

Van: "Kammer-Nieuwenhuizen, Shanna"
Verzonden: maandag 20 januari 2025 13:55
Aan: "Karimaghaei, Gazal" <g.karimaghaei@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: stukken nakijken
Bijlage(n): Omgevingsvergunning Oude Kerkstraat 6 Dussen opmerkingen SK.docx, Bijlage A. beantwoording vragen CDA opmerkingen SK.docx, Verlenen omgevingsvergunning sloop voor Oude Kerkstraat 6 Dussen opmerkingen SK.docx

Voila

*Met vriendelijke groet,
Mw. mr. A.A. (Shanna) Kammer-Nieuwenhuizen*



Juridisch Adviseur | Team vergunningen

M: 0183-516431

Aanwezig ma-di -do

Omgevingsvergunning
het slopen van een gebouw
Oude Kerkstraat 6, 4271 BC Dussen

Zaaknummer: 2024-010797
Verzoeknummer: 2024030600282
Ingekomen op: 6 maart 2024
Verleend op: ~~18 december 2024~~

Aanvraag omgevingsvergunning

De vergunning gaat over het slopen van een gebouw op de locatie Oude Kerkstraat 6, 4271 BC Dussen.

Wat is onze beslissing

De vergunning is verleend op grond van de artikelen 5.1 en 5.2 van de Omgevingswet. 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.

U heeft een omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten

De vergunning omvat de volgende activiteiten:

- bouwwerk slopen.

Procedure

De vergunning is volgens de reguliere voorbereidingsprocedure tot stand gekomen.

Beoordeling van de activiteiten

De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van artikel 5.18 en volgende van de Omgevingswet. Daarnaast hebben we getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Overwegingen omgevingsplanactiviteit 'bouwwerk slopen'.

Welke planregels zijn van toepassing

Het project is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Altena' en de volgende onderdelen uit het tijdelijke omgevingsplan zijn van toepassing:

- Buitengebied: Loswal Schellevis Beton;
- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie;
- Paraplubestemmingsplan archeologie;
- Paraplubestemmingsplan Wonen;
- Paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten.

In de paraplubestemmingsplan Archeologie en paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten heeft de locatie de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - ontploffbare oorlogsresten'. In de planregels staat opgenomen dat het op gronden van deze bestemmingen verboden is om een bouwwerk te slopen of de bodem af te graven zonder een omgevingsvergunning.

Cultuurhistorische waarde

Op deze locatie zijn er eisen van toepassing vanwege de cultuurhistorische waarde.

In de jaren 1960/1970 is er een provinciale weg dwars door het lint heen gelegd. Daarna is er ten westen van de Oude Kerkstraat een bedrijventerrein ontwikkeld. Als er naar de percelen en hun directe context wordt bekeken, dan zou dit niet als een waardevol stedenbouwkundig ensemble gedefinieerd worden. Er zijn nog wel een paar kwaliteiten aan te wijzen:

- oorspronkelijk tracé en breedte van de Oude Kerkstraat is ter plaatse nog aanwezig;
- doorzicht op het landschap in oostelijke richting.

Echter is dit niet genoeg om te spreken van een waardevol ensemble. Daarvoor is de samenhang tussen de historische elementen (weg/dijk, bebouwing, landschap), waar we hierbij op letten, te veel aangetast door de volgende zaken:

- de bouw van grote bedrijfspanden aan de westzijde van de Grote Kerkstraat, waardoor de relatie tussen het lint en het landschap geheel verdwenen is;
- lage concentratie van historisch waardevolle bebouwing;
- aanleg van de provinciale weg en doorsnijding Oude Kerkstraat;
- aanleg parkeerplaatsen ter hoogte van de aangegeven percelen;
- geen aanwezigheid van historische groenstructuren.

Vanwege bovenstaande punten heeft de Commissie Omgevingskwaliteit op 15 oktober 2024 **positief** geadviseerd.

Beoordeling

Er heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het plangebied nog niet vrijgegeven kan worden. Om te voorkomen dat archeologische waarden onherstelbaar worden aangetast, zijn vervolgonderzoeken vereist. Dit is als voorwaarde verbonden aan deze vergunning.

Voorafgaand aan de ondergrondse sloop moet een vervolgonderzoek uitgevoerd worden in de vorm van een archeologische begeleiding. Hiervoor dient eerst een Programma van Eisen opgesteld te worden, die door de gemeente beoordeeld moet worden.

Voor het deel waar geen bebouwing aanwezig is zal dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Waar wel bebouwing aanwezig is zal archeologische begeleiding plaatsvinden.

Ontploffbare oorlogsresten

Op grond van artikel 3.4.1 geldt onderstaand verbod:

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, vergraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

Commented [J]: Even toelichten dat er advies is opgevraagd over de waarde van het gebied. Even de aanleiding van dit advies toelichten

Commented [J]: Hebben ze positief geadviseerd of hebben ze geadviseerd dat er geen waardevolle grond is?

In het kader van veiligheid dient een Risicoanalyse OO uitgevoerd te worden en voor perceel 1346 kan een opsporingsproces voortgezet worden. Op grond van artikel 3.3.2. van het paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten wordt dit als voorwaarde verbonden aan deze vergunning.

Commented [J]: Is er ook een ander perceel dan?

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 16.79 van de Omgevingswet in werking op de dag na verzending van de vergunning. De verzenddatum staat vermeld bovenaan deze vergunning.

Bijbehorende documenten

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.

Bezwaarmogelijkheden

Binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit kan bezwaar 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.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,


Teammanager Publiek

Rechtsverwijzing

Bezwaar

Tegen deze vergunning kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden gemaakt. 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 bezwaarschrift houdt niet in dat de vergunning niet in werking treedt. Als iemand (bijv. burens) er veel belang bij heeft dat deze vergunning niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant. Als zo'n voorlopige

voorziening is gevraagd, dan treedt deze vergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bijlage 1: **Voorschriften bij omgevingsvergunning 2024-010797**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Archeologie:

1. er mag pas met de ondergrondse sloopwerkzaamheden begonnen worden als het plangebied vanuit archeologisch oogpunt is vrijgegeven. Dit houdt ook in het slopen van de vloer. Hiervoor dient er nog aanvullend onderzoek plaats te vinden;
2. voorafgaand aan de ondergrondse sloopwerkzaamheden moet **eent-er-een** proefsleuven onderzoek uitgevoerd worden voor het westelijke gedeelte. In de bijlage is de beoordeling vanuit de regioarcheoloog toegevoegd. Voorafgaand moet een Programma van Eisen opgesteld worden. Deze dient voorgelegd te worden aan de gemeente en moet goedgekeurd worden. Ook het proefsleuvenonderzoek moet goedgekeurd zijn door de gemeente;
3. voor de archeologische begeleiding moet ook een Programma van Eisen opgesteld worden. Verder is er voor de ondergrondse sloopwerkzaamheden archeologische begeleiding genoodzaakt;
4. het is nog onduidelijk of er een proefsleuven benodigd is voor het oostelijke deel, omdat er nog geen constructiegegevens bekend zijn voor de parkeerplaats. De gegevens dienen aangeleverd te worden ter beoordeling;
5. 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;
6. werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is, dient u geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken en houden;
7. **voorafgaand de sloop dient moet een sloopmelding ingediend en geaccepteerd te worden.**

Commented [J]: Is dit specifiek genoeg?

Ontplobbare oorlogsresten

Bij graafwerkzaamheden binnen naoorlogs geroerde gebiedsdelen van perceel 508, 509, 740, 741 en 976:

8. Er wordt **geadviseerd** om een Risicoanalyse OO uit te laten voeren. In deze studie wordt inzichtelijk gemaakt welke risico's er bestaan bij de uitvoering van de voorgenomen (grondroerende) werkzaamheden in relatie tot het op OO verdachte gebied.

Het

resultaat is advies over passende beheersende maatregelen gekeken naar

uw

voorgenomen werkzaamheden. Wanneer na deze Risicoanalyse OO blijkt

dat er nog

risico's kleven aan de geplande werkzaamheden dan kan een concreter

vervolgadvies

(opsporingsadvies) gegeven worden. De voorwaarde voor het aanvragen

van een

Risicoanalyse OO bij een gecertificeerd opsporingsbureau is het inzichtelijk

hebben van

Commented [J]: Dit is toch een vereiste? Advisering klinkt als niet verplicht

de definitieve bouwplannen. Zonder deze definitieve plannen is het niet mogelijk een

Risicoanalyse op te stellen.

9. Bij graafwerkzaamheden binnen perceel 1346 wordt geadviseerd om het opsporingsproces voort te zetten. Middels het laten uitvoeren van oppervlaktedetectie en/of dieptedetectie (en benadering) door een gecertificeerd opsporingsbedrijf kan de bodem ter plaatse van het projectgebied vrij worden gegeven. Op deze manier kunnen de geplande werkzaamheden veilig uitgevoerd worden.

Aandachtspunten

Bodem:

- op het perceel zijn sterke verontreinigingen aanwezig. Afgesproken is dat na de sloop deze verontreiniging nader worden onderzocht en verwijderd worden.
- Dit is toegestaan met als voorwaarde dat deze voor aanvang start bouwwerkzaamheden is uitgevoerd en goed is gekeurd door het bevoegde gezag.

Asbest:



Commented [J]: same

Bijlage 2: **Documentenlijst 2024-010797**

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

- aanvraagformulier;
- tekening 219-1 kelder (219);
- kadastrale kaart;
- overzicht sloopmeters;
- tekening doorsneden (300);
- tekening begane grond (220);
- tekening gevelaanzichten (400);
- asbestinventarisatierapport;
- terreininrichting (110);
- tekening tweede verdieping (222);
- coördinaten (105);
- tekening eerste verdieping (221);
- archeologisch onderzoek (versie 1.3);

Fractie CDA
de heren Van Breugel en Vos

Geachte heren Van Breugel en Vos,

In uw brief van 5 december 2024 stelt u 4 vragen in relatie tot de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een evenementencentrum op de locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen. Hieronder worden uw vragen beantwoord.

Op 21 december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een evenementencentrum. Gedurende de aanvraagprocedure is de raad twee keer geïnformeerd over de voortgang van de procedure. De aanvraag is ingetrokken op 16 december 2024.

1. Stand van zaken

Kunt u ons een actueel inzicht geven in de stand van zaken met betrekking tot de aangevraagde omgevingsvergunning?

De aanvraag voor de nieuwbouw van het pand is op maandag 16 december 2024 door de gemachtigde van de initiatiefnemer formeel ingetrokken. De aanvraag met betrekking tot de sloop van het bestaande gebouw is echter nog in behandeling. Dit zijn twee afzonderlijke procedures. Het betreft hier twee afzonderlijke procedures: de aanvraag voor de nieuwbouw van het pand en de aanvraag voor de sloop. De beslistermijn voor de sloopaanvraag is verlengd tot en met 27 februari 2025, omdat. Het college zal binnen deze termijn een besluit nemen over de sloopaanvraag.

De Stichting Frontrunners heeft ons te kennen gegeven dat zij is momenteel doende is met de voorbereiding van een nieuwe vergunningsaanvraag ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw op het perceel Oude Kerkstraat 6. In dit kader staat een overleg met de aanvrager gepland in februari.

Daarnaast heeft de Stichting Frontrunners ons het college geïnformeerd over de geplande verbouwingen en renovaties van het pand. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de reeds bestaande omgevingsvergunning, verleend op 12 september 2016, voor de uitbreiding van het

Datum verzonden
21 december 2024

Uw brief
5 december 2024

Ons kenmerk
D2024-12-002642 /
2024-044143

Betreft
Beantwoording artikel 53
vragen
evenementencentrum Oude
Kerkstraat 6 te Dussen

Bijlage(n)
0

Behandeld door
Gazal Karimaghaei

Team
Team Publiek

Telefoonnummer
0183-516443

E-mail
g.karimaghaei@gemeentealtena.nl

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) [REDACTED]
E
info@gemeenteAltena.

www.gemeenteAltena.nl

Commented [J]: Met alleen jou of ook met de wethouder?

pand. Tevens wordt het parkeerterrein aangelegd conform de vergunning die op 15 januari 2018 is verleend.

2. Positie van de raad

Wat is de formele rol en positie van de raad in dit proces?

De raad had binnen dit proces formeel geen directe rol.

*Wij zagen **echter** het belang in om de raad tussentijds te informeren. Dit is gerealiseerd door middel van het verstrekken van raadsinformatiebrieven.*

3. Invloed van de petitie

Kunt u aangeven welke invloed de door de bewonersgroep aangeboden petitie heeft op de vergunningverleningsprocedure?

4. Activiteiten in het huidige pand

Bent u op de hoogte van de geplande activiteiten op 24 december? Is hiervoor een vergunning aangevraagd? Mag de organisatie deze activiteiten uitvoeren in het huidige pand? Zo ja, wordt daarbij rekening gehouden met aspecten zoals brandveiligheid, verkeersafwikkeling en andere relevante veiligheidsvoorschriften?

Het college was op de hoogte van het geplande activiteit op 24 december.

Het gebruik is volgens de huidige bestemming toegestaan.

Voor het pand is een melding brandveilig gebruik ingediend en is beoordeeld door de brandweer. Zij beoordelen de melding op volledigheid en brandveiligheid van het pand.

Verder is de organisator is zelf verantwoordelijk voor de verkeersafwikkeling door bijvoorbeeld gecertificeerde verkeersregelaars in te zetten.

Wij vertrouwen erop uw vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



P.J.E. Breukers

drs. E.B.A. Lichtenberg
MCM

Advies aan B&W

Onderwerp

Medewerking verlenen voor de sloop van het pand op de locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen.

Publiekstoelichting

Op 6 maart 2024 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van het voormalige Rietpluim. Het college werkt hier aan mee.

Besluit

**Teammanager /
Programmamanager**

M. Groenenberg

Portefeuillehouder

S.R. Sheikkariem

Altenatafel

Datum Altenatafel

Datum raad

Communicatie

Datum collegebesluit

Besluit

Inhoud besluit

Datum voorstel

14 januari 2025

Datum college

Openbaarheid

openbaar

Kenmerk

D2025-01-004713 /
2024-010797

Commented [J]: Wat is het besluit?

Opgesteld door

Gazal Karimaghaei

Team

Team Publiek

Telefoonnummer

0183-516443

E-mail

g.karimaghaei@gemeent
ealtena.nl

Bijlage(n)

a. Brief van 7 januari
2025

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 
E info@gemeenteAltena.nl

Aanleiding

Er is een aanvraag ingediend met als doel om het bestaande pand te slopen en een nieuw pand te realiseren. De aanvraag voor het bouwen van een nieuw pand is ingetrokken op 16 december 2024. Het is belangrijk om te benadrukken dat het hier om twee afzonderlijke procedures gaat, die onafhankelijk van elkaar beoordeeld moeten worden. Het verlenen van de sloopvergunning betekent niet automatisch dat er een nieuw pand mag worden gebouwd; dit wordt namelijk getoetst aan andere wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning voor de sloop kan afgegeven worden onder voorwaarden.

Beleidskader

De toetsingkaders voor de sloop zijn vastgesteld in de (tijdelijke) omgevingsplandelen 'Paraplubestemmingsplan archeologie' en 'Paraplubestemmingsplan Ontplofbare Oorlogsresten'. Het is niet toegestaan om te slopen zonder een omgevingsvergunning, omdat het te slopen pand groter is dan 100 m² en de werkzaamheden die worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter onder het bestaand maaiveld plaatsvinden. Verder bevindt de locatie zich op een locatie waar naar verwachting ontplofbare oorlogsresten in de bodem liggen.

Om de aanvraag inhoudelijk te kunnen toetsen aan bovenstaande beleidskaders is er een advies opgevraagd bij de regioarcheoloog en een gespecialiseerd bedrijf in explosievenopsporing. Uit de advisering is gebleken dat:

- het archeologisch onderzoek voldoende is aangevuld en er een advies wordt afgegeven aan gemeente Altena om in te stemmen met het rapport en de advieskaart. Er bestaat een kans dat in bepaalde delen van het plangebied vindplaatsen worden aangetroffen. Om deze reden is het advies om een vervolgonderzoek uit te laten voeren;
- in het kader van explosieven is het advies om een Risicoanalyse OO uit te laten voeren.

Bovenstaande adviezen worden als voorwaarden opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. Dit is conform de regels vanuit de (tijdelijke) omgevingsplandelen en de huidige werkwijze.

Nieuwe informatie

Op dinsdag 7 januari 2025 heeft de gemachtigde van de aanvrager een brief toegestuurd om de volgende punten aan te kaarten:

- op 6 februari zal een overleg plaatsvinden met wethouder Sheikkariem;
- in 2025 worden meerdere activiteiten en bijeenkomsten georganiseerd op de locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen;
- het bestaande pand op de locatie Oude Kerkstraat 6 te Dussen zal gerenoveerd en verbouwd worden. De gemachtigde heeft

aangegeven dat er gebruik gemaakt zal worden van de eerder verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het partycentrum op 12 september 2016. De uitbreiding voorziet in de opvang van 1356 bezoekers;

- het vergunde parkeerterrein word aangelegd. De omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het parkeerterrein is verleend om 15 januari 2016.

Op basis van bovengenoemde informatie is het van belang dat er een controleplan wordt opgesteld om toezicht te houden op de uit te voeren werkzaamheden op de locatie. Hiervoor wordt in overleg getreden met de collega's van Veiligheid, Toezicht en Handhaving, zodat zij de controle kunnen uitvoeren.

Communicatie

De aanvrager en betrokkenen worden op de hoogte gebracht van dit collegebesluit.

Commented [

R

R

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter