Gemeente Texel

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning

voor een afwijking van het bestemmingsplan

Project:

“Trompstraat 77, Oudeschild”

Verbouw garage/werkplaats naar permanente starters-woning

ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

14 oktober 2022

Inhoud

1. Inleiding 1.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling 2.

2.1 De huidige situatie 2.
2.2 De stedenbouwkundige structuur 3.
2.3 Het plan 3.

3. Ruimtelijk beleidskader 6.

3.1 Rijksbeleid en Provinciaal beleid 6.
3.2 Gemeentelijk beleid 6
3.2.1 Structuurvisie / Omgevingsvisie 6
3.2.2 Woonvisie Texel 6.
3.2.3 Bestemmingsplan 6.

4. Beeldkwaliteit 7.

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid 7.
4.2 Beeldkwaliteit gemeentelijk niveau- welstandsbeoordeling 8.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten 8.

5.1 Milieu 8.
5.1.1 Bodem en grondwater 8.
5.1.2 Watertoets 8.
5.1.3 Bedrijven en milieuzonering 9..
5.1.4 Geluid 9.
5.2 Verkeersaspecten 9.
5.3 Luchtkwaliteit 9.
5.4 Externe veiligheid 10.
5.5 Leidingen 10.
5.6 Cultuurhistorie / Archeologie 10.
5.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna 11.
5.8 Duurzaamheidaspecten 11.

6. Uitvoerbaarheid 11.

7. Conclusie 12.

Bijlagen

Bijlage 1 Paragraaf 6 ‘Conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek

Bijlage 2 Beschrijving energielabel A^{+++}

Bijlage 3 Schets principeverzoek met kadastrale gegevens en verklaring buren

Bijlage 4 Bestaande inrichting en verhardingssituatie

1. Inleiding

Het initiatief

De heren C. de Smidt (eigenaar) en K. de Smidt (aanvrager), Oost 46, 1794 GR Oosterend, hebben Burgemeester en wethouders verzocht om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor de verbouw van een garage/werkplaats op het perceel Trompstraat 77 naar een woning.

De gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Texel, sectie D, nr. 4630.

afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande bouwwerk zodanig te verbouwen, dat een volwaardige woning ontstaat met een eigen opgang en huisadres aan de Trompstraat.
De gemeente heeft aangegeven in principe positief tegenover deze ontwikkeling te staan omdat het realiseren van een kleine ‘starterswoning’ ter plaatse, wat tevens gezien kan worden als een verbetering van de stedenbouwkundige situatie en het aanzicht van de Trompstraat.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan ‘Oudeschild’ van toepassing, vastgesteld 18 februari 2015.. Het perceel heeft de enkel-bestemming ‘Wonen-Lint’ (art. 25) en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ (art. 30). Daarnaast is sprake van een gebiedsaanduiding´Vrijwaringszone - dijk’.
Zie voor de beschrijving van het bestemmingsplan **paragraaf 3.2.3**.

Het perceel Trompstraat 77 behoorde in het verleden bij het erfgebied van een woning aan de De Ruijterstraat met de woonbestemming zonder bouwvlak, aangezien het hier slechts de bedoeling was om bijbehorende bouwwerken te realiseren.

De strijdigheid met het nu vigerende bestemmingsplan is dat een bouwvlak ten behoeve van een hoofdgebouw (woning) ontbreekt.

Burgemeester en wethouders aangegeven dat in beginsel medewering kan worden verleend aan dit bouwvoornemen middels een ‘uitgebreide procedure’ voor een afwijking van het bestemmingsplan.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex **artikel 2.1** van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**) gevolgd, waarin **onder 1, sub c** is aangegeven dat het zonder een omgevingsvergunning verboden is om “gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan”.
In artikel 2.12, eerste lid, sub a 3° wordt vervolgens gesteld dat aangetoond moet worden dat de aanvraag niet in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

Voor de afweging hiervan is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De huidige situatie

Het perceel Trompstraat 77 is ontstaan door afsplitsing van een perceel aan De Ruijterweg. De schuur op het perceel is in 1969 vergund als ‘nettenwerkplaats’.

afb. 2 en 2a De planlocatie en de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan

afb. 3 De huidige situatie op het perceel Trompstraat 77

Het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk is in gebruik als garage/werkplaats.

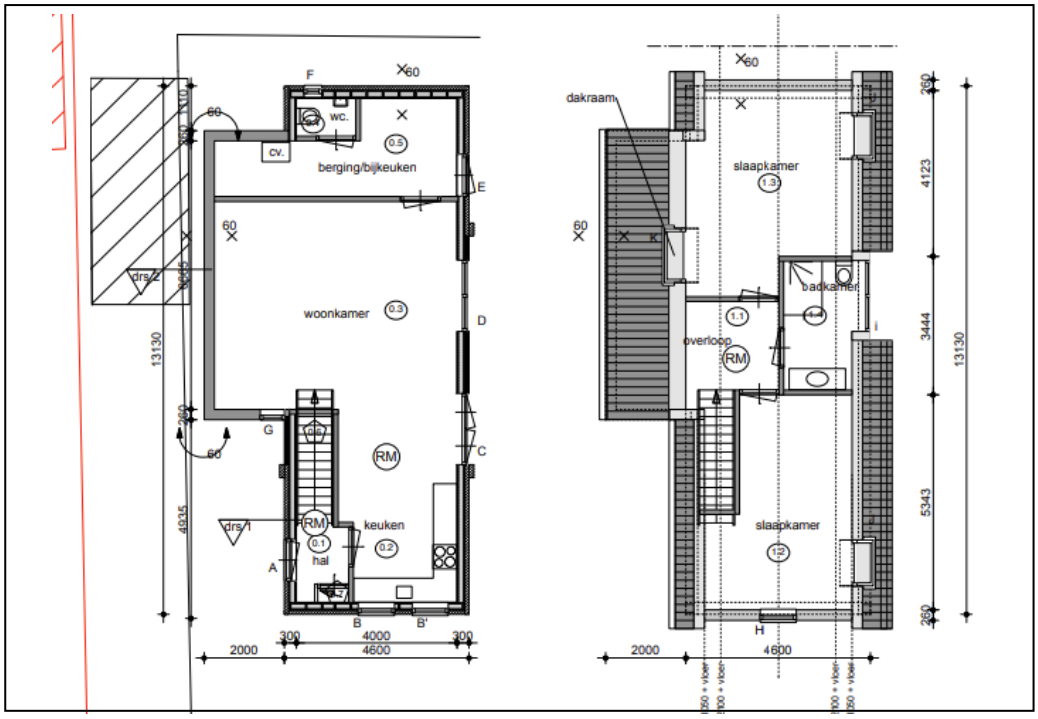
2.2 De stedenbouwkundige structuur

Belangrijk voor dit project is om te vermelden, dat - hoewel de locatie van oorsprong deel uit maakte van het achtererven van de woningen aan de De Ruyterstraat - er inmiddels meerdere hoofdgebouwen aan de Trompstraat zijn gesitueerd. Met deze ontwikkeling verbetert de stedenbouwkundige structuur zich, in die zin dat de achterkant-/tuinsituatie gedeeltelijk wordt getransformeerd naar een straatbeeld met voorgevels. Zeker bij het voorliggende project wordt - gezien de ligging aan de noordzijde en de diepte van de erven - de belevingskwaliteit (o.a. bezonning) van de achtererven van de woningen aan de De Ruyterstraat niet onevenredig aangetast.

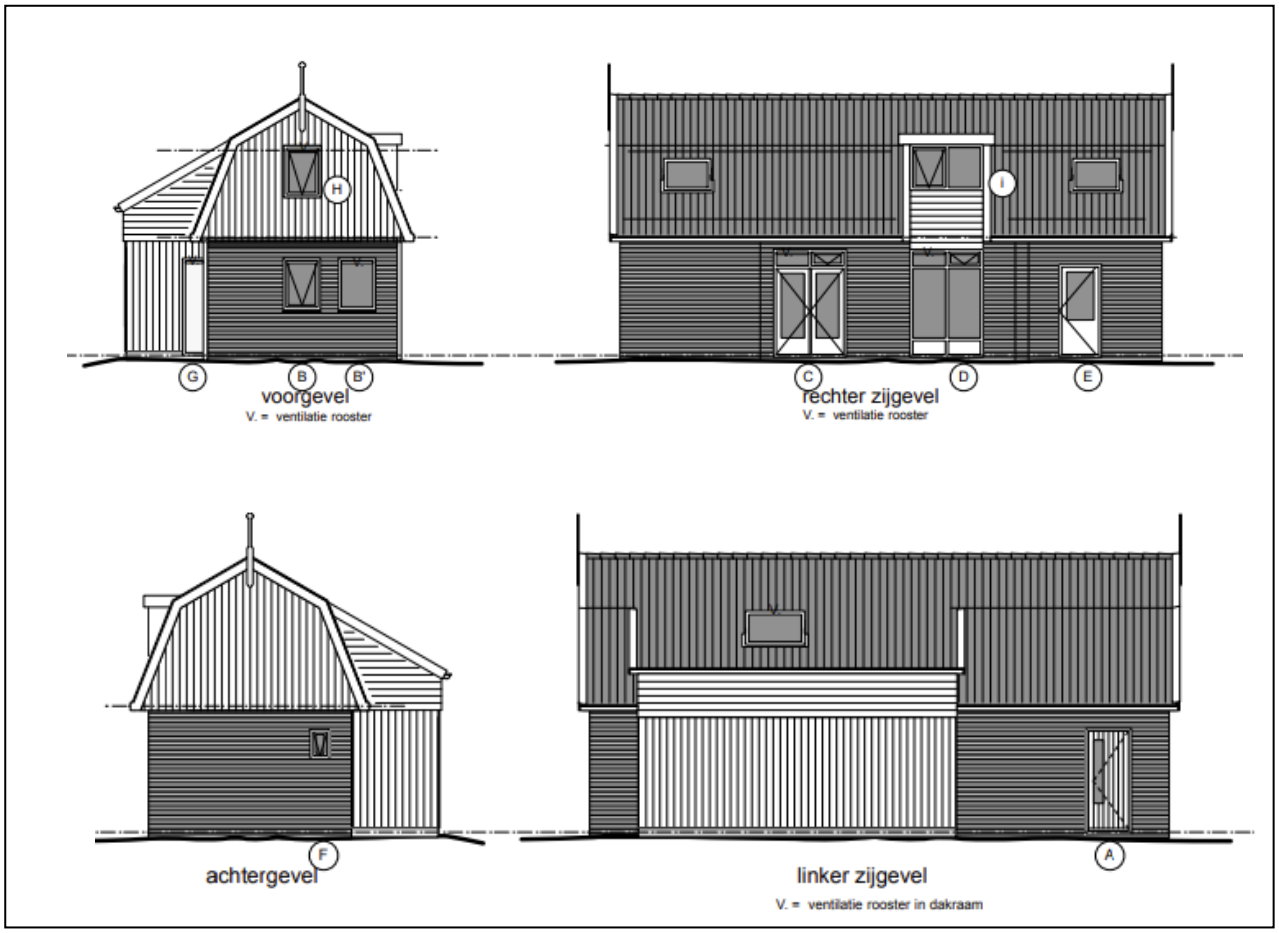
2.3 Het plan

De bestaande schuur met een nagenoeg plat dak wordt verbouwd tot een kleinschalige starters-woning met een mansardekap, waarbij grotendeels van de bestaande fundering en de bestaande muren van baksteen gebruik gemaakt wordt.

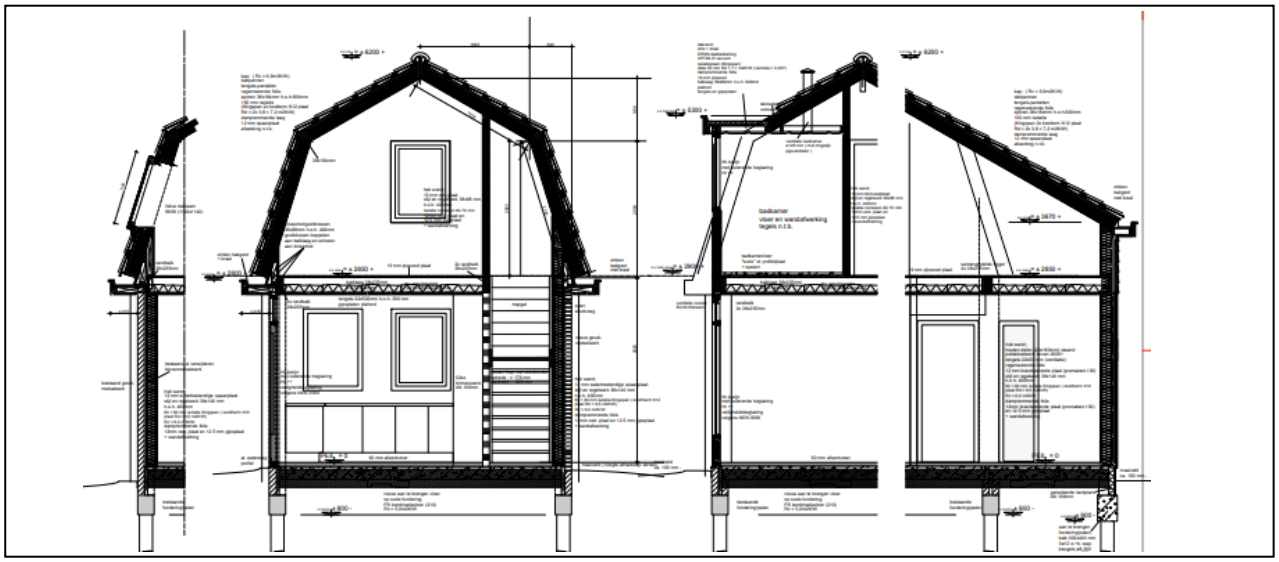
afb. 4 Nieuwe situatie



afb. 5 Plattegronden beganegrond en verdieping



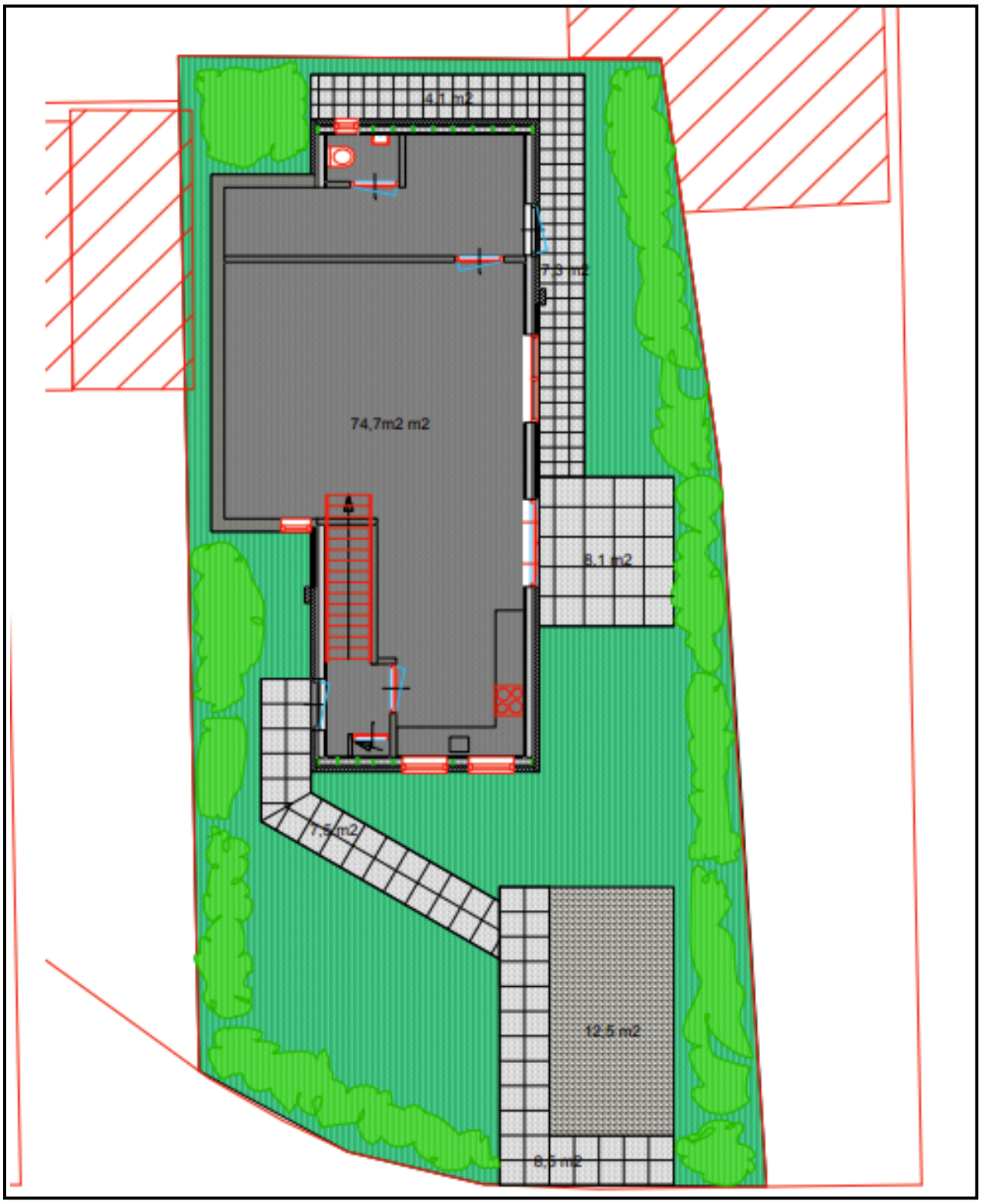
afb. 6 Aanzichten



afb. 7 Doorsneden

- *erfinrichtingsplan met m2 verharding*

Met de realisering van de woonfunctie neemt het verharde oppervlak af van **163,4** m2 naar **122,7** m2..



afb. 8 Erfinrichtingsplan (voor de bestaande inrichting zie **bijlage 4**)

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

De herontwikkeling van een locatie, waar een garage/werkplaats wordt verbouwd tot een kleine starterswoning, waarvoor binnen de bestaande woonbestemming een bouwvlak moet worden geregeld, heeft geen relevantie voor het Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid.
De voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als vallend onder het beoordelings- en afwegingsproces op het beleidsniveau van de gemeente.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie / Omgevingsvisie

Van toepassing is de Structuurvisie 2020 “Texel op Koers”. In het kader van de nieuwe Omgevingswet, waarvan wordt verwacht dat die in 2022 in werking zal treden, wordt een Omgevingsvisie “Toekomst van Texel` voorbereid aan de hand van een participatietraject.

Door de kleinschaligheid van het voorliggende project is er weinig aanleiding om diepgaand in te gaan op concrete uitgangspunten of richtlijnen uit Structuurvisie 2020.
Relevant is dat speciale aandacht wordt gevraagd voor huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en jongeren van de eigen bevolking. Vooral is van belang dat jongeren voor Texel behouden blijven.

Daarnaast behouden algemene uitgangspunten zoals duurzaam en energiezuinig bouwen grote prioriteit en zullen nieuw te bouwen woningen moeten passen bij de identiteit van de omgeving en in de bestaande structuur van het betreffende dorp.

Het voorliggende project, waarbij een bestaande garage - werkplaats wordt verbouwd tot een kleinschalige starterswoning voldoet in hoge mate aan voornoemd ruimtelijk beleid. Met de realisering van dit zeer gewenste type woning wordt de bestaande dorpsstructuur aangeheeld en de beeldkwaliteit ter plaatse versterkt.

3.2.2 Woonvisie Texel

De Woonvisie Texel, vastgesteld 3 oktober 2016, loopt uiteraard qua doelstellingen en uitgangspunten synchroon met de Structuurvisie. Voor het voorliggende project is het vooral relevant dat ook in deze visie aandacht wordt gevraagd voor starters op de woningmarkt..

Een en ander overziende leidt tot de conclusie dat voor toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan het ruimtelijke beleid van de gemeente met name het bestemmingsplan aan de orde is.

3.2.3 Bestemmingsplan

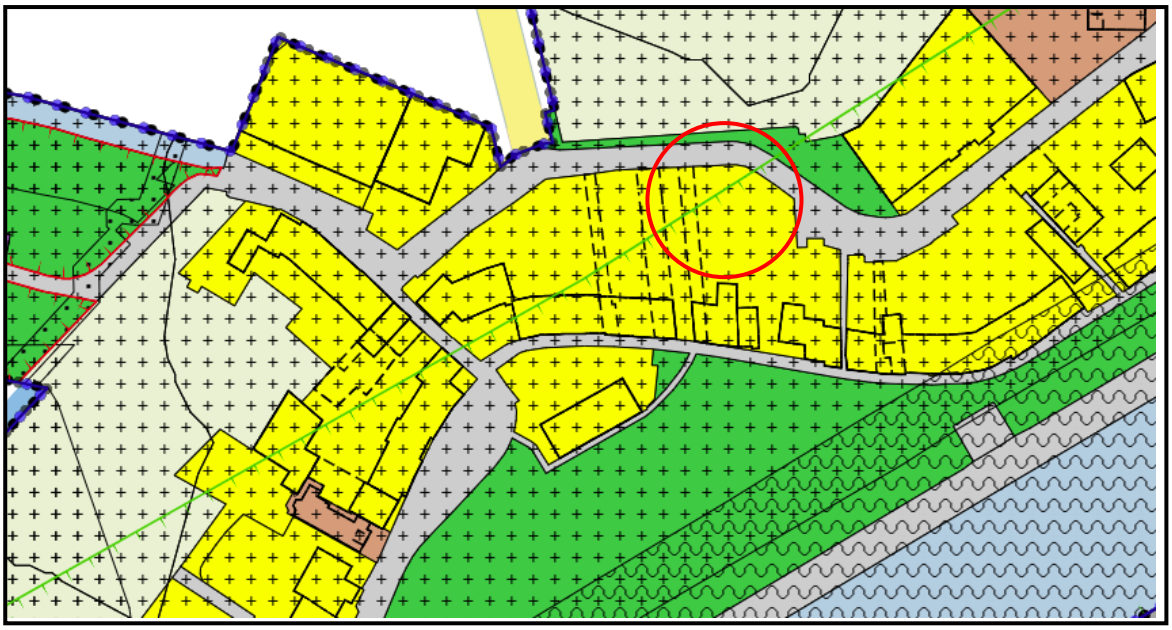
Van toepassing is het bestemmingsplan ‘Oudeschild’, vastgesteld 18 februari 2015.. Het perceel heeft de enkel-bestemming ‘Wonen-Lint’ (art. 25) en de dubbel-bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ (art. 30). Daarnaast is sprake van een gebiedsaanduiding´Vrijwaringszone - dijk’.

De bestemming ‘Wonen - Lint’ regelt weliswaar de woonfunctie, maar is in feite slechts bedoeld voor ‘bijbehorende bouwwerken’ en het gebruik als tuin / erf. Ter plaatse ontbreekt een bouwvlak, zodat een hoofdgebouw (woning) niet mogelijk is.
Aan de bebouwingscriteria van het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte, kapvorm e.d.) wordt voldaan. (zie **afb. 7**).
Gezien het feit dat de ontwikkeling van de woning een positieve invloed heeft op de stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit ter plaatse, hebben burgemeester en wethouders aangegeven, dat in beginsel medewering kan worden verleend aan dit bouwvoornemen, middels een ‘uitgebreide procedure’ voor een afwijking van het bestemmingsplan

De dubbel-bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is bedoeld voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
Voor bouwwerken groter dan 40 m2 en een grondverzet dieper dan 0,50 m’ moet middels onderzoek aangetoond worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

De verbouwing van de garage / werkplaats betreft een bestaand bouwwerk, waaraan een bescheiden aanbouw (ca. 14 m2) wordt toegevoegd, waarvoor niet dieper behoeft te worden gegraven dan 0,50 m’.

Derhalve zullen eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.



afb. 9 De verbeelding van het bestemmingsplan met het relevante erfgedeelte

De gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone - dijk’ regelt de bescherming van de functie van de waterkering. Ter plaatse is sprake van een bestemmingsvlak dat bebouwing (bijbehorende bouwwerken) toelaat, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is.
Aangezien het hier gaat om verbouwing van een bestaand (bijbehorend) gebouw en er zeer beperkt en op geringe diepte gegraven zal worden, is de veiligheid van de dijk niet in gevaar.

Conclusie

Het een en ander overziende, kan geconcludeerd worden dat met deze ontwikkeling een belangrijke stap wordt gedaan om uiteindelijke tot een aanvaardbare stedenbouwkundige structuur (samenhang en opbouw) te komen.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

Er is bij de voorliggende ingreep de geen sprake van een direct provinciaal belang.
Het onderhavige initiatief betreft de verbouwing van een bestaande garage / werkplaats tot een woning met een mansardekap.
Het feit, dat de foot/print van de nu voorgestane bebouwing zeer beperkt wordt aangevuld, én dat de verschijningsvorm is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse, kan verondersteld worden dat er geen sprake zal zijn van een conflict met de maat, schaal en sfeer van de omgeving.

Afb. 10 Referentie bebouwing Trompstraat nabij de planlocatie

4.2 Beeldkwaliteit gemeentelijk niveau - welstandsbeoordeling

Het plan is op 5 oktober 2022 aan de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit voorgelegd, waarbij de suggestie is gedaan om de goot-overstekken te verkleinen en de dakhelling wat steiler te maken.
De suggestie van de commissie is verwerkt in het definitieve plan.

Conclusie

Het plan voldoet qua maat, schaal en architectonische uitwerking aan de bebouwingskarakteristiek van de directe omgeving en is door de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit akkoord bevonden.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Door ´Vlam Bodem Advies BV´ te Egmond a. d. Hoef is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage met projectnummer 051004599, d.d. 24 mei 2022.

Hoewel er naast lichte verontreinigingen plaatselijk een sterke verontreiniging met lood is vastgesteld, is - gezien de precieze plek en het toekomstige gebruik aldaar - geen sprake van humane risico's.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen graafwerkzaamheden én nieuwbouw.

In **Bijlage 1** is paragraaf 6 'Conclusies en aanbevelingen' weergegeven en de integrale rapportage zal in verband met de omvang en de leesbaarheid als separate bijlage aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden bijgevoegd.
Bij een eventuele digitale levering voor publicatie op ruimtelijjkeplanne.nl zal het integrale rapport alsnog als bijlage worden opgenomen.

5.1.2 Watertoets

Het watertoets-formulier is gedownload en ingevuld. Er zijn geen belemmeringen voor de onderhavige ingreep.

De volgende aspecten zijn van een nadere toelichting voorzien:
a. waterbergend oppervlak;
b. het graven of vergraven van sloten;
c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
d. afvoer HWA in relatie tot de riolering.
e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. **a**:

Niet van toepassing, de ingreep betreft de verbouwing van een bestaand bouwwerk.
Er vindt een afname van het verharde oppervlak plaats (zie **afb. 8** en **Bijlage 4**).

Ad. **c**:
Met de verbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. Alle toe te passen bouwstoffen voldoen aan het bouwstoffenbesluit.

Ad. **d**:
De afvoer van hemelwater wordt op deze locatie gescheiden van die van de riolering / vuilwater.

Ook met betrekking tot de punten **b**. en **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3. Bedrijven en milieuzonering

Gezien de aard en omvang van de ingreep, alsmede de omgeving (vrijwel geheel woongebied zonder bedrijvigheid) is dit aspect niet van toepassing.

5.1.4 Geluid

Een akoestisch onderzoek naar verkeersgeluid is niet nodig.
De Trompstraat heeft een 30km-regime en wordt overwegend gebruikt door bestemmingsverkeer.
Wel zal op bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat de noodzakelijke binnenwaarden worden gehaald.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen door het nieuwe gebruik neemt ten opzichte van de huidige situatie met maximaal 7 autobewegingen per etmaal toe. Dit is geen noemenswaardige toename.
.
De parkeervoorziening

Voor bepaling van het aantal parkeerplaatsen is de 'Nota Parkeernormen Texel van 2015'van toepassing.

Voor een woning tot 75 m2 moet één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd (zie hieronder)

Wonen

Type	Den Burg	Overig	Eenheid
Woning tot 75 m2 bvo	0,7	1,0	per woning/unit
Woning van 75 m2 bvo en groter	1,3	1,7	per woning

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.
15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".
Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

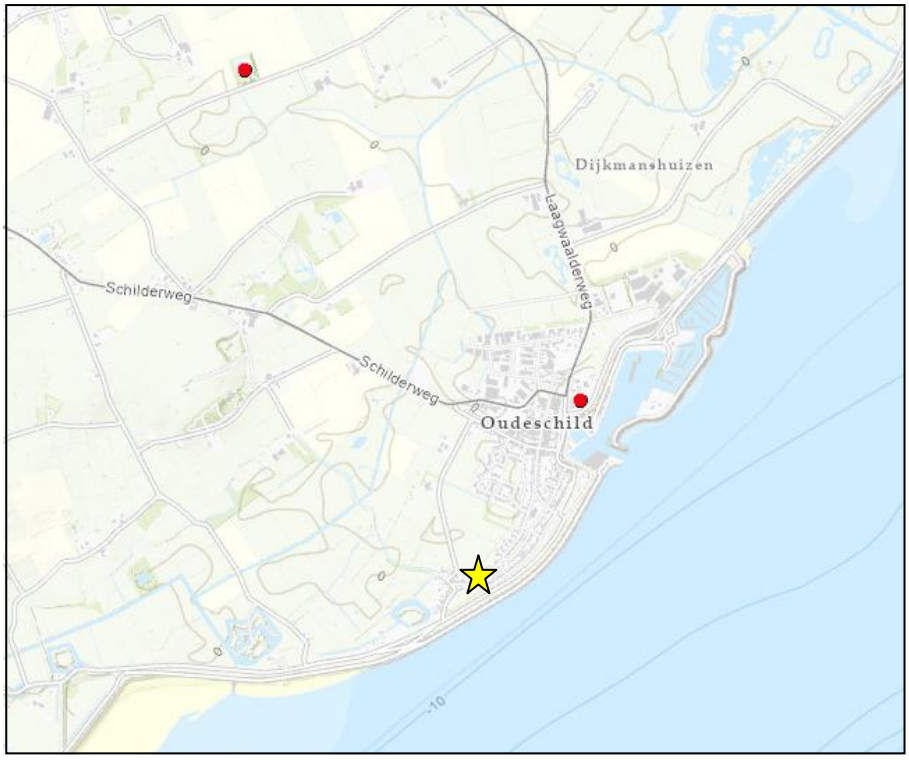
In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkeling van de planlocatie, waarbij de bestaande garage / werkplaats wordt verbouwd tot een kleinschalige straters-woning.
Als zodanig kan derhalve gesproken worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Wat de stikstofdepositie betreft kan worden aangenomen dat het gebruik van de starterswoning - in relatie met het gebruik als garage / werkplaats van het oorspronkelijke gebouw - niet leidt tot een ongewenste toename van de stikstof-depositie in de omgeving.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de Risicokaart Noord-Holland is te zien dat zich in de ruime omgeving van de planlocatie zich geen risicovolle inrichtingen bevinden of risicovol transport plaats vindt.
Op een afstand van meer dan 950 meter bevindt zich in de werkhaven een opslag van bestrijdingsmiddelen. Dit betekent geen belemmering voor de realisering van een woonhuis op de planlocatie.



afb. 11 De planlocatie op de Risicokaart Noord-Holland

5.5 Leidingen

Bij de onderhavige ingreep zal gebruik gemaakt worden van bestaande nutsvoorzieningen.
Andere leidingen zijn op de locatie niet aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

De te verbouwen ‘nettenschuur’ heeft geen monumentale betekenis. De verbouw daarvan tast de eventuele monumentale kwaliteiten van en in de directe omgeving op geen enkele wijze aan.

Archeologie

De voorliggende ingreep betreft de verbouwing van een bestaande garage / werkplaats naar woning.
Er vindt geen noemenswaardig grondverzet plaats.
Een onderzoek naar mogelijke archeologische waarden is niet aan de orde.

5.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze nieuwe wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Tevens heeft er een decentralisatie van het bevoegd gezag plaatsgevonden; per per 1 januari 2017 zijn de provincies verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen: bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.
Er moet in bestemmingsplannen e.d. aandacht besteed worden aan de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden of het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Bij het voorliggende initiatief wordt gebouwd op een bestaande fundering.. Op het bijbehorende terrein is vrijwel geheel verhard en er is nauwelijks beplanting aanwezig (zie **afb. 3**)
De aanwezigheid van al dan niet beschermde dier- en plantensoorten is onwaarschijnlijk.
Het omliggende terrein zal gedeeltelijk worden gebruikt voor de bouwwerkzaamheden, maar daarna geheel als bijbehorend erf (tuin) ingericht (zie **afb. 8**).
Een quick-scan flora en fauna is gezien de omstandigheden niet noodzakelijk.

□ *Stikstofdepositie*

Aangenomen kan worden dat het gebruik van de starterswoning - in relatie met het gebruik als garage / werkplaats van het oorspronkelijke gebouw - niet leidt tot een ongewenste toename van de stikstof-depositie in de omgeving.

5.8 Duurzaamheidaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geeft in dit kader aan, dat het raadzaam is gedurende het gehele ontwikkelingstraject de duurzaamheidsambities te bewaken.
De initiatiefnemer wordt geadviseerd te rade te gaan bij het ‘Servicepunt Duurzame Energie’.
Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, initiatiefnemer, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

De initiatiefnemer heeft in dit verband maatregelen genomen, welke hebben geleid tot Energielabel A^{+++}

De woning is weliswaar aangesloten op de bestaande aardgasvoorziening, maar daarnaast zal gebruik gemaakt worden van een warmtepomp-installatie en zullen zonnepanelen worden geplaatst.
Voor een volledige verantwoording van de ‘energielabel’ zie **Bijlage 2**.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.
Het voorgenomen project betreft de vervangende nieuwbouw van bedr9ijfsruimte naar hobby-ruimte met 4 garages/bergingen..

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De gemeente is voornemens voor de betreffende ingreep vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo.

Procedurele aspecten

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2. Wabo is van toepassing.

□ *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

□ *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van de verbouwing, alsmede de herinrichting van het terrein zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.
Met betrekking tot het planschade-risico zal - zo nodig - tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.
De gemeentelijke plankosten worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

□ Overleg met de buurt

Voordat het principeverzoek werd ingediend is overleg geweest met de direct betrokken buren. Deze hebben verklaard dat zij akkoord zijn, mits rekening wordt gehouden met hun opmerkingen.
(zie **Bijlage 3**)

7. Conclusie

Het voorliggende plan betreft het vervangen door verbouw van een garage / werkplaats naar woning.
.
De verbouw kenmerkt zich door een aansprekende vormgeving, die de bestaande stedenbouwkundige structuur verbetert, bijdraagt in de belevingswaarde van de omgeving en voldoende affiniteit heeft met de bestaande stedenbouwkundige karakteristiek. De Commissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft het plan akkoord bevonden.

Doordat gebruik gemaakt wordt van een bestaand fundering waren de gebruikelijke onderzoeken niet nodig en er kan worden uitgegaan dat er geen belemmeringen bestaan voor deze ontwikkeling.

Met de directe buren heeft overleg geweest en met hun opmerkingen is rekening gehouden.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bd. 14-10-2022.

BIJLAGE 1

Paragraaf 6.0 uit het Verkennend bodemonderzoek

6.0 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van de heer De Smidt is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Trompstraat 77 te Oudeschild.

Aanleiding voor het onderzoek vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Grond en grondwater
Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht te worden verworpen. In mengmonster MM2 van de ondergrond is een matig verhoogd gehalte (index > 0,5) aan koper en een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In overleg met de opdrachtgever is het mengmonster uitgesplitst. Van het grondmonster 02-5 was te weinig monstermateriaal over om te laten analyseren. Aangezien sprake is van gelijkwaardige samenstelling en bijmenging (zand met puin en/of kooldeeltjes) is de verwachting dat 02-2 representatief is voor 02-5.

Het matig verhoogde gehalte aan koper en het sterk verhoogde gehalte aan lood is in grondmonster 01-3 bevestigd. In grondmonster 02-2 is geen verhoogd gehalte aan koper en een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond.

In het mengmonster van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan minerale olie, xylenen en naftaleen aangetoond.

Asbest
Zowel zintuiglijk als analytisch is geen verhoogde concentratie aan asbest in de bovengrond aangetoond.

Conclusie en advies
De aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de matig kleiige zandige ondergrond ter plaatse van boring 1 (0,90-1,20 m-mv) geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Door de opdrachtgever is aangegeven dat ter plaatse van het noordelijk deel van het perceel een parkeerplaats wordt gerealiseerd. Tevens wordt ter plaatse van de nieuwbouw tot maximaal 0,6 m-mv gegraven voor de fundatie waarna vervolgens het perceel circa 0,35 m wordt opgehoogd. Derhalve wordt niet gegraven en komt men uiteindelijk niet in contact met de sterk verontreinigde grond. Hieruit wordt geconcludeerd dat geen sprake is van humane risico's in de huidige en toekomstige situatie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen graafwerkzaamheden én nieuwbouw.

BIJLAGE 2

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
532668698	30-03-2022	Tot oplevering	Voorlopig

Deze woning heeft energielabel A+++

G F E D C B A +++

Isolatie

1	Gevels	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	++
4	Vloeren	++
5	Ramen	++
6	Buitendeuren	++

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee / ja
8	Warm water	Combiketel	nee / ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee / ja
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee / ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee / n.t.b.
12	Zonnepanelen	Aanwezig	nee / ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

77,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Objectomschrijving
1972BM 77, Trompstraat Oudeschild Vergunning
1792BM 77, Trompstraat Oudeschild

Detailaanduiding

Bouwjaar	-
Compactheid	2,66
Vloeroppervlakte	115 m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
L. Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012213

KvK-nummer
65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Detailopname

VOORLOPIG

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 28,45 kWh/m³ fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 4,63 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

28,45 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 61,38 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 109 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 77,4%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€145	€145	€140	€135	€130	€120	€105	€100	€95	€90	€85
Gemiddeld	€205	€200	€195	€185	€175	€165	€150	€140	€135	€130	€125
Hoog	€270	€265	€260	€245	€230	€215	€200	€190	€185	€175	€170

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord

Opp.	0 – 6	R_c
17,2 m²		6,03
12,3 m²		6,27
0,7 m²		6,03

Oost

Opp.	0 – 6	R_c
10,6 m²		6,27
9,6 m²		6,03
8,0 m²		6,27

Zuid

Opp.	0 – 6	R_c
15,8 m²		6,03
10,4 m²		6,27
0,7 m²		6,03

West

Opp.	0 – 6	R_c
25,2 m²		6,03
11,5 m²		6,27
3,0 m²		6,27

3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0 – 8	R_c
25,6 m²		7,01
23,7 m²		7,01

West

Opp.	0 – 8	R_c
48,3 m²		7,01
14,4 m²		7,01

Horizontaal

Opp.	0 – 8	R_c
1,8 m²		6,22

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van mini-minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0 – 3,5	R_c
64,0 m²		5,8

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR^{++}-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord

Opp.	0 – 7	U_w
1,1 m²		0,99
0,3 m²		0,99

Oost

Opp.	0 – 7	U_w
4,8 m²		0,99
3,0 m²		0,99
2,0 m²		0,99
1,2 m²		0,99

Zuid

Opp.	0 – 7	U_w
1,4 m²		0,99
1,1 m²		0,99
1,1 m²		0,99
1,1 m²		0,99

West

Opp.	0 – 7	U_w
0,8 m²		0,99

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0 – 4	U_d
1,7 m²		0,99
1,2 m²		0,99

West

Opp.	0 – 4	U_d
1,8 m²		0,99

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	115,0 m²
Warmtepomp	

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel
Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel
Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 **Verwarming** (vervolg)

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming
Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Balansventilatie	Ja	Nee	115,0 m²

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
2985 Wp	Oost	14,6 m²
2239 Wp	West	10,9 m²

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

BIJLAGE 3

Schets Principeverzoek met kadastrale gegevens en verklaring directe buren

---

dd. 31-07-2021

Betreft principe verzoek tot wijziging bestemming Trompstraat 77 te Oudeschild.

Dhr. K. de Smidt, wonende te Oost 46, 1794 GR Oosterend, heeft een principe verzoek bij de Gemeente Texel ingediend voor medewerking tot wijziging van de bestemming op het perceel Trompstraat 77 te Oudeschild tot wonen.

Voor dit verzoek zijn de omwonenden benaderd voor een verklaring om geen bezwaar te hebben tegen deze bestemmingswijziging.

De voorstellen zoals deze zijn ingediend bij de Gemeente Texel zijn getoond en overhandigd aan desbetreffende belanghebbenden.

Bij dezen verklaren wij, fam. Heerschap, wonende aan De Ruyterstraat 102 te Oudeschild en eigenaar van het perceel kadastraal bekend bij Gemeente Texel sectie D nr. 4635 en D nr. 4441, geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen plannen van dhr. de Smidt, mits aan onze voorwaarde wordt voldaan, dat wij vooraf gekend worden in de toekomstige in te dienen omgevingsvergunning betreffende de bebouwing, waarin waarborging van de privacy naar ons perceel wordt vastgelegd, met als aandachtspunt eventuele te plaatsen ramen aan de achterzijde van de woning op minder dan 2 meter vanaf de erfgrens.

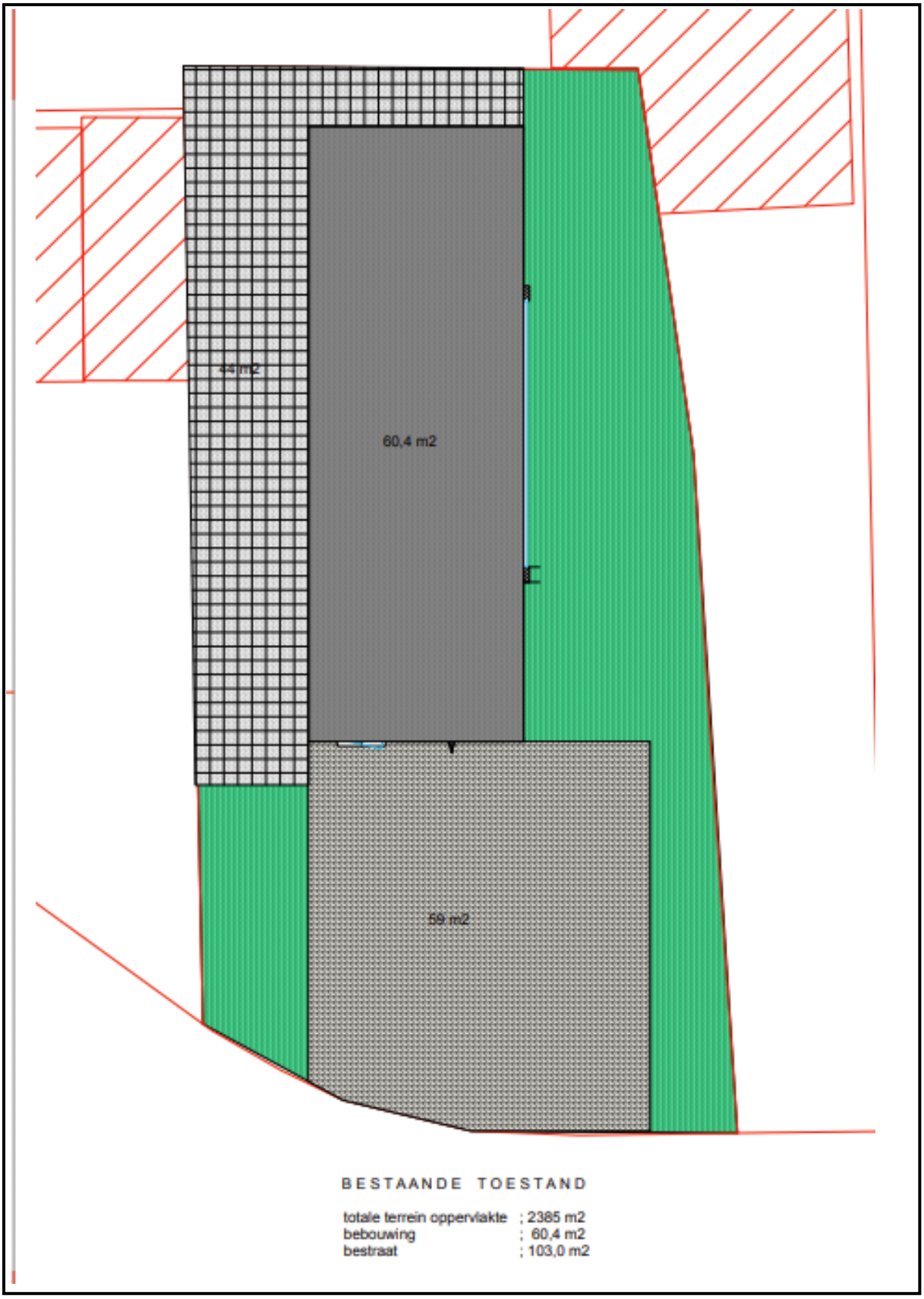
Ondertekend dd.: 22-08-2021.

Bijgevoegd:

-Situatie met ingetekende bouwblok voor wonen.

-Schets met volume voorstel woning.

-Foto's

BIJLAGE 4

Bestaande inrichting en verhardingssituatie