

J.H. ten Hagen Beheer B.V.
Kapitein H. van der Maadenstraat 10
4261 LB Wijk en Aalburg

Datum verzonden

06-05-2024

Uw aanvraag

OLO 8168325

Ons kenmerk

2023-034925

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 1 november 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt een woning bouwen op de locatie Grote Kerkstraat te Wijk en Aalburg, kadastraal Aalburg (ABGoo) F 3381. In deze brief leest u onze beslissing.

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Wat is onze beslissing?

Uw vergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). U mag uw project uitvoeren. Hierbij moet u wel rekening houden met de voorschriften die verbonden zijn aan deze vergunning. Deze voorschriften leest u in de bijlage. Ook vindt u een overzicht van de legeskosten terug in de bijlage.

Wat is het (nieuwe) adres

De gemeente draagt zorg voor het toekennen van adressen aan gebouwen, stand- en ligplaatsen. Dit is vastgelegd in de Wet Basisregistraties adressen en gebouwen.

Aan het te bouwen gebouw is het volgende adres toegekend:

- Grote Kerkstraat 49a , 4261 BC Wijk en Aalburg.

Dit is aangegeven op de bijgevoegde huisnummertekening.

Voor welke activiteiten heeft u een vergunning?

De vergunning omvat de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn van zes weken gaat in op de dag na de bekendmaking (publicatie).

Hoe is uw vergunning tot stand gekomen?

De vergunning is volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. Bij de toetsing hebben we verder het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht betrokken.

Betreft

Ontwerp Omgevingsvergunning

Bijlage(n)

3

Behandeld door

Team

Publiek

Telefoonnummer

E-mail

@gemeentealtena.nl

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170

4286 ET Almkerk

Postbus 5

4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeenteAltena.nl

Op 8 januari 2019, gewijzigd 4 juli 2023, heeft de raad de 'lijst van categorieën waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de raad' vastgesteld. Volgens deze lijst is voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor vereist.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf PM gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bestond de gelegenheid om daartegen zienswijze in te dienen. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Beoordeling van activiteiten

Bouwen

Het project is gelegen in het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg', en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. De aanvraag is daarmee in strijd. Er geldt namelijk geen bouwvlak op deze locatie, zodat het oprichten van een nieuwe woning ter plaatse niet is toegestaan.

Op uw aanvraag zijn ook de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Paraplubestemmingsplan Wonen'
- 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie'
- 'Paraplubestemmingsplan archeologie'.

De regels van deze bestemmingsplannen vormen geen belemmering voor uw aanvraag.

Op dit perceel zijn volgens de gemeentelijke welstandsnota geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Een aanvraag omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet ook worden aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Dit kan alleen worden geweigerd als vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is. De Wabo biedt in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o mogelijkheden om medewerking aan uw bouwplan te verlenen.

De gemeenteraad van Altena heeft per 22 juni 2021 de 'Woonvisie 2021-2025' vastgesteld. In de woonvisie staan ideeën en plannen op het gebied van wonen binnen de gemeente Altena, voor een periode van vijf jaar. De woonvisie geeft richting om genoeg én de juiste soort woningen in Altena te bouwen.

Het voorliggende initiatief past hierin aangezien er een extra grondgebonden woning wordt ontwikkeld. In de ruimtelijke onderbouwing is hier nader op ingegaan.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, welke diverse onderzoeken bevat naar de inpasbaarheid van het plan. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven, zoals die op grond van de Provinciale verordening en de Wet natuurbescherming. Uit de onderzoeken blijkt dat het aangevraagde plan ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is. De motivering van het besluit kan daarom rusten op een goede

ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van dit besluit.

Aan dit plan kan medewerking worden verleend omdat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet of nauwelijks wordt aangetast;
- het uitzicht van woningen, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid niet in het geding zijn.

Gelet op het bovenstaande verlenen wij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de voornoemde activiteiten.

Welke documenten horen bij uw vergunning?

Bij deze vergunning behoren de volgende (digitale) documenten:

- voorschriften (bijlage 1);
- documentenlijst (bijlage 2).

De (digitale) stukken die bij deze omgevingsvergunning horen en die u zelf heeft ingediend, zijn niet bijgevoegd. Deze zijn al in uw bezit of in bezit van uw gemachtigde. Wilt u ervoor zorgen dat deze documenten tijdens het realiseren van uw project aanwezig zijn op de locatie? Onze toezichthouder kan naar deze documenten vragen.

Zijn er nog andere regels van toepassing op uw project?

Het is mogelijk dat op uw project ook andere wetgeving van toepassing is. Misschien moet u ook bij een andere instantie (bijvoorbeeld Waterschap Rivierenland) een toestemming of vergunning aanvragen.

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na de dag van openbare kennisgeving van dit besluit kan beroep worden ingediend. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar onderstaand kader. Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het Altena Nieuws en op www.officielebekendmakingen.nl.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over deze omgevingsvergunning? Neem dan contact op met

_____ via telefoonnummer _____ of via email
_____@gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

M. Groenenberg - Bouman,
Teammanager Publiek

Rechtsverwijzing**Beroep**

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) beroep worden ingediend bij de Rechtbank. U kunt starten met de werkzaamheden, maar dit is wel op eigen risico. Wordt er bij behandeling van het bezwaar of beroep iets anders besloten? Dan moet de situatie worden hersteld naar de situatie van vóór de start van die activiteit. Eventueel daaruit voortkomende kosten zijn dan voor uw rekening.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift houdt niet in dat het besluit niet in werking treedt. Als iemand (bijv. burea) er veel belang bij heeft dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank. Als zo'n voorlopige voorziening is gevraagd, dan treedt dit besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bijlage 1: Voorschriften bij omgevingsvergunning 2023-034925

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring worden voorgelegd:
CONSTRUCTIEF
 - de toe te passen palen en het palenplan. Aangegeven moet worden of er Avegaar palen worden toegepast of prefab betonpalen;
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);
2. Voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
3. De gemeente draagt zorg voor het uitzetten van de hoekpunten van het bouwwerk. Minimaal 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet verzocht worden om de hoekpunten van het bouwwerk uit te zetten. Dit kan via bouwtoezicht@gemeentealtena.nl;
4. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet u er rekening mee houden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Voor het afvoeren van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing;
5. Als u gebruik wilt maken van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwcontainer of het opslaan van bouwmaterialen en afsluiting van wegen, dient u contact op te nemen met de gemeente (0183-516100 of info@gemeentealtena.nl);

Vuilwater:

6. Vuilwaterafvoer dient aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool in de Grote Kerkstraat.
7. Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater moet worden voldaan aan de zorgplicht en de algemene regels uit het landelijke Besluit lozing afvalwater huishouden.
8. Aansluiting van riolering vanuit het souterrain is, zoals op tekening aangegeven, alleen mogelijk met een intern pompje niet onder vrij verval.
9. Deze aansluiting dient via de gemeentelijke website aangevraagd te worden en voorzien te zijn van een riooltekening met daarop aangegeven de vuil- en hemelwaterriolering plus de watertank.
10. Alle bijkomende kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager
11. De werkzaamheden worden door of in opdracht en onder toezicht van de gemeente uitgevoerd na het toesturen van het instemmingbesluit en nadat de factuur is betaald
12. Aan de voorzijde, gedeeltelijk binnen het perceel loopt schuin weg een rioolleiding van het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de inrichting van het perceel dient hier rekening mee te worden gehouden dat het functioneren van deze leiding gewaarborgd blijft en vrij blijft van beschadigingen.

Hemelwater:

13. De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en moet dan ook zelf - voor zover dat redelijk mogelijk is - het afstromend hemelwater op eigen perceel in de bodem of oppervlaktewater brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is, is afvoer via een gemeentelijke hemelwatervoorziening (HWA-riool, wadi of watergang) toegestaan.
14. Lozen van hemelwater op het vuilwaterriool is in principe niet toegestaan.

15. Voor het versneld lozen van hemelwater vanaf nieuw toegevoegd verhard oppervlak wordt voor buffering binnen het perceel een ondergrondse watertank van 18 m³ aangelegd.
16. De watertank zoals genoemd in de onderbouwing en zoals aangegeven op de bij deze vergunning behorende situatietekening, dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning te zijn uitgevoerd en in stand te worden gehouden.
17. Verdere uitwerking van deze watertank met het cluster Riolering en water afstemmen. Als er een aansluiting van de watertank op de gemeentelijke riolering gewenst is dient dit gelijk met de aanvraag voor een vuilwataansluiting aangegeven te worden. Aandachtspunt hierbij is dat er in de Grote Kerkstraat op dit moment alleen maar een gemengd rioolstelsel aanwezig is.
18. Alle kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager.
19. Het maaiveld aan deze zijde van de Grote Kerkstraat loopt van nature af naar achteren. Nieuwere woningen (o.a. nr. 49) hebben een hogere drempelhoogte dan bestaande (o.a. nr. 51). Bij het bepalen van het bouwpeil en de inrichting van het perceel rekening houden met maaiveldhoogtes zodat wateroverlast via maaiveld en hellingbaan in o.a. het souterrain en bij aanliggende percelen voorkomen wordt.
20. Het is niet toegestaan dat door het nieuwe initiatief er (grond)wateroverlast wordt veroorzaakt bij aanliggende percelen.

Archeologie:

21. De uitvoerder van het onderzoek dient bij de uitvoering van het onderzoek in het bezit te zijn van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE.
22. als u tijdens de werkzaamheden op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 worden gemeld bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, infodesk info@cultureelerfgoed.nl of tel.nr. 033 4217456). U kunt het ook melden bij de gemeente Altena of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de Provincie Noord-Brabant (tel.nr. 06 [redacted] of archeologie@brabant.nl).

Explosievenonderzoek:

23. Uit de beoordeling van het LEI-rapport is gebleken dat een vervolgonderzoek benodigd is. Tenminste 4 weken voorafgaand de bouw of grondwerkzaamheden dient het vervolgonderzoek toegestuurd te worden ter beoordeling. Het rapport of onderzoek dient opgesteld te zijn door een CS-VROO gecertificeerd bedrijf. Het vervolgonderzoek kan per e-mail toegestuurd worden naar veiligheid@gemeentealtena.nl. In de onderwerpregel vermeldt u de locatie, zaaknummer en onderwerp. Wij willen benadrukken dat de bouw of grondwerkzaamheden niet gestart mag worden voordat u een akkoord heeft ontvangen op het vervolgonderzoek. Eventuele consequenties van het niet aanleveren van dit onderzoek komen volledig voor uw risico.

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-034925

Gegevens die behoren bij de vergunning

De hierna te noemen bescheiden (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc.) maken deel uit van de verleende vergunning

 20-059-D00 E Kadastrale situatie.pdf	17-4-2024
 22090032 PvE Wijk en Aalburg, Grote Kerkstraat 49-51 versie 2.1 definitief.pdf	17-4-2024
 Ruimtelijke onderbouwing Grote Kerkstraat 49-51 Wijk en Aalburg-april 2024.pdf	17-4-2024
 ERIUS_projectberekening_gebruiksfase_pdf.pdf	19-3-2024
 erzoek_Wijk_en_Aalburg_pdf_paraaf_PK_pdf.pdf	19-3-2024
 Omgevingsdialoog_Tulpstraat_3_pdf.pdf	19-3-2024
 Omgevingsdialoog_Tulpstraat_5_pdf.pdf	19-3-2024
 AERIUS_projectberekening_jaar_1_pdf.pdf	19-3-2024
 Omgevingsdialoog_Grote_Kerkstraat_24_pdf.pdf	19-3-2024
 aanvraagformulier Nieuw te bouwen woning.PDF	25-1-2024
 e_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf_1.pdf	2-11-2023
 e_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf_2.pdf	2-11-2023
 Fotos_locatie_pdf.pdf	2-11-2023
 ote_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf.pdf	2-11-2023
 20-059-D02_Gevelaanzichten_pdf.pdf	2-11-2023
 20-059-D04_Principedetails_pdf.pdf	2-11-2023
 20-059-D01_Plattegronden_pdf.pdf	2-11-2023
 aanvraagformulier publ Nieuw te bouwen woning.PDF	2-11-2023
 22-184_230126_stat_berek_V2_pdf.pdf	2-11-2023
 22-184_230126_const_overz_V2_C02_pdf.pdf	2-11-2023
 2201919-1vld_pdf.pdf	2-11-2023
 22-184_230125_const_overz_V1_C01_pdf.pdf	2-11-2023
 R22225_001_01_pdf.pdf	2-11-2023
 B357-22281_001_01-concept_pdf.pdf	2-11-2023
 e_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf_4.pdf	2-11-2023
 roefsleuvenonderzoek_Wijk_en_Aalburg_pdf.pdf	2-11-2023
 e_kerkstraat_ong_te_Wijk_en_Aalburg_pdf.pdf	2-11-2023
 e_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf_3.pdf	2-11-2023
 rote_Kerkstraat_49-51_Wijk_en_Aalburg_pdf.pdf	2-11-2023
 20-059-D03_Doorsneden_pdf.pdf	2-11-2023
 egebonden_Explosieven_Inventarisatie_pdf.pdf	2-11-2023

Overzicht legeskosten

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Bouwkosten [redacted] (conform uw opgave)

Omschrijving
Afwijken BP, buitenplans grote afw.
OB-activiteit bouwen

De legeskosten bedragen totaal:



ONTWERP

Bijlage 3: Huisnummerkaart



Kadastrale kaart nieuwe situatie 1:500