

Woonstichting Land van Altena
Prinses Beatrixlaan 2
4255 VB Nieuwendijk

Datum verzonden

08 OKT. 2024

Uw aanvraag

OLO 7920425

Ons kenmerk

2023-023739

Geachte heer/mevrouw,

Betreft

Omgevingsvergunning

U heeft op 14 juli 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt 6 rug-aan-rug woningen bouwen op de locatie Fabriciusstraat 11-13 te Almkerk. In deze brief leest u onze beslissing.

Bijlage(n)

div.

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.

Behandeld door

Yvette Mayr - van Schajik

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 zijn verbonden aan deze vergunning. Deze voorschriften leest u in de bijlage. Ook vindt u een overzicht van de legeskosten terug in de bijlage.

Team

Publiek

Telefoonnummer

0183-516463

E-mail

y.mayr@gemeentealtena.nl

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:

- Fabriciusstraat 11a, 11b, 11c, postcode: 4186 AA, Almkerk
- Fabriciusstraat 13a, 13b, 13c, postcode: 4186 AA, Almkerk

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

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170

4286 ET Almkerk

Postbus 5

4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeenteAltena.nl

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

Hoe is uw vergunning tot stand gekomen?

De vergunning is volgende 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.

Vormvrije m.e.r.

Ten behoeve van het bouwplan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. ingediend. Wij hebben op 15 augustus 2023 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport vanwege de voorgenomen bouw niet nodig is. Dat besluit maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

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 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor vereist.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is door de gemeenteraad afgegeven op 26 maart 2024. De definitieve verklaring is afgegeven op 24 september 2024. Korthedshalve wordt verwezen naar deze verklaring, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 11 april 2024 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 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing of alsnog weigeren van de aangevraagde vergunning.

Beoordeling van activiteiten

Bouwen

Het perceel heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'WAAU2017' de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Tuin'. De aanvraag is daarmee in strijd. Er gelden namelijk twee bouwvlakken op deze locatie, met de aanduiding 'vrijstaand'. Daarbinnen mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het plan ziet op het realiseren van 6 woningen buiten de bouwvlakken. Voor de motivering van deze afwijkingen zie de overwegingen onder het kopje 'activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening'.

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° mogelijkheden om medewerking aan uw bouwplan te verlenen.

Volgens de omgevingsvisie ligt de projectlocatie in 'Kleinere kernen'. De ambities binnen dit gebied hebben betrekking op de onderdelen groenblauwe oase, leefbare woonomgeving, klimaatbestendig, CO₂-neutraal en circulair en sterk in duurzaam ondernemen. Het bouwplan voorziet in extra woningen binnen de kern Almkerk op een plek waar nu 2 woningen staan. De woningen zijn energiezuinig en het tuinplan houdt rekening met het klimaat door het realiseren van veel groen en een waterberging. Er wordt dus aangesloten bij de omgevingsvisie Altena 2040.

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. Enkele van de punten daarin zijn:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit: er komen extra veel woningen bij, die goed passen bij wat de inwoners van Altena nodig hebben;
- Betaalbaar wonen: er komen meer goedkope(re) woningen bij. Zo kunnen inwoners met minder geld, zoals starters, ook een woning vinden in Altena.

Het voorliggende initiatief past hierin aangezien er zes nieuwe sociale huurwoningen worden 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. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat alle aspecten die in het kader van de inpasbaarheid voldoende zijn onderzocht. 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. Korthedshalve verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van dit besluit.

Welke documenten horen bij uw vergunning?

Bij deze vergunning behoren de volgende (digitale) documenten:

- voorschriften (bijlage 1);
- documentenlijst en legesoverzicht (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 publicatie van dit besluit kan beroep worden ingediend bij de Rechtbank. 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 Yvette Mayr - van Schajik, via telefoonnummer 0183-516463 of via email y.mayr@gemeentealtena.nl.

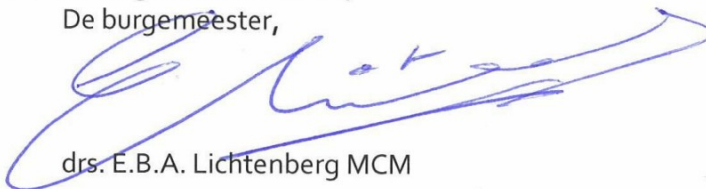
Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,
De secretaris,



P.J.E. Breukers

De burgemeester,



drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

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. buren) 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 2023-023739**

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
 - een grondonderzoeksrapport ten behoeve van de fundering;
 - de toe te passen palen en het palenplan;
 - de constructies van (gewapend) beton;
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);
2. Onderzoek na sloop bestaande bebouwing
In verband met de (mogelijke) asbesthoudende toepassing in de woonhuizen dient u de volgende aanvullende gegevens aan te leveren, minimaal 4 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden:
 - na de sloop van de bebouwing en voorafgaand aan de nieuwbouw dient te worden geverifieerd dat geen sloopresten zijn achtergebleven op of in de bodem;
Dat kan door:
 - Het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN5740 naar de bovengrond (tot 0,5 m-mv)
 - Of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.
3. Voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
4. 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;
5. 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;
6. 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 [redacted] of info@gemeentealtena.nl;

Vuilwater:

7. Vuilwaterafvoer dient aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool in de Fabriciusstraat.
8. Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater moet worden voldaan aan de zorgplicht en de algemene regels uit het landelijke Besluit lozing afvalwater huishouden.
9. Deze aansluiting dient via de gemeentelijke website aangevraagd te worden.
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;

Hemelwater:

12. 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. Lozen van hemelwater op het vuilwaterriool is niet toegestaan.
13. In de Fabriciusstraat ligt een hemelwaterriool waar in principe met de hemelwaterafvoer op aangesloten kan worden. De capaciteit van deze leiding dient wel voldoende te zijn om de nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten. Alle kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager
14. De werkzaamheden worden – net als bij de vuilwateraansluiting - door of in opdracht en onder toezicht van de gemeente uitgevoerd na het toesturen van het instemmingbesluit en nadat de factuur is betaald
15. Het plangebied ligt in een wateroverlastgevoelig gebied, de verwerking van hemelwater dient dan ook afgestemd te worden met de gemeente Altena. Extra verbeteringen buiten die noodzakelijk zijn voor de nieuwbouw ter voorkoming van wateroverlast, hetzij binnen of buiten het plangebied, dient in overleg met de gemeente te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;

Toename verhard oppervlak/ inrichting buitenruimte:

16. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden en deze compensatie dient in stand te worden gehouden;
17. De verdere inrichting en maaiveldhoogtes dienen met de gemeente Altena afgestemd te worden. Hiervoor dienen er nog inrichtingstekeningen met maatvoering aangeleverd te worden, o.a. voorzien van maaiveldhoogtes en vuil-, schoon-, en drainageriolering.
18. Binnen het plangebied ligt een drainageleiding, deze dient gehandhaafd te blijven en waar nodig omgelegd te worden.

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-023739

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

-  _Bouwbesluittoetsing_V1_1_07-07-2023_.pdf.pdf
-  11242_CB1_Plattegronden_rev0_.pdf.pdf
-  11242_R1_RevA_2023-07-06_.pdf.pdf
-  22003_OMV100_20240117_.pdf.pdf
-  22003_OMV400_20230712_.pdf.pdf
-  240205 - ruimtelijke onderbouwing Fabriciusstraat 11 en 13 te Almkerk, versie 1.3.pdf
-  AERIUS_projectberekening_20230707091654_sloopenbouwfaseRpqayLo4HCsH.pdf
-  AERIUS_projectberekening_20230707091759_GebruiksfaseRstdklyZKLhC.pdf
-  bijlage 3 - stikstofberekening.pdf
-  bijlage_1_-_geluidsonderzoek_def_.pdf.pdf
-  bijlage_2_-_quickscan_Wnb_.pdf.pdf
-  bijlage_5_-_aanmeldnotitie_m_e_r_.pdf.pdf
-  bijlage_6_-_bodemonderzoek_def_.pdf.pdf
-  bijlage_4_-_oriënterend_onderzoek_NGE_.pdf.pdf
-  Rap_BENG-berekening_V1_0_07-07-2023_.pdf.pdf
-  Woningen Fabriciusstraat 1113(1).PDF
-  Woningen Fabriciusstraat 1113.PDF

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: €784.000,- (conform uw opgave)

Omschrijving	Bedrag (in €)
Afwijken bestemmingsplan, buitenplans grote afwijking	
Activiteit bouwen	
Bodemrapport milieu	
Vvgb van gemeenteraad	
De legeskosten bedragen totaal:	

