



Inventarisatie inhoud woningen camping de Stellingwerf



Inleiding

Inzake een openstaande functieveranderingsprocedure is het van belang de inhoud van de op het perceel aanwezige woningen te achterhalen. Daarbij is het ter overweging van een mogelijke compensatie tevens cruciaal de rechtmatigheid van de woningen en de aangebouwde massa's helder te hebben.

Struikhoeve heeft Oramba de opdracht gegeven deze gegevens objectief te bemeten en in kaart te brengen.

Bronnen

Als voornaamste bron van gegevens is het digitale perceelsdossier van de gemeente Barneveld benut. Daarnaast zijn de betreffende gebouwen op 19 augustus 2021 opgemeten en is door huidige eigenaren/bewoners het nodige toegelicht.

Toetsingskader

Als voornaamste toetsingskader geldt uiteraard het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van de gemeente Barneveld. Voorts zal worden gekeken op welke wijze de uitbreidingen door de jaren heen passen binnen de landelijke regels van het vergunningsvrij bouwen. Daartoe zal het Besluit Licht vergunningplichtige en bouwvergunningvrije bouwwerken (bblb 2003 - 2010) worden geraadpleegd en verder Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het geldende geconsolideerde plan "Buitengebied 2012" geldt voor de onderzoekswoningen Heideweg 14 A, B en C ieder de enkelbestemming 'Wonen - Voormalige recreatiewoning'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' van toepassing waarbij een hoge verwachtingswaarde is vastgesteld.

Woningen met de bestemming 'Wonen - Voormalige recreatiewoning' kennen binnen de bouwregels de beperking van een maximale oppervlakte van 70 m^2 en een goot/nokhoogte van ten hoogste 3, respectievelijk 4,5 meter. Dit betekent dat in nieuwbouwsituatie de inhoud van een dergelijke woning nooit meer kan bedragen dan; $(3 + 4,5) : 2 \times 70 = 262,5 \text{ m}^3$ (afgerond 263 m^3) kan bedragen.

Kader vergunningvrij bouwen

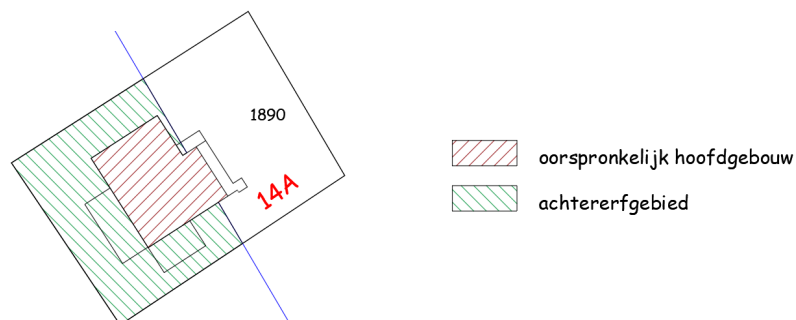
In een van de achterliggende planherzieningen zijn de drie voormalige recreatiewoningen getransformeerd naar een reguliere woning, zij het met een nadere aanduiding die een oppervlakte/inhoudsbeperking met zich meevoert. Door de vastgestelde woonbestemming kon sindsdien echter wel gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen.

Heideweg 14 A

De woning Heideweg 14 A is in het veld bemeten en digitaal in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat de wooninhoud van deze woning 366,3 m² bedraagt.



Om na te gaan hoe groot het achtererfgebied is, overeenkomstig Bijlage II Bor, is de onderstaande digitale afbeelding opgesteld.



Digitaal bemeten is vastgesteld dat de oppervlakte van het achtererfgebied 163,13 m² bedraagt. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag dan bedragen; $(163 - 100) \times 20 \% + 50 = 62,6 \text{ m}^2$.

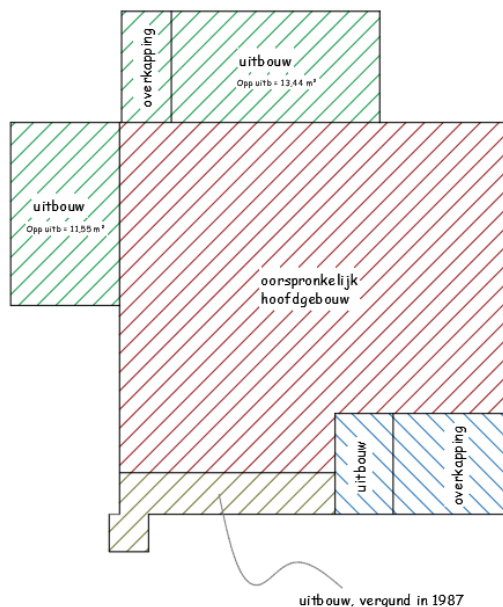
De woning is enkele malen uitgebouwd en anderszins veranderd. Zo is in 1987 nog een vergunning verleend voor een uitbouw aan de voorzijde. Om die reden is de begrenzing van het achtererfgebied niet gelegen op 1 meter achter de huidige voorgevel.

Verder is de kapvorm aangepast en is nog in 2004 een vergunning verleend voor het veranderen van de dakbedekking.

De beide uitbouwen die geheel gelegen zijn binnen het bebouwingsgebied vertegenwoordigen een oppervlakte van tezamen 24,99 m² en passen derhalve binnen de bouw mogelijkheden van

Bijlage II van het Bor. Datzelfde geldt ook voor de overkapping van 3,21 m² aan de achterzijde.

Overigens is dit niet van toepassing voor de kleine platgedekte uitbouw in de voorgevel. Deze uitbouw met een inhoud van 9,59 m³ en de daaraan verbonden overkapping zijn zonder meer niet als vergunningsvrij te verdedigen vanwege ligging buiten het bebouwingsgebied.



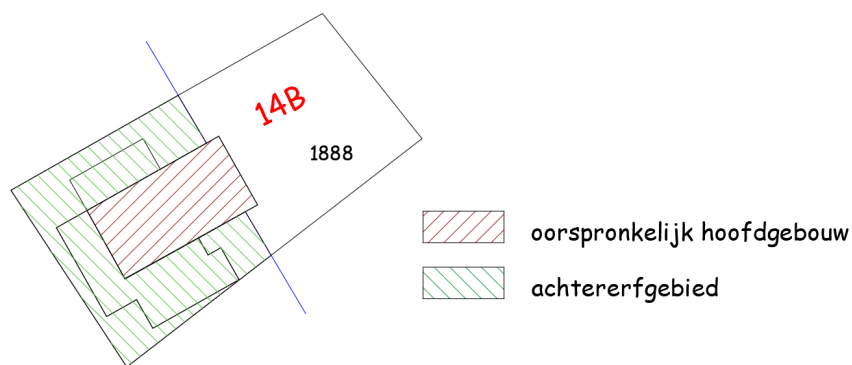
Behoudens de geringe platgedekte uitbouw aan de voorzijde kan de inhoud van 366,3 m³ formeel worden onderbouwd.

Heideweg 14 B

De woning Heideweg 14 B is ook op 19 augustus 2021 in het veld bemeten en digitaal in kaart gebracht. Als gevolg daarvan is de wooninhoud van deze woning vastgesteld op 426,38 m².

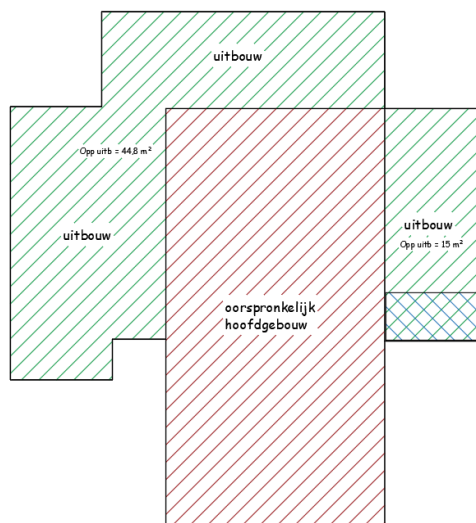


Bij deze woning is het achtererfgebied ietwat eenvoudiger vast te stellen doordat geen wijzigingen aan de voorzijde hebben plaatsgevonden.



Digitaal is een achtererfgebied van $133,08 \text{ m}^2$ vastgesteld. Conform Bijlage II van het Bor mag daarmee een maximale oppervlakte van $(133-100) \times 20 \% + 50 = 56,6 \text{ m}^2$ aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn.

De samengestelde platte uitbouw aan zuidwestzijde, die overigens deels door een vergunning uit 1983 tot stand is gekomen, meet een oppervlakte van $44,8 \text{ m}^2$. Daarnaast is nog een uitbouw aan de noordwestzijde aanwezig met een oppervlakte van 15 m^2 . Dit resulteert in een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van $59,8 \text{ m}^2$. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt daarmee met $3,2 \text{ m}^2$ (goed voor $9,5 \text{ m}^3$) overschreden.



Op een kleine overschrijding van $3,2 \text{ m}^2$ na is de inhoud van de woning ($426,38 \text{ m}^3$) derhalve formeel verdedigbaar.

Heideweg 14 C

De bestaande inhoud van de woning Heideweg 14 C is eenvoudig formeel te verdedigen doordat deze woning na de vergunde verlenging met 4 meter in 1975 niet verder is voorzien van uitbreidingen, al dan niet vergunningsplichtig.



De vastgestelde inhoud van 327,27 lijkt daarmee, ondanks de overschrijdende nokhoogte niet discutabel.

Tot slot

De voorliggende memo met daarvan deel uitmakend tekenblad is met de hoogst mogelijke nauwkeurigheid opgesteld. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de rapportage uiterst objectief is samengesteld en dat Oramba op geen enkele wijze belangen kent in de onderhavige procedure.

Frits Bos

Bijlage;

⇒ Tekenblad A1