

Bestemmingsplan

'Deltastraat 22, Hoofdplaat'



Toelichting

'Deltastraat 22, Hoofdplaat'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160



Versie: 12 april 2022
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpDelstr22-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	10
3.5	Technische infrastructuur.....	11
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Vormvrije mer.....	14
3.11	Omliggende functies	15
3.12	Watertabel.....	15
4.	Juridisch	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Verbeelding.....	17
4.3	Regels.....	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	18
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	18
6.1	Procedure	18
6.2	Conclusie.....	18

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Deltastraat 22 te Hoofdplaat is een voormalige school gelegen. De school is sinds enkele jaren niet meer in gebruik en wordt momenteel gebruikt als woning. Het bestaande gebouw is verkocht met het oogmerk om te gaan bewonen als woonhuis. Om het gebouw ook daadwerkelijk intern te verbouwen en te gebruiken als woonhuis dient de bestemming te worden gewijzigd.

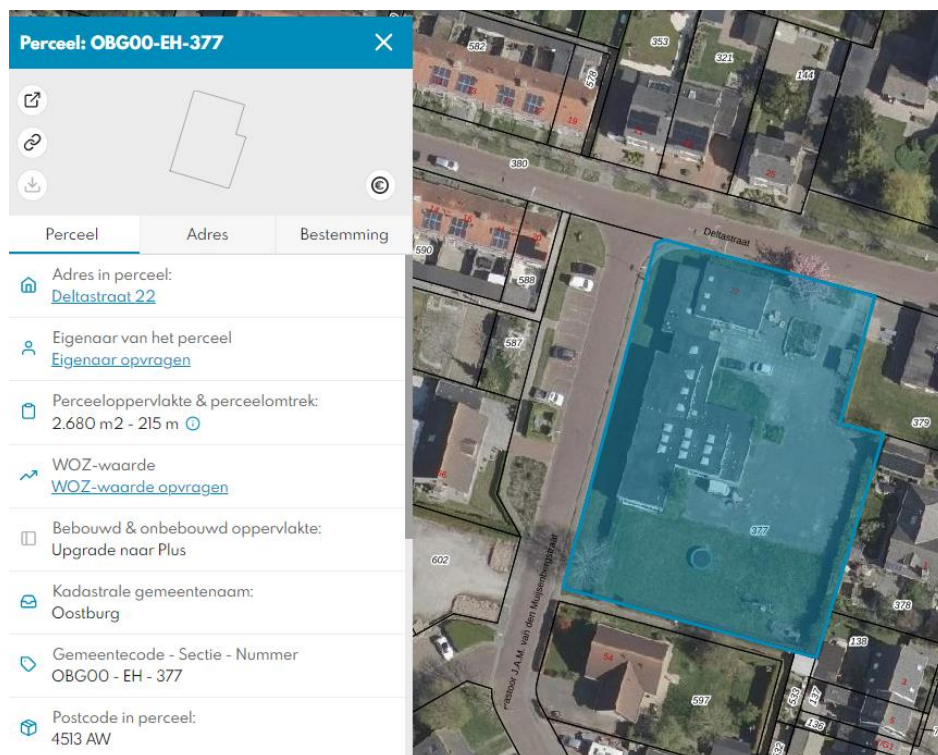
Het perceel aan de Deltastraat 22 te Hoofdplaat is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Maatschappelijk, een bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage van 40%. Tevens is de maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Om deze wijziging mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Deltastraat 22, Hoofdplaat is kadastraal bekend als Oostburg, sectie EH nummer 377. Het perceel is gelegen in een typisch woongebied in de kern van Hoofdplaat. De woningen aan de Schoolstraat 15, Koningin Julianastraat 3 en 5 en Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 54 liggen aangrenzend aan het plangebied. Binnen het plangebied is het schoolgebouw gelegen. Het perceel heeft een omvang van circa 2.680 m². De functie als school is mogelijk op basis van de bestemming Maatschappelijk.



Figuur 1: Kadastrale kaart Deltastraat 22, Hoofdplaat (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de huidige bestaande bebouwing op het perceel Deltastraat 22 te renoveren tot een woonhuis. Er zal inpandig worden verbouwd en geen bebouwing worden toegevoegd. Om het pand te kunnen bewonen dient de bestemming te worden gewijzigd.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het

in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’.

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 werken we aan onze 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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde het toevoegen van een woonbestemming, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
		13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)		

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Maatschappelijk naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu het bestaande pand wordt gebruikt als woning. De bebouwing wordt niet uitgebreid of gewijzigd. Hoewel het één woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat het gebouw reeds is aangekocht door initiatiefnemer en dat zodra de omzetting is gerealiseerd zij zich daar ook definitief zal vestigen.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalige school, een relatief groot gebouw, in één woning. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties als in de POV2021 bedoeld.

Uit de eerste inventarisatie, uitgevoerd door Rho in opdracht van de provincie Zeeland, blijkt dat binnen de in de gemeente Sluis geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte aan bestaande plancapaciteit is om deze school te kunnen transformeren tot één woning. Door bij de uitvoering van het plan van aanpak Plancapaciteit, waarvoor de gemeenteraad inmiddels de bereidheid heeft uitgesproken, rekening te houden met dit plan wordt de door provincie bedoelde relatie geborgd.

In paragraaf 5 van het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis wordt aangegeven dat invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu als kwalitatief gewenste woningbouw kan worden gezien. Hoewel de kern Hoofdplaat niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt de ombouw van dit voor één woning volumineus pand tot één woning als een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte.

Omgevingsverordening 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de omgevingsverordening 2018.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

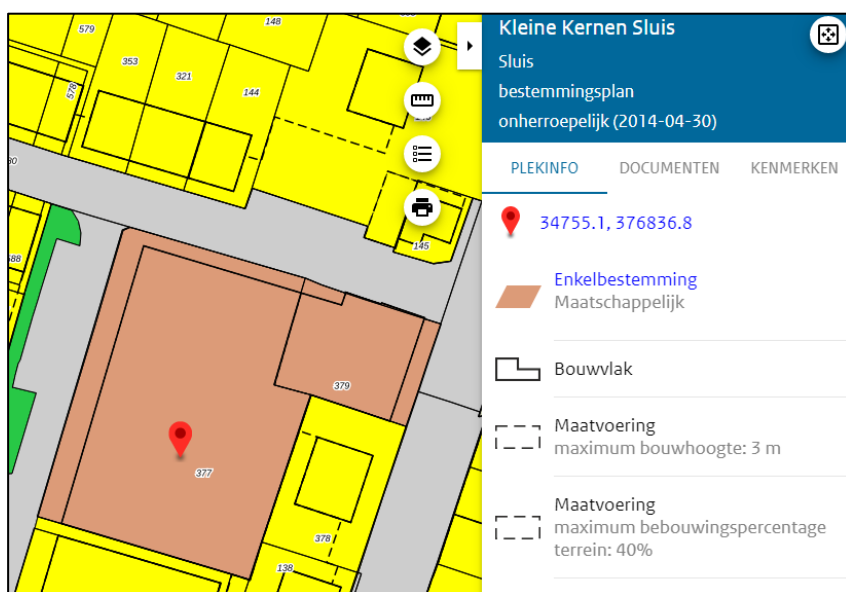
Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen binnen de kern. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 30 april 2014). De wijzigingen die zijn doorgevoerd in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (vastgesteld door de Raad d.d. 27 oktober 2016) zijn niet van invloed op het onderhavige plan. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Maatschappelijk met een bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage terrein van 40%. Tevens is een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Deltastraat 22

De omzetting van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen is op basis van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting naar een woning door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

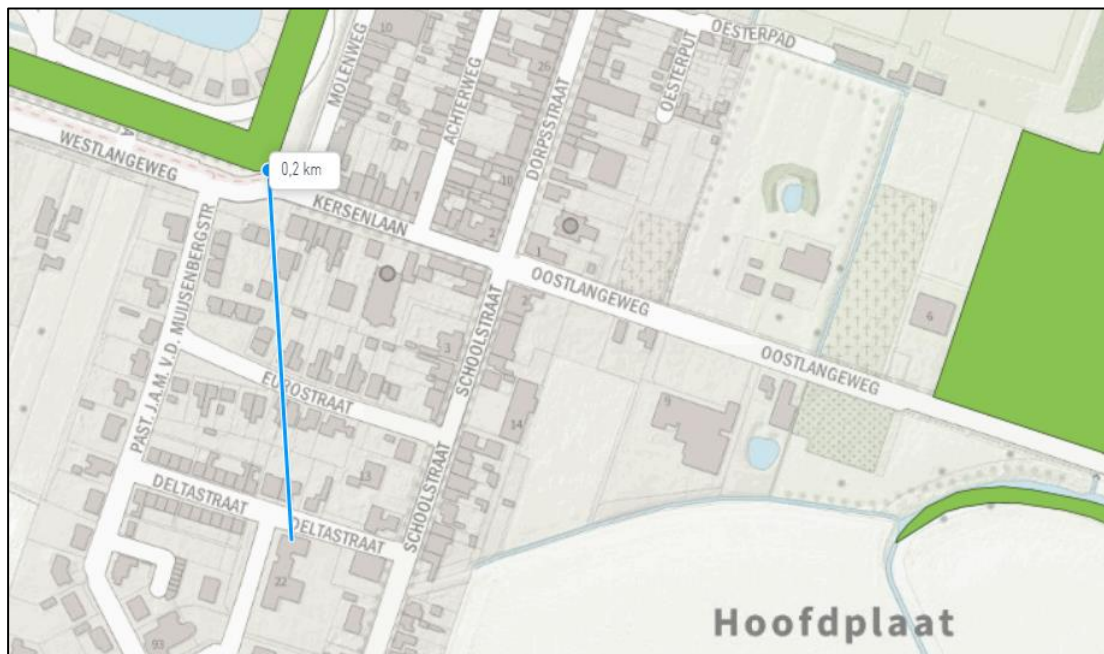
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Op circa 700 meter is Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde de Westerschelde & Saeftinghe. In relatie tot dit gebied is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect op de instandhouding van deze gebieden.

Uit de AERIUSberekeningen blijkt dat bij de renovatiefase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik feitelijk niet toe, maar uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningsplicht voor deze wijziging, zie bijlage 1.

Op ongeveer 200 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig (dijken/binnendijk). Tevens dient er niet te worden gesloopt of beplanting te worden verwijderd. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



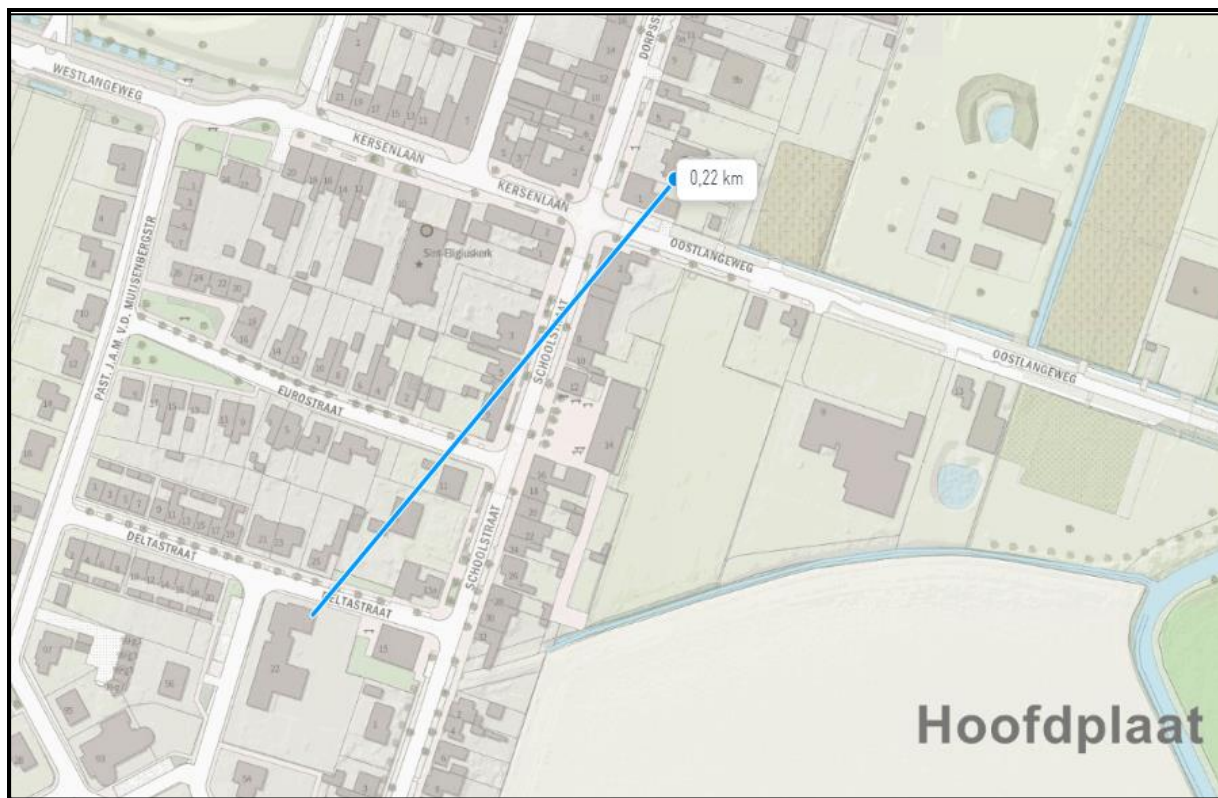
Figuur 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2021

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het dorp Hoofdplaat. De omgeving wordt gekenmerkt door woongebied. Het perceel is bestemd als Maatschappelijk. Het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen past in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast en de bestaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. Op enige afstand, circa 220 meter ten noorden is een kerkgebouw gelegen. De bestaande bebouwing wordt omgezet naar woonhuis. Deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten.



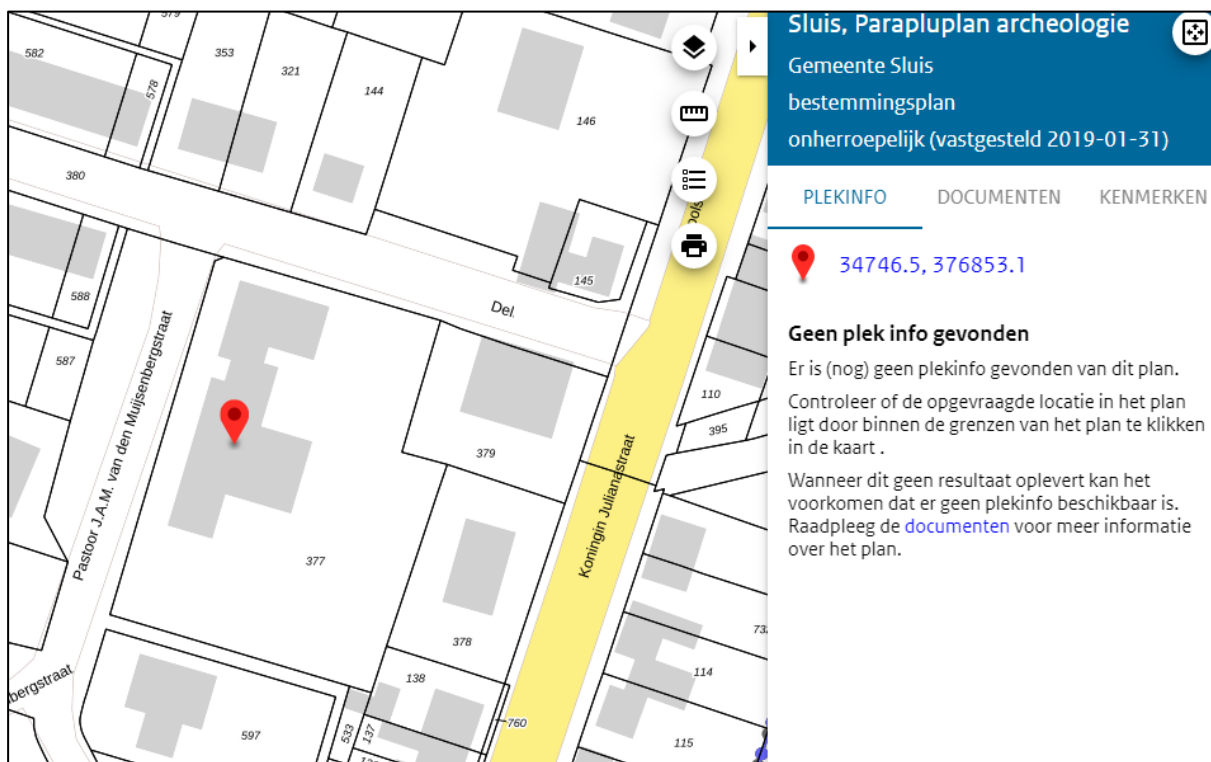
Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2021

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied is niet aangeduid als een gebied als archeologisch waardevol.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie

Tevens betreft het hier enkel een bestemmingswijziging, er is geen sprake van sloop- en of bouwactiviteiten. Voor het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het geval tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Schoolstraat en Koningin Julianastraat. De Schoolstraat is een straat welke in noordoostelijke richting uitkomt op de Kersenlaan en in zuidwestelijke richting op de Koningin Julianastraat. De Deltastraat is een straat met voornamelijk bestemmingsverkeer van de bewoners en hun bezoekers. Vanuit de kern Hoofdplaat zijn allerlei verbindingen mogelijk onder andere naar Breskens en Biervliet. De Deltastraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt tot afname van de verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Maatschappelijk en werd gebruikt als school. Binnen deze bestemming zijn (met name met piekbelasting) relatief veel verkeersbewegingen mogelijk. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar Wonen resulteert dan ook in een afname. Realisatie van de woning is dan ook inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en zal gezien de afname van verkeersbewegingen en het verdwijnen van de huidige activiteiten een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in de Deltastraat. Op basis van de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) zijn voor een vrijstaande woning 2,3 parkeerplaatsen

noodzakelijk. Op de locatie zijn minstens 3 parkeerplaatsen mogelijk, waardoor geconcludeerd kan worden dat er aan de norm voldaan wordt.

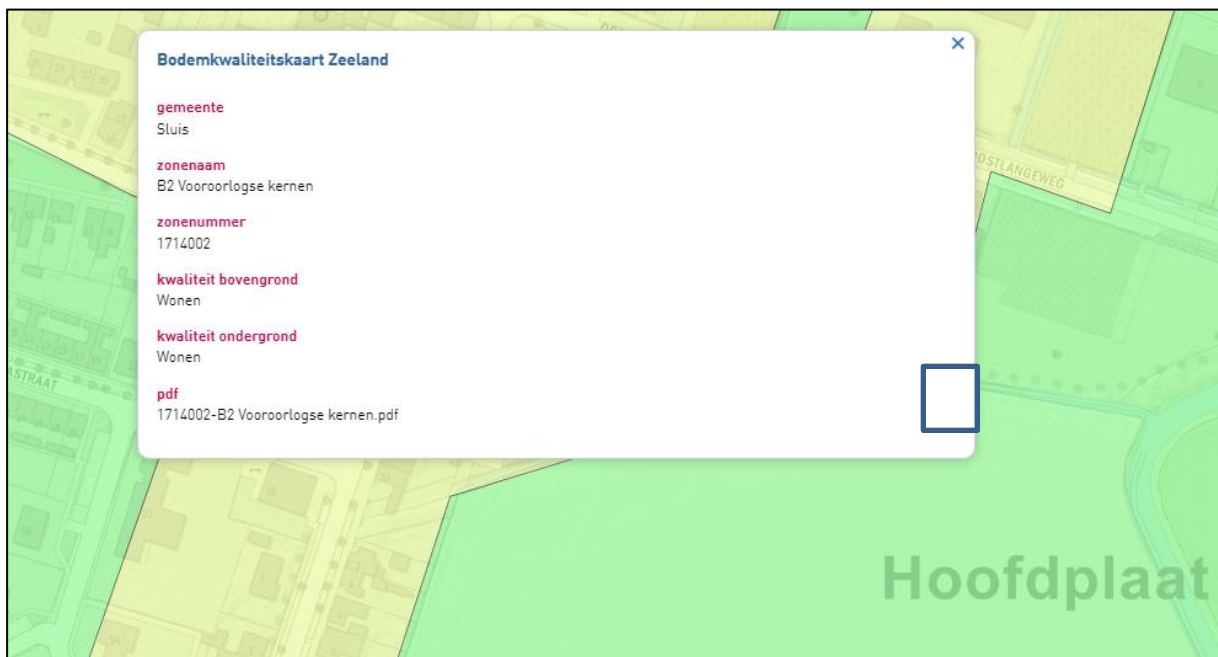
3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

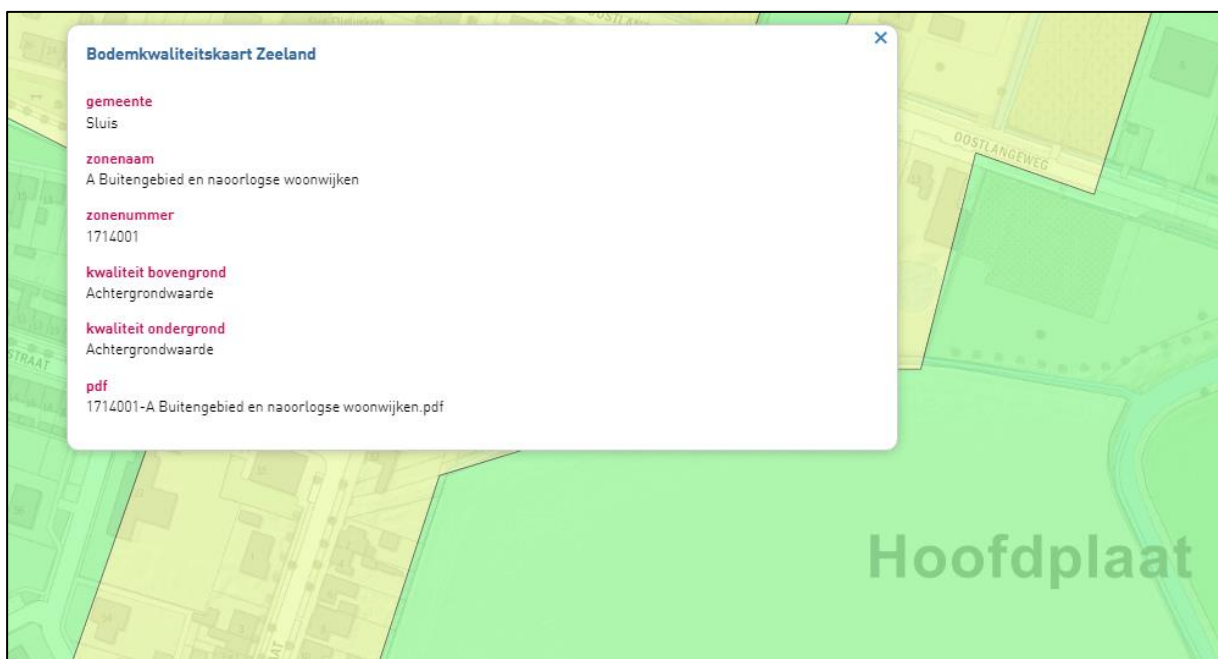
3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

De bestemmingswijziging van de Deltastraat 22, Hoofdplaat van Maatschappelijk naar Wonen betreft een functiewijziging (zonder bouwwerkzaamheden) waardoor historisch onderzoek van de locatie van belang is. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis duidt de locatie deels aan als achtergrondwaarde en deels al wonen, zie figuur 6 en 7. Op de locatie Deltastraat 22 te Hoofdplaat is vanaf ongeveer 1980 bebouwing te zien op de historische kaarten. Volgens informatie van de gemeente Sluis is de bebouwing op die locatie van 1972. Voor zover bekend is de locatie voor die periode altijd in gebruik geweest als landbouwgrond/weiland. Vanwege de transactie van de locatie is er in augustus 2020 een PFAS-onderzoek uitgevoerd door ABO-milieuconsult B.V. (AnL20-5259, d.d. 09-08-2020) omdat er op dat moment nog geen bodemkwaliteitskaart PFAS beschikbaar was voor de gemeente Sluis. De conclusie van dat onderzoek is dat op basis van de toepassingsnormen voor PFAS de bodem voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Van de locatie zijn verder geen gegevens bekend die de locatie als verdacht zouden aanmerken. Op basis van het bovenstaande is de locatie geschikt voor de wijziging en zijn er geen gebruiksbeperkingen. Verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede bodemkwaliteitskaart Zeeland



Figuur 7: Uitsnede bodemkwaliteitskaart Zeeland

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen

2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar Wonen, waarbij een woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Deltastraat bepalend. De Deltastraat is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. De Deltastraat is ingericht als straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat de verkeersintensiteit ten goede komt. De woning zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

3.8 Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het omzetten van school naar woonhuis betreft een positieve ontwikkeling met betrekking tot de uitstoot van fijnstof. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Voor de omzetting naar een woonhuis kan reeds geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek

naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

Toetsing plangebied aan de Risicokaart

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Vormvrije mer

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd. Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te worden.

Het initiatief omvat de realisatie van een woning. Op 21 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Sluis besloten dat een ontwikkeling kleiner dan 12 woningen niet valt onder de term 'stedelijke

ontwikkeling' zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, zodat voor de ontwikkeling van de Deltastraat 22, Hoofdplaat geen besluit in het kader van de aanmeldnotitie m.e.r. genomen hoeft te worden.

3.11 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Rondom het plangebied zijn zowel aan de overzijde als aangrenzend burgerwoningen gelegen. In de directe omgeving is van bedrijvigheid geen sprake. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

3.12 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i></p>																				
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.</p> <p>Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.</p> <p>Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realis atie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemve rharding</td><td>0</td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodemve rharding</td><td>0</td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>waterop pervlak</td><td>0</td><td></td><td>4</td></tr></table>		huidige situatie	na realis atie		dakopper vlak	0		1	dichte bodemve rharding	0		2	doorlate nde bodemve rharding	0		3	waterop pervlak	0		4
	huidige situatie	na realis atie																			
dakopper vlak	0		1																		
dichte bodemve rharding	0		2																		
doorlate nde bodemve rharding	0		3																		
waterop pervlak	0		4																		

	<i>Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Het bestaande pand blijft behouden en wordt niet vergroot. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</p> <p>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.</p> <p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<i>De huidige situatie blijft voor hemelwater en vuilwater ongewijzigd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging</p> <p>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
<p>Grondwaterkwaliteit</p> <p>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit</p> <p>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
<p>Volksgezondheid</p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn dan ook niet aan de orde.</i>
<p>Bodemdaling</p> <p>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<p><i>1. Nee</i></p> <p><i>2.Nee, door wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af.</i></p> <p><i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i></p> <p><i>4. Ja</i></p> <p><i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter een bouwwerk gerealiseerd van een waterschapsweg.</i></p>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

De bestemming Wonen met bouwaanduiding vrijstaand, bouwvlak, bouwhoogte 3 meter wordt op de verbeelding opgenomen.

4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Deltastraat 22, Hoofdplaat”

Planstatus: ontwerp

Versiedatum: 09-08-2022

Vaststellingsdatum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1714.bpDeltrastrt22-ON01

Auteur: Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Wonen	12
3 Algemene regels	16
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 5 Algemene bouwregels	16
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels.....	18
Artikel 9 Overige regels.....	18
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 10 Overgangsrecht	20
Artikel 11 Slotregel	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Deltastraat 22, Hoofdplaat' van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpDeltrastrt22-ON01 met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpDeltrastrt22-ON01.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwd

Blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.7 Aankapping

Een aanbouw waarbij de kap van het hoofdgebouw ononderbroken doorloopt; de hellingshoek van een aankapping kan afwijken van de hoofdkap.

1.8 Aan- of uitbouw

Een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.

1.9 Achtergevel

De meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw.

1.10 Achterste perceelsgrens

De kadastrale grens aan de achterzijde -de van de wegzijde afgekeerde grens- bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel van de weg zijn afgekeerd, wijst het bevoegd gezag een achterste perceelsgrens aan.

1.11 Afgewerkt bouwterrein

De gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt.

1.12 Afwijking bij omgevingsvergunning

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

1.13 Archeologisch deskundige

De beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

1.14 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.15 Archeologisch rapport

Een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

1.16 Archeologische waarde

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.17 Architectonische waarde

De in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

1.18 Awb

De Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.19 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.20 Bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.21 Bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming.

1.22 Bedrijf aan huis

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit



milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.23 Beroep aan huis

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.24 Beschermd dorpsgezicht

Een dorpsgezicht dat ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.25 Bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.26 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.27 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 Bevoegd gezag

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

1.29 Bijgebouw

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.30 Bodemingreep

Werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

1.31 Bor

Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.32 Bouwdiepte

De afstand tussen de voorgevel en achtergevel van een hoofdgebouw.

1.33 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.34 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.35 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.36 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.37 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.38 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.39 Cultureel erfgoed

Uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden.

1.40 Cultuurhistorische waarde

De in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid.

1.41 Deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen ambtenaar op het gebied van archeologische monumentenzorg.

1.42 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca.

1.43 Erf

Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst.

1.44 Erkende partij

Een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.45 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend.

1.46 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.47 Geschakeld

Blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden.

1.48 Gestapeld

Een hoofdgebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven, beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.49 Gevellijn

Denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen.

1.50 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.51 Horecabedrijf

Een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.52 Huishouden

Een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:

- eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen;
- een woongroep bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt;
- ten hoogste vier individuele personen.

1.53 KNA

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.skib.nl).

1.54 Landschapswaarde

De in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.55 Lint

Vrijwel aaneengesloten bebouwing waarbij een blok uit maximaal twee aaneengebouwde hoofdgebouwen bestaat.

1.56 Maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.57 Maatschappelijk

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

1.58 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt.

1.59 NAP

Normaal Amsterdams Peil.

1.60 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

1.61 Omgevingsvergunning

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo.

1.62 Opgraven/opgraving

De ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.63 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal één wand, waaronder begrepen een carport.

1.64 Passend in bebouwingsbeeld

- Een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
- en samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.65 Peil

De kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

1.66 Perceelgrens

De scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut.

1.67 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 Raamprostitutie

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.69 Seksautomatenhal

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.70 Seksbioscoop/-theater

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.71 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.72 Straatprostitutie

Zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.73 Twee-aaneen

Blok van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.74 Uitwendig karakter van een gebouw in bestaande toestand

De ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaande totaliteit van:

- Bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- Dakvorm, nokrichting en dakhelling;

- De gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- Onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:
- Dakoverstekken, goot- en daklijsten;
- Stoeppen, plinten, pilasters en gevellijsten.

1.75 Verstoring

Aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

1.76 Voorste perceelsgrens

De kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan.

1.77 Vrijstaand

Een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw.

1.78 Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.79 Wegenverkeerswet

De Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.80 Wgh

De Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

1.81 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.82 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.83 Wro

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.84 Zijdelingse perceelsgrens

De kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

1.85 Zorgwonen

Zelfstandige vormen van wonen, waar zorg op afroep of 24 uur per dag zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstcentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.5 De diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel(len) als hoogte aangemerkt;

2.7 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 Het bebouwde oppervlak

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand', mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal woningen bepaald.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;

- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - 1. antennes: 5 meter;
 - 2. speeltoestellen: 3 meter;
 - 3. openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 - 4. vlaggenmasten: 10 meter;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
- b. in afwijking van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1](#) , sub d en sub e voor een kleinere maatvoering;
- b. [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;

3.3.2 Voorwaarde

De in [artikel 3 lid 3.1](#) genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- c. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

3.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is uitsluitend permanente bewoning van de woningen toegestaan;
- b. beroep aan huis, met dien verstande dat:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- c. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1 sub d](#) voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

3.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;

- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- g. indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

3.5.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.2 sub c](#) voor het inrichten en/of gebruiken van een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
- d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

5.1.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Procedureregul

De in lid [artikel 5 lid 1.1](#) bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

5.2 Bestaande afstanden en andere maten

5.2.1 Bestaande afstanden

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

5.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

5.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) en [artikel 5 lid 2.2](#) slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

5.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- c. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

6.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 1 sub b](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingen

7.1.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
 - 1. erkers, balkons en bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter, mits de overschrijding van erkers, balkons en bordessen niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'erf';
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. de toegestane hoogtematen voor woningen tot een bouwhoogte van maximaal 6 hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving.

- f. bouwwerken bij een rioolgemaal of waterzuiveringsinstallatie zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

7.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

7.1.3 Huisvesting individuele personen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning als bedoeld in [Woning](#) ten behoeve van de huisvesting van maximaal tien personen, met dien verstande dat:

- a. de woning een totale bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 120 m² ;
- b. indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken;
- c. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- d. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder).

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.

- d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 10 lid 1 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 45.1, sub a met maximaal 10%;
- c. [artikel 10 lid 1 sub a](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 10 lid 2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in [artikel 10 lid 2 sub a](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. [artikel 10 lid 2 sub a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

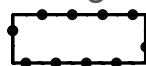
10.3 Afwijking

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 11 Slotregel

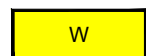
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Deltastraat 2, Hoofdplaat'.

Plangebied



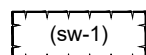
Deltastraat 22, Hoofdplaat

Enkelbestemmingen



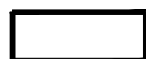
Wonen

Functieaanduidingen



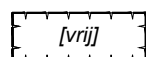
specifieke vorm van wonen - 1

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



vrijstaand

Maatvoeringen



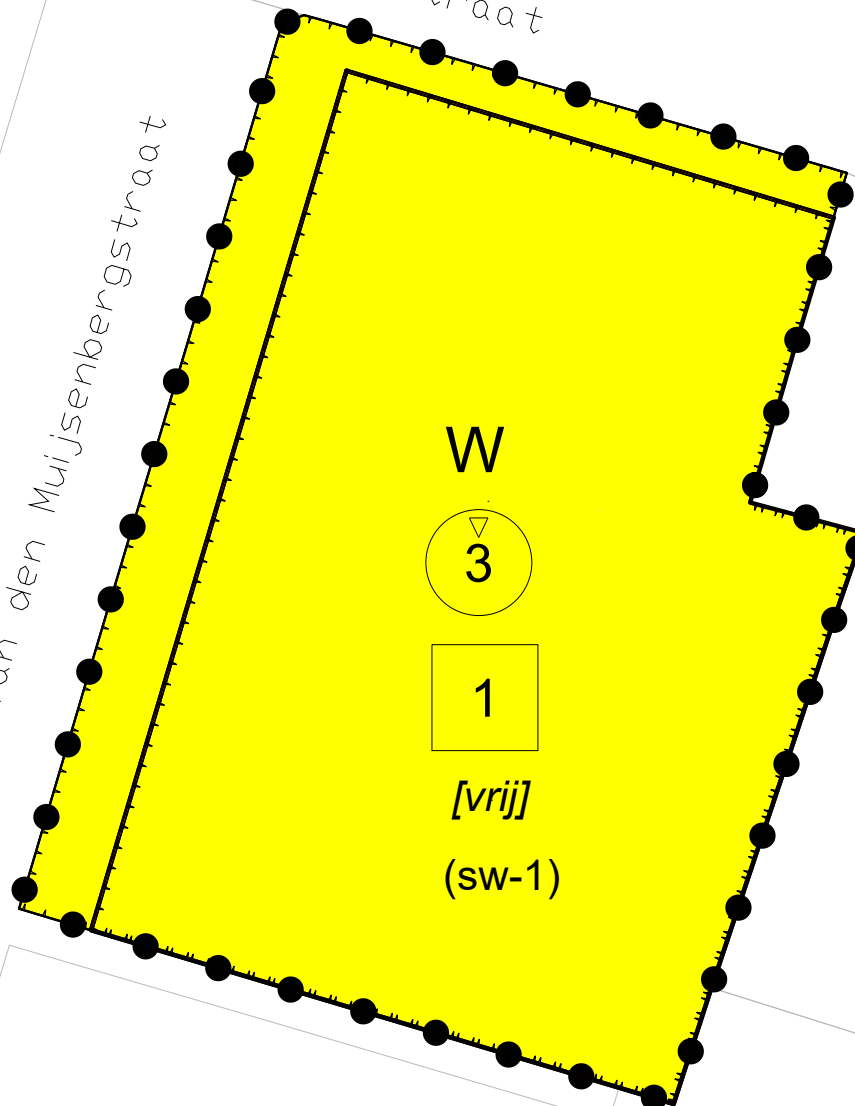
maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)

Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat

Deltastraat



Bestemmingsplan: Deltastraat 22, Hoofdplaat		Schaal: 1:500	Datum: 09-08-2022
Gemeente: Sluis		Formaat: A4	Versie: 5.0
IMRO code: NL.IMRO.1714.bpDeltastr22-ON01		Planstatus: Ontwerp	 ADROMI GROEP

BIJLAGE AERIUS

Nota van uitgangspunten



Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01

bestemmingswijziging

Deltastraat 22

4513 AW Hoofdplaat



Titel : Bijlage Nota van uitgangspunten AERIUS calculator
Versie : 1.1
Datum : 19 juli 2022

Inhoud

1.	Gegevens project.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Locatienaam	4
2.	Gegevens locatie	4
3.	Gegevens verandering.....	4
4.	Bouwvrijstelling.....	5
5.	Emissies na ingebruikname.....	6
5.1	Transport naar de projectlocatie (verkeer en vervoer).....	6
5.2	Emissiepunten vast opgestelde verbrandingsmotoren (stookinstallaties)	7
6.	Conclusie en afweging.....	7
	BIJLAGE: AERIUS-bestand verschilberekening	8
	BIJLAGE: AERIUS-bestand gebruiksfase	16

1. Gegevens project

1.1 Opdrachtgever

Statutaire naam	: Verhage-Lemahieu	
Adres	: Rondweg 1	
Postcode	: 4524 JL	Plaats: Sluis
Contactpersoon	: De heer A.B. (Bram) Verhage	
Telefoon	: 0117 – 760 160	Mail: bram@verhage-lemahieu.nl

1.2 Locatiennaam

Naam	: Renovatie voormalige school	
Adres	: Deltastraat 22	
Postcode	: 4513 AW	Plaats: Hoofdplaat
Kadastrale ligging	: Oostburg	Sectie: EH Nr(s): 377

2. Gegevens locatie

Voor een bestemmingswijziging om een oude school in gebruik te nemen als woonlocatie binnen de gemeente Sluis dienen de effecten van de renovatie en het gebruik van de burgerwoning op de locatie in relatie tot het plan/project te worden onderzocht. Hiervoor is onder andere een onderzoek naar de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden nodig. In deze nota zijn de uitgangspunten en resultaten van de berekeningen van de stikstofdepositie met AERIUS Calculator vastgelegd.

Het betreft hier een perceel aan de Deltastraat in Hoofdplaat, waar nu een schoolgebouw staat wat al een tijd niet meer als zodanig in gebruik is.

Dit betekent dat de locatie zowel tijdens de renovatiefase als na ingebruikname in potentie emissies van NOx kan veroorzaken op omliggende beschermde Natura2000 gebieden. Op 11 km ten zuidwesten van de locatie ligt het Natura2000 gebied Groote Gat en ten noorden ligt Westerschelde & Saeftinghe op 700 meter.

3. Gegevens verandering

Het betreft een locatie gelegen in de woonkern Hoofdplaat waar initiatiefnemer voornemens is het perceel Oostburg EH 377 in gebruik te nemen als woning. Het perceel is gelegen in een typisch woongebied in de kern van Hoofdplaat. De woningen aan de Schoolstraat 15, Koningin Julianastraat 3 en 5 en Pastoor J.A.M. van den Muijsenbergstraat 54 liggen aangrenzend aan het plangebied. Binnen het plangebied is het schoolgebouw gelegen. Het perceel heeft een omvang van circa 2.680 m². De functie als school is mogelijk op basis van de bestemming Maatschappelijk.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Om deze wijziging mogelijk te maken

dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. In dit plan dient te worden aangetoond wat de effecten op gebied van stikstof met zich meebrengen.

De hoeveelheid verkeersbewegingen die afnemen als gevolg van het omzetten naar wonen op de locatie van de oude school is verder als referentiesituatie genomen. Dit is tegen het nieuwe gebruik als woning in de verdere rapportage afgewogen.

De huidige functie betreft een basisschool. Verkeersdrukke bij basisscholen is afhankelijk van de grootte van de school, hoeveel kinderen begeleidt naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen er overblijven. De sluiting van de school vond in 2016 plaats. De omvang van de school betreft circa 700 m². In Hoofdplaat waren in 2016 nog circa 55 kinderen aanwezig. In het geval iedereen met de auto gebracht zou worden resulteert dit in 110 verkeersbewegingen per werkdag (in het geval alle kinderen dan tussen de middag op school blijven). Het feitelijke aantal verkeersbewegingen zal in dat jaar lager zijn geweest, aangezien kinderen ook met de fiets of te voet naar school komen. Tevens is in de berekening dan nog geen rekening gehouden met de leerkrachten die elke dag de school bezochten.

Uitgaande van gemiddeld dagelijks 6 man personeel en feit dat in Nederland volgens het [Kennisplatform Verkeer en Vervoer](#) 30% van de leerlingen naar school wordt gebracht met de auto, komt dit neer op 45 bewegingen per werkdag met een vijfdaagse werkweek. Ook wordt rekening gehouden met een aftrek van 12 weken schoolvakantie. Hiermee komen we uit op 5 werkdagen x 40 weken is 200 werkdagen per jaar.

Tabel 2: aantal bewegingen na in gebruik name

	Bewegingen	Bewegingen project (jaar)
Licht verkeer (personenauto's)	45/werkdag	9.000

De bewegingen zijn gemodelleerd van de projectlocatie over de Deltastraat tot aan de splitsing vanaf Koning Julianastraat, omdat het hier op de kruising moet remmen en optrekken en daarmee opgaat in het overige verkeer. Hierbij is gebruik gemaakt van de emissiefactoren voor licht verkeer die in het rekenmodel AERIUS Calculator zijn verwerkt. Door hierbij uit te gaan van snelheden "binnen bebouwde kom" en 10% stagnerend verkeer is niet uitgegaan van een worst-case scenario, omdat deze weg geen filevorming kent.

4. Bouwvrijstelling

Sinds 1 juli 2021 is de Wet natuurbescherming gewijzigd. Hierin is in artikel 2.9a een partiële vrijstelling opgenomen voor bouwen en slopen van een bouwwerk en voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk. Hiermee wordt voor deze activiteit de vergunningplicht uit artikel 2.7, tweede lid uitgezonderd voor de gevolgen van stikstofdepositie door in het [Besluit stikstofreductie en natuurverbetering](#) activiteiten in de bouwsector aan te wijzen. Dit besluit wijzigt het Besluit natuurbescherming door daarin een nieuw artikel 2.5 op te nemen:

"Als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet worden aangewezen:

- 1. het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;*

2. *het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.*"

De partiële vrijstelling omvat de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartrij- en cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden. De vrijstelling omvat niet de productie van bouwmaterialen of de winning van bouw- of grondstoffen.

5. Emissies na ingebruikname

Voor het bepalen van de depositieberekening in AERIUS is voor de emissies ingevolge de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator van januari 2022 twee bronnen te onderscheiden. Een lijnbron van verkeer gelieerd aan de locatie en een puntbron voor eventuele emissies van verbrandingsinstallaties als een CV ketel bij de bestaande school. Deze blijft in gebruik.

5.1 *Transport naar de projectlocatie (verkeer en vervoer)*

In de AERIUS-berekeningen zijn de rijdende voertuigen als volgt opgenomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal verkeersbewegingen die in een worstcase situatie van en naar de projectlocatie gaan in de aan te vragen situatie. In het onderzoek zijn de emissies ten gevolge van het wegverkeer van en naar de projectlocatie beschouwd. In de nieuwe situatie is hier namelijk enkel het verkeer naar de woning nog relevant.

Voor het bepalen van de depositie in de gebruiksfase wordt bij de nieuwe en bestaande woning uitgegaan van CROW-kerncijfers publicatie 381 uit 2018. De woning is gesitueerd in weinig stedelijk gebied (rest bebouwde kom), waarbij de volgende verkeersgeneratie telt:

- vrijstaande koopwoningen: 7,8-8,6 verkeersbewegingen per etmaal;
- hoek/tussenwoningen, koop: 6,7-7,5 verkeersbewegingen per etmaal;
- twee-onder-een-kapwoningen, koop: 7,4-8,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Omdat hier sprake is van een vrijstaande woning betekent dit dat er in totaal maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden.

Voor de bepaling van de effecten van de woning op de stikstofdepositie is de beoogde situatie onderzocht met de worst-case situatie en uitgaande van het feit dat deze allen niet elektrisch, maar op brandstof rijden. Als rekenjaar is het jaar 2022 gehanteerd. Het geplande jaar van verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de renovatie van de woning na de wijziging van het bestemmingsplan.

Tabel 2: aantal bewegingen na in gebruik name

	Bewegingen	Bewegingen project (jaar)
Licht verkeer (personenauto's)	8,6/dag	3.139

Ook deze bewegingen zijn gemodelleerd van de projectlocatie over de Deltastraat tot aan de splitsing vanaf Koning Julianastraat en is van dezelfde uitgangspunten uitgegaan als bij het gebruik als school.

5.2 Emissiepunten vast opgestelde verbrandingsmotoren (stookinstallaties)

In de instructie gegevensinvoer voor AERIUS wordt bij stookinstallaties waar de installatie niet is bemeten verwezen naar de ABees Excel-applicatie van Infomil om te bepalen wat de emissiekentallen zijn. Deze module verwijst naar de emissie-eisen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin is voor aardgas gestookte ketels een norm opgenomen van 70 mg/m³. Voor het bepalen van het rookgasdebiet kan ingevolge de Handleiding Meten van luchtemissies de volgende formule worden gehanteerd: $((P \text{ [kW]} / 1.000) * 3.600) / 31,65 \text{ [MJ/m}^3] * 9,0 \text{ [m}^3 \text{ rookgas/m}^3 \text{ aardgas]}$. Waarbij P het vermogen van de ketel is.

De CV-ketel van 35 kW heeft een flux van 46 m³/uur. Het aardgasverbruik is 4.000 m³/jaar, wat gelijk staat 36.000 Nm³ rookgas en met bovenstaande flux uitkomt op 783 vollasturen en 2,5 kg NOx per jaar.

6. Conclusie en afweging

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de renovatiefase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik feitelijk niet toe, maar uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding.

BIJLAGE: AERIUS-bestand verschilberekening



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Verhage-Lemahieu
Deltastaat 22,
4513 AW Hoofdplaat

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Wnb berekening beoogd
stikstofdepositieverschilberekening

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Ra53YdsSRqSy
08 april 2022, 11:22
Wnb-rekengrid

Totale emissie

vergunde situatie - Referentie
beoogde situatie - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
2022	3,3 kg/j	47,6 kg/j
2022	1,1 kg/j	18,2 kg/j

Resultaten

vergunde situatie - Referentie

Hoogste depositie Hexagon
1.690,67 mol/ha/j 2296723

Gebied
Westerschelde &
Saeftinghe

beoogde situatie - Beoogd

1.690,66 mol/ha/j 2296723

Westerschelde &
Saeftinghe

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,88 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,06 mol/ha/j



Projectberekening

vergunde situatie (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
 2 Energie Energie CV Ketel	-	2,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	3,3 kg/j	45,1 kg/j

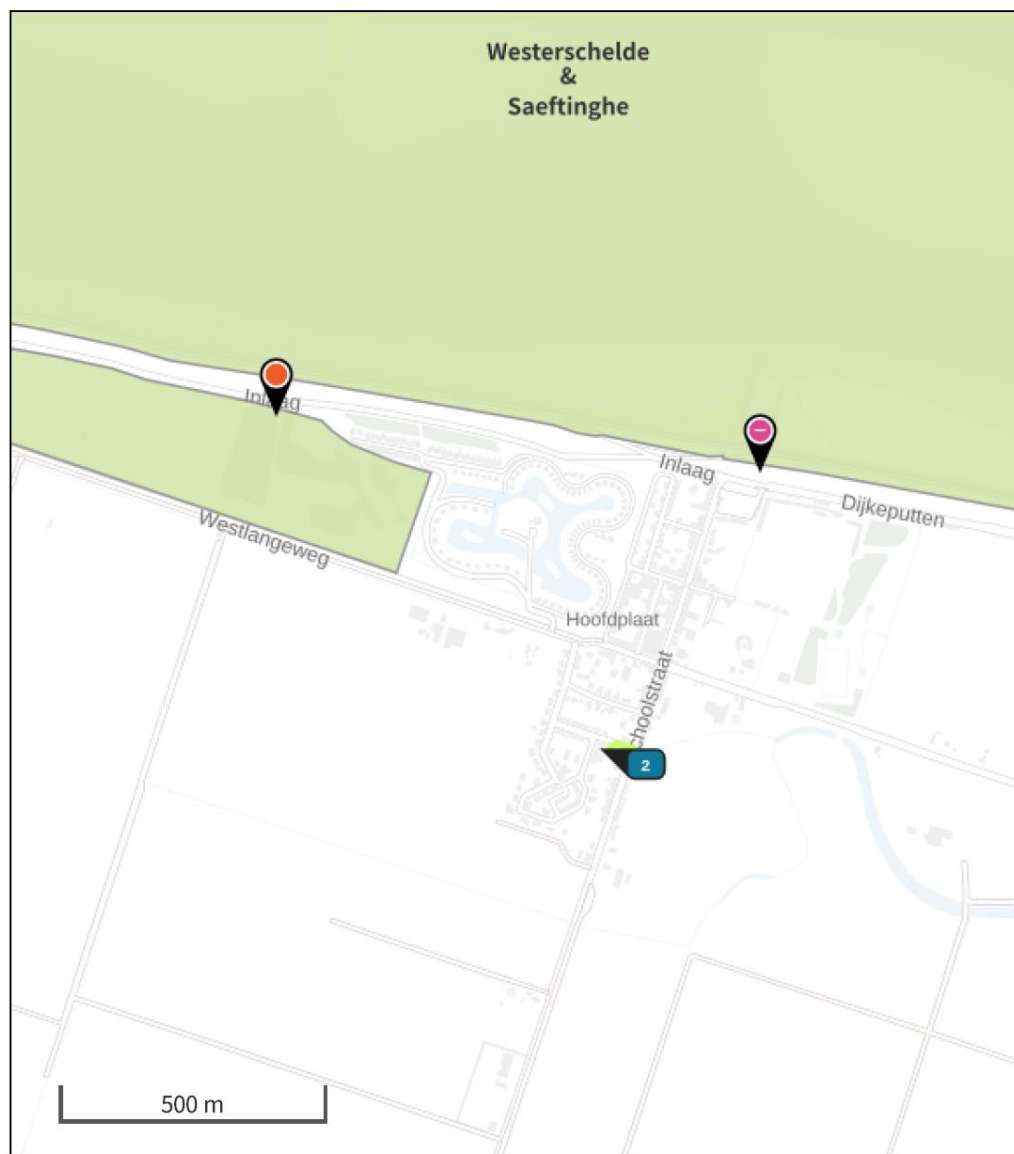


Projectberekening

beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
 2 Energie Energie CV Ketel	-	2,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	1,1 kg/j	15,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | |
|---|--|--|
| ● Habitatrichtlijn | ● Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn | ● Grootste afname van depositie |
| ● Vogelrichtlijn | ● Niet bepaald | + Grootste toename van depositie |
| | | ● Hoogste totale depositie |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "beoogde situatie " (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,88	1.690,64	0,00	0,00	0,88	0,06

Per gebied	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Westerschelde & Saeftinghe (122)	0,88	1.690,64	0,00	0,00	0,88	0,06



vergunde situatie, Rekenjaar 2022

2 Energie | Energie

Naam	CV Ketel	Uittreedhoogte	4,0 m	NOx	2,5 kg/j
Locatie	34750, 376869	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				



beoogde situatie , Rekenjaar 2022

2 Energie | Energie

Naam	CV Ketel	Uittreedhoogte	4,0 m	NOx	2,5 kg/j
Locatie	34750, 376869	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

BIJLAGE: AERIUS-bestand gebruiksfase



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon

Verhage-Lemahieu

Inrichtingslocatie

Deltastaat 22,
4513 AW Hoofdplaat

Activiteit

Omschrijving

Wnb berekening beoogd

Toelichting

stikstofdepositieberekening

Berekening

AERIUS kenmerk

Rh9Tna7FiCVy

Datum berekening

08 april 2022, 09:07

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

beoogde situatie - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH3

1,1 kg/j

Emissie NOx

18,2 kg/j

Resultaten

beoogde situatie - Beoogd

Hoogste depositie Hexagon

1.690,66 mol/ha/j 2296723

Gebied

Westerschelde &
Saeftinghe

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,88 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,03 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j

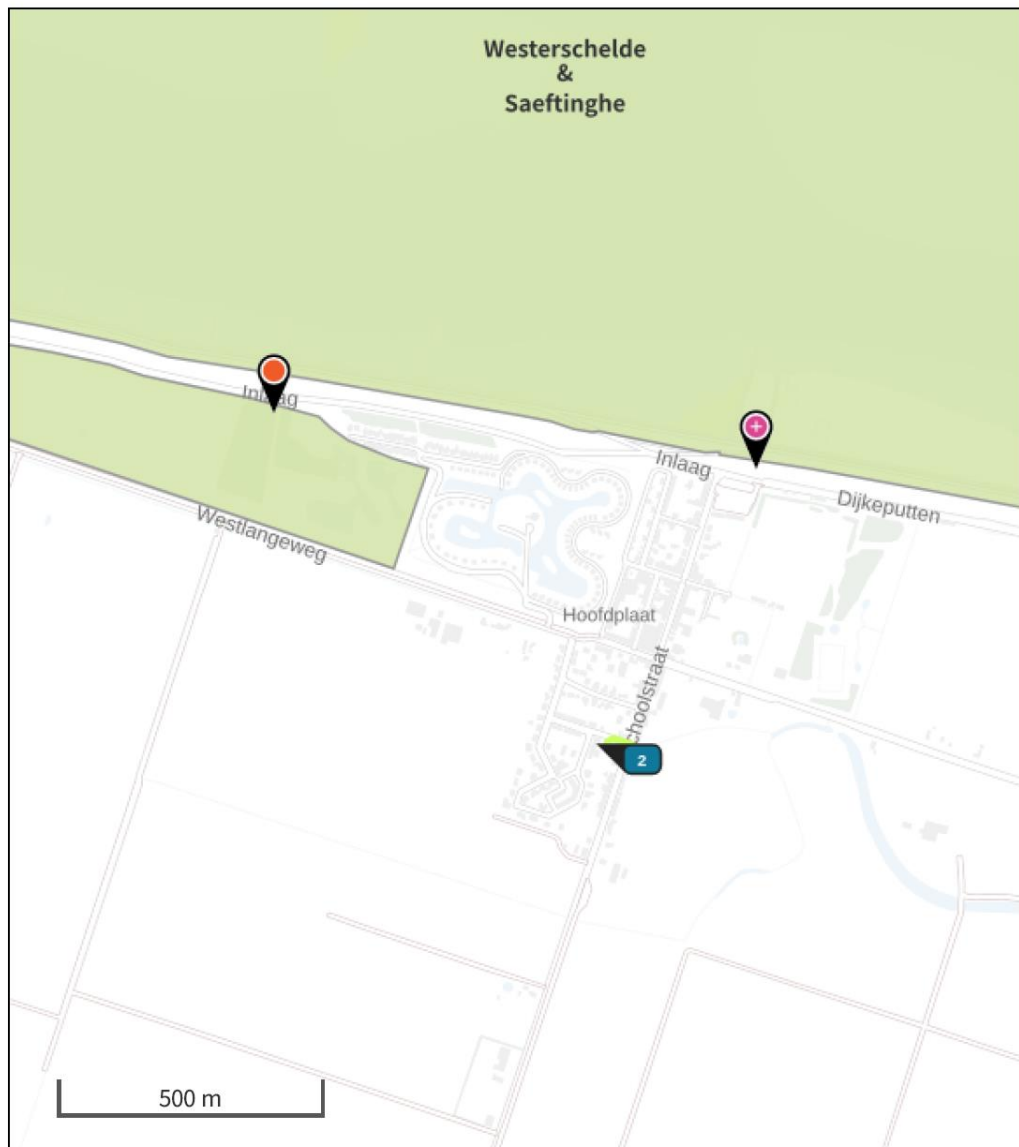


Projectberekening

beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
 2 Energie Energie CV Ketel	-	2,5 kg/j
 Verkeersnetwerk	1,1 kg/j	15,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "beoogde situatie " (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,88	1.690,66	0,88	0,03	0,00	0,00

Pergebied	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Westerschelde & Saeftinghe (122)	0,88	1.690,66	0,88	0,03	0,00	0,00



beoogde situatie , Rekenjaar 2022

2 Energie | Energie

Naam	CV Ketel	Uittreedhoogte	4,0 m	NOx	2,5 kg/j
Locatie	34750,376869	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

