

Buitendijk 17
4255 GT Nieuwendijk

Datum verzonden

Uw brief

Ons kenmerk

2023-018982 OLO 7695273

Geachte

Betreft

Beschikking op aanvraag

U heeft op 18 april 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt een bedrijfswoning bouwen op de locatie Buitendijk 17, 4255 GT Nieuwendijk (kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie T, nummer(s) 3368, 3369, 428, 429, 430 en 1400). In deze brief leest u onze beslissing.

Bijlage(n)

div

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

E-mail

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:

- Buitendijk 17a, 4255 GT Nieuwendijk

Dit is aangegeven op de bijgevoegde huisnummertekening.

Voor welke activiteiten heeft u een vergunning?

De vergunning omvat de volgende activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?

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.

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

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 29 augustus 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 activiteiten

Bouwen

Het perceel heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Werkendam' (2016) de bestemming 'Agrarisch'. Daarbij gelden de volgende aanduidingen:

- Grondgebonden veehouderij
- Specifieke vorm van agrarisch- landschappelijke inpassing
- Gebiedsaanduiding overige zone zeeleilandschap - jonge getijdenpolders
- Gebiedsaanduiding overige zone zeeleilandschap - eerste aanwasvelden

Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en een gebiedsaanduiding 'overige zone – melding onderzoek archeologie'.

De aanvraag is in strijd met de planregels 'Buitengebied Werkendam' (2016):

- Artikel 3.2.4 a: per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan; ter plaatse is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Uit de aanvraag blijkt dat deze oude woning gesloopt zal worden, echter pas nadat de nieuwe woning gereed is. De nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt elders op het perceel gebouwd zodat sprake is van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daardoor strijd met het bestemmingsplan;
- Artikel 3.2.4 b: de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen; blijkens de aanvraag heeft de woning een inhoud van ruim 1000 m³;

- Artikel 3.2.4 c: de goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen; blijkens de aanvraag wordt de goothoogte 5,60 m, gemeten vanaf peil, zijnde blijkens de definitie van het bestemmingsplan de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft; daarbij wordt opgemerkt dat de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de weg grenst gelet op de met grond op te vullen strook van 5 meter tussen de beoogde woning en de weg (artikel 1.78 in samenhang met artikel 2.1 d);
- Artikel 3.2.4 d: de bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen; blijkens de aanvraag wordt de bouwhoogte 9,70 m, gemeten vanaf peil zoals hiervoor genoemd.

Op grond van artikel 4.2.1 van het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' geldt een bouwverbod. Een uitzondering als genoemd in artikel 4.2.2 is niet van toepassing aangezien grondwerkzaamheden voor eer dan 100 m² worden uitgevoerd. De woning heeft blijkens de aanvraag een footprint van 112,80 m². Ook wordt de woning onderheid waarbij grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m worden uitgevoerd.

Voor de motivering van deze afwijkingen zie de overwegingen onder het kopje 'activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening'.

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

Voor de locatie gelden geen welstandseisen als bedoeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Werkendam' (2016) is onder meer het ophogen van grond vergunningplichtig ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zeeleilandschap-jonge getijdenpolders (artikel 3.6.1). Daarbij mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de in het bestemmingsplan aangegeven waarden. Het betreft hier een strook grond welke wordt opgehoogd tussen de woning en de dijk zodat sprake is van een beperkt deel van het perceel. Het perceel wordt daarbij landschappelijk ingepast zoals aangegeven in de aanvraag. Wij zijn derhalve van mening dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de bedoelde waarden.

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.

Op grond van artikel 4.3.1 van het Paraplubestemmingsplan archeologie kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere

geldende bestemming(en), mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals genoemd in dat artikel.

Uit het archeologisch onderzoeksrapport is gebleken dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Het gebied kan worden vrijgegeven, een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Aan de in artikel 4.2.1 genoemde voorwaarden wordt voldaan zodat dit geen belemmering vormt voor het aangevraagde bouwplan.

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.

Aanvullend overwegen wij dat de locatie in een risicogebied ligt voor ontplofbare oorlogsresten, blijkend uit een door de gemeente opgestelde risicokaart in 2022 en zoals ook genoemd in het Beleid ontplofbare oorlogsresten 2024.

Op basis van de gemeentelijke Bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten zijn delen van het projectgebied verdacht op verschoten geschutmunitie.

In dit verband is een vergunningsvoorschrift opgenomen ter voorkoming van onveiligheid tijdens de grondwerkzaamheden.

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.

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 _____ of via email _____

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. 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- 013559**

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:
 - 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 (en aanvoeren) 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. Het bij de aanvraag geleverde inrichtingsplan dient binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit besluit te zijn uitgevoerd en in stand te worden gehouden; Bij de siertuin en perkbeplanting worden 'met name' inheemse kruiden en bloemen aangewezen. Er zijn verscheidene mengsels op de markt aanwezig, hiervoor dient een daadwerkelijk inheems (bij voorkeur streekeigen) mengsel gebruikt te worden (denk aan Cruydt-Hoeck voor een mengsel passend bij het bodemtype).
7. De oude woning op het perceel dient binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit besluit te worden verwijderd.

Vuilwater:

8. Vuilwaterafvoer van de nieuwbouw dient aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool.

9. Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater moet worden voldaan aan de zorgplicht en de algemene regels uit het landelijke Besluit lozing afvalwater huishouden.
10. Deze aansluiting dient via de gemeentelijke website aangevraagd te worden.
11. De aanvrager dient in een vroeg stadium contact op te nemen met de gemeente Altena, cluster Riolering en water, over hoe er wordt aangesloten op de riolering en de huidige ligging van het drukrioleringssysteem. Door de locatie van de nieuwbouw zal de gemeentelijke riolering omgelegd moeten worden.
12. De te slopen woning zit aangesloten op een gemaaltje van het gemeentelijk drukrioleringssysteem. Voor dit gemaaltje en bijbehorende kabels en leidingen is er door de gemeente Altena een zakelijk recht gevestigd. Deze dienen gehandhaafd te blijven.
13. Bij de sloop van de bestaande woning dient de aansluiting op het gemaaltje afgedopt te worden
14. Alle bijkomende kosten voor het aanpassen van het gemeentelijk rioolstelsel komen ten laste van de aanvrager
15. 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
16. Kabels en leidingen en de gemeentelijke riolering dienen beschermd te worden tegen drukbelasting van bouwmaterieel en beschadiging door bouwwerkzaamheden.
17. Het functioneren van de gemeentelijke riolering dient ten alle tijden gewaarborgd te blijven.

Hemelwater:

18. Lozen van hemelwater op het vuilwaterriool is niet toegestaan.
19. Hemelwater dient geloosd te worden op de achterliggende watergang. Dit betreft een secundaire watergang met een beschermingszone van 1 meter die vrij moet blijven van obstakels. Deze watergang dient behouden te blijven.
20. Voor de lozing van hemelwater op de watergang moet twee weken voor aanvang een melding worden gedaan bij waterschap Rivierenland.
21. Het terrein dient zo ingericht te worden dat afstromend hemelwater vanaf de Buitendijk vrij kan afstromen naar de achterliggende watergang zonder wateroverlast te veroorzaken bij eigen en aanliggende percelen.

Algemeen:

22. De stabiliteit van de Buitendijk dient tijdens en na afronding van de werkzaamheden gewaarborgd te blijven;
23. De aansluiting van de nieuwe perceelinrichting tegen de Buitendijk dient afgestemd te worden met de gemeente Altena;
24. Er dient een klic-melding gedaan te worden zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld kunnen worden gebracht, deze dienen, indien van belang, met een proefsleuf gelokaliseerd te worden;

25. Van de nieuwe perceelinrichting dient er nog een tekening met maatvoering aangeleverd te worden. De gegevens van de klic-melding dienen hierin verwerkt te zijn.

Ontploffbare oorlogsresten:

26. Uit een Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie (LEI) 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.




























Archeologie:

27. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 en de Omgevingswet, artikel 19.2, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Altena en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-013559

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

-  24040054 Rapportage BO IVO Nieuwendijk, Buitendijk 17 versie 1.2.pdf
-  Ruimtelijke onderbouw woning Buitendijk 17 Nieuwendijk -versie 3.pdf
-  221224_Berekening_constructie_pdf.pdf
-  221224-W02_pdf.pdf
-  221224-B01_pdf.pdf
-  221224-W01_pdf.pdf
-  221224-B02_pdf.pdf
-  ensloopwoningBuitendijk17Nieuwendijk_pdf.pdf
-  oop_woning_Buitendijk_17_Nieuwendijk_pdf.pdf
-  chappelijke_inpassing_vooraanzicht-1_pdf.pdf
-  jke_inpassing_aanzicht_achterzijde-1_pdf.pdf
-  schappelijke_inpassing_plattegrond-1_pdf.pdf
-  Lijst_van_bomen_en_beplanting_pdf.pdf
-  teit_Werk_of_werkzaamheden_uitvoeren_pdf.pdf
-  G20220310-01-Rapport_01_pdf.pdf
-  G20220310-Rapport_01_pdf.pdf
-  Herbouwen woning Buitendijk 17 Nieuwendijk(1).PDF
-  Herbouwen woning Buitendijk 17 Nieuwendijk.PDF
-  50_VBO-RAP_Buitendijk_17_Nieuwendijk_pdf.pdf
-  2023-5690_Rapportage_BB_BENG_MPG_pdf.pdf
-  ekening_Spouwmuur_147mm_Kooltherm_K8_pdf.pdf
-  221224-001_tm_004_pdf.pdf
-  22_057_vergunning-V04_pdf.pdf
-  221224_Uitgangspuntenrapport_pdf.pdf
-  22_057_vergunning-V01_pdf.pdf
-  22_057_vergunning-V02_pdf.pdf
-  22_057_vergunning-V03_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
OB-bodemrapport milieu	€ 326,35
OB-bodemrapport archeologie	€ 629,05
OB-activiteit bouwen	[REDACTED]
OA-activiteit aanleggen	[REDACTED]
<hr/>	
Leges totaal:	[REDACTED]

Bijlage 3: huisnummerkaart 2023-013559

