



L A M M I N S V L I E T

BOUWTECHNIEK & ARCHITECTUUR

## Afwijkend gebruik

Langeweg 25 Breskens

Project 23108 Aanbouw

Versie 2

Datum 19/09/2024

Adviseur

5.1.2e

Adres

5.1.2e

5.1.2e

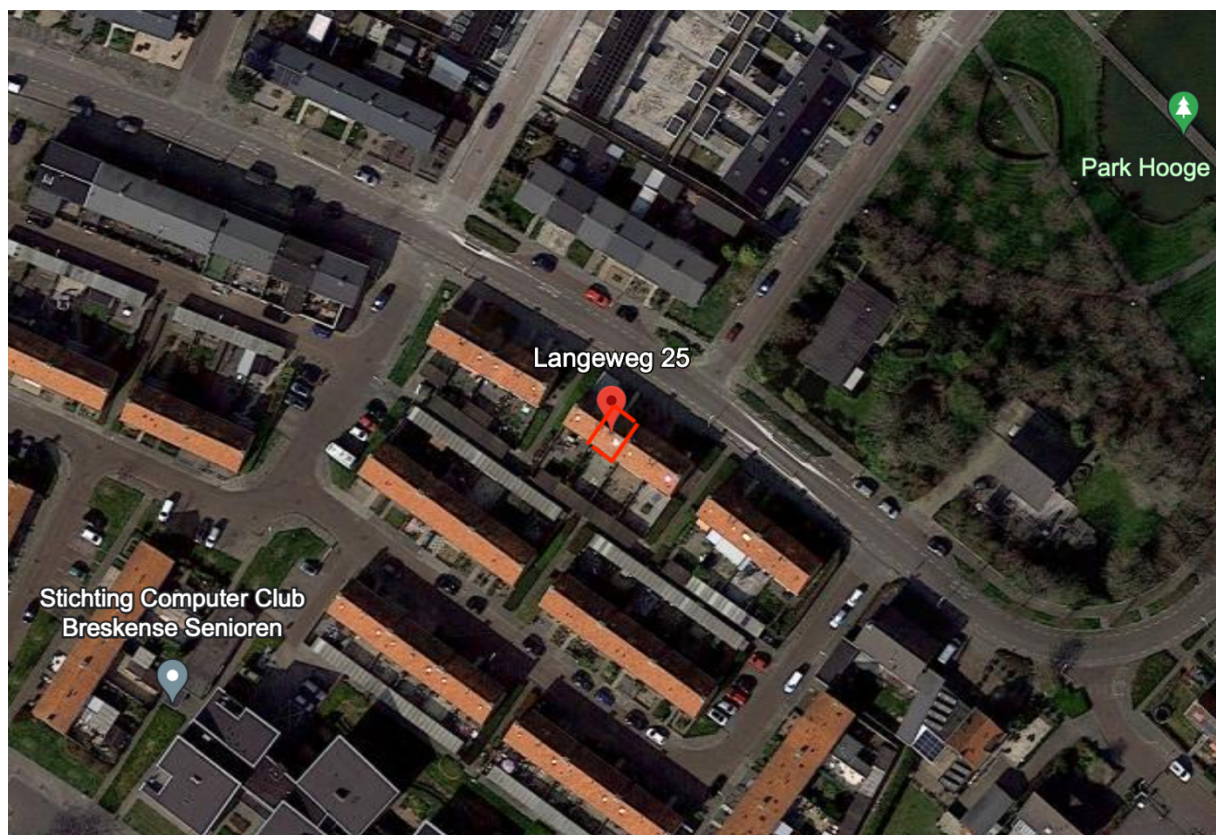
5.1.2e

## Aanleiding/ plan

Initiatiefnemer is voornemens om een dakopbouw aan Langeweg 25 te Breskens uit te voeren. Initiatiefnemer heeft in het verleden een vaste trap naar zolder geplaatst om de bergzolder beter te kunnen benutten. Gezien de potentie van de zolder en gebrek aan ruimte is een dakopbouw gewenst

De dakopbouw betreft een nokophoging van circa +45cm ten opzichte van bestaand zodanig dat er in het achterdakvlak over de volledige breedte ramen geplaatst kunnen worden en de nuttige hoogte binnen wordt verruimd.

De dakopbouw wordt aan de straatzijde afgewerkt met OVH-dakpannen, zoals bestaand. De OVH-dakpannen worden aan de achterzijde ook toegepast. De ramen in de achterzijde betreffen witte kunststof platprofiel kozijnen, zoals bestaand. De zijafwerking van de dakopbouw is een witte kunststof plaat



Afbeelding 1. Rode omkadering: woning.

Google Earth. (2024). Geraadpleegd van

<https://earth.google.com/web/search/Langeweg+25,+Breskens/@51.3962083,3.5524631,0.26694479a,503.5918338d,35y,0h,0t,0r/data=CigiJgokCac8cqZor0IAEeK-kqE4r0IAGfaTOpajTQ1AISbRZWkvRg1AOgMKATA>

Het perceel is gelegen aan de Langeweg midden in de kern Breskens. De Langeweg bestaat hoofdelijk uit rijwoningen woningen.

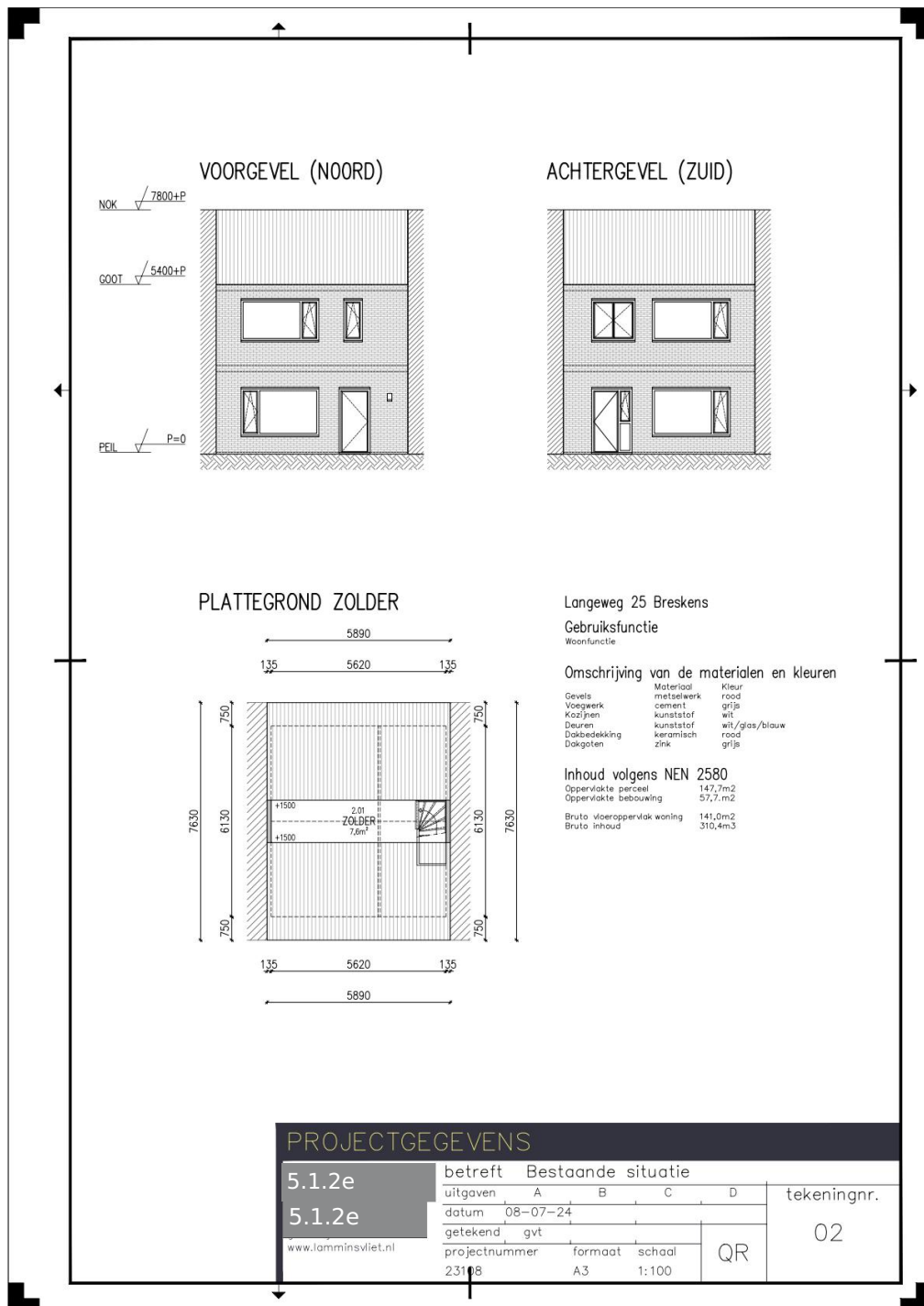
Bouwjaar van deze woningen betreft voornamelijk medio 1960.



Afbeelding 2. Rode omkadering: Woning.

Google Earth. (2024). Geraadpleegd van

<https://earth.google.com/web/search/Langeweg+25,+Breskens/@51.39633191,3.55255299,4.14448261a,0d,90y,204.73032834h,83.51435769t,0r/data=CoABGIYSUAoIMHg0N2M0OTkzZGNmZTFmNTdiOjB4ZDJmODY1NGM1NWM2NTk3Yxmucx30trJJQCFm-RXGcWsMQCoVTGFuZ2V3ZWcgMjUsIEJyZXNrZW5zGAEGASImCiQJ0g5dxOWySUAR-FoVI4iySUAZAlYIXzpyDEAh55ajLKikDEAiGgoWWTBwYkJjMUFiUDRpQzQxbGI4Q2EyURAC0gMKATA>

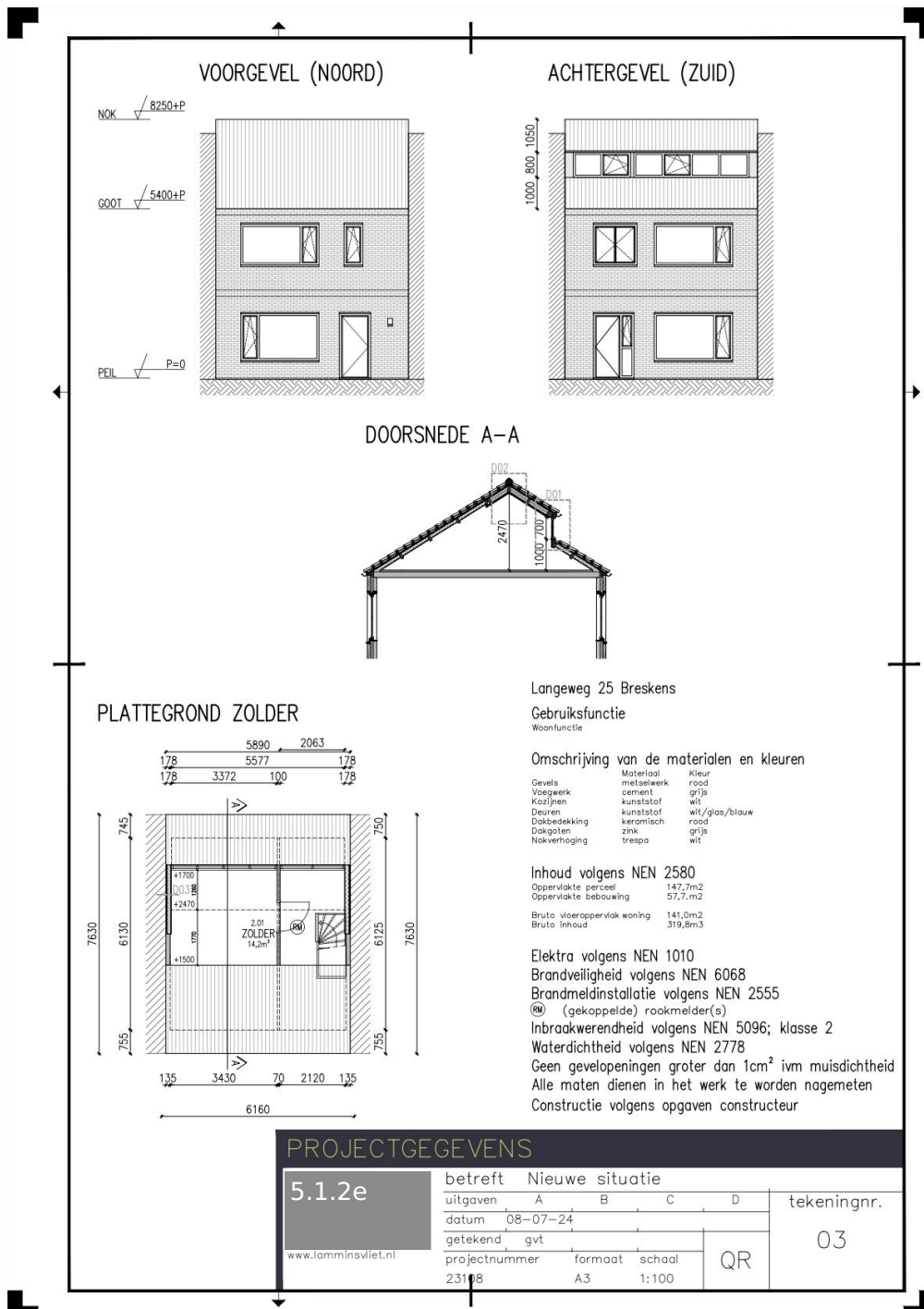


Afbeelding 3. Bestaande situatie

5.1.2e . (2024). Tekening bestaande situatie.

De woning betreft een tussenwoning en grenst met beide zijgevels tegen bebouwing. In de huidige situatie heeft de woning een bruto vloeroppervlak van 141m<sup>2</sup> en een bruto inhoud van 310,4m<sup>3</sup>. De voorgevel is uitgevoerd in natuurrode bakstenen, de kozijnen zijn wit kunststof, de goot in zink en het dak in keramische natuurrode dakpannen.

De goot bevindt zich op 7,2 meter hoogte en de nok bevindt zich op 8,25 meter hoogte.



Afbeelding 4. Nieuwe situatie

5.1.2e . (2024). Tekening nieuwe situatie.

De woning verandert esthetisch niet zo veel, anders dan dat de nok met zo'n 45 cm wordt opgehoogd tot 8,25 meter. De dakpannen worden verder doorgetrokken en uitgevoerd zoals bestaand.

### Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Omgevingsplan Gemeente Sluis” welke is vastgesteld op 01-01-2024 met de bestemmingen: Wonen, Wonen 6 en Tuin. De woning betreft ‘Wonen 6’. Het bouwvlak ligt iets van de openbare ruimte met eerst een voortuin (Tuin) opvolgend de woning (Wonen 6) en opvolgend het achtererfgebied (Wonen).



Afbeelding 5. Bestemmingsplan

Omgevingsloket. (z.d.). Ruimtelijke Plannen. Geraadpleegd op 08 juli 2024, van

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-OH01/plekinfo\)?regelsandere=regels&locatie=Kersenlaan%20,%204513AK%20Hoofdplaat&geodocId=NL-IMRO-1714-bpkleinekernen-OH01-2&session=97c1a5ce-e06a-4c51-a66d-46d1b35fd7c4](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-OH01/plekinfo)?regelsandere=regels&locatie=Kersenlaan%20,%204513AK%20Hoofdplaat&geodocId=NL-IMRO-1714-bpkleinekernen-OH01-2&session=97c1a5ce-e06a-4c51-a66d-46d1b35fd7c4)

Om de goot van de woning op te hogen tot 7,2 meter is artikel 5.1 lid 1 sub a en lid 2 sub a onder de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing. In genoemde artikel is bepaald dat voor het afwijken van het bestemmingsplan sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie dient te ontstaan.

Aan deze afwijking wordt meegewerkt indien aan de algemene regels wordt voldaan met dien verstande dat:

- Medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;
- De vormgeving/ uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit.
- Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmering en;
- Er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- Er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- De verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/ of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

**Onderbouwing nokophoging**

Artikel 5.1 lid 1 sub a en lid 2 sub a onder de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

**Medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;**

Het straat- en bebouwingsbeeld wordt minimaal aangetast. De nok van de woning wordt met ~45cm verhoogt en de goot aan de achtergevel wordt verhoogd tot 7,2 meter. Door de dakopbouw af te werken met dezelfde dakpannen zoals bestaand zal dit geen negatief effect in het straatbeeld hebben. Het vooroverleg met de welstand (CLZ-00003943) beaamt dit.

**De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;**

De aangrenzende gronden hebben de bestemming wonen, evenals de projectlocatie. Het gebruik van de woning blijft onaangetast evenals de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

**De vormgeving/ uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit;**

Uit het vooroverleg (CLZ-00003943) zijn opmerkingen gekomen vanuit de welstand. In het meest recente plan zijn deze opmerkingen verwerkt en voldoet daarmee aan opgenomen criteria in de nota ruimtelijke kwaliteit.

**Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmering en;**

Er wordt niet in de grond geroerd en op het Bodemloket is geen verontreiniging bekend.

Bron: <https://www.bodemloket.nl/kaart#27150,380029,27486,380302>

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

Het gebruik betreft wonen met daarbij horende verkeersbelasting. Dit gebruik blijft ongewijzigd. Er zal dan ook geen toename van de verkeersbelasting plaatsvinden.

**Er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;**

In de Langeweg en direct aangrenzende straten bevinden zich parkeergelegenheden. Het gebruik van de woning zal niet veranderen en daarmee ook niet de parkeerbehoefte.

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

Het overgrote meerderheid van de omgeving betreft de bestemming wonen, waaronder het plan ook valt. De omgeving zal geen belemmering ondervinden.

**Conclusie**



Gezien bovengenoemde wordt geconcludeerd dat het plan past. Er is aangetoond dat wordt voldaan aan een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9