



Zaaknummer: Z18-007441  
Documentnummer: ZD19029663

## **Beschikking omgevingsvergunning**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 12 december 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Café "De Valk" voor het oprichten van een winkelruimte, 12 appartementen en 4 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie E, nummers 3617 (ged.), 4437 (ged.), 4352 (ged.), 5658 (ged.), 3615, 4389, 5515 en 5516 plaatselijk bekend als Wernhoutseweg 135 (ged.) en 135a te Wernhout.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag voor bouwen is getoetst aan artikel 2.1, 2.2 en 2.10, voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Bouwverordening gemeente Zundert, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

### **Beoordeling activiteit bouwen**

De activiteit bouwen is getoetst aan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Omdat er meerdere bouwwerken worden gerealiseerd van in totaal meer dan 100 m<sup>2</sup>, wordt aan deze omgevingsvergunning dan ook een voorschrift verbonden die strekt tot onderzoek naar en bescherming van archeologische resten.

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Zundert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Het uiterlijk of de plaatsing van de bouwwerken, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota 2014. De welstandscommissie heeft op 23 augustus 2018 positief geadviseerd over het bouwplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### **Beoordeling activiteit uitvoeren werk of werkzaamheden, (ondergronds) slopen op basis van het bestemmingsplan**

Ten behoeve van de sloop van de bestaande panden geldt op basis van artikel 13.4 van het bestemmingsplan, vanwege de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' een omgevingsvergunningsplicht, indien de te slopen oppervlakte meer dan 100 m<sup>2</sup> is en dieper reikt dan 0,40 meter. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is op voorhand niet gebleken dat door de sloop van de bestaande panden een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft. Wel dient de sloop archeologisch begeleid te worden, conform het bij de aanvraag bijgevoegde PvE voor proefsleuven met een eventuele doorstart naar een opgraving en archeologische begeleiding A-19.0166 concept 3 d.d. 4 juni 2019.

## **Beoordeling activiteit planologisch strijdig gebruik**

### *Bestemmingsplantoets*

Het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Wernhout" uit 2011 met de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer' en de functieaanduidingen 'horeca tot en met categorie 4' en 'Wonen'. Daarnaast is ook het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen" van toepassing, waarin bepaald is dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het bestaande aantal. Door meer wooneenheden 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 en bijbehorende bijlagen d.d. 28 juni 2019.

### *Verklaring van geen bedenkingen*

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Voor onderhavige omgevingsvergunning heeft de raad op 15 januari 2019 besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een supermarkt, 12 appartementen en 4 grondgebonden woningen en bijbehorende voorzieningen op de percelen gelegen aan Wernhoutseweg 135 (ged.) en 135a te Wernhout (De Valk) op grond van artikel 2.27 Wabo Juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor.

Tegen de verklaring van geen bedenkingen zijn geen specifieke zienswijzen ingediend en conform het genomen besluit op 15 januari 2019 is de ontwerpverklaring ook definitief geworden.

## **Ter inzage legging**

De aanvraag en ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Beschikking**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Werk of werkzaamheden uitvoeren, (ondergronds) slopen op basis van het bestemmingsplan
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

met dien verstande dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan de omgevingsvergunning wordt, onverminderd de 'overige voorschriften', ingevolge artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de volgende voorschriften verbonden:

- a. er dient een nader inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven conform het bij de aanvraag overlegde Programma van Eisen (PvE: projectnaam A-19.0166, concept 3, opsteldatum 4 juni 2019) ten behoeve van een proefsleuvenonderzoek met een eventuele doorstart naar een opgraving en archeologische begeleiding (bouw en sloop);
- b. De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen binnen vier weken na afronding van het veldwerk schriftelijk aan de gemeente ter beoordeling te worden voorgelegd. Op basis hiervan neemt de gemeente een beslissing of er eventueel aanvullende voorschriften worden opgesteld die in acht genomen moeten worden.

**De omgevingsvergunning is gebaseerd op de volgende documenten:**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit:

- \* Aanvraagformulier d.d. 12-12-2018;
- \* Tekening B01 d.d. 23-11-2018;
- \* Tekening B02 t/m B06 d.d. 12-12-2018;
- \* Tekening B07 d.d. 28-11-2018;
- \* Tekening B08 t/m B10 d.d. 06-12-2018;
- \* Tekening B11 en B12 d.d. 23-11-2018;
- \* Tekening C01 d.d. 12-12-2018;
- \* Tekening C02 d.d. 6-12-2018;
- \* Tekening C03 d.d. 23-11-2018;
- \* Toelichting d.d. 22-02-2019;
- \* Statische berekening Blok A (070501) ongedateerd;
- \* Gewichts-, stabiliteits- en sterkteberekening C01 d.d. 12-12-2018;
- \* Statische berekening 4 woningen (070501) ongedateerd;
- \* Bouwbesluitberekening d.d. 23-11-2018;
- \* Bouwbesluitberekening Blok A d.d. 7-12-2018;
- \* Bouwbesluitberekening Blok B d.d. 10-12-2018;
- \* Ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 juni 2019;
- \* Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing;
- \* Programma van Eisen (proefsleuven en Archeologische begeleiding) A-19.0166 concept 3, d.d. 4 juni 2019.

**Beroep**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u beroep aantekenen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. In bijlage 1 bij dit besluit kunt u lezen hoe u dit kunt doen.

Zundert, 1 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Zundert,  
namens dezen,  
adjunct-directeur,



C.L.C. Verberne



## **VOORSCHRIFTEN BOUW**

### **Algemeen**

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.

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.

Wanneer mechanische graafwerkzaamheden plaats moeten vinden om de vergunde bouwactiviteit te kunnen uitvoeren, dan moet – ter voorkoming van graafschade aan kabels en leidingen in de bodem, alsmede voor de veiligheid van de graver en die van de omgeving – voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een zogenoemde KLIC-melding worden gedaan ([www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic) of telefonisch: 0800-0080).

### **Enkele voorschriften volgens het Bouwbesluit:**

#### **Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden**

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

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, waaronder in ieder geval het PvE archeologische begeleiding en proefsleuven, zoals in deze omgevingsvergunning is genoemd.

#### **Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden**

1. Het bevoegd gezag wordt tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt tenminste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

#### **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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 herstelkosten 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 schoon houden 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.

## **BIJLAGE 1 BIJ OMGEVINGSVERGUNNING (Z18-007441, Wernhoutseweg 135 te Wernhout)**

### **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 principe 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](mailto:gemeente@zundert.nl).