

Zandvliet & Verlouw B.V.
Industrieweg 11 b
5324 JX Ammerzoden

Datum verzonden

Uw aanvraag
OLO 7947645

Ons kenmerk
2023-025303

Geachte [...],

Betreft
Omgevingsvergunning

U heeft op 19 juli 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt een voormalig schoolgebouw ombouwen tot 12 appartementen op de locatie Reygerboslaan 1 in Giessen. In deze brief leest u onze beslissing.

Bijlage(n)
5

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
Sanne Brosens

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.

Team
Publiek

Telefoonnummer

E-mail
s.brosens@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 beroepschrift. De beroepstermijn van zes weken gaat in op de dag na de bekendmaking (publicatie).

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

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.

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100
E info@gemeenteAltena.nl

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 13 oktober 2023 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 <aantal> zienswijzen ingediend.

Beoordeling van activiteiten

Het bouwen van een bouwwerk

Het project is gelegen in de beheersverordening "Altena" en maakt deel uit van besluitvlak 3 "Giessen-Rijswijk-2013". De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk" en de functieaanduiding 'onderwijs'. Daarnaast heeft de locatie ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

Uw aanvraag voldoet niet aan de planregels. Hierdoor wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels zie hieronder bij: *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*.

Het project is tevens gelegen de facetbeheersverordening "beleidsharmonisatie". Het project voldoet aan de voorschriften van deze beheersverordening.

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

Het project is gelegen in de beheersverordening "Altena" en maakt deel uit van besluitvak 3 "Giessen-Rijswijk-2013" zoals hierboven aangegeven. Het project is strijdig met artikel 11.1, omdat er geen woonfunctie is toegestaan in de maatschappelijke bestemming. Daarnaast voldoet het appartementencomplex niet aan de geldende maximale goot- en bouwhoogte en wordt het complex gedeeltelijk buiten het bouwvlak geplaatst.

De Wabo biedt in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o mogelijkheden om medewerking aan uw bouwplan te verlenen middels een uitgebreide procedure.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, welke een motivering bevat over de inpasbaarheid van het bouwplan. 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.

De gemeenteraad van de gemeente Altena heeft op 19 september 2023 besloten om in deze situatie de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Indien geen zienswijze zijn ingediend, wordt de verklaring van geen bedenkingen geacht verleend (definitief) te zijn.

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;
- de uitrit heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de openbare groenvoorzieningen.

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:

- Reygerboslaan 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1g, 1h, 1j, 1k, 1l en 1m, 4283 HB Giessen
- Dit is aangegeven op de bijgevoegde huisnummertekeningen. Geadviseerd wordt om op het pand/terrein verwijsbordjes te plaatsen.

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 Sanne Brosens, via telefoonnummer [...] of via email s.brosens@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. bureu) 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 2023-025303**

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.

Afval:

- de GFT-container en oud papier container dienen aan straat aangeboden te worden. De inzamelaar betreedt niet het terrein;
- bij het plaatsen van de ondergrondse restafvalcontainer dient rekening gehouden te worden, dat deze niet onder de kruin van de bomen komen.

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:
CONSTRUCTIEF
 - een gewicht- en stabiliteitsberekening;
 - een controleberekening van de bestaande constructie(s). Met name dient te worden aangetoond dat de bestaande fundering in staat is om de grotere belastingen op te vangen;
 - een nadere berekening van de omvang, plaats en hoogte van de noodoverstort voorzieningen;
 - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.).
- de aanvang van de werkzaamheden moet tenminste 5 werkdagen daarvoor worden gemeld bij bouwtoezicht@gemeentealtena.nl;

- de ruimten die onderdeel uitmaken van een vluchtroute dienen te worden voorzien van rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;

Brand technisch:

- het Rapport plantoetsing brandveiligheid van de Brandweer Midden- en West-Brabant, programma Risicobeheersing van 28 september 2023 met het kenmerk DVR2023-164838 is van toepassing. Er moet voldaan worden aan de genoemde voorwaarden en opmerkingen zoals vermeld in dit rapport (zie bijlage).

Gemeentelijk eigendom:

- 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 (<https://www.gemeentealtena.nl/bouwen-en-verbouwen/bouwcontainer-plaatsen>).

Groen:

- aanvrager dient te allen tijde rekening te houden met de algemene zorgplicht in het kader van de flora en fauna. Het verdient aanbeveling om zoveel mogelijk in één richting te werken; de richting waarin de diersoorten kunnen vluchten. Materieel moet deskundig en zorgvuldig worden ingezet opdat geen onnodige schade wordt veroorzaakt noch onnodige verstoring optreedt van flora en fauna;
- werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen. Indien dit niet mogelijk is, graag geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken en houden.

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:

Algemeen:

- er dient, met de aanvraag voor de rioolaansluitingen, nog een volledig rioolplan, inclusief tekening met maatvoering, van de vuil- en hemelwaterriolering ter goedkeuring aangeleverd te worden;
- er is geen toename van verhard oppervlak. Indien er later een toename van verhard oppervlak is dient deze volledig gecompenseerd te worden;
- er worden naar de appartementen op de begane grond stapstenen aangegeven als ontsluiting naar het pad dat rondloopt. Mogelijk, afhankelijk van de doelgroep, praktischer om dit met dichte verharding uit te voeren;
- de afwatering ten gevolge van het bouwplan mag geen hinder noch overlast veroorzaken op naastgelegen percelen.

Vuilwater:

- vuilwaterafvoer dient, in overleg met de gemeente Altena, 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 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;
- binnen riolering dient te zijn voorzien van voldoende be- en ontluchtingsmogelijkheden om stank- en afvoerproblemen te voorkomen.

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;
- dak- en terreinhemelwater dient, in overleg met de gemeente Altena, aangesloten te worden op het hemelwaterstelsel in de Reygerboslaan en/of Groenstraat.
- 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;
- in de aanvraag is aangegeven de mogelijkheid om hemelwater in eerste instantie op maaiveld te lozen verder te bekijken. Hierbij dient rekening mee te worden gehouden dat er geen (grond)wateroverlast veroorzaakt op eigen en/of aanliggende percelen.

Uitrit:

- een uitrit met een dubbele parkeervoorziening heeft een maximale breedte van 4,5 meter. Zie bijgevoegde tekening voor verduidelijking;
- de aanvrager dient de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren door een VCA gecertificeerd bedrijf;
- de uitrit dient te worden aangelegd zoals op de bijgevoegde tekening (Altena 016b uitrit dubbel) is weergegeven.
- de aanleg van de uitrit dient volgens de bijgevoegde tekening uitgevoerd te worden. Bij de graafwerkzaamheden moeten, eventueel aanwezige, inspectieputten van de riolering worden beschermd;
- in verband met aanwezige kabels- en leidingen in de berm dient de verharding uitsluitend te bestaan uit verhardingselementen die opneembaar zijn. (Bijvoorbeeld: Betontegels, betonstraatstenen) Dit i.v.m. de bereikbaarheid van de kabels cq leidingen bij storingsen. Let op er moet nog wel een laag zand tussen de

kabels en leidingen, en de verhardingselementen. Zodat de verharding niet op de kabels en leidingen ligt;

- het 'afschot' van de verharding zodanig is dat het regenwater afstroomt naar de bermsloten en er geen plasvorming kan optreden;
- de aan te leggen duiker of water doorgang wordt uitgevoerd overeenkomstig de door het Waterschap Rivierenland gestelde eisen en/of voorwaarden;
- het is de vergunninghouder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, dan wel te laten aanbrengen na aanleg van de uitweg;
- de nodige wijzigingen, herstellingen of vernieuwingen van de bestrating ten gevolge van schade aan de uitweg worden uitgevoerd door een VCA gecertificeerd bedrijf. Bij plotseling optredende schade (bijvoorbeeld verzakking) veroorzaakt door het gebruik van de uitweg worden kosten op de vergunninghouder verhaald, tenzij de vergunninghouder kan aantonen dat de plotselinge schade door derden is veroorzaakt;
- er moet toestemming zijn gegeven door het Waterschap Rivierenland voor het dempen van een gedeelte van de watergang;
- de zijkant van asfaltverhardingen, daar waar de nieuwe uitweg aansluit op de rijbaan, moet worden gezaagd om een strakke overgang te verkrijgen met de elementen. De elementen die grenzen aan het asfalt van de rijbaan moeten gelijk of iets lager liggen dan het asfalt

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-025303

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

Ontvangen in het omgevingsloket op 19 juli 2023:

- Aanvraagformulier;
- Publiceerbaar aanvraagformulier;
- Presentatie ontwerp;
- 530-B-PL-01 Plattegrondtekening, bestaand fundering;
- 530-B-PL-02 Plattegrondtekening, bestaand begane grond;
- 530-B-PL-03 Plattegrondtekening, bestaand dak;
- 530-N-PL-01 Plattegrondtekening, nieuw fundering;
- 530-N-PL-04 Plattegrondtekening, nieuw dak;
- 530-B-GE-01 Geveltekening, bestaand voorgevel en linkergevel;
- 530-B-GE-02 Geveltekening, bestaand achtergevel en rechtergevel;
- 530-N-GE-01 Geveltekening, nieuw voorgevel en linkergevel;
- 530-N-GE-02 Geveltekening, nieuw achtergevel en rechtergevel;
- 530-B-DS-01 Doorsnede tekening, bestaand doorsnede A-A en B-B;
- 530-B-3D-01 Isometrie tekening, bestaand begane grond en dak;
- 530-B-3D-02 Isometrie tekening constructie, bestaand begane grond en dak;
- 530-N-3D-01 Isometrie tekening, nieuw begane grond en dak;
- 530-N-3D-02 Isometrie tekening constructie, nieuw begane grond, 1e verdieping en dak;
- 530-B-ST-01 Situatietekening, bestaand dak;
- 530-B-ST-02 Terreintekening, bestaand dak;
- 530-B-ST-03 Terreintekening, bestaand dak;
- 530-N-ST-01 Situatietekening, nieuw dak;
- 530-N-DE-101 Detailtekening detail 101;
- 530-N-DE-102 Detailtekening detail 102;
- 530-N-DE-103 Detailtekening detail 103;
- 530-N-DE-251 Detailtekening detail 251;
- 530-N-DE-252 Detailtekening detail 252;
- 530-N-DE-301 Detailtekening detail 301;
- 530-N-DE-302 Detailtekening detail 302;
- 530-N-DE-303 Detailtekening detail 303;
- 530-N-DE-304 Detailtekening detail 304;
- 530-N-DE-401 Detailtekening detail 401;
- 530-B-BB-01 Bouwbesluitberekeningen bruto vloeroppervlakte bestaand;
- 530-B-BB-02 Bouwbesluitberekeningen gebruiksoppervlakte bestaand;
- 530-N-BB-01 Bouwbesluitberekeningen bruto vloeroppervlakte nieuw;
- 530-N-BB-02 Bouwbesluitberekeningen gebruiksoppervlakte nieuw;
- 530-N-BB-03 Bouwbesluitberekeningen verblijfsgebieden nieuw;

- 530-N-FR-01 Fragmenttekening postvakken;
- Tekening DP091 Brandveiligheid;
- brandoverslagberekeningen
- Uitgangspuntenrapport constructie;
- Toetsing bouwbesluit;
- Ruimtelijke onderbouwing 14 juli 2023;
- Bijlage 1 civielplan waternotitie;
- Bijlage 2 milieuzonering;
- Bijlage 4 bodem;
- Bijlage 5 quickscan flora en fauna;
- Bijlage 6 stikstof;
- Bijlage 7 vleermuizen;
- Bijlage 8 civielplan parkeren;
- Akoestisch onderzoek.

Ontvangen 7 september 2023:

- 530-N-PL-02 Plattegrondtekening, nieuw begane grond;
- 530-N-PL-03 Plattegrondtekening, nieuw 1e verdieping;
- 530-N-DS-01 Doorsnede tekening, nieuw doorsnede A-A en B-B;
- 530-N-ST-02 Terreintekening, nieuw begane grond;
- 530-N-ST-03 Terreintekening, nieuw dak;
- 530-N-DE-305 Detailtekening detail 305;
- 530-N-DE-402 Detailtekening detail 402;
- 530-N-KZ-01 Kozijntekening binnen- en buitenkozijnen.

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: € [...] (conform uw opgave)

Legesoverzicht

Omschrijving	Bedrag (in €)
OB-activiteit bouwen	€ [...]
OI-activiteit inrit/uitrit	€ 188,80
Afwijken BP, buitenplans grote afw.	€ 12.832,40

De legeskosten bedragen totaal: € [...]

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

-

besluit:

1. Een (ontwerp)Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven voor de realisatie van 12 appartementen op de Reygerboslaan 1 te Giessen;
2. De ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de raad van de gemeente Altena van 19 september 2023

de voorzitter,



drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

de raadsgriffier,



drs. S.J. Peet