

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

Aan de heer C.A.M. Goossens
Zundertseweg 14
4876 NK Etten-Leur

Kenmerk : 2023OG0608-01
Contactpersoon : de heer K.A.F. van Eekelen
Afdeling : Leefomgeving, Team Bouwen, Duurzaamheid en Milieu
Doorkiesnummer : 076-5024347
Uw brief van : Etten-Leur, 12 mei 2025
Onderwerp : Besluit omgevingsvergunning uitbreid

Beste meneer Goossens,

Inleiding

Op 13 november 2023 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het project: het realiseren van drie woningen met bijgebouwen op het perceel gelegen aan de Zundertseweg 14 te Etten-Leur. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Onlosmakelijke activiteiten

Uw aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bouwwerk. Wij toetsten uw aanvraag dan ook 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 op grond van 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 besloten de omgevingsvergunning voor de activiteiten “Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)” en “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)” te verlenen overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo. 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 bezwaar en beroep verstreken is.

Wij attenderen u er op dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de 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;

Objectvergunning

Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte, of het tijdelijk afsluiten van een straat, is het meestal voldoende om een melding te maken dat u tijdelijk een bouwobject op de openbare grond plaatst. Denk aan een container, steiger, schafteket, eco-toilet of big bag. Aan deze melding zijn wel voorwaarden gesteld. Voldoet u niet aan deze voorwaarden dan moet u een objectvergunning aanvragen.

Voor het plaatsen van een bouwplaats-inrichting voor langdurige bouwwerkzaamheden dient u een objectvergunning aan te vragen.

Meer informatie over het melden en/of aanvragen van een objectvergunning kunt u vinden op onderstaande website.

https://www.etten-leur.nl/Productcatalogus/Producten/Bouwen_en_verbouwen/Plaatsen_voorwerp_openbare_ruimte

Inrit (uitweg) aanleggen en aanleggen riolering

Voor de drie woningen dient er een riolering aangelegd te worden in het toegangspad vanaf de Zundertseweg de kosten hiervoor zijn berekend incl. het realiseren van de inritten en het aan het einde van de bouwwerkzaamheden weer aanbrengen van de definitieve bestrating en de inritten naar de woningen voor het gedeelte op gemeentegrond. Hiervoor is een opdrachtbrief bijgevoegd. Gezien de complexiteit van de werkzaamheden is een planning opgenomen in de opdrachtbrief die de aanvrager dient te accorderen.

Huisnummerbesluit

Als bijlage treft u het huisnummerbesluit aan. De straat waaraan de woningen worden gebouwd heeft geen eigen straatnaam. Er is een procedure gestart om die straat wel een eigen straatnaam te geven. Die straatnaam is nog niet officieel toegekend. De 3 woningen zijn voorlopig genummerd aan Zundertseweg, totdat de definitieve straatnaam is vastgesteld. Tegen die tijd ontvangt hiervan bericht. Wij adviseren u het adres van de 3 woningen nog niet te communiceren voordat het nieuwe adres is toegekend.

Betaling leges

Op grond van 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 een factuur.

Omdat aan u al een bedrag van € 241,75 in rekening is gebracht voor de eerder ingediende concept aanvraag, wordt dit bedrag in mindering gebracht op uw factuur

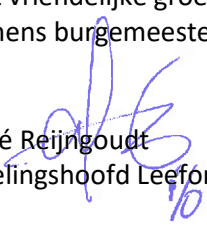
Burgerlijk wetboek

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.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Heeft u nog vragen? Belt u dan gerust met de heer K.A.F. van Eekelen. U bereikt hem via telefoonnummer (076) 5024347 of per e-mail via kevin.vaneekelen@etten-leur.nl. Wilt u liever per brief reageren? Vermeld dan ook het kenmerk en onderwerp.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



René Reijngoudt
afdelingshoofd Leefomgeving

Bijlage(n)

Omgevingsvergunning met als bijlagen:

- Beschikking.
- Huisnummerbesluit;
- Bestektekening riolering en uitritten;
- Opdrachtbevestiging aanleggen riolering en uitritten.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 13 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van de heer C.A.M. Goossens voor het project: realiseren van drie woningen met bijgebouwen op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, nummer 2645 en plaatselijk bekend Zundertseweg 14. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023OG0608-01.

Besluit

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

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk (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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)”;

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

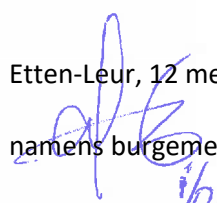
Bijgevoegde documenten

De documenten die worden genoemd in de bijlage “Bijgevoegde documenten” maken deel uit van deze omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

Inwerkingtreding

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

Etten-Leur, 12 mei 2025


namens burgemeester en wethouders,

René Reijngoudt
afdelingshoofd Leefomgeving

Zienswijzen

Voordat wij een definitief besluit nemen, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, in de gelegenheid om uw zienswijze met betrekking tot dit voornemen, bij voorkeur schriftelijk, kenbaar te maken. U krijgt hiervoor een termijn van 14 dagen. Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar Postbus 10.100, 4870 GA Etten- Leur. Een ingediende zienswijze wordt vervolgens meegenomen in onze besluitvorming. Indien wij voor de genoemde termijn geen reactie hebben ontvangen, gaan wij er van uit dat u afziet van het indienen van nadere zienswijzen.

BAG

Gebruiksoppervlakte	465 m ²
Inhoud bouwwerk:	1.791 m ³
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie

Leges

Vastgestelde bouwkosten	€	613.578,15
Leges bouwactiviteit	€	12.705,83
Kosten welstandsadvies	€	1.227,16
Leges afwijken bestemmingsplan, via anterieure overeenkomst	€	8.601,05
Kosten archeologisch advies	€	239,35
Restitutie leges conceptaanvraag	€	-241,75
Totaal te betalen leges	€	22.531,64

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking met het registratienummer 2023OG0608-01, aan de heer C.A.M. Goossens voor het project: realiseren van drie woningen met bijgebouwen op het adres Zundertseweg 14 te Etten-Leur:

pag.

Procedureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)	5
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	6

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 13-11-2023 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Het betreft een verzoek van:

Aan de heer C.A.M. Goossens
Zundertseweg 14
4876 NK Etten-Leur

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
realiseren van drie woningen met bijgebouwen

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

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk (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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (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.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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

Tussen 12 maart 2025 en 23 april 2025 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.

De zienswijzen zijn in bijgevoegde brief “beantwoording zienswijzen” van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Voor projecten tot en met 3 woningen conform, de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Algemene Verklaring van geen Bedenkingen’, geen separate verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (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;

deze niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “de Streek 2012”; 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 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

dit uitgebrachte advies van de welstandscommissie door ons wordt onderschreven;

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. met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend mag niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders:
 - a. het straatpeil is aangegeven;
 - b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;

Het bouwpeil dient 20 cm boven de rijweg van de toegangsweg langs de begraafplaats te worden aangehouden. Op de bouwtekeningen staat een bouwpeil aangegeven die gelijk is aan die van de rijweg hetgeen niet gewenst is. Het perceel watert dan niet af richting de rijweg. Er is dan een risico dat het water van de rijweg bij extreme buien richting de woningen loopt.
2. Voor de drie woningen dient er een riolering aangelegd te worden in het toegangspad vanaf de Zundertseweg de kosten hiervoor zijn berekend incl. het realiseren van de inritten en het aan het einde van de bouwwerkzaamheden weer aanbrengen van de definitieve bestrating en de inritten naar de woningen voor het gedeelte op gemeentegrond. Hiervoor is een opdrachtbrief bijgevoegd. Gezien de complexiteit van de werkzaamheden is een planning opgenomen in de opdrachtbrief die de aanvrager dient te accorderen.
3. 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’.
4. de vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (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 “De Streek 2012” van kracht is;

aan het perceel Zundertseweg 14 de bestemming “Wonen, vrijstaand 1” is toegekend, waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge artikel 15.2.1 van de bij het bestemmingsplan behorende regels woningen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van 3 woningen met bijgebouwen, buiten het bouwvlak.

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit “(ver)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;

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;

genoemde ruimtelijke onderbouwing met nummer: NL.IMRO.0777.0203OVZUNDERTWEG14, met bijbehorende bijlagen een beschrijving bevat van het project, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zelf en de afwegingen die aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag liggen;

de ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende bijlagen van dit besluit onderdeel uitmaakt en als zodanig is gewaarmerkt;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

-

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning nr. 7863481, d.d. 13-11-2023;
- Bestektekening nr. S-B01, situatie, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. A-B01, plattegronden woning A, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. A-B02, gevels woning A, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. A-B03, doorsnede A woning A, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. A-B04, constructie woning A, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. B-B01, plattegronden woning B, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. B-B02, gevels woning B, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. B-B03, doorsnede A woning B, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. B-B04, constructie woning B, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. C-B01, plattegronden woning C, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. C-B02, gevels woning C, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. C-B03, doorsnede A woning C, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. C-B04, constructie woning C, d.d. 11-10-2023;
- Bestektekening nr. D-V00, principedetails, d.d. 09-01-2024;
- Rapportage bouwbesluitberekeningen, nr. 202401, d.d. 11-10-2023;
- Gewichts- en sterkteberekening, nr. C01, rev. 01, d.d. 25-10-2023;
- Materiaalmonsters, nr. 202401, d.d. 15-01-2023;
- Stikstofrapportage, nr. 202401, d.d. 09-10-2023;
- Ruimtelijke onderbouwing, nr. NL.IMRO.0777.0203OVZUNDERTWEG14, d.d. 2025-02-28;
- Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing, nr. NL.IMRO.0777.0203OVZUNDERTWEG14, d.d. 28-02-2025;
- V&G-plan, nr. 202401, d.d. 11-10-2023;
- Brief beantwoording zienswijzen.

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 hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding 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 hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding 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 "hoofdopzet" wordt in de Mor niet nader gedefinieerd. Ter voorkoming van discussies moet de "hoofdopzet" minimaal de volgende gegevens bevatten:

Bron: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid (editie 2011), een initiatief van de VROM-Inspectie en de Betonvereniging

- 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.