

[Redacted]

Kopie aan: [Redacted]

Datum verzonden

Uw aanvraag
7383075

Ons kenmerk
2023-007064

Betreft

Ontwerp-omgevingsvergunning
bouwen van een twee-onder-een-
kap-woning Ruiterhof 46 en 46a
te Genderen

Bijlage(n)

2

Behandeld door

Sonja Lankhaar

Team

Publiek

Telefoonnummer

0183 516434

E-mail

s.lankhaar@gemeenteAltena.nl

Geachte heer [Redacted]

U heeft op 15 februari 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een twee-onder-een-kap-woning op de locatie Ruiterhof ongenummerd te Genderen. 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, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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.

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 twee-onder-een-kap-woning is het volgende adres toegekend:

- Ruiterhof 46 en 46a - 4265 JW Genderen

Dit is aangegeven op de bijgevoegde huisnummertekening.

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeenteAltena.nl

Voor welke activiteiten heeft u een vergunning?

De vergunning omvat de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- uitrit aanleggen of veranderen.

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 volgende de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening Altena 2020. Bij de toetsing hebben we verder het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht betrokken.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 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 van een bouwwerk

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- de aanvraag is getoetst aan en voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de voorschriften van de Bouwverordening;
- op dit perceel zijn volgens de gemeentelijke welstandsnota geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan 'Genderen', en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'wonen'. Het project is strijdig met artikel 11 van dit bestemmingsplan: op het perceel is een vrijstaande woning toegestaan. Bij het project wordt een tweede woning toegevoegd;
- 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;
- ingevolge artikel 3 van de 'Lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een besluit te nemen over aanvragen waarop artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van toepassing is;
- aan het project kan medewerking worden verleend omdat bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, welke een motivering bevat over de inpasbaarheid van het project. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat alle aspecten die in het kader van de inpasbaarheid voldoende zijn beschreven. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het aangevraagde plan ruimtelijk aanvaardbaar is. De motivering van het besluit kan

daarom rusten op een goede ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve verwijzen wij naar die ruimtelijke onderbouwing;

- het project is tevens gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Wonen'. Het project voldoet aan de voorschriften van dit paraplubestemmingsplan;
- het project is tevens gelegen in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – algemene beleidsregels' en 'veiligheidszone – explosieven'. Het project voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan;
- het project is tevens gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Beleidsharmonisatie' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwde kom'. Het project voldoet aan de regels van dit paraplubestemmingsplan;
- het project is tevens gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – melding onderzoek archeologie'. Het project voldoet aan de regels van dit paraplubestemmingsplan.

Uitrit aanleggen of veranderen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- de uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor de bruikbaarheid van de weg;
- de uitrit heeft geen nadelige gevolgen voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de uitrit heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving.

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 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 Sonja Lankhaar, via telefoonnummer 0183 516434 of via email s.lankhaar@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 2023-007064**

Voorschriften

Het bouwen van een bouwwerk.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen:

- voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
- doorgaand verkeer mag geen hinder ondervinden van de werkzaamheden.

Archeologie:

- 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 18303222 of archeologie@brabant.nl).

Bodem:

- indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld voor 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.

Bouwtechnisch:

- tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring worden voorgelegd:
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten etc.);
- 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.

Geluidsvoorschrift airco-warmtepomp

- de aan te brengen installatie mag niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens.

Gemeentelijk eigendom:

- als u gebruik wilt maken van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwcontainer of het opslaan van bouwmaterialen en het afsluiten van wegen, dient u contact op te nemen met de gemeente (<https://www.gemeenteAltena.nl/bouwen-en-verbouwen/bouwcontainer-plaatsen>).

Veiligheidszone – explosieven:

- in risicogebieden zijn bodemroerende werkzaamheden tot maximaal 100 m³ gevrijwaard van detectie- en benaderonderzoek voor wat betreft explosieven. De som van de fundatiewerkzaamheden mag niet groter zijn dan 100 m³ onder maaiveld. Indien de som van de fundatiewerkzaamheden groter is dan 100 m³ onder maaiveld, wordt geadviseerd een nader explosievenonderzoek uit te voeren.

Kabels en leidingen:

- voor aanvang van de werkzaamheden moet een KLIC-melding worden gedaan bij het Kadaster; via 0800-0080, www.kadaster.nl/klic of klic@kadaster.nl;
- de ligging van kabels en leidingen moet altijd worden gecontroleerd met proefsleuven.

Riolering en water:

- de afwatering ten gevolge van het bouwplan mag geen hinder noch overlast veroorzaken op de naastgelegen percelen.

Vuilwater:

- vuilwaterafvoer dient apart per woning aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool in de straat Ruitershof;
- voor de lozing van huishoudelijk afvalwater moet worden voldaan aan de zorgplicht en de algemene regels uit het landelijke Besluit lozing afvalwater huishouden;
- de aansluiting dient via de gemeentelijke website aangevraagd te worden;
- alle bijkomende kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager;
- 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:

- 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 aanvraag voor een aansluiting op het gemeentelijk hemelwaterriool kan met hetzelfde formulier als voor de aansluiting van het vuilwater op het gemeentelijk vuilwaterriool;
- alle kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager;
- 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.

Het aanleggen of veranderen van in- en uitritten:

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- de aanvrager dient de werkzaamheden zelf uit te laten voeren door een VCA gecertificeerd bedrijf;
- de in- en uitritten dienen te worden aangelegd zoals op tekening BE1/2 aangegeven;
- de aansluiting van de in- en uitritten op de rijweg heeft een breedte van in totaal 3,00 meter;
- de aanleg van de in- en uitritten wordt door u in eigen beheer uitgevoerd onder de hierna vermelde voorwaarden:
 - voor het aanleggen van de in- en uitritten moet een cunet worden gegraven van 0,40 meter diep. De uitkomende grond moet worden afgevoerd;
 - in het cunet moet 30 cm gestabiliseerd zand worden aangebracht in verdichte staat;
 - er moet 5 cm straatzand worden aangebracht;
 - er moeten betonstenen worden toegepast met een dikte van minimaal 8 cm;
 - het verband van de betonstenen moet haaks op de rijbaan worden gestraat (zie bij huisnr. 48);
- bij de graafwerkzaamheden moeten eventueel aanwezige controleputten van de riolering worden beschermd;
- ivm met de bereikbaarheid van de aanwezige kabel- en leidingen bij storingen dient de verharding uitsluitend te bestaan uit verhardingselementen die opneembaar zijn;

- de in- en uitritten mogen alleen gebruikt worden door personenauto's en datgene wat met behulp van een trekhaak achter een personenauto is mee te voeren;
- de 'afschot' van de verharding moet zodanig worden uitgevoerd dat het regenwater geen plasvorming op de rijweg veroorzaakt;
- het is de vergunninghouder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, danwel te laten aanbrengen na het aanleggen van de in- en uitritten.

ONTWERP

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023007064

Gegevens die behoren bij de vergunning

De hierna te noemen bescheiden zijn ontvangen via het Omgevingsloket d.d. 15 februari 2023 en maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier met aanvraagformulier (publiceerbaar);
- situatie- en bouwtekening blad BE 1/2;
- constructie-overzichten en details blad BE 2/2;
- statische berekening werk nr. 11135;
- ontwerpadvies fundering;
- ruimtelijke onderbouwing;
- akoestisch onderzoek;
- verkennend bodemonderzoek;
- bouwbesluittoets en BENG;
- parkeeronderzoek;
- omgevingsdialoog;
- voorschriften.

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]

activiteit bouwen	[REDACTED]
activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	12.832,40
activiteit aanleggen of veranderen in- en uitritten	188,80
beoordelen bodemrapport milieu	326,35
beoordelen akoestisch rapport	435,85

De legeskosten bedragen totaal: [REDACTED]
