



Datum verzonden

Uw aanvraag
OLO 7922119

Ons kenmerk
2023-030365

Geachte 

Betreft
Omgevingsvergunning

U heeft op 1 augustus 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt 13 appartementen realiseren op de locatie Buitenlust te Sleeuwijk, kadastraal bekend WKDoo-S-2673. In deze brief leest u onze beslissing.

Bijlage(n)
diverse

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


Wat is onze beslissing?

Uw vergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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.

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 zijn de volgende adressen toegekend:

- Buitenlust 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, met postcode 4254 XS Sleeuwijk

Dit is aangegeven op de bijgevoegde huisnummertekening.

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Voor welke activiteiten heeft u een vergunning?

De vergunning omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

Inwerkingtreding besluit

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 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 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 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor vereist. De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2024 de gevraagde ontwerpverklaring afgegeven; op 20 mei 2025 heeft de gemeenteraad de definitieve verklaring afgegeven.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 23 januari 2025 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. De zienswijzen zijn besproken in bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot het wijzigen van de vergunning ten opzichte van het ontwerp.

Beoordeling van de activiteiten

Bouwen

Het perceel heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' de bestemming 'agrarisch'. Daarbij geldt de volgende aanduiding: 'geluidszone – weg'. Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan aangezien bebouwing met woningen niet is toegelaten binnen deze bestemming.

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

Daarnaast gelden de volgende bestemmingsplannen op het perceel:

- Paraplubestemmingsplan Archeologie
- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie
- Paraplubestemmingsplan wonen

Deze bestemmingsplannen vormen geen belemmering voor het bouwplan.

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.

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.

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.

Ter voldoening aan een goed woon- en leefklimaat is voor het bouwplan een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld bij besluit van 13 januari 2025.

Naar aanleiding van de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling is bij besluit van 13 januari 2025 besloten dat geen mer-procedure noodzakelijk is.

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 (bijlage 2)
- huisnummerkaart (bijlage 3)

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 [REDACTED], via telefoonnummer [REDACTED] of via email [REDACTED].

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. 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 2023-030365

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

- a. een grondonderzoeksrapport ten behoeve van de fundering;
- b. een gewicht- en stabiliteitsberekening;
- c. de toe te passen palen en het palenplan;
- d. de constructies van (gewapend) beton;
- e. de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.);

WATER EN RIOLERING

- f. een volledige rioleringstekening voorzien van maatvoering van het vuil- en hemelwatersysteem binnen het perceel;

BRANDVEILIGHEID:

- g. Artikel 2.84 Van scheidingsconstructies met een brandwerendheid van 30 of 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 of 60 minuten bedraagt.
- h. Artikel 2.94b Van de scheidingsconstructies met de rookwerendheid R200, dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat de rookwerendheid van het betreffende bouwdeel voldoet volgens NEN 6075.
Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor de rookwerendheid van de leidingdoorvoeren in schachten ten behoeve van boven elkaar gelegen woningen.

Vuilwater/persleiding waterschap:

2. Vuilwaterafvoer dient aangesloten te worden op het gemeentelijk vuilwaterriool in de straat Buitenlust
3. Deze aansluiting dient via de gemeentelijke website aangevraagd te worden.
4. Voor deze aanvraag dient er nog een volledige rioleringstekening voorzien van maatvoering van het vuil- en hemelwatersysteem binnen het perceel aangeleverd te worden (zie 1 f hiervoor).
5. Alle bijkomende kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager
6. 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

7. De binnenriolering dient voorzien te zijn van voldoende be- en ontluchting om rioolproblemen te voorkomen.
8. De huisaansluiting dient voorzien te zijn van een ontlastput buiten de woning.
9. Parallel van de aan de westzijde gelegen watergang loopt binnen het perceel de persleiding van het waterschap. Ter bescherming hiervan is hiervoor een strook met zakelijk recht gevestigd. Werkzaamheden en veranderingen aan de inrichting binnen deze strook dienen voor goedkeuring met het waterschap besproken te worden.

Hemelwater/ watersysteem en-compensatie:

10. 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. Lozen van hemelwater op het vuilwaterriool is niet toegestaan.
11. Hemelwater wordt binnen het perceel geloosd op het oppervlaktewater systeem.
12. Voor het versneld lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak op het watersysteem wordt er watercompensatie gerealiseerd in open water. Deze wordt aan de andere zijde van het Zandpad gerealiseerd tegen de bestaande watergang. De compensatie dient volledig op eigen terrein, kadastraal perceel WKDooS2078, te gebeuren. Het volledige onderhoud en ontvangstplicht van deze watergang komt voor rekening van de initiatiefnemer en/of eigenaar van het kadastraal perceel WKDooS2028.
13. Om uitspoeling te voorkomen dient bij de uitmonding van de lozingspunt een betonnen uitstroomconstructie aangebracht.
14. Alle kosten hiervoor komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.
15. De watergangen langs het plangebied hebben een B-status, hier hoort een obstakelvrije beschermingszone van 1 meter bij. De watergang langs 't Zand en Zandpad is in eigendom en beheer van de gemeente Altena. Hieraan mogen geen werkzaamheden verricht worden zonder toestemming van de gemeente Altena.
16. Voor de lozing van hemelwater op de watergang en de toename van verhard oppervlak en bijbehorende aanleg van compensatie dient er een watervergunning te zijn afgegeven door waterschap Rivierenland.
17. Het is niet toegestaan dat door het nieuwe initiatief er (grond)wateroverlast wordt veroorzaakt bij aanliggende percelen.

Afvalinzameling:

18. De afvalcontainers dienen volgens de maatvoeringen als bijgevoegd te worden uitgevoerd, waarbij het volgende geldt: Dubbele cocon Leaf = GFT, Schouwen = oud papier (niet voor GFT-afval zoals op de tekening staat), Ondergrondse container = restafval.

Landschappelijke inpassing:

19. Het landschappelijk inpassingsplan (tuinplan) zoals genoemd in de onderbouwing, dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning te zijn uitgevoerd en in stand te worden gehouden.
20. Er moet rekening worden gehouden met taluds.

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2023-030365

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

-  20240715 - Buitenlust Sleeuwijk - Brandoverslagberekeningen
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-01-Terrein
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-02-Watergangen
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-03-Tuinplan
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-10-Begane grond
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-11-Verdieping+laag dak
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-12-Hoog dak
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-20-Buitengevels
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-21-Binnengevels + doorsneden
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-30-Principe details 01-13
-  20240718 - Buitenlust Sleeuwijk - BA-40-Constructie opzet
-  20241121 - RO Versie 6 + bijlagen
-  20241121_AERIUS_projectberekening_Beoogde-situatie
-  20241121_AERIUS_projectberekening_Bouwfase
-  20241121_Stikstofdepositie rapport Buitenlust_V4
-  Bijlage 1 - Natuurtoets
-  Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek
-  Bijlage 3 - Watertoets
-  Bijlage 4 - Ako BP Buitenlust Sleeuwijk
-  Bijlage 6 - Mer beoordeling buitenlust
-  BLVC-plan_Buitenlust
-  Memo afwijken betaalbaarheidseis Buitenlust Sleeuwijk
-  Overeenkomst gewasbeschermingsmiddelen
-  Rapportage BB, BENG en MPG
-  Verzoek 2024120501738_000pdf

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]

Legesoverzicht

Omschrijving	Bedrag (in €)
OV-hogere waarde Wet Geluidhinder	€ 1.114,30
Afwijken BP, buitenplans grote afw.	€ 12.832,40
OB-activiteit bouwen	€ [REDACTED]
UV-vvgb van gemeenteraad	€ 248,25
OB-bodemrapport milieu	€ 326,35

De legeskosten bedragen totaal:

€ [REDACTED]

Bijlage 3: huisnummerkaart



