

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
F: 076 5033 880
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Select Totaal Bouw Projectontwikkeling BV



4815 PR Breda

Kenmerk : 2019OG0508-01
Contactpersoon : Dhr. J. Roks
Afdeling : Ontwikkeling, Team VTH Wabo
Doorkiesnummer : 076-5024376
Uw brief van :
Onderwerp : Besluit omgevingsvergunning uitgebreid

Etten-Leur, 11 februari 2020



Inleiding

Op 9 september 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het bouwen van 6 + 1 woningen, op het perceel plaatselijk bekend als 'Patronaatstraat' (ongenummerd) te Etten-Leur. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Onlosmakelijke activiteiten

Uw aanvraag heeft betrekking op het bouwen van bouwwerken. Wij hebben uw aanvraag dan ook getoetst aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Uit deze toets blijkt dat uw bouwplan niet binnen de bij het bestemmingsplan behorende regels past.

Gelet hierop wordt uw aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor de activiteiten "Het bouwen van bouwwerken" en "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" te verlenen overeenkomstig de besluitvormingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De beschikking is met gewaarmerkte bijlagen bijgevoegd.

Mede in uw eigen belang attenderen wij u op het volgende. Het project moet worden uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen van de omgevingsvergunning. Het is niet toegestaan om daarvan af te wijken. Wij adviseren u pas gebruik te maken van de beschikking wanneer de termijn voor het indienen van beroep verstreken is.

Wij attenderen u er op dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig. Deze betreffen:

- Besluit nummeraanduiding;

Met betrekking tot deze toestemming verwijzen wij u naar de afzonderlijke beschikking.

Aansluitvergunning riolering

Uit uw aanvraag blijkt dat er nieuwe rioolaansluitingen nodig zijn en worden aangelegd. U heeft aangegeven deze zelf later aan te vragen, omdat uw installateur nog het een en ander moet doorrekenen voor de capaciteiten en aansluitingen.

Wij wijzen u erop dat u (of uw aannemer) niet zelf de aansluitingen mag verzorgen. De rioolaansluitingen worden van gemeentewege gemaakt. U dient hiervoor nog – zo spoedig mogelijk – een separate aanvraag om aansluitvergunning riolering te doen bij de gemeente Etten-Leur. Via de startpagina van de website www.etten-leur.nl, via: “Plannen, bouwen en verbouwen” > “Rioolaansluiting”, leest u hoe u deze aanvraag moet indienen.

De aansluitvergunning kost: € 300,45 (in 2020). De daadwerkelijke aanlegkosten zijn afhankelijk van de situatie. Omdat er nog keuzes gemaakt dienen te worden omtrent de aansluitingen en de inrichting van openbaar gebied, wordt er pas een definitief advies uitgebracht als alles volledig is ingediend bij de aanvraag om aansluitvergunning riolering.

Inrit (uitweg) aanleggen

Uit uw aanvraag blijkt dat er een uitweg aangelegd gaat worden. U dient hiervoor nog een formele melding te doen bij de gemeente Etten-Leur. Via de startpagina van de website www.etten-leur.nl, via: “Plannen, bouwen en verbouwen” > “Uitweg maken of veranderen (uitrit)”, leest u hoe u deze melding moet doen. De uitweg kan worden aangelegd, als het college niet binnen acht weken na ontvangst van de complete melding heeft beslist dat de gewenste uitweg wordt verboden. Het is niet toegestaan om de uitweg zelf aan te leggen. De uitweg legt de gemeente aan.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat nog een factuur.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat daarin rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Dhr. J. Roks, telefoonnummer (076) 5024376 of via jordi.roks@etten-leur.nl. Of met Dhr. J. Verbraaken, telefoonnummer (076) 5024431 of via jos.verbraaken@etten-leur.nl. Vermeld dan in ieder geval het kenmerk en onderwerp in uw contact.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A black rectangular box with a red border, used to redact the signature of René Reijngoudt.

René Reijngoudt
afdelingshoofd Ontwikkeling

Bijlagen:

- Beschikking;
- Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 9 september 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Select Totaal Bouw Projectontwikkeling BV voor het project: het bouwen van 6 + 1 woningen, op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie D, nummer 1723 en 1724 en plaatselijk bekend 'Patronaatstraat' (ongenummerd) te Etten-Leur. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019OG0508-01.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "Het bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a)"
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c)"

met inachtneming van de bij deze beschikking behorende opgenomen overwegingen en voorschriften.

Bijgevoegde documenten

De in de bijlage "Bijgevoegde documenten" genoemde documenten maken deel uit van de beschikking en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Inwerkingtreding

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

Etten-Leur, 11 februari 2020,

namens burgemeester en wethouders,



René Reijngoudt
afdelingshoofd Ontwikkeling

Gebruiksoppervlakte woning kavel 1:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 2:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 3:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 4:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 5:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 6:	141,10 m ²
Gebruiksoppervlakte woning kavel 7:	123,90 m ²
Bouwkosten totaal project:	
Leges aanvraag 2019OG0508-01:	

Beroepsclausule

Tegen de verleende omgevingsvergunning/beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend bij het college van burgemeester en wethouders over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden die aantonen redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest zich tijdig tot het college van burgemeester en wethouders te wenden.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Een beroepschrift dient te worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90.006, 4800 PA Breda. Bij het instellen van beroep wordt griffierecht geheven.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en moet minstens bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een aanduiding van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- d. de gronden van het beroep (motivering).

Voorts kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Breda (zie bovenstaand adres), worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Meer informatie over deze clausule treft u aan in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid" op onze website.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking met het registratienummer 2019OG0508-01, aan Select Totaal Bouw Projectontwikkeling BV voor het project: het bouwen van 6 + 1 woningen, op het adres plaatselijk bekend 'Patronaatstraat' (ongenummerd) te Etten-Leur:

	pag.
Procedureel	8
Het bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a)	13
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	16

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 9 september 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Select Totaal Bouw Projectontwikkeling BV



4815 PR Breda

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: "Het bouwen van 6 + 1 woningen, op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie D, nummer 1723 en 1724 en plaatselijk bekend 'Patronaatstraat' (ongenummerd) te Etten-Leur."

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage hoort bij deze beschikking.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. de activiteit "het bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a)"
2. de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c)"

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Besluitvormingsprocedure

Op deze aanvraag is conform artikel 3.10 van de Wabo juncto artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop op 24 oktober 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 november 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 22 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Van 19 december 2019 tot en met 30 januari 2020 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Op 21 januari 2020 maakten twee eigenaren van enkele panden aan de Herbergierstraat en Lange Brugstraat en de bewoner van een woning aan de Herbergierstraat (verder aangeduid als de indieners) hun zienswijzen bekend. Indieners kunnen zich niet vinden in het voornemen om voor de bouw van zes woningen aan de Gruiterstraat en één woning aan de Lange Brugstraat een omgevingsvergunning te verlenen (verder aangeduid als het bouwplan). De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingediend.

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen:

- De indieners verzoeken om het aantal woningen aan de Gruiterstraat te verminderen tot maximaal vijf. Bovendien vinden zij de bouw alleen acceptabel als het complete perceel Lange Brugstraat 53 in één keer wordt ontwikkeld. De zienswijze bevat hiervoor meerdere motieven. Per motief geven wij een reactie.

Over deze zienswijzen merken wij per motief het volgende op:

- *Geen enkele financiële onderbouwing*
De indieners missen een onderbouwing van de financiële haalbaarheid. De aanvraag bevat daarover geen gegevens. In de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat de aanvrager volledig verantwoordelijk is voor de kosten van het project. Hierover is met hem een overeenkomst afgesloten. Hiermee is voor de gemeente financiële haalbaarheid gegarandeerd. Aanvrager is niet verplicht om de overeenkomst dan wel andere gegevens over de financiële haalbaarheid bij de aanvraag te voegen en ter inzage te leggen. De Afdeling bestuursrechtspraak deelt dit standpunt in haar uitspraak van 30 maart 2011 (ECLI: NL: RVS: BP9587). Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen reden om de vergunning te weigeren.
- *Geen knip van perceel in verband met verontreiniging van grond buiten het bouwplan*
Indieners zijn tegen een gefaseerde ontwikkeling van het perceel Lange Brugstraat 53. Het bouwplan betreft alleen het achter- en zijterrein. Het voorterrein met winkel is niet meegenomen. Indieners beweren dat dit voorterrein zwaar vervuild is. De gefaseerde ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor eventuele nieuwbouw op het voorterrein. Alle kosten voor sanering van de vervuiling zijn dan voor de eigenaar of toekomstige bouwer. Indieners vinden dit onverantwoord. Zij vragen of de aanvrager daarover met de eigenaar afspraken heeft gemaakt en of deze afspraken bij de gemeente bekend zijn.

De toets van de aanvraag omgevingsvergunning is beperkt tot het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft. In opdracht van de aanvrager heeft Wematech Bodem Adviseurs BV een verkennend bodemonderzoek verricht (projectnummer VBB-50170499, kenmerk PB50170499.R001O d.d. 5 oktober 2017). Op grond van de analyseresultaten van grond en grondwater lijkt er geen belemmering voor enig gebruik van het perceel. Wel dient de bovengrond onder de te slopen loods aanvullend te worden onderzocht. Dit onderzoek is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Op grond van dit onderzoek is er dus geen reden om de vergunning te weigeren. Indieners stellen het onderzoek niet ter discussie en komen niet met een onderbouwd tegenonderzoek. Evenmin onderbouwen zij de bewering dat de grond van het voorterrein zwaar vervuild is. Uit beschikbare onderzoeksgegevens blijkt de aard en omvang van een restvervuiling in de grond onder het winkelpand gering te zijn.

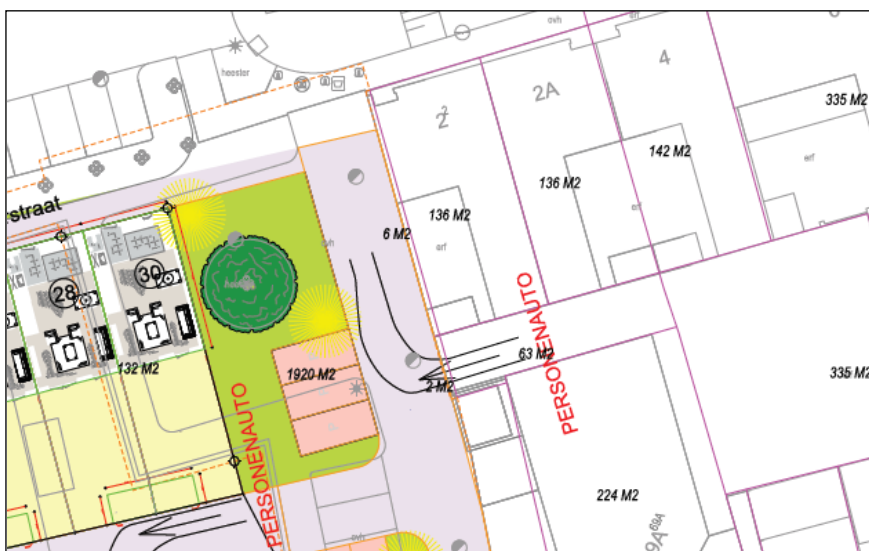
De gemeente staat buiten afspraken tussen de huidige eigenaar van het perceel Lange Brugstraat en de aanvrager. Er is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst. Het is niet aan de gemeente om over afspraken tussen partijen een oordeel te vormen. De eigenaar dient de eigen afweging te maken. De sanering van een restvervuiling van de grond onder het winkelpand vormt derhalve geen reden om de vergunning te weigeren.

- *Geen ruimtelijke noodzaak voor een zesde woning aan de Gruiterstraat*

De indieners zijn van mening dat een bijdrage aan stedelijke vernieuwing en sociale controle geen legitieme reden zijn om mee te werken aan de zesde woning. Dit motief in de ruimtelijke onderbouwing is niet bedoeld om de zesde woning te rechtvaardigen. Het geeft een algemeen oordeel over het bouwplan als geheel. De instemming met de zesde woning maakt wel de realisatie van het bouwplan financieel mogelijk. Uiteindelijk draagt het bouwplan wel bij aan stedelijke vernieuwing en extra sociale controle. Indieners overtuigen hiermee niet dat de vergunning voor het bouwplan moet worden geweigerd.

- *Bereikbaarheid garages achter de woningen Herbergierstraat 2 t/m 6*

De bouw van zes woningen aan de Gruiterstraat heeft tot gevolg dat de openbare ruimte aan de Patronaatstraat wordt verkleind. De indieners zijn van mening dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van de garages achter de woningen aan de Herbergierstraat. De openbare ruimte benutten de bewoners nu voor het keren van de auto. De draaicurve voor de garages is in beeld gebracht (zie hieronder). De conclusie is dat de garages goed bereikbaar zijn.



- *Afwijking van parkeernorm*

Indieners zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoet aan de norm. Zij verwijzen naar een recent bouwplan elders in de gemeente. Bij dit plan is een parkeernorm van 1,8 gehanteerd. Het bouwplan bevat de bouw van acht garageboxen en de aanleg van zes parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Vier parkeerplaatsen dienen ter vervanging van bestaande parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen o.a. voor het natuurmuseum dat is gevestigd in het pand Lange Brugstraat 61.

De gemeente Etten-Leur hanteert de kencijfers van het CROW als uitgangspunt voor parkeren. De kencijfers zijn geen harde normen maar richtlijnen. Hiervan kan worden afgeweken. Het is bijvoorbeeld niet noodzakelijk dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet aangetoond worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan meebrengt op te kunnen vangen.

Uitgaande van de kencijfers van de CROW voor koopwoningen geldt 1,8 parkeerplaats als richtlijn. Voor zeven woningen zijn er 12,6 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan kent in totaal 14 parkeerplaatsen. De garageboxen mogen worden meegerekend. Na aftrek van de vier bestaande parkeerplaatsen worden er 10 parkeerplaatsen toegevoegd. Het benodigde parkeerplaatsen wordt niet gehaald. Aan de noordzijde van het bouwplan ligt een groot parkeerterrein. Het terrein is niet altijd bezet. Bewoners en bezoekers kunnen van dit terrein gebruik maken zonder dat dit leidt tot een ongewenste parkeerdruk. Een vergelijking met het voorbeeld waar naar indieners verwijzen is niet aan de orde. Hier is sprake van een geheel andere situatie.

Afwijking van de parkeernorm vormt geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt de verantwoording voor het parkeren. De reactie op dit onderdeel van de zienswijze is aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing.

- *Verminderen groeiomstandigheden boom*

De indieners wijzen op een bestaande kastanjeboom aan de Patronaatstraat. Zij vrezen dat de bouw van een zesde woning tot overlast leidt. Wat de indieners exact bedoelen is niet duidelijk. Hun zorg betreft waarschijnlijk de groeiomstandigheden van de boom. De effecten van de bouw op deze groeiomstandigheden zijn vooraf beoordeeld.

Ofschoon de afstand tussen boom en het bouwplan niet optimaal is, leidt het bouwplan niet tot onaanvaardbare aantasting van de groeiomstandigheden. De omstandigheden verbeteren zelfs want in de eindsituatie komt de boom in het groen te staan. Momenteel staat de boom in verharding. De bouwer moet tijdens de bouw beschermende maatregelen nemen. Deze maatregelen worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

- *Ontbreken ruimtelijke onderbouwing woning aan Lange Brugstraat*

Het bouwplan bevat ook de bouw van een woning aan de Lange Brugstraat. In de ruimtelijke onderbouwing is de bouw van deze woning wel vermeld maar een concrete onderbouwing ontbreekt.

De bouw van de woning is al in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' (2015) als wijzigingszone opgenomen. De stedenbouwkundige afweging heeft in dat kader plaats gevonden. De bouw van de woning past in de structuur van de Lange Brugstraat. Voor het overige is de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan onverkort van toepassing. Daarmee is in voldoende mate de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond.

- *Conclusie*

Geen enkel onderdeel van de zienswijze bevat overtuigende argumenten om het voornemen tot verlenen van de omgevingsvergunning van het bouwplan in heroverweging te nemen. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op basis van dit artikel heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 19 december 2011 een dergelijke lijst met categorieën gevallen vastgesteld. Aanvragen om omgevingsvergunning tevens inhoudend een verzoek tot afwijking van de regels van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kunnen door burgemeester en wethouders worden afgewerkt als de aanvragen vallen onder deze lijst.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 + 1 woningen op het perceel Patronaatstraat (ongenummerd) te Etten-Leur is hiermee in overeenstemming, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor dit project niet is vereist. Dit is bij brief d.d. 30 november 2018 aan de gemeenteraad bevestigd waarbij tevens de gelegenheid is geboden om binnen twee weken eventuele opmerkingen op het voornemen te melden. Hiervan heeft de gemeenteraad geen gebruik gemaakt.

Het bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

deze voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit;

deze voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Etten-Leur;

het bouwplan voldoet aan de beleidsregels uit het 'Bibob beleid taakveld bouw' van de gemeente Etten-Leur;

deze niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schoenmakershoek";

voor de strijdigheid met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend, zoals in dit besluit is opgenomen;

deze in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand om advies is voorgelegd aan de welstandscommissie;

uit het advies van de welstandscommissie d.d. 3 december 2019 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan de redelijke eisen van welstand;

dit uitgebrachte advies van de welstandscommissie door ons wordt onderschreven;

de bemonstering van de bouwmaterialen (stenen, voegwerk en dakpannen) in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand zijn voorgelegd aan de welstandscommissie;

uit het advies van de welstandscommissie d.d. 28 januari 2020 blijkt, dat de bemonstering van de bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand;

vanwege het opheffen van de bestaande bedrijvigheid, de afkoppeling van het gasnet en de verdere toepassing van nieuwbouw energie-eisen in het plan, er sprake is van positieve effecten (salderen) ter plaatse die uiteindelijk leiden tot minder stikstofdioxide;

er derhalve geen sprake is van een nadelig effect van de stikstofdepositie binnen het plangebied;

wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor wat betreft deze activiteit kan worden verleend;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. Na de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing dient ter plaatse van de loods een verkennend onderzoek van de bovengrond te worden uitgevoerd.
2. Nabij de boringen 200 en 201 van het onderzoek van Wematech (projectnummer VBB-50170499 d.d. 2 maart 2018) dient een nader onderzoek naar de omvang van de ernstige verontreiniging met barium en koper te worden uitgevoerd. Na dat nader onderzoek van de bovengrond na de sloop van de loods, zal er een nauwkeuriger uitspraak over worden gedaan of er een bodemsanering ingevolge de Wet bodembescherming (Wbb) moet worden uitgevoerd dan wel dat we vanuit de gemeente nadere eisen stellen (wanneer er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dus meer dan 25 m3 ernstig verontreinigd).

3. De kwaliteit van eventueel van de locatie af te voeren grond is indicatief vastgesteld op klasse AW (bovengrond) en 'wonen' (ondergrond).
4. Met het bouwen van de bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, mag pas worden begonnen:
 - a. wanneer uit de aanvullende onderzoeken blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemveronreiniging ($> 25 \text{ m}^3$) en het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming (Wbb) een positief besluit heeft genomen op het saneringsplan, dan wel dat er een BUS-melding voor de sanering is ingediend, of
 - b. wanneer uit de aanvullende onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemveronreiniging ($< 25 \text{ m}^3$), er door of namens burgemeester en wethouders is ingestemd met een plan van aanpak voor sanering van de ernstige verontreinigingen.
5. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, mag niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders:
 - c. het straatpeil is aangegeven;
 - d. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
6. Voor het peil en inpassing verwijzen wij u naar bijgevoegde situatietekening.
 Het peil van de woningen dient in nader overleg te worden vastgesteld. Hiervoor moet contact worden opgenomen met dhr. Ton Monden, van de afdeling Beheer & Realisatie, via het algemene telefoonnummer 14 076.
7. Het uitzetten van de bouw en peilhoogte(s) wordt door de gemeente Etten-Leur gedaan. Hiertoe dient, ten minste vijf werkdagen voorafgaand aan de geplande start van de voorbereidende werkzaamheden van de bouw, contact te worden opgenomen met dhr. Corne van Zunderd, van de afdeling Beheer & Realisatie, via het algemene telefoonnummer 14 076.
8. Met betrekking tot de reeds bij ons ingediende constructieve gegevens geldt dat met (onderdelen van) de bouwconstructie mag worden begonnen nadat de betreffende gegevens zijn goedgekeurd.
9. Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende constructies worden ingediend. Voor een opsomming van de gegevens wordt verwezen naar bijgaande bijlage 'Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden'.
10. De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen.
11. Om graafschade te voorkomen en veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, moet voorafgaand aan een mechanische grondroering, een zogenaamde "Klic-melding" worden gedaan.

 De Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten (beter bekend als de "grondroerdersregeling") verplicht iedere grondroerder (graver) hiertoe. Deze melding kunt u doen via Klic-online (www.klic.nl).
12. De stam van de kastanjeboom op het perceel (groen gearceerd op tekening T-16) dient, tijdens de gehele bouwperiode, te worden beschermd over volledige hoogte door toepassing van houten delen (dikte minstens 22 mm, breedte ca. 75 mm en afstand tussen de delen/planken maximaal 10 cm; tussen de stam en de ommanteling een afstand van 100 mm, te waarborgen door middel van een drain horizontaal rondom de boom, met een onderlinge afstand ca. 0,75 m);

13. Er mag geen materiaalopslag in de directe nabijheid van de kastanjeboom op het perceel (groen gearceerd op tekening T-16) plaatsvinden, om grondverdichting te voorkomen.
14. Tijdens de bouw is het uitwegen van de garages achter Herbergierstraat 2 t/m 6 lastiger. Ook zijn de parkeerplaatsen achter Lange Brugstraat 61 evenmin toegankelijk en zal de bevoorrading van de winkel aan de voorzijde moeten gebeuren. Daarnaast heeft het wellicht gevolgen voor Lange Brugstraat 65. De ontwikkelaar/bouwer is verantwoordelijk om belanghebbenden daarop te wijzen.
15. Bouwmaterialen en werkzaamheden staan altijd opgeslagen en vinden altijd plaats binnen het werkgebied.
16. Het terrein is volledig afgesloten en is - vooral als er niet wordt gewerkt – volstrekt niet toegankelijk voor personen.
17. In verband met de nabije scholen is het aan- en afrijden van bouw- en vrachtverkeer niet toegestaan op werkdagen tussen:
 - 08:30 uur - 09:00 uur
 - 12:00 uur - 12:30 uur
 - 13.00 uur - 13.30 uur
 - op woensdag tussen 12:15 uur en 12:45 uur
 - 15:00 uur - 15:30 uur (behalve op woensdag)

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan “Schoenmakershoek” van kracht is;

aan het perceel Bierdragerspad 2 te Etten-Leur de bestemming “Gemengd – Historisch lint” is toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft, met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – Antiquair’;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – antiquair”, uitsluitend bestemd is voor een ‘antiquair’;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aanwezige bouwvlak mogen worden gebouwd;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de goot- en bouwhoogte van een hoofdbouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4,0 meter en 7,0 meter;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in “Het bouwen van 6 + 1 woningen met bijbehorende bouwwerken (garage’s), waarbij:

- er niet uitsluitend wordt gebouwd voor een antiquair, maar voor woningbouw;
- er niet binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd;
- de bouwhoogte van de 6 woningen en de vrijstaande woning respectievelijk 9,078 meter en 8,0 meter bedraagt;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit “bouwen” strijdig is met het bestemmingsplan, de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo;

medewerking aan de aanvraag slechts mogelijk is door het verlenen van een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

de 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;

voor de nadere motivering wordt verwezen naar bijgevoegde, bij dit besluit behorende, ruimtelijke onderbouwing;

ingevolge artikel 2.27 Wabo jo artikel 6.5 lid 1 Bor voor deze activiteit een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Etten-Leur is vereist;

de gemeenteraad op 19 december 2011, op basis van artikel 6.5 lid 3 Bor, categorieën van gevallen heeft aangewezen waarvoor een verklaring niet is vereist;

de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 + 1 woningen op het perceel Patronaatstraat (ongenummerd) te Etten-Leur in overeenstemming is met dit besluit, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor dit project niet is vereist;

wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor wat betreft deze activiteit kan worden verleend;

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met de beschikking en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, met stempeldatum ontvangst d.d. 9 september 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing plan 'De Herbergier', met stempeldatum ontvangst d.d. 9 september 2019;
- Bestektekening T-01 "Vrijstaande woning: Gevelaanzichten, materiaal- & kleurenstaat" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Bestektekening T-02 "Vrijstaande woning: Plattegronden, situatie" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Bestektekening T-07 "Aaneengebouwde woningen: materiaal- & kleurenstaat" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Bestektekening T-08 "Aaneengebouwde woningen: Plattegronden, situatie" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Bestektekening T-13 "Garageboxen / Bergingen" (datum: 26-08-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november;
- Bestektekening T-14 "Dakaanzicht, installatie-overzicht" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november;
- Bestektekening T-15 "Situatietekening, inrichtingstekening" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november;
- Bestektekening T-16 "Bouwterrein inrichting" (datum: 25-10-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november;
- Bouwbesluit rapportage nummer 19-92-RAP01 "Kavelnummer 1 gespiegeld + 6" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2019;
- EPC rapportage "Kavelnummer 1" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2019;
- EPC rapportage "Kavelnummer 6" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2019;
- Bouwbesluit rapportage nummer 19-92-RAP01 "Kavelnummer 2+3+4+5" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2019;
- EPC rapportage "Kavelnummer 2+3+4+5" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2019;
- Bouwbesluit rapportage nummer 19-92-RAP01 "Kavelnummer 7" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 9 september 2019;
- EPC rapportage "Kavelnummer 7" (datum: 26 augustus 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 9 september 2019;
- Infoblad "Split-warmtepomp WWP LS cmopact (uitv. K)", met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Infoblad "Climeleon omkadering warmtepomp", met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;

- Checklist “Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012”, met stempeldatum ontvangst d.d. 15 november 2019;
- Verkennend bodemonderzoek PB50170499.R001-2 “Nieuwbouw Lange Brugstraat 53-55”, met stempeldatum ontvangst d.d. 9 september 2019;
- Afbeelding bemonstering type gevelsteen, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 januari 2020;
- Afbeelding bemonstering type plintsteen, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 januari 2020;
- Afbeelding bemonstering type Signy Finnez dakpan, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 januari 2020;
- Gemeentelijke situatietekening “inpassing Herbergierstraat en Lange Brugstraat”.

Bijlage : Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden

B1 Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden m.b.t. het bouwveiligheidsplan

- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - de hoofdpzets van de verticale bouwputafdeling en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

B2 Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Uit de in te dienen stukken dient de constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies te blijken.

B3 Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen

Steeds vaker worden bij de gemeentelijke Bouwtoezichten, als gevolg op het gebruik van de huidige geavanceerde computerprogramma's, berekeningen ter beoordeling ingediend van ruimtelijke bouwconstructies die driedimensionaal (3D) zijn berekend. De basis van deze berekeningen vindt zijn oorsprong in de Eindige-ElementenMethode (EEM). Het beoordelen van de (complexe) 3D berekeningen door bouwtoezicht is een bijna onmogelijke opgave vanwege de dikke ondoorgrondelijke berekeningspakketten met eindeloze tabellen en figuren.

Om meer inzicht te kunnen verkrijgen in de ingediende EEM-berekeningen heeft het Centraal Overleg Bouwconstructies (COBc) de "Uitwerking Indieningsvereisten EEM-berekeningen" (www.COBc.nl) opgesteld. In aanvulling op de Mor staat hierin omschreven welke gegevens minimaal moeten worden aangeleverd om EEM-berekeningen op een adequate en efficiënte wijze te kunnen beoordelen.

B4 Uitwerking indieningsvereisten bouwputten (bouwveiligheidsplan)

Artikel 2.2 onderdeel 6 van de Mor vermeldt dat in het bouwveiligheidsplan de hoofdpzets van de verticale bouwputafdeling moet worden beschreven. Ook moeten de uitgangspunten voor een bemalingsplan worden beschreven, indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel.

De term “hoofdropzet” wordt in de Mor niet nader gedefinieerd. Ter voorkoming van discussies moet de “hoofdropzet” minimaal de volgende gegevens bevatten:

- grondmechanisch advies, inclusief sonderingen ter plaatse van de te maken bouwput (aanbevolen wordt om ook gegevens van grondboringen mee te leveren);
- gegevens (berekening en tekening) van de te maken bouwputafscheiding, indien van toepassing inclusief gegevens van het stempelraam en de verankering;
- invloed van het trekken van de damwand op de gerealiseerde funderingspalen binnen en buiten de bouwput;
- indien van toepassing: de wijze waarop de funderingspalen binnen de bouwput worden gerealiseerd;
- invloed van de grondwaterstand in de omgeving;
- indien van toepassing: inventarisatie van de funderingen en van de bouwwerken in de nabije omgeving;
- trillingsinvloed op de nabije omgeving;
- inschatting van de te verwachten waterremming van de waterafsluitende laag;
- inschatting van lekkage van de bouwputafscheiding;
- plaatsing van peilbuizen in de nabije omgeving van de bouwputafscheiding.

Aanbevolen wordt de gegevens van de bouwputafscheiding en van de bemaling voor te bespreken met het bevoegd gezag.

Verder wordt aandacht gevraagd voor:

- onderzoek naar bodem- en waterverontreiniging;
- wateronttrekkingsvergunning of melding;
- grondwater beschermingsverordening in waterwingebieden;
- raadpleging Waterschappen.