

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Alwelter attentie van Dhr. A. van Eekelen voor het project: het tijdelijk plaatsen van 21 studio's op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 12086 en plaatselijk bekend Kalimba 2 t/m 44 en het aanleggen van een parkeerterrein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022OG0248-01.

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 (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)"
3. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g)"

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar. Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, danwel met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

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 verstrekken.

Etten-Leur, 16 september 2022

namens burgemeester en wethouders,



René Reijngoudt
afdelingshoofd Leefomgeving

BAG

Gebruiksoppervlakte:	609 m ²
Inhoud Blok A:	1.252 m ³
Inhoud Blok B:	1.040 m ³

Leges

Bouwkosten:	€	921.725,00
Leges bouwactiviteit:	€	17.849,12
Leges afwijken best. plan:	€	8.440,70
Leges afgeven vvgb:	€	422,95
Leges kappen:	€	74,55
Totaal te betalen leges:	€	26.787,32

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen.

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 2022OG0248-01, aan Stichting Alwel, voor het project: het tijdelijk plaatsen van 21 studio's op het adres Kalimba 2 t/m 44 en het aanleggen van een parkeerterrein:

	pag.
Procedureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)	6
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)	7
Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g)	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 13 april 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Stichting Alwel

Ter attentie van Dhr. A. van Eekelen

Laan van Brabant 50

4701 BL Roosendaal

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het tijdelijk plaatsen van 21 studio's en het aanleggen van een parkeerterrein

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)"
3. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g)"

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 28 juli 2022 en 8 september 2022 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 geen gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In artikel 6.5 Bor is geregeld dat -voor zover de aanvraag betrekking heeft op het gebruik van gronden waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan- de raad het bevoegde bestuursorgaan is om over een verklaring van geen bedenkingen te beslissen. De raad is immers ook het bevoegde orgaan als het gaat om bestemmingsplannen. Door een verklaring van geen bedenkingen af te geven, verklaart de gemeenteraad geen bedenkingen te hebben tegen het afgeven van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het

bestemmingsplan. Zonder een verklaring van geen bedenkingen kan de voorbereidingsprocedure om te komen tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan dan ook niet worden gestart (artikel 2.27 Wabo). De gemeenteraad heeft op 7 juni 2022 de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Omdat tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen zijn ingediend, wordt de ontwerpverklaring tevens als definitieve verklaring van geen bedenkingen beschouwd.

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 "Withofcomplex en omgeving";

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

deze in het kader van de beoordeling niet aan redelijke eisen van welstand is getoetst omdat op grond van artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo jo. artikel 12a lid 3 sub a Woningwet welstandsregels geen betrekking hebben op het bouwen van een bouwwerk dat slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;

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;

Voor het peil en inpassing verwijzen wij u naar bijgevoegde situatietekening. Het bouwpeil dient afgestemd te worden op de bestaande bebouwing.

2. 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.
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 "Withofcomplex en omgeving" van kracht is;

aan het perceel Kalimba 2 t/m 44 de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend en aan het perceel waarop de parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden, de bestemming "groen" is toegekend, waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond bestemd voor "Maatschappelijk", voor maatschappelijke doeleinden is bedoeld, en de grond bestemd voor "Groen" voor groenvoorziening is bedoeld;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het tijdelijk plaatsen van 21 studio's op de bestemming "Maatschappelijk" en het aanleggen van een parkeerterrein op de bestemming "Groen";

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;

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

de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten heeft een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;

de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen, gelijktijdig met de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning;

genoemde ruimtelijke onderbouwing "tijdelijke woningen en parkeerplaats achter Tamboerijn 9" d.d. 7 april 2022, 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 "tijdelijke woningen en parkeerplaats achter Tamboerijn 9", met bijbehorende bijlagen van dit besluit onderdeel uitmaakt en als zodanig is gewaarmerkt;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. In het plangebied wordt het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing 'tijdelijke woningen en parkeerplaats achter Tamboerijn 9';

Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g)

A. Overwegingen

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

het ingevolge artikel 4:11 van de Algemene plaatselijke verordening Etten-Leur 2012 (hierna: Apv) verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstanden te vellen of te doen vellen die zijn vermeld op de beschermde bomenlijst;

onder houtopstand wordt begrepen, hakhout, een houtwal of een of meer bomen;

een vergunning kan worden geweigerd op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;

een belangenafweging plaats dient te vinden tussen enerzijds het algemeen belang van het bewaren van waardevolle houtopstand in het belang van het stads- en dorpschoon en anderzijds het behoud van een beeldbepalende waarde van groen in het belang van het woon- en leefklimaat en anderzijds andere belangen, zoals onder meer het belang van degene die tot het vellen van de houtopstand wil overgaan;

de voor verzoeker nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen;

uit onze schouwing van de te kappen houtopstand het volgende is gebleken:

alle begroeiing aangegeven in het document: "overzicht te verwijderen begroeiing", de kwaliteit van de houtopstand goed is;

in kader van het verzoek voor een omgevingsvergunning voor de activiteit "Het vellen of doen vellen van een houtopstand" voor bovengenoemde houtopstand verder wordt onderkend dat de houtopstand van een goede kwaliteit dient te worden geveld vanwege de realisering van hiervoor genoemd project;

aan het algemeen belang dat gediend is met de uitvoering van dit project voor Etten-Leur groter belang moet worden toegekend dan aan het belang voor het behoud van de houtopstand;

er om deze redenen er geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "Het vellen of doen vellen van een houtopstand";

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. -

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 13-04-2022, Olo-nummer: 6749393;
- Bestektekening blok A, nr. D01, d.d. 12-04-2022;
- Bestektekening blok B, nr. D02, d.d. 12-04-2022;
- Bestektekening detaillering, nr. D03, d.d. 12-04-2022;
- Bestektekening riolering, nr. D04, d.d. 12-04-2022;
- Rapportage bouwbesluit, nr. 21043Ba, d.d. 12-04-2022;
- Overzicht te verwijderen begroeiing;
- Verslag omgevingsdialoog;
- Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9, nr. 0474837.100, definitief revisie 01, d.d. 21-06-2022;
- Vormvrije m.e.r. beoordeling, tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9, nr. 0474837.100, definitief versie 01, d.d. 31-03-2022;
- Stikstofdepositie onderzoek, nr. 0474837.100, revisie 01, d.d. 31-03-2022;
- Memo watercompensatie, nr. 0474837.100, d.d. 17-03-2022;
- Wateradvies waterschap, nr. 538267, d.d. 05-04-2022;
- Reactie evaluatieverslag Besluit uniforme sanering (BUS), nr. D2022-03-006534, d.d. 25-03-2022;
- Machtiging Alwel, nr. 21043Ba, d.d. 15-02-2022;
- Verklaring van geen bedenkingen, d.d. 07-06-2022.

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 ondoorgroefde 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:

- grondmechanisch advies, inclusief sonderingen ter plaatse van de te maken bouwput (aanbevolen wordt om ook gegevens van grondboringen mee te leveren);

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

- 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.