

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Cavel Holding B.V. voor het project: het realiseren van een indoor speeltuin op het perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie P, nummer 3448 en plaatselijk bekend Hoge Neerstraat 1 te Etten-Leur. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023OG0697-01.

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 Wabo)”;
 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 Wabo)”;
- 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 omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Etten-Leur,
namens burgemeester en wethouders,

René Reijngoudt
afdelingshoofd Leefomgeving

BAG

Gebruiksoppervlakte	622 m ²
Inhoud bouwwerk:	2645 m ³
Gebruiksfunctie:	Bijeenkomstfunctie

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 februari 2025 ter inzage gelegd.

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

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking met het registratienummer 2023OG0697-01, aan Cavel Holding B.V. voor het project: het realiseren van een indoor speeltuin op het adres Hoge Neerstraat 1:

	pag.
Procedureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een omgevingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).....	9

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 22 december 2023 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Het betreft een verzoek van:

Cavel Holding B.V.
Leerlooiërstraat 21
4871 EN Etten-Leur

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het realiseren van een indoor speeltuin

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

“Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)”

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

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 voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden, op elkaar zijn afgestemd.

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 ingediend 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 toetsten wij deze aan de hand van de Mor op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We ontvingen de aanvullende gegevens op 1 april 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 26 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

Tussen 27 februari 2025 en 9 april 2025 lag een ontwerp van deze beschikking ter inzage en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

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, hebben wij de aanvraag voor advies aan de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur gezonden.

Op 20 januari 2025 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerp verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van het realiseren van een indoor speeltuin, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij voor deze activiteit 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 "Etten Zuid";

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. 04-02-2025 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;

wij dit uitgebrachte advies van de welstandscommissie onderschrijven;

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 afgestemd te worden op de bestaande bebouwing. Het referentiepunt wordt nog nader aangegeven. Hiertoe dient, ten minste vijf werkdagen voorafgaand aan de geplande start van de voorbereidende werkzaamheden van de bouw, contact te worden opgenomen met de afdeling Leefomgeving/team CCT, via het algemene telefoonnummer.

2. Ten minste 4 weken voor de start van de sloop- en/of bouwwerkzaamheden dient een archeologisch bureauonderzoek en veldbezoek, eventueel aangevuld met een booronderzoek aangeleverd te worden.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Etten-Leur is archeologisch onderzoek verplicht bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm. Afhankelijk van de resultaten van de onderzoeken beslist de gemeente of vervolgonderzoek noodzakelijk is en in welke vorm.

3. Ten minste drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient er een veiligheidsplan voor de bouwwerkzaamheden aangeleverd te worden. Het document (inclusief bouwplaats tekening) moet voldoen aan artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012).
4. De nadere uitwerking van de constructie ten behoeve van de uitvoering moet tenminste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden 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. Het bouwwerk dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie, als bedoeld in de NEN 2535 (uitgave 1996) en de NEN 2535/A1 (uitgave 2002). De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie als bedoeld in de NEN 2535 (uitgave 1996) en de NEN 2535/A1 (uitgave 2002) moet worden uitgevoerd als ruimtebewaking.
7. Het bouwwerk dient te worden voorzien van een ontruimingsinstallatie als bedoeld in de NEN2575:2004.
8. Binnen 6 weken na dagtekening van deze beschikking moeten de volgende bescheiden zijn ingediend:
 - a. het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
 - b. het Programma van Eisen van de ontruimingsinstallatie.
9. Bij oplevering van de brandmeldinstallatie dient een installatieattest of een opleveringsrapport te worden overgelegd waarin de installateur verklaart dat de installatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld in overeenstemming met de NEN 2535:1996, inclusief wijzigingsblad A1: 2002 en het door burgemeester en wethouders goed te keuren programma van eisen.
10. Bij oplevering van de ontruimingsalarminstallatie dient een installatieattest of een opleveringsrapport te worden overgelegd waarin de installateur verklaart dat de installatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld in overeenstemming met de NEN 2575:2004 en aan het door burgemeester en wethouders goed te keuren programma van eisen.
11. In verband met de berekening van de vluchttijden moet maximaal twee weken na realisering van de ruwbouw contact opgenomen worden met de toezichthouder om de indeling van de speeltoestellen te beoordelen.
12. Ten minste 6 weken voor oplevering van het bouwwerk dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de houten CLT constructies ten minste voldoen aan brandklasse D (overige ruimten) en rookklasse s2.
13. Ten minste 6 weken voor oplevering van het bouwwerk dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van de brandscheiding tussen het nieuwe bouwwerk en het bestaande bouwwerk ten minste 60 minuten bedraagt, bepaald volgens NEN 6069. Dit houdt o.a. in dat bestaande deuren in zijn geheel

worden vervangen door gecertificeerde brandwerende deurconstructies en dat doorvoeren in de bestaande scheidingsconstructies worden voorzien van brandwerende afdichtingen.

14. Ten minste 6 weken voor oplevering van het bouwwerk dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de bestaande en nieuw aan te brengen constructieonderdelen van de brandscheiding tussen het bestaande bouwwerk en het nieuwe bouwwerk een rookwerendheid R_a heeft, bepaald volgens NEN 6075.
15. Bij oplevering van het bouwwerk dient een logboek van de brandwerende afdichtingen overlegd te worden aan de toezichthouder.
16. Bij oplevering van het bouwwerk dient de toegangsdeur van de bedrijfskeuken ter hoogte van het invalidentoilet zelfsluitend te zijn uitgevoerd door toepassing van een rookschakelaar als bedoeld in bijlage C van NEN 2535 en bij voorkeur te worden gestuurd door de brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535. Dit dient als sturing te worden vermeld in het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie.
17. Ten minste 2 weken voordat er met de werkzaamheden aan de wadi wordt begonnen dient de verzoeker de goedkeuring van het Waterschap, om te mogen lozen op de A-watergang, te overleggen aan de toezichthouder.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een omgevingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

A. Overwegingen

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

ter plaatse het bestemmingsplan “Etten Zuid” van kracht is;

aan het perceel Hoge Neerstraat 1 de bestemming “Horeca” is toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond bestemd voor “Horeca” bestemd is voor een horecabedrijf, met een bouwhoogte van maximaal 10,0 meter;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een indoor speeltuin, gedeeltelijk buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van 11,0 meter;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit “(ver)bouwen” strijdig is met het omgevingsplan, 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 20 januari 2025 besloten heeft een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;

de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen, voorafgaand aan de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning;

genoemde ruimtelijke onderbouwing, 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;

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 (datum: 22-12-2023, OLO nummer 7695837);
- Tekening S1c Situatie (datum: 16-05-2023, wijziging H 18-03-2024);
- Tekening B1 Begane grond (datum: 01-11-2023, wijziging J 27-03-2024);
- Tekening B1a Begane grond, installaties / riolering (datum: 17-12-2023, wijziging D 27-03-2024);
- Tekening B1b Begane grond, installaties / brandcompartimenten (datum: 17-12-2023, wijziging E 13-02-2025);
- Tekening B2a Verdieping (datum: 01-11-2023, wijziging K 27-03-2024);
- Tekening B2b Zolderverdieping (datum: 20-02-2024, wijziging C 27-03-2024);
- Tekening B3 Langs gevels (datum: 01-11-2023, wijziging H 27-03-2024);
- Tekening B4 Kopgevels en Principe doorsneden 1, 2, 3, A-A (datum: 01-11-2023, wijziging H 27-03-2024);
- Tekening B5 Principe detaildoorsnede A-A (datum: 01-11-2023, wijziging K 08-07-2024);
- Tekening B6 Principe detaildoorsnede 2, 3 (datum: 01-11-2023, wijziging L 08-07-2024);
- Tekening B7 Principe details (datum: 08-05-2024, wijziging B 04-07-2024);
- Constructietekening 01 Schema's bovenbouw (datum: 03-04-2024);
- Constructietekening 02 Fundering (datum: 03-04-2024);
- Constructietekening 03 Palenplan (datum: 03-04-2024);
- Constructie Statische berekening (datum: 28-03-2024);
- BENG berekening (datum: 29-11-2023);
- Stikstofonderzoek (datum: 09-12-2024);
- Samenvatting omgevingsdialoog (datum: 28-11-2023).

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 het gemeentelijke bouwtoezicht, 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 het gemeentelijke 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 wordt gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel.

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

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);
- 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.