

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 4 april 2025 08:36
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: RE: juridische advies - Fortstraat 7 Wchem -
Bijlage(n): Fortstraat 7, woudrichem - conceptBesluit -.docx, RE: Nieuwe Situatietekening bouwplan

Beste top-juristen.

Alles wel met jullie?
Vanuit mijn nederige positie van een eenvoudige vergunning knutselaar wilde ik graag iets aan jullie voorleggen, Weet dat jullie het ontzetten druk hebben met Waterlinie, Rvs, omgevingsplan maar zien jullie misschien 10 minuutjes tijd om bijgevoegde te bekijken.
Zal jullie voor altijd dankbaar zijn en zie graag een reactie tegemoet.

De kans is namelijk zeer groot dat er bezwaar volgt vanuit [REDACTED] [REDACTED] (verhuurder van de woning er tegenover en woont er niet)

Zie graag jullie deskundige advies tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Altena

Integrale vergunningverlener | [REDACTED]

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk



www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 31 maart 2025 15:23
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: juridische advies - Fortstraat 7 Wchem -

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Alles goed met jullie?
Wilde graag iets aan jullie voorleggen;

Er loopt een aanvraag voor een nieuwe garage aan de Fortstraat 7 te Wchem.
Helaas heeft de bemiddeling niks uitgehaald.
De pro-forma bezwaren/geuite zorgen zijn bijgevoegde aan de bijlage
Ik heb een eerst poging gewaagd om dit te verwerken in de vergunning (zie gele tekst in het concept)
Wat vinden jullie ervan? Hebben jullie nog aanvullingen?

Weet namelijk wel zeker dat er bezwaar wordt ingediend.

Zie graag een reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

 
Gemeente Altena

Integrale vergunningverlener |  

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk



www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Omgevingsvergunning

het bouwen van een garage

Fortstraat 7 te Woudrichem



Zaaknummer: 2025-001788
Verzoeknummer: 2025011500879
Ingekomen op: 15 januari 2025
Verleend op: <DATUMVERLEEND>

Aanvraag omgevingsvergunning

De vergunning gaat over het bouwen van een garage op de locatie Fortstraat 7 te Woudrichem.

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:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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  en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Welke planregels zijn van toepassing

Het project is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Altena' en het tijdelijke omgevingsplandeel "Kom Woudrichem - Oudendijk", en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin'.

Op uw aanvraag zijn ook de regels van de volgende delen van het (tijdelijke) omgevingsplan van toepassing:

- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie;

De regels van deze delen van het (tijdelijk) omgevingsplan vormen geen belemmering voor uw aanvraag.

Geen Welstand

Op dit perceel zijn volgens de gemeentelijke welstandsnota geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Overwegingen

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa):

Het plan is getoetst aan het ter plaatse geldende (tijdelijke) omgevingsplan zoals hierboven genoemd. Het ingediende plan voldoet niet aan de regels van het tijdelijke omgevingsplandeel "Kom Woudrichem – Oudenijk". Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- Bouwregels (artikel 13.2.1 onder a) binnen de tuin-bestemming zijn alleen een erker of serre toegestaan;
- Bestemmingsomschrijving (artikel 13.1) vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders kan voor deze afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan toch toestemming verlenen. Deze mogelijkheid is geboden in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het 

Aan dit plan kan desondanks medewerking worden verleend omdat:

- het plan is passend in de omgeving omdat de garage ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in de nabije omgeving (Fortstraat 1 en 3) zijn soortgelijke situaties waarbij de garage voor de voorgevel zijn gesitueerd;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet of nauwelijks wordt aangetast omdat de garage op 2 meter van de kadastrale grens wordt gebouwd;
- binnen de woon-bestemming/achtererfgebied is geen ruimte om een garage te bouwen;
- binnen de tuin-bestemming blijft ruim voldoende groene ruimte (+/- 320 m2) over;
- de verkeersveiligheid niet in het geding zijn omdat de garage wordt geplaatst op meer dan 2 meter van de openbare weg, hierdoor blijft de straat overzichtelijk en kan men veilig in en uitrijden;
- privacy van naastgelegen percelen komt niet in het geding omdat er meer dan 15 meter afstand wordt gebouwd ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning/gevelopening;
- bestaande garage wordt gebruikt als stallingsruimte voor scootmobiel en witgoed waardoor de nut en noodzaak is aangetoond voor een garage.

Conclusie

Het project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan). Dit gebeurt op basis van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Proforma bezwaar/geuite zorgen

Tijdens de behandeling van de aanvraag heeft een bemiddelingspoging plaatsgevonden. Er zijn zorgen geuit over het bouwplan en de gevolgen van het bouwplan.

Het bouwplan heeft een enorm effect op de woonbeleving, waardevermindering en uitzicht.

Er zijn pogingen ondernomen om een andere locatie te vinden voor de nieuwe garage. Er is geen andere locatie gevonden die voldeed aan de eisen van de omwonende en de perceeleigenaar.

Gevolg: de uitkomst van het bemiddelingspoging heeft geen gevolgen voor de verdere besluitvorming. Woonbeleving, waarde-vermindering en uitzicht zijn (grotendeels) privaatrechtelijke aspecten. De genoemde aspecten vallen grotendeels binnen de kaders van het burgerlijk wetboek waarin de gemeente geen partij vormt. Voor het overige wordt opgemerkt dat waardevermindering en uitzicht ook geen weigeringsgronden zijn op basis van de omgevingswet.

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 2025-001788**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Besluit bouwwerken leefomgeving;
2. Doorgaand verkeer mag geen hinder ondervinden van de werkzaamheden;
3. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste 5 werkdagen daarvoor worden gemeld bij [REDACTED]@gemeentealtena.nl.
4. 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 [REDACTED]@gemeentealtena.nl.
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;
6. De afwatering ten gevolge van het bouwplan mag geen hinder noch overlast veroorzaken op naastgelegen percelen.

Bijlage 2: **Documentenlijst 2025-001788**

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

- Aanvraag met verzoeknummer 20250115 00879 (ingediend op 15 januari 2025);
- Bouwtekening met gevels en plattegrond per e-mail ontvangen op 24 januari 2025;
- Plattegrond met afmetingen per e-mail ontvangen 10 februari 2025;
- Situatietekening met afstanden per e-mail ontvangen op 21 maart 2025;

From: "[redacted]@planet.nl" <[redacted]@planet.nl>
Sent: dinsdag 18 maart 2025 20:56
To: "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Subject: RE: Nieuwe Situatiekening bouwplan
Importance: Normal

Beste [redacted]

Uitzicht is toch wel een heel groot issue. Er wordt een garage gebouwd op 8 m afstand die op de begane grond uit het huis, de Fortstraat 16, het gehele uitzicht belet. Zittend in de kuil wordt het 2,6 m hoge gebouw nog veel groter. Namelijk 0,5 m de verhoging in de tuin van [redacted] + een woonkuil van 1m diep dan ontstaat er een gebouw van 4,1 m hoog.

Dit heeft een enorm effect op de woonbeleving.

Verder heeft dit een enorm drukkend effect op de waarde van de Fortstraat 16.

Ik begrijp eerlijk gezegd niet wat de Gemeente in deze beweegt. Het te bouwen gebouw staat geheel of deels op een gebied waar een bestemming groen voor geldt. Verder door de positionering zover richting de Fortstraat komt de garage veel te ver naar voren. In het oude bestemmingplan was er altijd een eis om 1 m achter de voormuur te bouwen. Dit zijn normaal 2 redenen om er niet aan mee te werken.

Indien de gemeente toch besluit om vergunning te verlenen zal ik alle juridische middelen inzetten om de bouw te voorkomen.

Ook zal ik direct een procedure voor plan schade opzetten.

Ik hoop dat het niet zover hoeft te komen.

In ieder geval bedankt voor de bemiddelingspoging.

Groeten,

[redacted]

Op 18-03-2025 17:10 CET schreef [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>:

Beste [redacted]

Bedankt voor uw nadere toelichting.

De optie voor andere mogelijkheden zijn voorgelegd aan [redacted]

Naast het gebruik van de garage als stallingsruimte voor de scooter wordt de garage ook gebruikt als privé-opslag, koelkast was-en droogmachine en vriezer.

De auto past daar helaas niet meer bij maar de scooter nog wel.

Ik vrees dat we er niet uit gaan komen.

Zijn er naast uitzicht en woonbeleving nog andere zaken. ?

Zou graag willen proberen om deze week een beslissing te nemen.

Zie graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

 **Gemeente Altena**

Integrale vergunningverlener | 

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 516 521

M:06 831 561 25

www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Van: @planet.nl <@planet.nl>
Verzonden: vrijdag 14 maart 2025 11:18
Aan:  <@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe Situatiekening bouwplan

Beste 

ik was gisteren nog in de Fortstraat 16 op verzoek van de huidige bewoner. Als je niet in de kuil staat maar boven dan zou het hele raam qua uitzicht ineens een blokkade krijgen qua uitzicht. Dit gaat een enorm drukkend effect geven op de woonbeleving van de Fortstraat 16.

Minder woonbeleving is ook waarde vermindering van de Fortstraat 16.

Ga ik dan akkoord met 1 m naar achteren en 1 m opzij? Zelfs dan heb ik er enorm veel moeite mee. Vraag me nog steeds af of er geen andere mogelijkheden zijn.

Het argument om de bestaande garage te gebruiken voor de scoot mobiel van [redacted] [redacted] klinkt plausibel. Echter een oplossing zou natuurlijk ook kunnen zijn om de al bestaande garage te gebruiken voor de auto en een kleiner gebouw voor scoot mobiel dichterbij de woning aan.

Groeten,

[redacted]

Op 13-03-2025 15:47 CET schreef [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>:

Beste [redacted]

Sorry voor de verlate reactie.

De garage is 0,5 meter verder opgeschoven met betrekking tot de kadastrale grens.

Deze wijziging wilde de aanvrager doorvoeren n.a.v. het locatiebezoek; verders nog niet.

Begrijp ik goed uit uw bericht dat u kunt instemmen met het bouwplan als de garage opschuift:

- 1 meter naar achteren en;
- 1 meter richting de woning ??

Zie graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Integrale vergunningverlener | 

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 516 521

M:06 831 561 25

www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Van: @planet.nl <@planet.nl>
Verzonden: woensdag 5 maart 2025 09:32
Aan:  <@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: Re: Nieuwe Situatietekening bouwplan

Beste 

Ik begrijp uit de afmetingen dat de garage een 0,5m wordt verplaatst naar achteren t.o.v. het vorige voorstel.

M.a.w. we hebben de vorige keer gesproken over 1m of meer naar achteren ook i.v.m. het parkeren en om de garage 2 tegels om te zetten richting de woning van de Fortstraat 7. Over dit laatste zie ik geen enkele beweging. Of komt dit omdat er geen maten zijn vermeld? Zonder

maatvoering is het voor mij moeilijk om er definitief iets van te vinden.

Groeten,

[Redacted signature]

Op 28-02-2025 15:13 CET schreef [Redacted]
<[Redacted]@gemeentealtena.nl>:

Beste [Redacted]

Bijgevoegde is de aangepaste situatietekening van de garage op de locatie Fortstraat 7 te Woudrichem.

Er is geluisterd naar de pro forma bezwaar en daarom wordt de garage verder naar achteren geplaatst.

De nieuwe locatie is 1,5 meter vanaf de kadastrale grens en 2,5 meter vanaf de openbare weg.

Hierdoor blijft het uitzicht vanuit de woning deels behouden.

Zie graag een reactie op de nieuwe voorstel zodat er een def besluit genomen kan worden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]
Gemeente Altena

Integrale vergunningverlener | [Redacted]

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 516 521

M:06 831 561 25

www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 28 februari 2025 14:20
Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
CC: [redacted]@planet.nl
Onderwerp: Re: Nieuwe Situatiekening bouwplan

Goedemiddag, hierbij de aangepaste tekening. Groet

Op vr 28 feb 2025 13:22 schreef [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>:

Beste [redacted]

Er wordt een nieuwe voorstel gedaan vanuit [redacted] over de locatie van de garage.

Hierbij wordt uitgegaan van de kadastrale grens (zie onderstaande)



Op de aangepaste situatietekening wordt de nieuwe locatie van de garage aangegeven met een afstand tot aan de kad grens.

Graag t.z.t. een reactie op de nieuwe tekening zodat een besluit kan worden genomen op de aanvraag.

Met vriendelijke groet,


Gemeente Altena

Integrale vergunningverlener | 

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 516 521

M:06 831 561 25

www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



Van: [redacted]@planet.nl <[redacted]@planet.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2025 13:20
Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>;
[redacted]@gmail.com
Onderwerp: Re: Situatietekening bouwplan

Beste [redacted]

Ook is geconstateerd dat de Situatie bouwtekening de afstand tot de woning niet correct weer geeft. De locatie van het te bouwen object, aangewezen door [redacted], is veel dichterbij de woning van de [Fortstraat 7](#). Verder is de beging/garage op 2 m getekend van de straat/erfscheiding.

Dit is ongelijk aan de werkelijkheid en wel de erfscheidingsgrens. Zie de blauwe afbeelding in het bovenaanzicht van de gemeente. Dus het gebouw moet zo ver naar achteren om aan de 2m lijn te voldoen.

Wellicht toch goed om de situatie tekening aan te passen met de juiste maatvoering opdat we over het zelfde communiceren.

Groeten,

Op 24-02-2025 13:03 CET schreef [REDACTED]
<[REDACTED]@gemeentealtena.nl>:

Beste [REDACTED]

Afgelopen vrijdag hebben we gesproken over het bouwplan aan de [Fortstraat 7](#).

Tijdens de afspraak hebben we meerdere opties besproken over het eventueel aanpassen van de situering.

De volgende opties zijn genoemd:

- Carport in plaats van dicht bijgebouw;
- Nieuwe garage 0,5 meter opschuiven richting de woning
- Nieuwe garage 1 meter opschuiven richting het terras/groen.
- Nieuwe garage deels uitvoeren zonder wanden.

Voor de goede orde is de situatietekening toegevoegd aan de bijlage.

Kadastrale grens

Aan de bijlage is ook een luchtfoto toegevoegd met de kadastrale begrenzing.

Het lichte blauwe betreft gemeenteground.

De grens loopt dus deels over de bestaande tuin, parkeerstrook en strook met obstructie blokken.

Zie graag een reactie tegemoet of alle punten correct zijn vermeldt en hoe jullie erin staan.

Met vriendelijke groet,

Integrale vergunningverlener | 

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 516 521

M:06 831 561 25

www.gemeenteAltena.nl

Aanwezig: Ma, Di, Do, Vr



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