Gemeente Etten-Leur
Raadhuisplein 4
4873 BH Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Gemeente Etten-Leur
Raadhuisplein 4
4873 BH Etten-Leur

Kenmerk : 2026ABB0213-01
Contactpersoon : [redacted]
Doorkiesnummer : [redacted]
Uw brief van :
Onderwerp : Omgevingsvergunning regulier

Etten-Leur, 27 mei 2026

Beste meneer [redacted],

Op 1 april 2026 ontvingen wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het project: Het buitenplans afwijken omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke ontsluitingsweg voor de bouw van de nieuwbouwwijk Haansberg(-Oost) op de percelen kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers 2633, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719 en 2742. De tijdelijke ontsluitingsweg verbindt de Floralaan met de Haansberg. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit[“Omgevingsplanactiviteit” te verlenen overeenkomstig artikel 16.62 van de Omgevingswet. 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 tekening(en) en bijlage(n) 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.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden
Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog nagaan of u de volgende activiteiten nog dient aan te vragen/dient te melden. Dat doet u via www.omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket online.
- Boom kappen of houtopstand vellen (melding): ten behoeve van de zuidelijke variant

Start en einde bouwwerkzaamheden
U dient de volgende werkzaamheden aan ons door te geven:
a. de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
b. het einde van de werkzaamheden (uiterlijk op de dag van gereedkomen).

Het melden van start en einde bouwwerkzaamheden of vragen over de controles tijdens de bouw kunt u doen via bouwtoezicht@etten-leur.nl of via www.etten-leur.nl/product/start-en-gereedmelding-bouwwerkzaamheden/. Vermeld hierbij ook het adres en het registratienummer van uw vergunning.

Wij attenderen u erop dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

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, schaftkeet, 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

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.

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 behandelend ambtenaar [redacted], die u kunt bereiken via telefoonnummer [redacted] of via [redacted] Wilt u liever per brief reageren? Vermeld dan ook het kenmerk en onderwerp.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
Adviseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Omgevingsvergunning met bijgevoegde documenten

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 1 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Gemeente Etten-Leur voor het project: Het buitenplans afwijken omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke ontsluitingsweg voor de bouw van de nieuwbouwwijk Haansberg(-Oost) op de percelen kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers 2633, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719 en 2742. De tijdelijke ontsluitingsweg verbindt de Floralaan met de Haansberg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2026ABB0213-01.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Woningwet, Omgevingswet Bbl, Bkl, Bal, Omgevingsbesluit, Omgevingsregeling:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit “Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet)”;

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar of zoveel eerder dan een alternatieve ontsluiting richting Haansberg-Oost en de straat Haansberg is gerealiseerd. Na deze termijn moet de toestand zoals deze was voor de verlening van deze omgevingsvergunning worden hersteld, dan wel met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

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 met ingang van de dag na bekendmaking.

Etten-Leur, 27 mei 2026
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
Adviseur omgevingsvergunningen

Bezwaar

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Vindt u dat het besluit onjuist is, dien dan binnen zes weken, na de dagtekening van het besluit, een bezwaarschrift in en stuur dit naar: het College van burgemeester en wethouders van Etten-Leur, Postbus 10.100, 4870 GA Etten-Leur. Zijn er andere belanghebbenden? Dan hebben zij deze mogelijkheid mogelijk ook.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift vindt u op onze website.

Leges

Leges buitenplanse omgevingsplan-activiteit niet passend binnen beleidsregels zonder advies gemeenteraad	€	[redacted]
Totaal te betalen leges	**€**	[redacted]

Inhoudsopgave

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de beschikking met het registratienummer 2026ABB0213-01, aan Gemeente Etten-Leur voor het project: Het buitenplans afwijken omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke ontsluitingsweg voor de bouw van de nieuwbouwwijk Haansberg(-Oost) op de percelen kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie O, nummers 2633, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719 en 2742. De tijdelijke ontsluitingsweg verbindt de Floralaan met de Haansberg:

pag.

Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet) 4

Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet)

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

deze niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende omgevingsplan “tijdelijk omgevingsplan van rechtswege waar bestemmingsplannen ‘Buitengebied’ (vastgesteld op 30 september 2013), met inbegrip van de partiële herzieningen ‘Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied’ (vastgesteld op 27 mei 2019) en ‘Partiële Herziening Buitengebied’ (vastgesteld op 24 januari 2022)’ onderdeel van uitmaakt” (hierna: tijdelijk omgevingsplan);

ter plaatse van het projectgebied (deels) de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming Leiding' (met functieaanduidingen 'specifieke vorm van leiding - water') en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' (op perceel Haansberg 25). Verder liggen over het gebied de aanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'luchtvaartverkeerzone' en 'overige zone-kernrandzone’ en tevens de dubbelbestemmingen ‘Waarde Archeologie 1, 2 en 3’;

Voor de dubbelbestemmingen ‘'Archeologische verwachtingswaarde 1, 2 en 3’ gelden de volgende regels:

- Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'archeologische verwachtingswaarde 1' is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 100 m2 en meer dan 40 centimeter bedraagt.
- Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'archeologische verwachtingswaarde 2' is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 500 m2 en meer dan 40 centimeter bedraagt.
- Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'archeologische verwachtingswaarde 3' is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte van de bodemverstoring meer dan 1.000 m2 en meer dan 40 centimeter bedraagt.

de aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een tijdelijke ontsluitingsweg voor de bouw van de nieuwbouwwijk Haansberg(-Oost) op bovenstaande bestemmingen;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan het tijdelijk omgevingsplan;

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

in het omgevingsplan geen afwijkingsregels zijn opgenomen die medewerking aan de aanvraag mogelijk maken;

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit in artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

de aanvraag dan ook getoetst moet worden aan het oogmerk ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ uit artikel 4.2, eerste lid, van de Ow;

verder uit artikel 5.21, tweede lid, onder c, van de Ow volgt dat de instructie(regel)s van provincie en rijk over omgevingsplannen ook van toepassing zijn op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

wij bij het maken van een afweging of een activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties enige beleidsruimte hebben. Er moet gemotiveerd worden waarom die activiteit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en ondanks strijd met het omgevingsplan toch aanvaardbaar wordt geacht of juist niet;

de gemeente Etten-Leur bij de afweging of voor een project een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) kan worden verleend gebruik maakt van het stappenplan BOPA (P04277_interactief_rapport_stappenplan_Bopa_wijzigen_OP_20220120_incl_bijlage_GoFLo.pdf ((vng.nl)).

een evenwichtige toedeling volgens het stappenplan bereikt kan worden, indien onderstaande vragen in positieve zin beantwoord kunnen worden:

- Zijn de activiteiten in overeenstemming met de instructieregels van Rijk en Provincie?
- Hebben de activiteiten gevolgen voor (regels m.b.t.) de omgeving van het projectgebied (passen de activiteiten in het groter geheel)
- Leiden de activiteiten tot een aanvaardbaar woon- en leef- en ondernemersklimaat?
- Wat zijn de gevolgen voor het algemeen belang?

de hierboven genoemde punten alsook een uitgebreide projectbeschrijving zijn samengevat in een GoFlo rapportage met ruimtelijke onderbouwing;

de GoFlo rapportage met ruimtelijke onderbouwing ‘Tijdelijke ontsluitingsweg Haansberg Oost - BOPA, ingediend d.d. 1 april 2026’ van dit besluit onderdeel uitmaakt en als zodanig is gewaarmerkt;

het plan in overeenstemming is met de instructieregels van Rijk en Provincie;

de gemeenteraad niet om een bindend advies is gevraagd, omdat deze ontwikkeling niet als zodanig valt onder de “lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit”.

het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat en evenmin leidt tot een verstoring van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn;

deze mogelijkheid niet leidt tot aantasting van de belangen van omwonenden;

deze mogelijkheid 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.

A. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden.

1. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar of zoveel eerder dan een alternatieve ontsluiting richting Haansberg-Oost en de straat Haansberg is gerealiseerd. Na deze termijn moet de toestand zoals deze was voor de verlening van deze omgevingsvergunning worden hersteld, dan wel met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

2. <u>Voorwaarden flora en fauna</u>

- Er dient gewerkt te worden middels het ecologisch werkprotocol, toegevoegd in de bijlage van dit besluit.
- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet zorgvuldig worden omgegaan met mogelijk aanwezige vrijgestelde soorten. Werkzaamheden moeten zo worden uitgevoerd dat het doden of verwonden van individuen wordt voorkomen. De meest verstorende werkzaamheden vinden bij voorkeur plaats in de maanden september en oktober.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart te verrichten.
- Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkeling geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels tot gevolg heeft.

3. <u>Voorwaarden archeologie</u>

- Eventuele ondergrondse sloopwerkzaamheden op het perceel van Naalden (Haansberg 25) dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Vanwege de bebouwing ter plaatse van de historische bebouwing op het adres Haansberg 25 kan dit onderzoek hier in eerste instantie het beste worden uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek variant archeologische begeleiding waarbij de ondergrondse sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing archeologisch worden begeleid. Dit betekent dat bij de civiele werkzaamheden aangetroffen vondsten of archeologische sporen worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.
- Er blijft altijd de meldingsplicht gelden, ook na het onderzoek. Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit onderzoek toch nog op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet en afdeling 19.2 Omgevingswet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en bij de gemeente.

Bijgevoegde documenten

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

- Publiceerbaar aanvraagformulier. ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 1, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 2, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 3, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 4, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 5, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 6, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 7, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 8, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 9, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 10, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 11, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 12, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 13, ingediend d.d. 1 april 2026;
- BOPA_Bijlage 14, ingediend d.d. 1 april 2026;
- Situatie met op te breken werk, ingediend d.d. 1 april 2026;
- Situatie met te maken werk, ingediend d.d. 1 april 2026;
- Ecologisch werkprotocol, ingediend d.d. 1 april 2026.