeuren op eigenterrein;
- Het is niet toegestaan de rijbaan te gebruiken. Voor het afsluiten van de rijbaan dient vooraf een vergunning aangevraagd en verleend te zijn;
- Vergunninghouder is verantwoordelijk voor het veilig en schoonhouden van de openbare ruimte;
- Opslag van materiaal en materieel vindt alleen plaats op eigen terrein.

Hemelwater:

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

Het hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd:

- | | | |
|--------------|---|-------|
| - hemelwater | : | groen |
| - gemengd | : | grijs |
| - vuilwater | : | bruin |