

Ontwerp Omgevingsvergunning

Het herstellen en verduurzamen van een woning, Rijkswal 44, 4285AD Woudrichem

Zaaknummer: 2026-027575

Verzoeknummer: 2025111301713

Ingekomen op: 13 november 2025

Verleend op:

Aanvraag omgevingsvergunning

De vergunning gaat over het herstellen en verduurzamen van een woning op de locatie Rijkswal 44, 4285 AD te Woudrichem.

Wat is onze beslissing?

Uw vergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 16.65 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:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Bouwactiviteit (technisch);
- Rijksmonumenten activiteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument;
- Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht.

Inwerkingtreding besluit

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 16.79 lid 2 van de Omgevingswet in werking met ingang van de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking.

Procedure

De vergunning is volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen gelet op artikel 10.24 Omgevingsbesluit. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet. Daarnaast hebben we getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder vanaf 9 juli 2026 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 zienswijzen ingediend.

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).

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 'Wonen – 1',.

Daarnaast heeft het project de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – beschermd stadsgezicht
- Waterstaat – waterkering (plan omvat geen bodemwerkzaamheden);
- Vrijwaringszone – molenbiotoop
- Vrijwaringszone – schootsveld

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

- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie – overige zone bebouwde kom;
- Paraplubestemmingsplan archeologie – waarde archeologie 2. Het plan valt binnen de uitzonderingsgronden van de vergunningplicht uit artikel 4.2.2.;
- Paraplubestemmingsplan Wonen;
- Paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten – geen waarde.

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

Afwijken regels omgevingsplan

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 - Oudendijk'. Het project is strijdig met artikel 17.2.2 lid e. De toegestane bouwhoogte van 11 meter wordt overschreden naar 11,2 meter. De verhoging van de bouwhoogte is tevens strijdig met artikel 22.2 lid d van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd stadsgezicht'.

De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het (tijdelijke) omgevingsplan opgenomen regels voor het afwijken. Dit staat in artikel 30.1 onder c van (tijdelijke) omgevingsplandeel 'Kom Woudrichem - Oudendijk'. Daarin is het volgende bepaald:

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan:

C: Voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, met dien verstande dat deze omgevingsvergunning niet verleend kan worden voor woonschepen;

Wij hebben besloten om medewerking te verlenen aan het afwijken van het tijdelijke omgevingsplandeel 'Kom Woudrichem - Oudendijk', omdat het plan voldoet aan de in het tijdelijke omgevingsplandeel opgenomen voorwaarden voor afwijken. De verhoging van 0,2 meter heeft een beperkte ruimtelijke impact, de aanliggende percelen worden hierdoor niet onevenredig geschaad en het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed. De massaopbouw en verschijningsvorm blijven door de verhoging nagenoeg ongewijzigd. Het plan is daarom niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het project voldoet aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid uit artikel 30.1 onder c en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'afwijken van regels Omgevingsplan'. Dit gebeurt op basis van artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in samenhang met artikel 22.28o van het 'Omgevingsplan gemeente Altena'.

Bouwactiviteit (technisch)

De technische bouwactiviteit heeft betrekking op het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk. Dit onderdeel is getoetst aan artikel 8.3b lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wij hebben beoordeeld dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Het project voldoet aan de regels en eisen en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de 'bouwactiviteit (technisch)'.

Rijksmonumenten activiteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Het pand Rijkswal 44 in Woudrichem is aangewezen als rijksmonument. Als een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een rijksmonumentactiviteit, kan de vergunning alleen verleend worden als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.

De Commissie Omgevings Kwaliteit (hierna: COK) heeft op 12 mei 2026 het plan beoordeeld en akkoord bevonden. De COK complimenteert de aandacht voor het behoud en de versterking van de monumentale waarden van het pand in het voorgestelde plan. Het plan leidt daarmee niet tot een aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. Wij hebben dit advies overgenomen.

Op basis van artikel 4.32 van het Omgevingsbesluit is het plan voor advies ook voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE). De RCE waardeert dat deze woning opnieuw geschikt wordt gemaakt voor (hedendaagse) bewoning waarbij zorg wordt gedragen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en instandhouding op termijn. De RCE heeft op 27 mei 2026 positief geadviseerd op het plan onder voorwaarden. Wij hebben dit advies overgenomen.

Conclusie

Het project voldoet onder voorwaarden aan de regels en eisen en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'Rijksmonumenten activiteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument'. Dit gebeurt op basis van artikel 8.8o van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

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 'Wonen – 1'.

Daarnaast heeft het project de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – beschermd stadsgezicht;
- Waterstaat – waterkering (plan omvat geen bodemwerkzaamheden);
- Vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Vrijwaringszone – schootsveld.

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

- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie – overige zone bebouwde kom;
- Paraplubestemmingsplan archeologie – waarde archeologie 2. Het plan valt binnen de uitzonderingsgronden van de vergunningplicht uit artikel 4.2.2.;
- Paraplubestemmingsplan Wonen;
- Paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten – geen waarde.

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

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit dient te worden voldaan aan artikel 22.4.3 van het tijdelijke omgevingsplandeel 'kom Woudrichem – Oudendijk'

Een in lid 22.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

De COK heeft op 12 mei 2026 een positief advies afgegeven en beoordeeld dat de cultuurhistorische en architectonische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Wij hebben dit advies overgenomen.

Conclusie

Het project voldoet aan de regels en eisen en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht'.

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.

Beroepmogelijkheden

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.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

Teammanager Gebiedsontwikkeling

Rechtsverwijzing

Beroep

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) beroep worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant. 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.

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. Er moet worden gebouwd volgens de documenten (formulieren, rapporten, tekeningen, berekeningen, etc.) die onderdeel uitmaken van deze vergunning en zoals opgenomen in bijlage 2.
3. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste 5 werkdagen daarvoor worden gemeld bij 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 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.
6. Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht in het kader van de flora en fauna. Er dient zoveel mogelijk in één richting gewerkt te worden, de richting waarin de diersoorten kunnen vluchten. Materieel moet deskundig en zorgvuldig worden ingezet zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring optreedt van flora en fauna.
7. Werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is, graag geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken en houden.
8. De afwatering ten gevolge van het bouwplan mag geen hinder noch overlast veroorzaken op naastgelegen percelen.
9. 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).
10. Het dakdetail dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden aangepast. De daklijn dient daarbij onder de gevellijn te blijven.
11. De nieuwe dakramen dienen op enige afstand van elkaar in het dak te worden geplaatst in plaats van 'gekoppeld'. De rust in het dakvlak blijft hiermee behouden.
12. Bij het volledig vervangen van historisch materiaal (bijv. kozijnen en ramen) dient de noodzaak te worden afgestemd met de gemeente.
13. Aangeven, bijvoorbeeld in de vorm van een aanvulling op de plantoelichting, hoe met onderstaande aandachtspunten in de uitvoering van het plan zal worden omgegaan.
 - a. Het plaatsen van binnengevelisolatie zoals in onderhavig plan, heeft gevolgen voor het interieur. Uitgangspunt is dat bijzondere interieurafwerkingen niet aangetast of aan het zicht onttrokken mogen worden. Vooral voor de monumentale kamers- en suite die in ere worden hersteld inclusief het herplaatsen van de kasten, vormt dit een aandachtspunt.
 - b. Indien kleuren wijzigen bij het schilderen van houten gevelonderdelen of het stucwerk, of afwerkklagen, hierbij volledig moeten worden verwijderd, wordt

geadviseerd een kleuronderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden ter documentatie en inspiratie voor het nieuwe kleurbeeld.

- c. Het monument bevat enkele lagen historisch behang. Wanneer handhaven aan de wand niet mogelijk is, kunnen ter documentatie representatieve fragmenten van het behang worden bewaard.
- d. Geadviseerd wordt om bij het maken van doorbraken uit te gaan van openingen in de wand, in plaats van het volledig verwijderen van de wand.
- e. Geadviseerd wordt aandacht te geven aan de bouwfysische gevolgen van het isoleren.

ONTWERP

Bijlage 2: Documentenlijst en legesoverzicht 2025-035759

Gegevens die behoren bij de vergunning

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

23-04-2026	1067-Bo2b
23-04-2026	1067-Bo4b
23-04-2026	1067-Bo3b
23-04-2026	1067-Bo1a
23-04-2026	1067-Bo5b
27-03-2026	1067motivatie op bouwhistorische verkenning01
27-03-2026	B-260127 Rijkswal 44 Woudrichem VERSIE 11
05-12-2025	1067Ruimtelijke onderbouwing02
03-12-2025	16591-P
03-12-2025	16591-P_01
03-12-2025	omgevingsdialoog Rijkswal 44 Woudrichem
03-12-2025	1067 foto's buitenzijde
03-12-2025	1067 archiefttek met bouwfases
13-11-2025	1067-Bo6a
13-11-2025	1067-Bo4a
13-11-2025	1067 ventilatie
13-11-2025	Verzoek 2025111301713_000pdf
13-11-2025	Rapport_316700_20251113141042352-2025-11-13