



Zaaknummer: Z18-007441
Documentnummer: ZD19011019

Ontwerpbeschikking 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 aan de Wernhoutseweg 135 (ged.) en 135a te Wernhout.

Kadastraal bekend gemeente Zundert

- Sectie E, nummer 3617 (ged.)
- Sectie E, nummer 4437 (ged.)
- Sectie E, nummer 4352 (ged.)
- Sectie E, nummer 5658 (ged.)
- Sectie E, nummer 3615
- Sectie E, nummer 4389
- Sectie E, nummer 5515
- Sectie E, nummer 5516

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, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Beoordeling

De planlocatie 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, waarbij bepaalt 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. 22 februari 2019.

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 welstandnota 2014. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

Ontwerpbeschikking

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

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit:

- * 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;
- * Bijlagen bij 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.

Zienswijzen

De aanvraag en ontwerpbeschikking met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage bij de afdeling Ruimte, Bredaseweg 2 te Zundert op elke werkdag van 09.00 uur tot 12.30 uur. Gedurende deze 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.

Zundert, 11 maart 2019

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zundert,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.W.A.M. Broos

L.C. Poppe-de Looff

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum verleend aan Café "De Valk" voor het oprichten van een winkelruimte, 12 appartementen en 4 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen aan de Wernhoutseweg 135 (ged.) en 135a te Wernhout.