

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 maart 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van _____ voor het project: het bouwen van een vervangende woning, op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie K, nummer 1451 en plaatselijk bekend Haansberg 3. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019OG0183-01.

Ontwerp 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 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 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 beroepsschrift is verstreken.

Etten-Leur,

namens burgemeester en wethouders,

René Reijngoudt
afdelingshoofd Ontwikkeling

Gebruiksoppervlakte woning:	197,31 m ²
Inhoud woning:	744,70 m ³

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 augustus 2019 zes weken, tot en met 3 oktober 2019, ter inzage gelegd.

U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen, bij voorkeur schriftelijk, tegen de ontwerpbeschikking indienen. Naast u kunnen ook anderen hun zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10.100, 4870 GA te Etten-Leur.

In het geval u voorkeur geeft aan een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer A. van Hooijdonk/ mevrouw C. van Dongen, te bereiken onder telefoonnummer (076) 5024 340 / 253.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking met het registratienummer 2019OG0183-01, aan _____ voor het project: het bouwen van een vervangende woning, op het adres Haansberg 3 te Etten-Leur:

	pag.
Procedureel	4
Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a).....	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 29 maart 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een vervangende woning, op het adres Haansberg 3 in Etten-Leur.

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

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning 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 (hierna: 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

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor het “Bouwen” aan artikel 2.10 en voor het “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” aan artikel 2.12. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor). Voor het “Bouwen” en “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 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 bij brief van 20 juni 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 juli 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 25 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.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, zijn bij deze aanvraag geen adviseurs betrokken.

ONTWERP

Het 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 “Sander Banken”;

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

het bouwplan als conceptaanvraag (met ons kenmerk 2019OG0025-01) in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand voor een informeel advies is voorgelegd aan de welstandscommissie;

uit het informeel advies van de welstandscommissie d.d. 12 februari 2019 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;

de aanvraag overeenkomt met de conceptaanvraag;

hierdoor het advies van de welstandscommissie d.d. 12 februari 2019, toepasbaar is op onderhavig plan en 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;
2. het bouwpeil is vastgesteld op maximaal 20 centimeter boven de as van de rijweg van ‘De Haansberg’. Het referentiepunt zal nog nader aangegeven worden. Hiertoe dient, ten minste drie weken voorafgaand aan de geplande start van de voorbereidende werkzaamheden voor de start van de bouw, contact te worden opgenomen met de afdeling Beheer & Realisatie via het algemene telefoonnummer 14076.
3. 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.
4. later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie 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’.
5. de vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen.

6. Uiterlijk zes weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden zijn ingediend:
 - a. gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen, met de volgende onderdelen:
 1. één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - a. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - b. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;
 - f. de plaats van bouwketen;
 - g. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - h. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - i. de plaats van al het ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - j. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 2. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - a. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
7. 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).

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 “Sander Banken” van kracht is;

aan het perceel Haansberg 3 te Etten-Leur de bestemming “Wonen-vrijstaand” is toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels, op de grond bestemd voor “Wonen-vrijstaand”, hoofdgebouwen niet mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels, op de grond bestemd voor “Wonen-vrijstaand”, de bouwhoogte van de woning maximaal 8,0 meter mag bedragen;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels, op de grond bestemd voor “Wonen-vrijstaand”, de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak, maximaal 0,3 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning mag bedragen;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het bouwen van een vervangende woning, waarbij:

- de woning gedeeltelijk buiten het bestaande aanwezige bouwvlak is gesitueerd;
- de woning een bouwhoogte heeft van 8,8 meter;
- het aangebouwde bijgebouw een bouwhoogte heeft van 5,36 meter en daarmee circa 2,44 m hoger is dan de eerste bouwlaag van de woning, welke 2,92 meter hoog is;

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;

meewerken 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 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;

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

de gemeenteraad van Etten-Leur op 19 december 2011 heeft besloten voor nader aangewezen categorieën van gevallen, te verklaren geen bedenkingen te hebben;

de aanvraag binnen de nader aangewezen categorie “kleine plannen, waarbij sprake is van woningbouw binnen de bebouwde kom en het te realiseren aantal woningen niet meer dan drie bedraagt” valt van het besluit van de gemeenteraad van Etten-Leur van 19 december 2011;

om die reden het aan de gemeenteraad vragen om een verklaring van geen bedenkingen, achterwege kan blijven;

de in het raadsvoorstel van 17 november 2011 opgenomen overwegingen mede aan dit besluit ten grondslag liggen;

hetgeen is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing “Oprichten van een woonhuis aan de Haansberg 3” met bijbehorende bijlagen en de verklaring van geen bedenkingen, in de overwegingen van dit besluit is betrokken;

genoemde ruimtelijke onderbouwing “Oprichten van een woonhuis aan de Haansberg 3”, 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 “Oprichten van een woonhuis aan de Haansberg 3”, met bijbehorende bijlagen van dit besluit onderdeel uitmaakt en als zodanig is gewaarmerkt;

gelet op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven, en gelet op het feit dat de conclusies uit het natuuronderzoek door het college worden gedeeld, het bouwen van een vervangende nieuwbouw woning op het adres Haansberg 3 in Etten-Leur planologisch aanvaardbaar moet worden geacht en medewerking aan het project voor de hand ligt;

in eerder genoemde stukken die in de overwegingen van dit besluit zijn betrokken, gemotiveerd is aangegeven, dat er geen aanleiding is om medewerking aan de vervangende nieuwbouw woning op het adres Haansberg 3 in Etten-Leur te weigeren;

voornoemde motiveringen in het kader van deze besluitvorming ongewijzigd worden overgenomen;

belanghebbenden in de omgeving van de Haansberg 3 in een vroeg stadium zijn betrokken bij de plannen voor het bouwen van de nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning;

belanghebbenden positief hebben gereageerd op de bouwplannen;

het bouwen van de vervangende nieuwbouw woning aan de Haansberg 3 geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;

het bouwen van de vervangende nieuwbouw woning aan de Haansberg 3 geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;

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. 29 maart 2019;
- Tekening B-01 "Plattegronden, gevels, doorsneden en situatie" (datum: 04-04-2019, gewijzigd: 15 juli 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 16 juli 2019;
- Tekening B-02 "Principe detaillering; details V01 t/m V18, V21-33, 27, 36 en H01 t/m H06" (datum: 04-04-2019, met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2019;
- Tekening B-03 "Principe detaillering; details V19-V20, V24-26, V28 t/m V39" (datum: 04-04-2019, met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2019;
- Tekening B-04 "Technisch blad; Installatie principe; Bouwbesluittoetsing" (datum: 04-04-2019, gewijzigd: 15 juli 2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 16 juli 2019;
- Document 14418 "EPW-berekening oprichten woonhuis Haansberg 3" (datum: 03-04-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2019;
- Document 14418 "MPG-berekening oprichten woonhuis Haansberg 3" (datum: 03-04-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2019;
- Document 14418 "Ruimtelijke onderbouwing oprichten woonhuis Haansberg 3" (datum: 15-07-2019), met stempeldatum ontvangst d.d. 16 juli 2019;
- Document 2019_130153-01_01 "Quicksan Haansberg 3, in het kader van de Wet natuurbescherming" (datum: 13-06-2016), met stempeldatum ontvangst d.d. 16 juli 2019;
- Document "Planschadeovereenkomst".

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 hoofdropzet 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 hoofdropzet 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 “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.