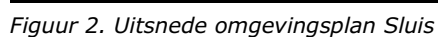
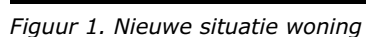


Burchtstraat 13 Oostburg

Initiatiefnemer heeft aan de Burchtstraat 13 op de begane grond een winkelpand met daarboven twee bovenwoningen. De bovenwoning op de 2^e verdieping is toegankelijk via een trap. De trappen voldoen echter niet aan de hoogte die het Omgevingsplan aangeeft.



De twee trappen kunnen op basis van artikel 5.1 lid 2a Omgevingswet en artikelen 3.2 en 3.3 lid 2, onderdeel H van de beleidsregels 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (1^e herziening) worden gerealiseerd. Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van het Omgevingsplan af te wijken voor het realiseren van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en de volgende punten zijn overwogen:

Deze voorwaarden benoemd in artikel 3.1 worden hieronder beschreven.

1. Bestaand ruimtelijk beleid

Rijksbeleid:

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De plaatsing van een bouwdeel van onderschikte aard, zijnde een trap, is zeer kleinschalig van aard en heeft geen nadelige gevolgen voor de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

Provinciaal beleid:

Zeeuwse omgevingsvisie

Op 13 december 2024 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De plaatsing van een bouwdeel van onderschikte aard, zijnde een trap, betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling die niet in strijd is met provinciaal beleid.

Waterschap:

De plaatsing van een bouwdeel van onderschikte aard, zijnde een trap aan de woning is een kleinschalige wijziging. Het gebouw en de functie van woonhuis was reeds op dezelfde locatie aanwezig, er is hierdoor geen sprake van een toename in verhard oppervlak of toename van verkeersbewegingen. Belangen van het waterschap worden niet geschaad.

Gemeentelijk beleid:

Het omgevingsplan Sluis heeft opgenomen dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 meter mag bedragen. Om van deze maximale hoogte af te mogen wijken is afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk.

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

In het geval het omgevingsplan Sluis zal worden herzien zal niet per definitie de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden verhoogd. Specifiek afwijken van het omgevingsplan in dit concrete geval is dan ook noodzakelijk.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is in onderhavig geval sprake:

- *Medewerking aan het verzoek mag niet tot gevolg hebben dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast.*

De trap is zichtbaar aan de achtergevel en niet vanaf de voorzijde/straatzijde Burchtstraat. De achterzijde van waar de trap wel zichtbaar is, is zichtbaar voor de naastgelegen percelen. De achterzijde van de Burchtstraat komt uit op de Sint Michielstraat. Deze zijde wordt gekenmerkt als achtererfgebied met een wirwar van trappen en balkons. Het toevoegen van een trap bij de woning resulteert niet in een negatieve inbreuk op het straatbeeld. De wijziging zal opgaan in zijn omgeving en overige achterzijden van naastgelegen woningen. De realisatie van de trap heeft dan ook niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast.

- * *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;*

De naastgelegen gebouwen hebben allen een winkelfunctie met daarboven woongelegenheid. De toevoeging van een trap is passend conform gebruiksmogelijkheden en leidt niet tot een aantasting van de mogelijkheden van aangrenzende gronden. Overige panden blijven toegankelijk en kunnen het huidige gebruik voortzetten.

- *de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijk adviescommissie worden voorgelegd en.*

Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en is getoetst aan de criteria benoemd in de nota ruimtelijke kwaliteit. Het plan is positief beoordeeld.

- *Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen*

Het betreft de verbouwing van een bestaande woning. Het betreft geen bedrijfsmatige activiteiten en de woonfunctie leidt zelf niet tot milieu hygiënische belemmeringen.

- *er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik*

Door het toegankelijk maken van de 2^e verdieping met een trap wordt er een woning extra gerealiseerd. De extra verkeersbewegingen zijn verwaarloosbaar en de toename van parkeerdruk ten opzichte van het huidige gebruik is zeer gering. Bovendien is dit conform het huidige parkeerbeleid voor de kern Oostburg toegestaan. Het plan leidt dan ook niet tot een toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik.

- *er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis.*

Bij het realiseren van een bovenwoning op de 2^e verdieping geldt een parkeernorm van maximaal 1,9, zijnde twee parkeerplaatsen. Voor dit aantal is het conform het geldende parkeernormenbeleid niet verplicht parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren. Dit is in het kader van de uitgebreide procedure zo opgenomen. Voor de trap zelf is geen extra parkeergelegenheid noodzakelijk.

- *de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.*

De omgeving wordt gekenmerkt als centrumgebied met winkelpanden en bovenwoningen. De realisatie van de trap is passend in het gebied en leidt niet tot een aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

4: Afweging individueel en algemeen belang

Van verstoring van de openbare orde of veiligheid is geen sprake. De woning dient voor wat betreft veiligheid te voldoen aan de wettelijke vereisten. Van eventuele nadelige gevolgen voor landschaps- en natuurwaarden is eveneens geen sprake nu de functie, gebruik en ligging van de woning niet wijzigt ten opzichte van omliggende natuurgebieden.

5: Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Van belang is dat omliggende percelen en/of algemeen belang geen onevenredige hinder ondervinden van de ontwikkeling. Zoals reeds hierboven beschreven is de trap gelegen in het achtererf, passend in zijn omgeving en leidt een aanpassing van de hoogte niet tot nadelige consequenties voor de omgeving en omwonenden. Gelet op voorgaande is het, alle belangen overwegend, aanvaardbaar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het afwijken van de hoogte op het achtererf.

6. Economische uitvoerbaarheid - planschade

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die

veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.

De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:

- a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
- b. de activiteit waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

Er is geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering dan wel dat de activiteit betrekking heeft op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of gebruikt. Aan de afwijking kan medewerking worden verleend.

Artikel 3.3 lid 2, onderdeel H van de beleidsregels 'Binnenplanse Omgevingsplanactiviteiten'.

Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van het Omgevingsplan af te wijken voor het realiseren van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en de volgende punten zijn overwogen.

Het bouwonderdeel is van ondergeschikte aard en is akkoord bevonden door de gemeentelijke adviescommissie. Aan de voorwaarden van artikel 3.3 lid 2 onderdeel H wordt voldaan.