





Kenmerk : JW3_004_DOC_006
Datum : 19-10-2025
Opgesteld door : 
Versie : 000

Onderwerp: Extra informatie vergunning aanvraag

Algemene omschrijving bouwplan

Er is een aanbouw gepland op het adres  in Oostburg. De aanbouw heeft als doelstelling het netto woon oppervlakte te vergroten. Deze uitbreiding wordt gezien als noodzakelijk om bewoning met een gezin aangenaam te maken.

De uitbreiding bestaat uit 'naar achter verplaatsen' van de bestaande achtergevel. Boven op deze uitbreiding zal een aanbouw komen met een zadeldak. De achtergevel van de aanbouw op de eerste verdieping zal, in afstand tot de bestaande achtergevel, gelijk gehouden worden met de al aanwezige aanbouw op nr. 15. De uitvoering van de aanbouw zal ook sterke gelijkenissen vertonen met de aanwezige aanbouw op nr. 15.

Het dak van de aanbouw zal als zadeldak uitgevoerd worden waarbij de noklijn haaks voorzien is t.o.v. het zadeldak van de bestaande bewoning.

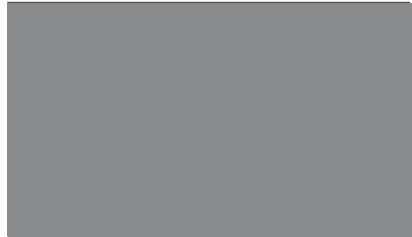
De nieuwe achtergevel van aanbouw op de begane grond is dus 'verder' weg van de bestaande achtergevel dan de nieuwe achtergevel van de aanbouw op de eerste verdieping. De reden voor dit verschil heeft te maken met het verzorgen van meer zuivere lijnen in het achteraanzicht van de woningen aan de zijde van Oudestad nr. 17 en de aangrenzende bebouwing. De aanbouw zal zorgen voor minder verrommeling.

De ruimte die ontstaat door het verschil tussen de twee nieuwe achtergevels (begane grond en eerste verdieping) zal benut kunnen worden als een balkon, dakterras.

Afwijking van het geldende omgevingsplan

Het geldende omgevingsplan stelt dat een dakgoot hoogte van ≤ 4 mtr. toelaatbaar is. In het ontwerp wordt echter uitgegaan van een dakgoot hoogte van 5,3 mtr. De reden van deze afwijking is de netto woonoppervlakte.

Bij het berekenen van het netto woon oppervlakte wordt ook het vloeroppervlakte gezien waarbij de hoogte tot het plafond $\geq 1,5$ mtr.. Normaal gezien kunnen bijvoorbeeld kasten geplaatst worden welke voor een overbrugging zorgen wat betreft de afstand van de muur (waar niet gestaan kan worden) tot aan de lijn vanaf waar wel gestaan kan worden. Gezien de breedte van het huis i.c.m. de richting van het zadeldak, zal dit tot veel verlies



van 'beloopbare' ruimte leiden. Ik wil, ter verduidelijking van dit punt graag verwijzen naar tekening JW3_004_1_05_70000.

Deze ervaring wordt gedeeld met de bewoner van nr. 15.. Zij gebruikt de kamers aan de achterzijde van de woning niet als slaapkamer vanwege het hierboven omschreven probleem. Zij heeft een eenpersoonsgezin. Wij willen met ons gezin, drie personen, hier gaan wonen. Elk beetje ruimte is daarom gewenst. Door de dakgoot hoogte op 5,3 mtr. te brengen ontstaat er een netto woonoppervlakte waarbij over het gehele oppervlakte 'gestaan' kan worden.

Anticiperen nieuw omgevingsplan

Wij zijn niet op de hoogte van een toekomstige wijziging van het omgevingsplan. Deze vermoedens worden onderbouwd door de afwezigheid van publicaties hieromtrent. De vermoedens worden verder versterkt door het welstandsniveau van deze omgeving: 'historisch'. Hierdoor lijkt het aanpassen van het omgevingsplan niet aannemelijk.

Waarborging ruimtelijke kwaliteit

- De verhoging van de dakgoot t.o.v. de maximaal toegestane hoogte zoals omschreven is alleen van toepassing op de nieuw te plaatsen aanbouw. Deze aanbouw is aan de achterzijde van de woning voorzien. De nieuwe aanbouw is, vanuit de Oudestad, volledig aan het zicht onttrokken;
- De aangrenzende gronden en bouwwerken hebben als functie bewoning. De nieuwe aanbouw geeft geen aantasting van deze functie;
- De vormgeving van het ontwerp is mede tot stand gekomen door samenspraak met de welstandscommissie. Er is een overleg geweest op 11-06-2025. De voorstellen van de welstandscommissie zijn volledig opgenomen in het nieuwe ontwerp;
- Een milieuhygiënische belemmering is niet aan de orde. Alle te gebruiken materialen zijn niet milieuverontreinigend. Daarbij worden er geen materialen aangevoerd, bijv. ter verhoging of stabilisatie van de ondergrond, welke de bodem of het bodemwater kunnen verontreinigen;
- Aangezien de functie van de woning niet wijzigt en het gebruik van de woning overeenkomstig het beoogde gebruik zal zijn, geeft dit geen verhoging van de verkeersbelasting, ook zal de parkeerdruk niet vergroot worden ten opzichte van het beoogde gebruik van de huidige woning;
- De reeds aanwezige parkeergelegenheid wordt niet aangetast en wordt als voldoende gezien. De woning heeft geen eigen parkeergelegenheid, en heeft dit ook nooit gehad;
- De omgeving zal geen significante hinder ondervinden van de nieuwe aanbouw met de daarbij behorende dakgoot hoogte. Aangezien de tuinen op het zuiden liggen is ook het woongenot van de aangrenzende bebouwing niet in het gedrang. De



achtergevel op de eerste verdieping valt, t.o.v. nr. 19, terug. Terwijl die t.o.v. nr 15, gelijk komt te staan.

Afweging individueel en algemeen belang

Het individuele belang is groot. In een kleine woning kan elke extra oppervlakte eenheid een grote bijdrage leveren aan het woongenot in vergelijking tot een reeds normaal tot grote woning wat oppervlakte betreft. Het algemeen belang wordt gediend doordat er een woning ontstaat waarin de leefbaarheid voor een gezin beter zal zijn dan nu het geval is.

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

De vermeldingen in deze paragraaf zijn een eigen interpretatie van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

Het effect voor nr. 15 zit er vooral in dat de reeds aanwezige muur wat verhoogd zal worden. Dit effect vervalst ons inziens doordat er een overkapping is gebouwd bij nr. 15 waardoor het zicht naar boven sterk verminderd wordt. Daarbij komt dat de complete aanbouw niet voorbij deze overkapping komt, en binnen de wettelijk voorgeschreven maximale afstand, gemeten vanaf de voorgevel, voor bebouwing valt.

De nieuwe achtergevel (nr. 17), van de bovenverdieping, komt niet voorbij de achtergevel op de bovenverdieping van nr. 15. Dit vormt geen negatief effect op de beleving van nr. 15. Wat rechtsgelijkheid betreft is de nieuw te plaatsen aanbouw bijna identiek aan de reeds bestaande aanbouw op nr. 15.

Het effect voor nr. 19 valt volledig binnen de rechtsgelijkheid. De nieuwe aanbouw op de begane grond overschrijdt niet de wettelijke voorgeschreven maximale afstand gemeten vanaf de voorgevel waarbinnen gebouwd mag worden.

De aanbouw op de bovenverdieping valt nog binnen de gevelafstand van nr. 19.

Het aangrenzende perceel aan de achterzijde van de woning ondervindt geen nadelig effect van de complete aanbouw. Er is daar geen bewoning en er bestaat een relatief grote afstand van de nieuwe aanbouw tot aan het daar gelegen gebouw (vroeger als kerkgebouw gebruikt op de Molenberg).

Het effect voor de omgeving is nihil te noemen. De woning ligt binnen de verder terug of gelijk aan de bestaande achtergevels van de direct aangrenzende bebouwing. Daarnaast is de compleet nieuwe aanbouw niet vanaf de straat, Oudestad, zichtbaar.

Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie



De nieuw te bouwen aanbouw zal niet voor een waardedaling van onroerend goed zorgen. Door het toepassen van het advies van de welstandscommissie is het achteraanzicht verbeterd doordat de 'zuivere lijnen' verbeterd zijn met als gevolg minder verrommeling.

Specifiek voor nr. 19, en in mindere maten voor nr. 15, zal de isolatiewaarde van de zijgevel sterk toenemen. De huidige bewoners zijn zelfs blij met de aanbouw aangezien juist die kant van hun huis gevoelig is voor koude. Dit lijkt eerder op een waardevermeerdering aan te sturen dan een waardevermindering.

Dakterras, balkon etc.

De vrijkomende ruimte, boven op de begane grond van aanbouw en achter de eerste verdieping, wordt ingericht als dakterras. Doelstelling hiervan is het kunnen ophangen van de was. Daarbij wordt het zicht vanaf het deze niet op de grond gelegen buitenruimte, op aangrenzende bebouwing en/of percelen ontnomen wordt door een lage borstwering.

Ik hoop met de bovenstaande toelichting voor een degelijke onderbouwing te hebben gezorgd op grond waarvan een passend besluit wat betreft afwijking van de omgevingswet genomen kan worden.

We zien jullie reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

