



* kopie naar
Chr. luteijn

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

RABO WZV 14.78.23.005
IBAN: NL65RABO147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan De heer T.G.M. Aernoudts

Herendreef 5

4527 AG AARDENBURG

ons kenmerk : 14.850-PZ-U2014-
uw brief d.d. : 10 januari 2014 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Mw. A. Jansen-Koster
doorkiesnummer : 0117-457236
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

19 AUG. 2014

02 SEP. 2014

Geachte heer Aernoudts,

Op 10 januari 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van het bijgebouw met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *vergroten van het bijgebouw*
- *Activiteit afwijking* *bouwen van een bijgebouw van groter dan 60 m2*
bestemmingsplan

De aanvraag gaat over Burchtstraat 14 te Aardenburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2014008. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Tevens hebben wij de aanvraag voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan het Besluit omgevingsrecht en aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn er twee zienswijzen ingekomen.

Zienswijze de heer L.H.P. van de Vijver, Weststraat 19, 4527 BR Aardenburg

Achmea rechtsbijstand heeft op 28 mei 2014 (ontvangen 2 juni 2014) namens de heer van de Vijver, Weststraat 19 te Aardenburg, een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning welke ter inzage heeft gelegen ten behoeve van het realiseren van een bijgebouw (berging/atelier) op het perceel Burchtstraat 14 te Aardenburg.

De heer van de Vijver geeft aan dat hij "direct zicht heeft" op het bijgebouw. Vanaf het naastgelegen perceel (tuin met carport) was er vrij uitzicht op de St. Baafskerk en dat is naar zijn mening nu niet meer het geval.

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Het betreffende gebied is bovendien bestemd als "erf" behorende bij een woonbestemming. Erfbebouwing is binnen die bestemming in het gehele gebied toegestaan. In dit geval is er bovendien sprake van een afstand van 45 meter tussen de perceelsgrens en het bouwblok van Weststraat 19.

De heer van de Vijver vindt het bouwwerk te groot. Het gebouw is volgens hem zichtbaar vanaf de openbare weg. Het gebouw is gerealiseerd midden in een "groene long" gelegen achter de woningen.

Of een bijgebouw zichtbaar is vanaf de openbare weg is geen relevante overweging om al dan niet medewerking te verlenen aan het verzoek. Dat wat door betrokkene wordt aangemerkt als de "groene long" is in het bestemmingsplan bestemd als "erf" in een woongebied. Hierop is erfbebouwing toegestaan. Het realiseren van een bijgebouw in een gebied dat juist is bestemd voor erfbebouwing is stedenbouwkundig dan ook verantwoord.

Het bouwwerk past volgens de heer van de Vijver niet in de omgeving. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het gebouw. Het college heeft dit advies overgenomen en heeft geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van welstand geen sprake is van een onaanvaardbaar bouwwerk.

Gevreesd wordt dat het in gebruik zal worden genomen als woning. De heer van de Vijver wijst er op dat de woning Burchtstraat 14 al jaren leeg staat en dat het onmogelijk is het pand in de huidige omstandigheden te bewonen. Het gebruik van het bijgebouw als atelier/berging is niet in overeenstemming met het historische gebruik als wagenshuur. De vrees dat een bouwwerk in de toekomst wellicht op een andere manier gebruikt zal worden dan vergund, is geen overweging die meegenomen kan worden in de planologische procedure. Mocht in de toekomst geconstateerd worden dat het gebouw anders dan als atelier/berging gebruikt wordt, dan zal een handhavingprocedure opgestart worden.

De aanwezigheid van zonnecollectoren op het dak past volgens de heer van de Vijver totaal niet bij een historische uitstraling. Onduidelijk is waarom er sprake dient te zijn van een historische uitstraling. Er zijn geen randvoorwaarden opgenomen in de welstandsnota. Er is ook geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor de kern Aardenburg. De betreffende zonnepanelen voldoen in dit geval bovendien aan alle voorwaarden voor het vergunningsvrij plaatsen.

Op het perceel is volgens de heer van de Vijver al een bijgebouw aanwezig. Deze constatering is juist. In het bestemmingsplan is echter geen maximaal aantal bijgebouwen opgenomen. Wel is er een maximale oppervlakte opgenomen. Omdat deze oppervlakte overschreden wordt, is deze planologische afwijkingsprocedure opgestart. Het college acht het verantwoord medewerking te verlenen aan het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kom Aardenburg" omdat het gemeentelijke beleid omtrent het realiseren van bijgebouwen is aangepast in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Kernen". Bij de bestemming "Wonen" (artikel 28) van het bestemmingsplan Kleine Kernen is bepaald dat op percelen die groter zijn dan 1.000 m², bijgebouwen gerealiseerd mogen worden met een gezamenlijke oppervlakte van 90 m².

Het onderliggende perceel heeft een oppervlakte van 1.830 m², waardoor het redelijk is om in onderliggende planologische procedure te verwijzen naar het meest recente gemeentelijke beleid. Op grond van artikel 23 lid 1 van bestemmingsplan Kom Aardenburg is het bovendien mogelijk om af te wijken van deze regels voor een overschrijding van de maten met ten hoogste 10%. Voorts is vergunningsvrij een oppervlakte van 30 m² toegestaan, met een maximale nokhoogte van 3 meter. Het bestaande bijgebouw dat reeds eerder is gerealiseerd voldoet hieraan. Geconcludeerd wordt dat binnen de huidige planologische kaders medewerking kan worden verleend aan onderliggend bouwplan. Daarbij is het college van mening dat er geen sprake is met strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is er geen sprake van onevenredige inbreuk op de belangen van derden.

De heer van de Vijver vreest dat er vanwege de lage ligging van het perceel, wateroverlast zal ontstaan voor de omliggende percelen. Het bouwwerk komt dusdanig ver van de perceelsgrenzen te liggen dat wateroverlast door de bebouwing uit te sluiten is.

Dat - zoals de heer van de Vijver aangeeft - de bestektekening van 9 februari 2010 dateert, doet niet ter zake bij onderliggende ruimtelijke afweging.

De heer van de Vijver merkt voorts op dat er sprake is van aantasting van zijn woongenot (lichtinval, schade aan beplanting, uitzicht en privacy). Voor wat betreft het aspect lichtinval is een schaduwstudie uitgevoerd om de effecten van de bebouwing in kaart te brengen. Volgens de schaduwstudie valt door het bouwwerk geen grote vermindering van de hoeveelheid zoninval op de percelen van de heer van de Vijver en anderen te verwachten. Enkel in de ochtenduren tot maximaal 9.00 uur kan er sprake zijn van enige schaduwwerking op een gedeelte van het perceel.

De heer van de Vijver geeft tevens aan dat hij vanaf het naastgelegen perceel (tuin met carport) vrij uitzicht had op de St. Baafskerk, wat nu niet meer het geval is. Zoals hiervoor aangegeven bestaat er in Nederland geen recht op vrij uitzicht.

Tenslotte merkt de heer van de Vijver op dat er ramen zijn gerealiseerd in het bijgebouw, waardoor zijn privacy wordt aangetast. Het is niet aannemelijk dat de privacy van de heer van de Vijver of dat van anderen wordt aangetast. Op grond van het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 50) wet mogen er geen ramen, balkons of muuropeningen binnen 2 meter van de erfgrans zijn die uitkijken op de grond van de burens. In dit geval is het bijgebouw gerealiseerd op een afstand van 8 meter van de erfgrans, zodat aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.

Zienswijze de heer R.O. Moens, Burchtstraat 16, 4527 CH Aardenburg

De heer Moens, Burchtstraat 16 te Aardenburg heeft op 4 juni 2014 en op 14 juni 2014 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning welke ter inzage heeft gelegen ten behoeve van het realiseren van een bijgebouw (berging/atelier) op het perceel Burchtstraat 14 te Aardenburg.

De heer Moens geeft aan dat er destijds een vergunning is afgegeven voor het realiseren van een houten schuur. Hij geeft aan dat hij nooit is ingelicht dat er een stenen gebouw zou komen dat bovendien te hoog en te groot is.

Er is op 8 juni 2010 (verzonden 10 juni 2010) een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een atelier/berging met een oppervlakte van 6,5 x 8,1 meter, een goothoogte van 3,3 meter en een nokhoogte van 6,6 meter. Wij hebben vervolgens geconstateerd dat vergunninghouder een bijgebouw heeft gerealiseerd dat groter is dan vergund. Om e.e.a. te legaliseren heeft vergunninghouder een wijziging op de eerdergenoemde vergunning aangevraagd.

Omdat de maximaal toegestane oppervlakte overschreden wordt, is onderliggende planologische afwijkingsprocedure opgestart.

Het college acht het verantwoord medewerking te verlenen aan het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kom Aardenburg" omdat het gemeentelijke beleid omtrent het realiseren van bijgebouwen is aangepast in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Kernen".

Bij de bestemming "Wonen" (artikel 28) van het bestemmingsplan Kleine Kernen is bepaald dat op percelen die groter zijn dan 1.000 m², bijgebouwen gerealiseerd mogen worden met een gezamenlijke oppervlakte van 90 m². Het onderliggende perceel heeft een oppervlakte van 1.830 m², waardoor het redelijk is om in onderliggende planologische procedure te verwijzen naar het meest recente gemeentelijke beleid. Op grond van artikel 23 lid 1 van bestemmingsplan Kom Aardenburg is het bovendien mogelijk om af te wijken van deze regels voor een overschrijding van de maten met ten hoogste 10%. Voorts is vergunningsvrij een oppervlakte van 30 m² toegestaan, met een maximale nokhoogte van 3 meter. Het bestaande bijgebouw dat reeds eerder is gerealiseerd voldoet hieraan. Geconcludeerd wordt dat binnen de huidige planologische kaders medewerking kan worden verleend aan onderliggend bouwplan. Daarbij is het college van mening dat er geen sprake is met strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is er geen sprake van onevenredige inbreuk op de belangen van derden. Het gehele gebied is immers bestemd als "erf" behorende bij een woonbestemming. Erfbebouwing is binnen die bestemming in het gehele gebied toegestaan.

Tevens dient de heer Moens een klacht in tegen de hoog opgaande bomen en struiken, waardoor er sprake is van overmatige schaduwwerking. De klacht staat los van de onderliggende planologische procedure en zal apart worden behandeld.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet de voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 10 januari 2014;
- brief mbt planschadeovereenkomst d.d. 17 maart 2014;
- brief mbt aangeleverde aanvullende gegevens d.d. 27 maart 2014;
- bestektekening bestaande toestand;
- bestektekening nieuwe toestand;
- ruimtelijke onderbouwing;
- schaduwrapport d.d. 18 juni 2014.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure kunt u opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **96,14**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

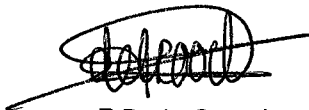
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

hoofd afdeling Publiekszaken,



P.B. de Croock

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014008).

Op het bouwplan is het bestemmingsplan "Kom Aardenburg" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Wonen" en "erf". In het bestemmingsplan is bepaald dat op de gronden met de bestemming "erf" voor maximaal 40%-60 m² bebouwd mogen worden. Het bouwplan gaat uit van een berging van in totaal 95 m². Hierdoor voldoet het bouwplan niet aan het bestemmingsplan.

In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is echter de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een project, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald, dat zo'n omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Sluis heeft in zijn vergadering van 23 november 2010 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten, een algemene verklaring van geen bedenking af te geven. Dit raadsbesluit is met toepassing van artikel 3.40 van de Algemene Wet Bestuursrecht op 12 januari 2011 bekend gemaakt en dus in werking getreden.

Op grond van het vorenstaande wordt vastgesteld, dat er geen redenen zijn om aan het verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning geen medewerking te verlenen.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2014008).

Planologie / bestemmingsplan

1. De berging mag niet gebruikt worden als een verblijfseenheid.

Bouw-algemeen

1. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.

Monument-algemeen

1. Indien u tijdens de (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten doet, neemt u contact op met SCEZ, de heer Jongepier tel. 0118-670870;

