

Aan De heer H. de Laere
Scheidingstraat 5
4529 GK EEDE

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

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

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nr.: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 18.15433-ED-U2019-
uw brief d.d. : 11 oktober 2018 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door : Mw. A. van Zanten
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

**Datum besluit,
Verzending**

Geachte heer De Laere,

Op 11 oktober 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een woning met de volgende activiteiten:

- *Activiteit Bouw* *verbouwen van de woning*
- *Activiteit afwijking* *afwijken toegestane oppervlakte- en hoogtematen op de bestemmingsplan*

De aanvraag gaat over Scheidingstraat 5 te Eede. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2018252. 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 activiteit afwijken 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 11 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

Vvgb van raad of algemene verklaring

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 2017 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten, een algemene verklaring van geen bedenking afgegeven voor een bepaalde categorie van gevallen. Het bouwplan valt onder de aangewezen categorieën waarvoor de algemene verklaring van geen bedenking voor geldt.

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. 11 oktober 2018;
- bestektekening blad 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2019;
- bestektekening blad 2 met datum 5 oktober 2018;
- bestektekening bestaande toestand met datum 8 augustus 2018;
- constructieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 23 november 2018;
- inhoudsberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2019;
- daglichtberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2019;
- berekening WTW met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2019;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 28 maart 2019.

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 € **6.119,09**.

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 Externe Dienstverlening, 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,

Teamleider Handhaving, Vergunningen en Planologie

A. Wouterse-van Damme

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning UV-2018252).

Bestemmingsplan

Op het bouwplan is het bestemmingsplan "Kom Eede" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Wonen" en "Erf". Het bestemmingsplan geeft aan dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gesitueerd mogen zijn. Daarnaast is bepaald dat op "Erf" uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan.

Het plan gaat uit van het verbouwen en vergroten van de woning buiten het bouwvlak en deels op de bestemming "Erf". Hierdoor voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan. Het bouwplan gaat ook uit van een nokhoogte van 7,7 meter. Voor "Erf" is bepaald dat de nokhoogte van gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen. Ook hierdoor voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan.

Desondanks kan er medewerking worden verleend aan het plan middels het toepassen van artikel 2.12, lid 1a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit artikel biedt de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het perceel is gelegen aan de zuidelijke kernrand van het dorp Eede aan de Scheidingstraat. Op het perceel staat momenteel een woning met 1 laag met een kap. De huidige woning staat deels buiten het bouwvlak en is grotendeels gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Erf". Bestaande woning wordt gerenoveerd waarbij de nokhoogte hoger wordt en de leefruimte aan de noordzijde en oostzijde wordt verruimd. Daarnaast wordt aan de noordelijke zijde een extra afdak gecreëerd. De overschrijding van de toegestane nokhoogte is in overeenstemming met de nokhoogtes van de aangrenzende woningen. Daarnaast heeft de aanbouw aan de achterzijde van de woning stedenbouwkundig weinig invloed op het karakter van de straat. Gelet hierop en op de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen gronden om geen medewerking te verlenen aan het plan.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vergadering 25 oktober 2018) is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

Milieu/bodem

De locatie is geschikt voor voorgenomen gebruik. Wanneer de vrijkomende grond elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning UV-2018252).

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. 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.
3. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding tenzij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Technisch

1. Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de aanbouw.
2. Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw.
3. Voordat u begint met de bouw, toont u met een KOMO-certificaat dat het beton voldoet aan het bouwstoffenbesluit.
4. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, gevaarlijk afval en overig afval). U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgegeven bij een erkend afvalverwerkingsstation.
5. De wateropname van de sanitaire ruimten voert u uit conform art. 3.23 Bouwbesluit.