

Datum verzonden

Uw aanvraag

OLO 8280995

Ons kenmerk

2023-041169

Betreft

Omgevingsvergunning

Bijlage(n)

diverse

Behandeld door

Yvette Mayr - van Schajik

Team

Publiek

Telefoonnummer

0183-516463

E-mail

y.mayr@gemeentealtena.nl

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 18 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt 12 woningen realiseren op de locatie Koolmeespada/Dokter Esseveldlaan in Andel, kadastraal (WDCoo) I 478. 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 artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 de te bouwen woningen zijn de volgende adressen toegekend:

- Dokter Esseveldlaan 29, 31, 33, 35, 37, 39 (postcode 4281 PM) Andel
- Koolmeespada 1, 3, 5, 7, 9, 11 (postcode 4281 PP) Andel

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 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 8 januari 2019 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 (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen is door de gemeenteraad afgegeven op 19 september 2023. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze verklaring, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 23 februari 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 geen zienswijzen ingediend.

Beoordeling van de activiteiten

Bouwen

Het perceel heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'WAAU2017' de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Tuin'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie van toepassing. De aanvraag is in strijd met de planregels van dit bestemmingsplan. Ter plaatse mogen namelijk maximaal 4 woningen gerealiseerd worden, binnen het aangegeven bouwvlak; in totaal 8 woningen. Het plan ziet op het realiseren van 12 woningen (de bestaande 8 woningen zijn inmiddels gesloopt). Daarnaast worden de maximaal toegelaten bouw- en goothoogte overschreden. Voor de motivering van deze afwijkingen zie de overwegingen onder het kopje 'activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening'.

Het bouwplan ligt tevens binnen de volgende bestemmingsplannen:

- Paraplubestemmingsplan wonen;
- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie;
- Paraplubestemmingsplan Archeologie.

Deze bestemmingsplannen vormen geen belemmering voor uw aanvraag.

Het is aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

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

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.

Het maximaal aantal woningen volgens het bestemmingsplan WAAU 2017 bedraagt 8. De toegestane bouw- respectievelijk goothoogte bedraagt 6 respectievelijk 3,5 meter. De beoogde woningen zullen een goothoogte hebben van ca. 3,73 meter met een bouwhoogte van ca. 9,00 meter.

Om voldoende parkeren te kunnen garanderen, worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd aan het Koolmeespaspad ter plaatse van de bestemming groen.

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

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 en legesoverzicht (bijlage 2);

- huisnummerkaart (bijlage 3);
- ontwerpverklaring van geen bedenkingen (separate bijlage).

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 Yvette Mayr - van Schajik, via telefoonnummer 0183-516463 of via email y.mayr@gemeentealtena.nl.

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

M. Groenberg - 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. burens) 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.

Op dit besluit is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat:

1. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bijlage 1: Voorschriften bij omgevingsvergunning 2023-041169

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:
 - A. CONSTRUCTIEF
 - 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.);
 - B. BRANDVEILIGHEID

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

**Artikel 2.84
leden 1 en 3**

De brandwerendheid (30 minuten) dient te worden aangegeven.

**Artikel 2.94b
lid 1**

De rookwerendheid (R200) dient te worden aangegeven.

**Artikel 6.21
lid 1**

Aangeven dat de rookmelders worden uitgevoerd overeenkomstig NEN 2555.

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);
6. De watercompensatie van 14 m³ zoals aangegeven in bijlage E (Watertoets) dient binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze vergunning te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.
7. Vuilwaterriool:
 - Vuilwaterafvoer van de woningen dient elk met een eigen aansluiting aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool.
 - Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater moet worden voldaan aan de zorgplicht en de algemene regels uit het landelijke Besluit lozing afvalwater huishouden.
 - Deze aansluitingen dienen via de gemeentelijke website aangevraagd te worden.
 - Alle bijkomende kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager
 - De ingediende riool—en inrichtingstekening dient nog aangepast te worden en ter goedkeuring door de gemeente Altena voorgelegd te worden.
8. Hemelwaterriool:
 - 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.
 - De hemelwaterafvoer van de achterzijde van de woningen en de brandgang dienen op de infiltratievoorziening te worden aangesloten.
 - Hemelwaterafvoer van de woningen dient met elk een eigen aansluiting naar openbaar- en of gedeeld gebied aangesloten te worden op het gemeentelijk hemelwaterriool en/of infiltratievoorziening.
 - Alle kosten voor de aanleg en onderhoud van de hemelwaterafvoeren en infiltratievoorziening komen ten laste van de aanvrager.
 - Het functioneren van de infiltratievoorziening dient door goed beheer in stand te worden gehouden. De knijpconstructie voor gedoseerd lozen met een diameter van 20mm is zonder aanpassingen te storingsgevoelig. Hier dient nog een aanpassing op gemaakt te worden om dichtslibben te voorkomen.
 - De hemelwaterkolken in het openbaar gebied dienen met een afvoerende leiding van 160mm diameter te worden uitgevoerd (ook aan te bevelen op eigen terrein).





































9. Riolering algemeen/ inrichting openbaar gebied:

- De ingediende riool- en inrichtingstekening dient nog aangepast te worden en ter goedkeuring door de gemeente Altena voorgelegd te worden.
- Aanpassingen en werkzaamheden in het openbaar gebied dienen in overleg en pas na goedkeuring van de gemeente Altena te worden uitgevoerd.
- Bestaande erfgrenzen dienen, zolang er geen andere afspraken zijn gemaakt, gerespecteerd te worden en van een paal-draad hekwerk te worden voorzien.
- De brandgangen en binnenterrein met infiltratievoorziening worden niet overgenomen door de gemeente Altena. Eigendom en beheer blijven bij de aanvrager.

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-041169

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

-  [_01-12_-_situatietekening_01-02-2024_pdf.pdf](#)
-  [_stikstofdepositie_2024_inc_bijlagen_pdf.pdf](#)
-  [Aerius_-_Gebruiksfase_pdf.pdf](#)
-  [Aerius_-_Bouwfase_pdf.pdf](#)
-  [20240130_BWL016_RO_V10_pdf.pdf](#)
-  [12_woningen_Neerandel_te_Andel.PDF](#)
-  [BWL016_Bijlage_N_Bodem_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_O_Omgevingsdialogoog_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_M_Soortenbescherming_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_L_EWP_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_K_Activiteitenplan_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_I_BTL_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_J_vleermuizen_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_G_industrielawaai_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_H_stikstofdepositie_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_E_Watertoets_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_F_wegverkeerslawaai_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_D_Archeologie_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_C_Archeologie_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_B_Rapportage_BO_pdf.pdf](#)
-  [BENG-totaal_gecombineerd_2023-11-22_pdf.pdf](#)
-  [BWL016_Bijlage_A_Bodem_pdf.pdf](#)
-  [_bwnr_01-12_-_detailboek_13-12-2023_pdf.pdf](#)
-  [aanvraagform_12_woningen_Neerandel_te_Andel.PDF](#)
-  [3063_Koolmeespada_te_Andel-1_Ontwerp_pdf.pdf](#)
-  [g_12_huur_en_koopwoningen_NeerAndel_pdf.pdf](#)
-  [GPR_Materiaal_tussenwoningen_221104_pdf.pdf](#)
-  [FA-1A_met_paalpunt_nivo_PT_16-12-2023_pdf.pdf](#)
-  [abels_totaal_gecombineerd_2023-11-22_pdf.pdf](#)
-  [GPR_Materiaal_hoekwoningen_221104_pdf.pdf](#)
-  [E07430_TBB_2xrijw_Andel_221104_pdf.pdf](#)
-  [E07430_TBB-1_221104_pdf.pdf](#)
-  [bwnr_01-12_-_doorsnede_B_13-12-2023_pdf.pdf](#)
-  [bwnr_01-12_-_doorsnede_A_13-12-2023_pdf.pdf](#)
-  [zichtstekening_bouwkundig_13-12-2023_pdf.pdf](#)
-  [ichtstekening_constructie_13-12-2023_pdf.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: € [REDACTED] (conform uw opgave)

Omschrijving	Bedrag
Afwijken BP, buitenplans grote afw.	€ 12.832,40 (reeds in rekening gebracht bij overeenkomst)
UV-vvgb van gemeenteraad	€ 248,25
OB-activiteit bouwen	€ [REDACTED]
<hr/>	
De legeskosten bedragen totaal:	€ [REDACTED]

Bijlage 3: huisnummerkaart

