

Gemeente Buren

Ruimtelijke Onderbouwing Kapel-Avezaath, Laageinde 49





Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Inhoud:

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERBEELDING

Status: vastgesteld
Datum: 28 juni 2011
Auteur: Ing. C.F. (Cristian) van Kuijk

Gemeente Buren
Ruimtelijke onderbouwing
Kapel-Avezaath, Laageinde 49

INHOUD

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Ligging en begrenzing	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1. Beschrijving omgeving.....	8
2.2. Beschrijving plangebied.....	8
2.3. Planbeschrijving.....	9
3. BELEIDSKADER.....	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.2. Provinciaal beleid.....	14
3.3. Beleid waterschap	17
3.4. Gemeentelijk beleid	17
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	19
4.1. Watertoets	19
4.2. Geluidshinder.....	19
4.3. Bodem	20
4.4. Luchtkwaliteit	20
4.5. Milieuzonering.....	21
4.6. Externe veiligheid	21
4.7. Archeologie.....	21
4.8. Natuurwaarden	23
4.9. Verkeer & parkeren	23
4.10. Conclusie	23

5. UITVOERBAARHEID	24
5.1. Economische uitvoerbaarheid	24
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
 BIJLAGEN	 25
• Inspectierapport gemeente Buren (28 februari 2006)	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Laageinde 49 is een oude boerderij omgebouwd tot een museum en atelier met de uitstraling van een kasteel. Hiervoor is in 2001 een wijzigingsplan vastgesteld. De uitgevoerde bouwwerkzaamheden bleken echter niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunning en het vastgestelde wijzigingsplan. Dit heeft geleid tot een meningsverschil van enkele jaren over de wijze waarop met de afwijkende bebouwing omgegaan moest worden.

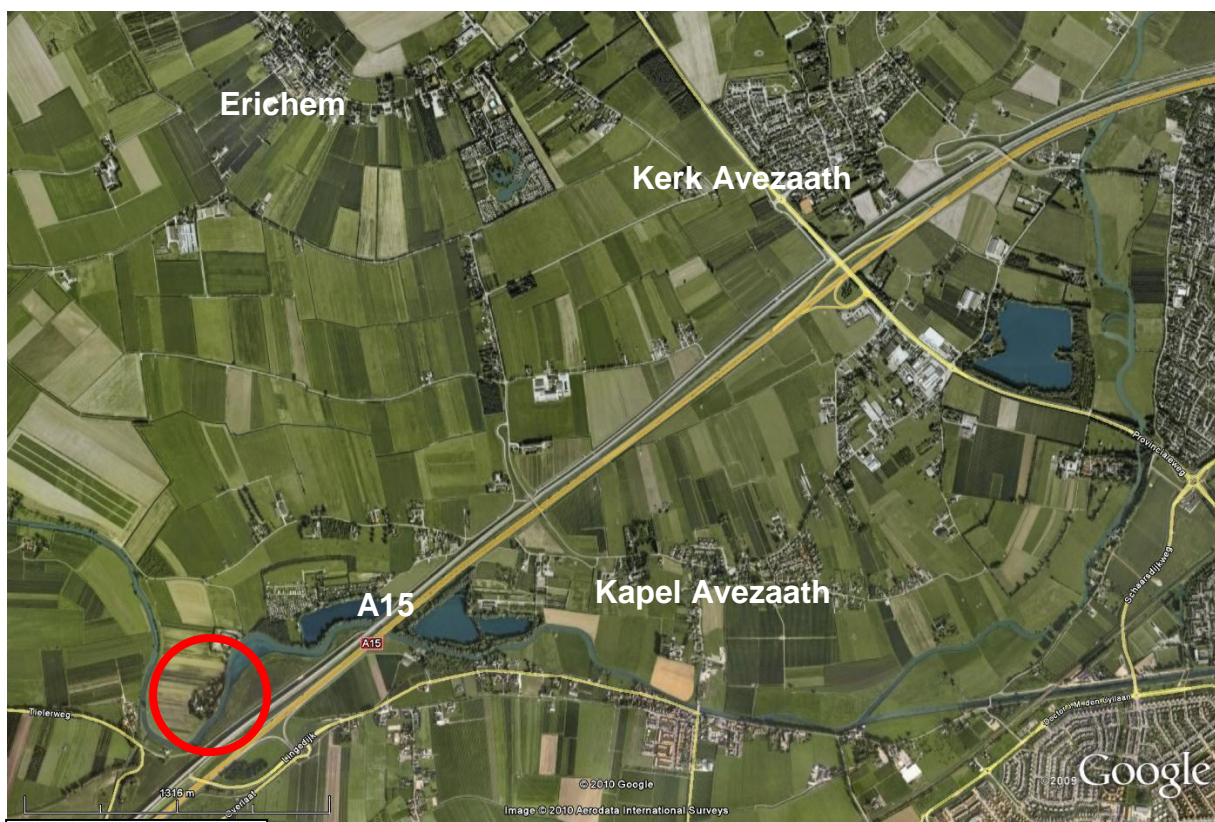
Bij besluit van 21 juli 2009 heeft het college ingestemd met de legalisering van de bebouwing op het perceel Laageinde 49. Dit door een bestemmingsplan op te stellen en de procedure daartoe te starten waarbij de kosten voor rekening komen van de eigenaar/aanvrager.

Aan het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is door Gedeputeerde Staten van Gelderland deels goedkeuring onthouding. De gemeente Buren vindt het wenselijk om zo spoedig mogelijk een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarin die onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden gerepareerd worden. Daarnaast acht de gemeente het wenselijk om ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan op te nemen, zodat slechts eenmaal een procedure hoeft te worden doorlopen.

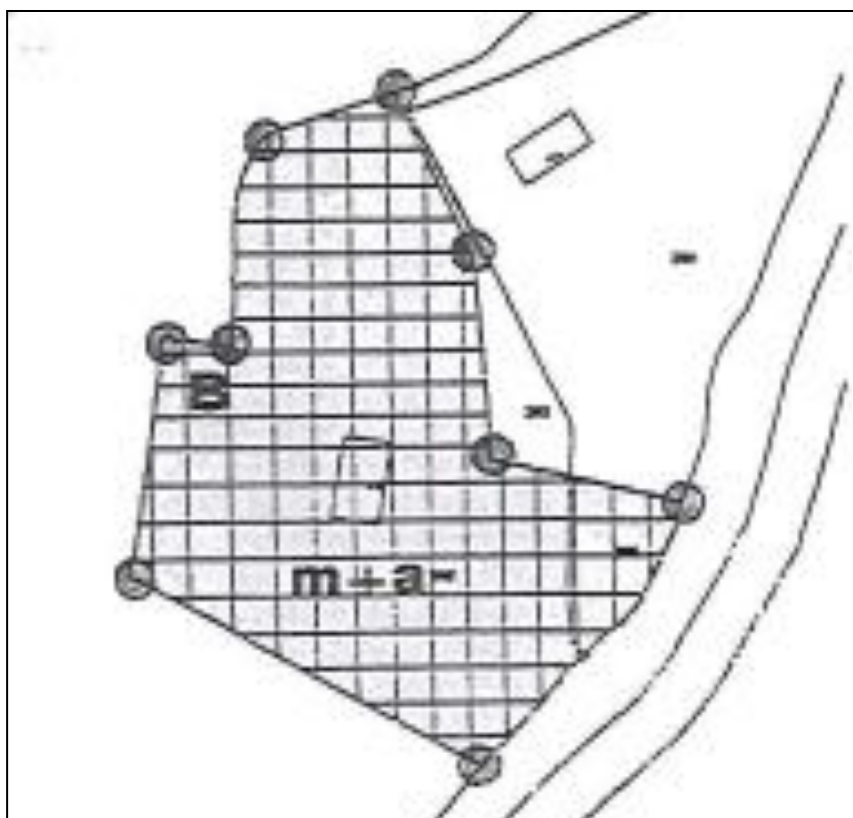
Voorliggend plan betreft één van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening opgenomen zullen worden. Deze toelichting fungeert daarbij als ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Laageinde 49 in Kapel-Avezaath. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel van de naburige woning. In de overige richtingen wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen en de Linge.



Ligging plangebied



Uitsnede plankaart Buitengebied Buren 1997, plan van wijziging nr. 8 (2001)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997, plan van wijziging nr. 8. Dit plan is vastgesteld door burgemeester en wethouders op 20 maart 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 2001.

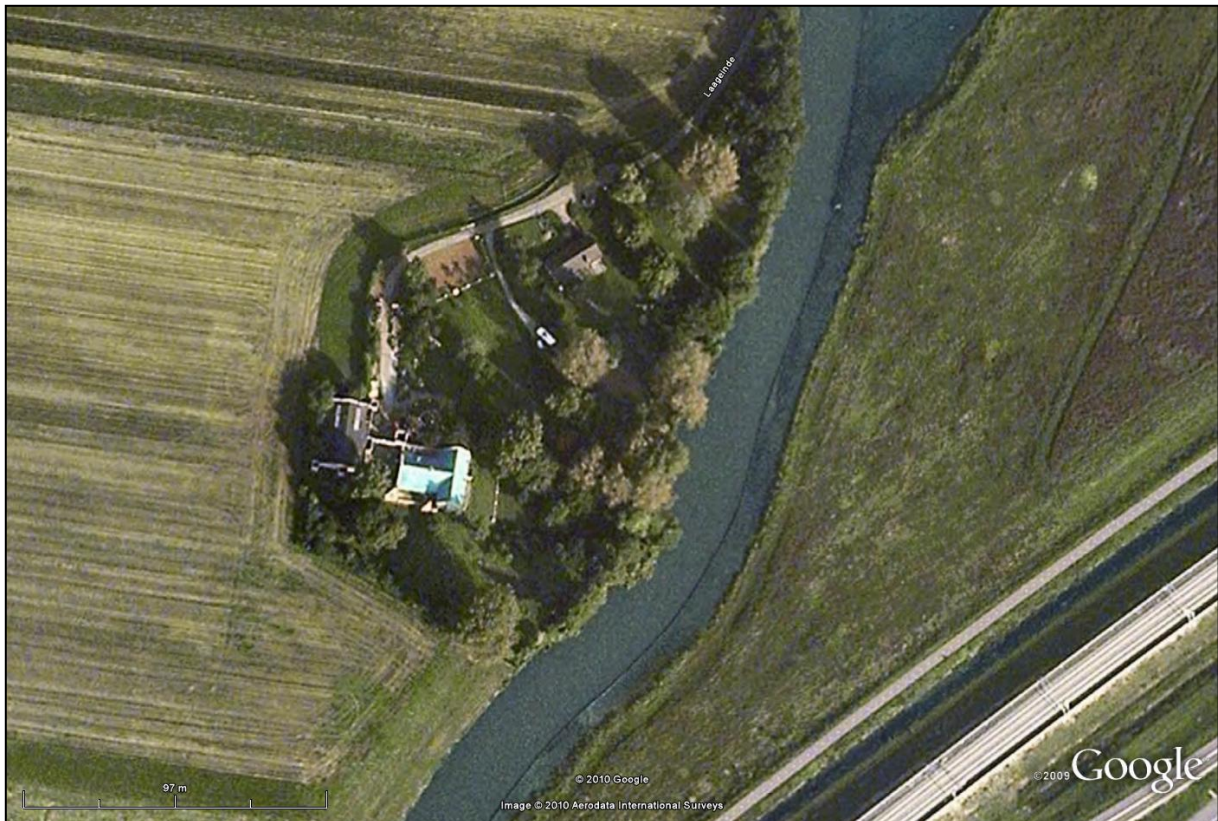
Het perceel is bestemd als Woonbebouwing B met de nadere aanduiding “ museum + atelier”. Het perceel is bestemd voor een historisch museum (met atelierruimten en theetuin).

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- De hoogte van een woning mag maximaal 9 m bedragen en de goothoogte maximaal 4 m, tenzij van het bestaande gebouw de nokhoogte reeds meer dan 8,15 m en/of de goothoogte reeds meer dan 3,60 m bedraagt, in welk geval de bestaande goothoogte en nokhoogte gehandhaafd mogen blijven en een verhoging met 10% van de bestaande nokhoogte en/of goothoogte is toegestaan, indien en voor zover de verhoging noodzakelijk is met het oog op de hechtheid van de constructie of een verantwoorde huisvesting;
- Woningen met een bestaande inhoud tot 300 m³ mogen worden vergroot tot maximaal 400 m³. Woningen met een bestaande inhoud van 300 m³ t/m 650 m³ mogen met 100 m³ worden vergroot. Woningen met een bestaande inhoud van meer dan 650 m³ en minder dan 750 m³ mogen worden vergroot tot maximaal 750 m³. Woningen met een bestaande inhoud van 750 m³ of meer mogen niet worden vergroot;
- Wanneer voor de vergroting van een woning gebruik gemaakt kan worden van ruimten binnen het gebouw waarin de woning is opgenomen, mag de woning ook tot een inhoud van meer dan 750 m³ worden vergroot, mits daarvoor de totale inhoud van het gebouw niet wordt vergroot, de belangen van derden niet worden geschaad, de functies en waarden van de omliggende gronden niet worden aangetast en het aantal woningen niet vermeerdert;
- De totale oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf mag bedragen met een maximum van 75 m²;
- De hoogte van bijgebouwen mag maximaal 7 m bedragen en de goothoogte maximaal 3 m, tenzij van het bestaande gebouw de nokhoogte reeds meer dan 6,30 m en/of de goothoogte reeds meer dan 2,70 m bedraagt, in welk geval de bestaande goothoogte en nokhoogte gehandhaafd mogen blijven en een verhoging met 10% van de bestaande nokhoogte en/of goothoogte is toegestaan, indien en voor zover de verhoging noodzakelijk is met het oog op de hechtheid van de constructie of een verantwoorde inrichting;
- De hoogte van erfafscheidingen en tuinmuren mag maximaal 2,50 m bedragen;

1.4. Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een verbeelding en deze toelichting. In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Luchtfoto perceel Laageinde 49 en directe omgeving



2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Beschrijving omgeving

Het landschap waarin de gemeente Buren gelegen is, is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). De huidige landschapsstructuur is een gevolg van de vroegere gletsjer- en regenrivieren, die aan het einde van de IJstijd het Salien tot in het begin van het Holoceen dikke pakketten grindrijke, grove zanden hebben afgezet. Hierbij werden de grovere bestanddelen, zand en grind, dicht bij de oever afgezet. Aan beide zijden van de rivier ontstonden op deze manier oeverwallen. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en hebben een karakteristiek kleinschalig en besloten landschap met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken waardoor komkleigebieden ontstonden.

Het perceel Laageinde 49 is gelegen in de oeverwallenlandschap aan de noordzijde van de Linge. Dit landschap heeft zich ontwikkeld op de hoger gelegen oeverwallen en wordt vanouds gekenmerkt door:

- reliëf: geulen, ruggen en huisterpen;
- waterhuishouding: een relatief laag grond- en oppervlaktewaterpeil;
- grondgebruik: een divers agrarisch gebruik, onder meer als grasland, akkerland en boomgaard, waarbij de diverse gebruiksvormen door elkaar heen voorkomen;
- verkaveling: een kleinschalige verkaveling, waarbij zowel regelmatige als onregelmatige en zowel strookvormige als blokvormige percelen voorkomen en die voor een deel het reliëf volgt;
- beplanting: relatief veel erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen, boomgaarden en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten eiken, essen, iepen, lindes, fruit-, noten- en kastanjabomen;
- bebouwing: relatief veel bebouwing, waarbij deze zowel kan voorkomen in de vorm van geconcentreerd liggende buurtschappen en lintbebouwing als in de vorm van verspreid liggende bebouwing.

2.2. Beschrijving plangebied

Aan een doodlopende aftakking van de straat Laageinde ligt het plangebied direct aan de rivier de Linge. Op het perceel staat een recent gebouwd kasteel van oude bouwmaterialen. Het kasteel is gesitueerd op een perceel van 18.318 m². Het kasteel is oorspronkelijk een oude hoeve uit 1680 en is uitgebouwd in 1962. De renovatie, sinds 2000, heeft geresulteerd in een kasteelachtige uitstraling met binnenin stijkkamers uit de 17e en 18e eeuw gecombineerd met modern comfort. De bebouwing heeft een gebruiks/woonoppervlakte van 575 m² en een inhoud van circa 2.500 m³. Het pand staat al enige jaren te koop.

2.3. Planbeschrijving

De ontwikkelingen op het perceel kennen een lange voorgeschiedenis:

- In 2001 wordt t.b.v. het perceel aan Laageinde 49 te Kapel-Avezaath, in eigendom van Stichting Historisch Woonmuseum Don Quichotte (hierna: de Stichting), het bestemmingsplan Buitengebied Buren 1997 gewijzigd door middel van een binnenplanse bevoegdheid ex artikel 11 WRO. De wijziging houdt in dat in de bestaande boerderij en de vrijstaande bijgebouwen een historisch woonmuseum met atelierruimen kan worden ingericht, maar alleen binnen de bestaande planvoorschriften.
- Op 12 maart 2002 wordt een vergunning verleend voor de vernieuwing en vergroting van het woonmuseum in de boerderij. Het bouwplan wordt in overeenstemming met de planvoorschriften geoordeeld.
- In september 2002 wordt echter geconstateerd dat in afwijking van de verleende vergunning is gebouwd.
- Op 27 maart 2003 wordt een vergunning verleend voor de verbouwing van een bijgebouw(schuur) tot culturele ontvangstruimte. De verbouwing heeft dan al grotendeels plaatsgevonden.
- In mei 2003 wordt geconstateerd dat ook hier in strijd met de verleende vergunning is gebouwd.
- Een inspectie in februari 2006 brengt aan het licht dat de gerealiseerde bebouwing van zowel het woonmuseum als het bijgebouw niet volledig is gedekt door een (onherroepelijke) bouwvergunning en ook niet volledig past binnen het geldende bestemmingsplan.
- In het kader van een mogelijke legalisatie levert de Stichting nieuwe bouwtekeningen aan van de feitelijke situatie (augustus 2006). Daaruit blijkt opnieuw dat voor onderdelen van de gerealiseerde bebouwing op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouwvergunning kan worden verleend.
- Het college verzoekt daarom aan de raad om een principe-uitspraak te doen dat zij voor deze onderdelen medewerking zal verlenen aan de legalisatie, door deze positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Buren. Bij besluit van 31 oktober 2006 beslist de raad in meerderheid conform het verzoek. De legalisatie betreft in grote lijnen het groter volume en de grotere goothoogte van de woonboerderij, het groter oppervlak en de grotere goothoogte van het bijgebouw, en de grotere hoogte van de muren op de binnenplaats.
- Een inspectie in november 2006 toont aan dat de feitelijke situatie na de laatste inspectie van februari 2006 niet is veranderd.
- Op 19 maart 2007 dient de Stichting 2 bouwplannen in: 1 voor het woonmuseum en 1 voor het bijgebouw, ter legalisatie van de feitelijk gerealiseerde bebouwing. De aanvraag inclusief tekeningen worden akkoord bevonden.
- Op basis van deze plannen moet een nieuwe bouwvergunning worden verleend. Om voor de bouwvergunning niet te hoeven wachten op het nieuwe bestemmingsplan, wil de gemeente voor de onderdelen van de plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan een vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO verlenen. Op 27 juni 2007 maakt het college hieromtrent haar voornemen bekend.

Aan GS van de provincie Gelderland wordt verzocht de benodigde verklaring van geen bezwaar af te geven voor de voorziene vrijstelling. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Buren dient hiervoor als ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstelling. Er volgt echter geen formeel besluit van GS op het verzoek. Dit dient te worden gelijkgesteld met een besluit tot weigering van de verklaring van geen bezwaar.

Bij nader inzien blijkt ook dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Buren de bouwplannen niet goed afdekt. De regels en afmetingen in het plan bieden voor de betreffende bestemming enerzijds meer ruimte dan momenteel wordt gebruikt en zijn anderzijds te krap om alle delen van het bestaande bouwwerk te kunnen legaliseren.

2009-2010

- Bij besluit van 21 juli 2009 heeft het college ingestemd met de legalisering van Fritsenburgh (nr. B-2009-8302). Dit door een bestemmingsplan op te stellen en de procedure daartoe te starten waarbij de kosten voor rekening komen van de eigenaar/aanvrager.
- Op 5 november 2009 is er overleg geweest met de eigenaar/aanvrager en zijn raadsman op het gemeentehuis van Buren. Er bestond onduidelijkheid over de wijze van legalisering en wat precies gelegaliseerd moet worden. Tijdens het overleg is het vervolgtraject besproken.
- Vervolgens heeft de gemeente op 8 december 2009 een brief gestuurd aan de eigenaar/aanvrager en zijn raadsman waarin is aangegeven wat gelegaliseerd moet worden en de kosten van legalisering.
- Op 11 december 2009 is een reactie ontvangen van de raadsheer, waarin aan de gemeente opdracht wordt gegeven een separaat bestemmingsplan op te stellen.
- Op 10 februari 2010 is telefonisch gesproken met de raadsheer van de eigenaar. Er is melding gemaakt van het voorstel om een vast bedrag voor de kosten in een overeenkomst vast te leggen voordat de bestemmingsplanprocedure van start gaat. De raadsheer wacht de concept overeenkomst af (maart 2010) en benadrukt dat het gewenst is de legalisatie van Fritsenburgh spoedig af te sluiten. Daarnaast informeert de raadsheer naar de mogelijkheden de bestemming "museum+atelier" op te rekken. Het gaat hierbij vooral om het horeca component. De raadsheer geeft aan dat een woonmuseum er nooit zal komen en de huidige bestemming te beperkt is om serieuze kopers aan te trekken voor het te koop staande Fritsenburgh. Aan de raadsheer is gezegd dat de gemeente Buren geen reden zien om de bestemming museum+atelier te wijzigen.
- In maart 2010 heeft het college besloten de legalisering van Fritsenburgh te regelen in een bestemmingsplan en het kostenverhaal te regelen via de legesverordening.
- In augustus 2010 hebben de initiatiefnemers de leges betaald en ingestemd met de door de gemeente gestelde werkwijze.

De legalisatie betreft in grote lijnen het groter volume en de grotere goothoogte van de woonboerderij, het groter oppervlak en de grotere goothoogte van het bijgebouw, en de grotere hoogte van de muren op de binnenplaats.

De huidige bebouwing zal door middel van dit plan gelegaliseerd worden. Alleen de huidige bebouwing is toegestaan, uitbreiding van de bebouwing is niet mogelijk. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd via het inspectierapport uit 2006, dat een gedetailleerde beschrijving van de gebouwen en bouwwerken bevat. Dit inspectierapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plangebied valt door de ligging in het nationale landschap „Rivierengebied” binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is „behoud door ontwikkeling”: mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt („ja, mits” principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

Agenda Vitaal Platteland

De agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in een periode van wisselende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, opzetten van ondernemingsprogramma’s en ontwikkelen van ruimtelijk beleid.

Nieuwe economische dragers: kansen voor het platteland (SER)

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het

advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

Conclusie Rijksbeleid

Hoewel het Rijksbeleid de ruimtelijke ordening op een laag schaalniveau als taak van de provincie, maar in het bijzonder van gemeente, ziet, spreekt het Rijksbeleid zich duidelijk uit vóór een brede ontwikkeling van (nieuwe) economische dragers op het platteland. Door uitvoering van onderhavig plan wordt bestaande bebouwing gelegaliseerd die de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap Rivierenland. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In waardevolle landschappen geldt een „ja mits“-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat een activiteit mogelijk is, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In de behandeling van de “Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen” wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap Rivierenland.

Middels voorliggend plan wordt de legalisering van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt op een bestaand woonperceel dat voldoet aan de voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het plan past daarmee binnen het beleid uit het streekplan (structuurvisie).

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als “waardevol landschap”. In de streekplanuitwerking geeft de provincie concreet per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn.

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap Buren en Kerk- Avezaath. Het waardevol landschap Buren en Kerk-Avezaath kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

Ligt vrijwel geheel binnen globale begrenzing Nationaal landschap Rivierenland (Nota Ruimte).

1. *Karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen*
2. *Sterk meanderende Linge met smalle uiterwaarden*
3. *Leesbare ontstaansgeschiedenis, zoals plaatselijk zeer onregelmatige blokverkeveling, bijzondere gebogen percelen (kromakkers bij Zoelen en Erichem), karakteristieke oude bouwlanden en oude bewoningsplaatsen (Erichem, Buren, Zoelen)*
4. *Het Nieuwland is een kleine markante open kom.*

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap in het deelgebied “oeverwallen”, waar vooral de eerste en derde van de hierboven genoemde kernkwaliteiten van toepassing zijn.

De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan niet aangetast. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het Waardevol Open Gebied (hoofdstuk 16, artikel 20). Volgens dit artikel worden in een bestemmingsplan geen bestemmingen toegestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

In afwijking van het bepaalde is éénmalige uitbreiding van bestaande agrarische bebouwing, niet zijnde glastuinbouw, binnen of aansluitend aan het bestaande agrarische bouwperceel toegestaan, tenzij sprake is van ligging in een extensiveringsgebied als bedoeld in artikel 11 Reconstructiewet. Indien het een uitbreiding van bestaande agrarische bebouwing betreft met een oppervlak van meer dan 500 m² danwel een nokhoogte van meer dan 9 meter, moet het bestemmingsplan zijn voorzien van een beeldkwaliteitparagraaf of een beeldkwaliteitsplan.

Er wordt door dit plan geen nieuwe bestemming gerealiseerd. De legalisatie betreft in grote lijnen het groter volume en de grotere goothoogte van de woonboerderij, het groter oppervlak en de grotere goothoogte van het bijgebouw, en de grotere hoogte van de muren op de binnenplaats. Er is reeds lange tijd sprake van een huiserf met bebouwing en beplanting. De openheid van het waardevolle gebied is door de renovatie tot kasteel niet verder aangetast.

3.3. Beleid waterschap

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

In droge zomers of bij lage rivierstanden is in het hele gebied aanvoer van water nodig als gevolg van verdamping, wegzijging en onttrekkingen (o.a. drinkwater en fruitteelt). Hiervoor is het watersysteem ingericht met inlaten en gemalen en watergangen die groot genoeg zijn om aan de watervraag te kunnen voldoen. In het landelijk gebied is het zorgen voor voldoende en schoon water voor de landbouw één van de belangrijkste taken. Ook is het belangrijk dat dit water een geschikt leefgebied is voor planten en dieren. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

De structuurvisie Buren is vastgesteld door de gemeenteraad op de 29 oktober 2009 en gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectbesluiten. Er dient namelijk een toetsing aan de structuurvisie plaats te vinden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar landschappelijke versterking door ontwikkeling van landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels en ruime erven. Er ontstaat hierdoor een aantrekkelijk landschap en een groter contrast met de openheid van de komgebieden. Deze landschappelijke elementen kunnen ook ingezet worden als buffer tussen de kernen die aan elkaar dreigen te groeien. De groenstructuur ondersteunt de cultuurhistorie en maakt deze herkenbaar door de oude historische wegen van laanbeplanting te voorzien. Ook hiermee wordt bijgedragen aan kwaliteit van de dorpsentrees.

Het plangebied is gelegen op gronden die zijn aangewezen als Ontwikkelingszone Natuur en waterberging. Dat betekent dat binnendijs behoefte is aan extra waterberging vanwege de toenemende neerslaghoeveelheden en om periodieke verdroging van landbouw- en natuurgebieden tegen te gaan. Naast een verbreding van bestaande watergangen en het graven van waterplassen, kan ook het aanleggen van bos- en moerasgebieden, met een vertraagde waterafvoer, bijdragen aan extra waterberging. De waterberging dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, structuren en elementen, zoals watergangen en dijken en dient voor een groot deel te bestaan uit natte natuur.

De legalisering van de bebouwing op het perceel Laageinde 49 is niet in strijd met de Structuurvisie Buren 2009-2019.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1. Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het landelijke gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 1.500 m² toename van verhard oppervlak. Voor het meerder moet gecompenseerd worden door middel van waterberging.

Door middel van dit plan vindt geen uitbreiding van verharding plaats, waardoor geen maatregelen noodzakelijk zijn.

Langs de Linge dient rekening gehouden te worden met de zone Waterstaat-Waterbeerzone Watergang met een breedte van 7,5 meter gemeten vanaf de insteek van de Linge.

4.2. Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3. Bodem

Inleiding

Wanneer in een bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe functie of bouwmogelijkheden. Een nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4. Luchtkwaliteit

Inleiding

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe functie of bouwmogelijkheden. Een nader onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5. Milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe functie of bouwmogelijkheden. Een nader onderzoek milieuzonering is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.6. Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de buurt van het plangebied geen wegen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7. Archeologie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van de archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van

Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het is verplicht om met nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente heeft de gemeente Buren een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld.

Het grondgebied ter plaatse van het perceel heeft op basis van de beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het perceel Laageinde 49 wordt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied-1" opgenomen.

Op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied-1" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm;
- bouwwerken met geen grotere oppervlakte dan 1000 m²;
- bouwwerken ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
- bouwwerken gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw;
- bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe functie of bouw mogelijkheden. Een nader onderzoek archeologie is daarom niet noodzakelijk

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.8. Natuurwaarden

Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Onderzoek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe functie of bouwmogelijkheden. Een nader onderzoek natuurwaarden is daarom niet noodzakelijk

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor het plan.

4.9. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Laageinde. Er wordt geen extra verkeer door het plan gegenereerd.

Parkeren

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10. Conclusie

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat milieuregeling, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van onderhavig project.

5. UITVOERBAARHEID

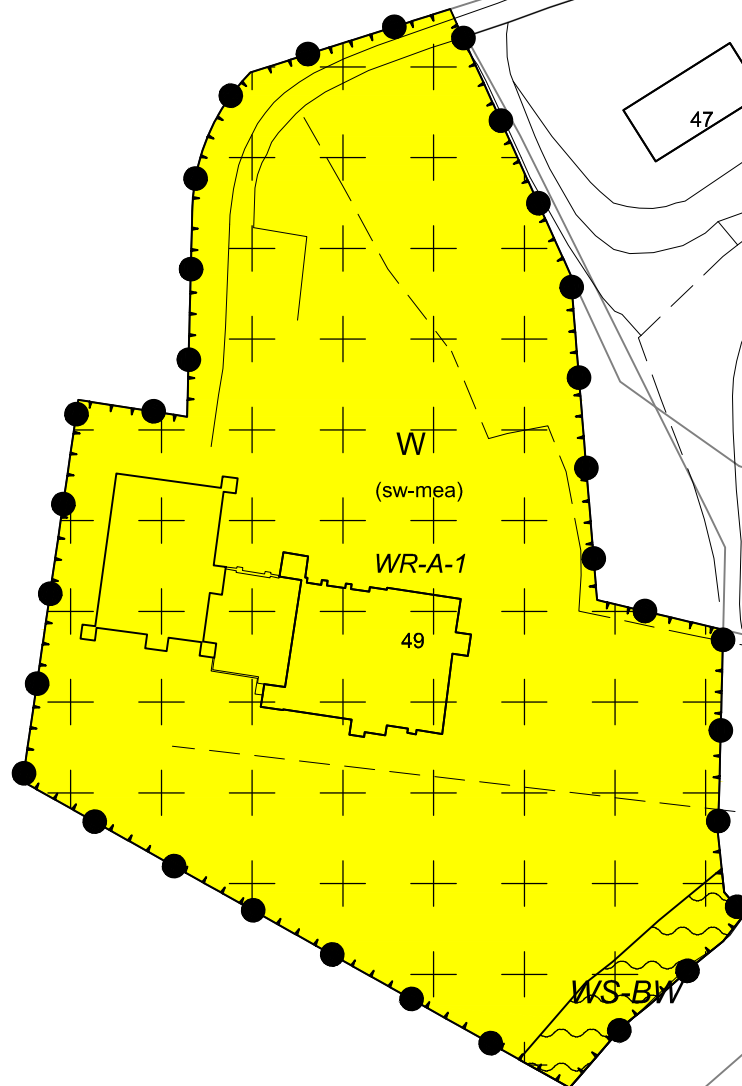
5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Buren geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op de initiatiefnemer verhaald.

Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. In de procedure van dat bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van inspraakreacties en zienswijzen.



Verbeelding
Gemeente Buren
 Bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening"



IMRO-code: NL.IMRO.0214.BUIBP20100005-vg01

Naam: **Kapel-Avezaath,
 Laageinde 49**

ontwerp: 24-02-2011
 vastgesteld: 28-06-2011
 onherroepelijk: ...-.....

datum: 13-05-2011
 getekend: WDK
 schaal: 1:1000
 formaat: A4

Verklaring





Bestemmingen

	Agrarisch
	Agrarisch - Niet grondgebonden
	Agrarisch met waarden - Komgebied
	Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied
	Bedrijf
	Bedrijf - Agrarisch verwant
	Bedrijf - Beperkt
	Recreatie
	Verkeer
	Water
	Wonen

Dubbelbestemmingen

	Leiding - Gas
	Waarde - Archeologisch waardevol gebied
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 1
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 2
	Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 3
	Waarde - Cultuurhistorie
	Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek
	Waarde - Ecologie
	Waterstaat - Beheerszone watergang
	Waterstaat - Beheerszone Waterkering

Gebiedsaanduidingen

	Vrijwaringszone - Weg
	Vrijwaringszone - Molenbiotoop



Funcctieaanduidingen

	Hovenier
	Intensieve veehouderij
	Kantoor
	Recreatiewoning
	Specifieke vorm van agrarisch uitgesl. - teeltondersteunende voorzieningen
	Specifieke vorm van agrarisch - tevens loonwerkbedrijf
	Specifieke vorm van agrarisch - Weidevogels
	Specifieke vorm van agrarisch met waarden - Weidevogels
	Specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	Specifieke vorm van bedrijf - pension
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf 1
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf 2
	Specifieke vorm van bedrijf - transportbegeleidingsservice
	Specifieke vorm van bedrijf - uitsluitend bedrijfswoning
	Specifieke vorm van wonen - museum en atelier




Bouwvlak



Bouwaanduidingen

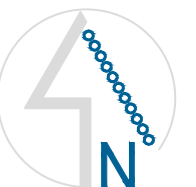
	Specifieke bouwaanduiding - 1
	Specifieke bouwaanduiding - uitrit

Maatvoeringsaanduidingen

	Maximum aantal wooneenheden
	Maximum bebouwd oppervlak (m2)
	Maximum bedrijfsvloeroppervlakte (m2)



Verbeelding
Gemeente Buren
Bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening"



IMRO-code: NL.IMRO.0214.BUIBP20100005-vg01

ontwerp: 24-02-2011

datum: 13-05-2011

Tekening nr: Legenda

vastgesteld: 28-06-2011

getekend: WDK

onherroepelijk: ...-...-....

schaal: nvt

formaat: A3

BIJLAGEN

- Inspectierapport gemeente Buren (28 februari 2006)



INSPECTIERAPPORT

Nr.: B.2002.451.wz.il, B.2001.596.wz.il, B.2003.442.il

Locatie/adres van overtreding : Laageinde 49/49a, Kapel-Avezaath

Bestemming : 'WOONBEBOUWING B', met als nadere aanduiding 'M+A'

Datum inspectie : 28 februari 2006

Naam overtreder : Stichting Woonmuseum Don Quichotte / de heer F. Fritsen

Adres : Laageinde 49 / 49a

Postcode en woonplaats : 4016 CT KAPEL-AVEZAATH

Telefoonnummer : 06 53296952

Gesproken met : De heer Fritsen

Tijdstip van constatering : 13:00 - 17:00 uur

Omschrijving overtreding : bouwen zonder of in afwijking van de verleende bouwvergunningen, zoals beschreven in:

- a. Bijlage 1: Woonmuseum.
- b. Bijlage 2: Bijgebouw.
- c. Bijlage 3: Bouwwerken in de tuin.
- d. Bijlage 4: Rondom de toegang tot het perceel.

Overtreden voorschrift(en) : diversen

Afspraken : 1. De heer Fritsen krijgt een afschrift van het inspectierapport.
2. Het inspectierapport zal als basis dienen voor de beoordeling van de in het kader van het legalisatie onderzoek in te dienen stukken of bouwaanvragen.

Foto's van overtreding : 62 genummerde foto's (bijgaand)

Overige opmerkingen : geen

Opgemaakt op 9 maart 2006 door P.H. Speé

bevoegd ambtenaar vergunningen en handhaving van de gemeente Buren.

BIJLAGE 1: WOONMUSEUM

1. Oostelijke zijgevel (zie foto's 4, 7, 8, 12, 16 tot en met 21, en 24):
 - a. De toren aan de oostelijke zijgevel (op de hoek met de noordelijke gevel) is in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerd:
 1. De toren is uitgevoerd met kantelen en een plat dak. Er is op 12 maart 2002 bouwvergunning verleend voor een toren met een in één punt samenkomend tentdak.
 2. De toren heeft een oppervlakte van (3,20 x 3,20 =) 10,24 m², afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting op 28 februari 2006 is gebleken dat de toren een afmeting heeft van 3,30 x 3,30 meter¹. Dit levert een feitelijk oppervlak op van 10,89 meter². Er is bouwvergunning verleend voor een toren van 3,00 bij 3,00 m² (9 m²).
 3. De gerealiseerde toren heeft op de hoeken een hoogte van 7,40 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een hoogte te hebben van 7,88 meter¹ aan de bovenkant op de grote hoeken.
 4. De hoogte bovenkant van de kantelen bedraagt 6,75 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een hoogte te hebben van 7,17 meter¹ aan de bovenkant van de tussenliggende (kleinere) kantelen.
 5. De hoogte onderkant kantelen bedraagt 6,10 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een werkelijke hoogte te hebben van 6,45 meter¹ aan de onderkant van de tussenliggende kantelen.
 6. Er is op 12 maart 2002 bouwvergunning verleend voor een toren met tentdak, een hoogte van 6,55 m¹ en een goothoogte van 3,85 m¹.
 7. De toren is rondom uitgevoerd met steunberen, met een breedte van 0,55 meter¹ en een hoogte van 2,28 meter¹.
Er is bouwvergunning verleend voor een toren zonder steunberen.
 8. De toren is aan deze gevel uitgevoerd met een balkon (onderkant balkon op 2,88 meter¹ en balkonrand op 3,98 meter¹) en balkondeur, met één liggend raam onder het balkon (bxh = 1,20 x 1,01 meter) en twee zeer smalle staande ramen naast de balkondeur. Er is vergunning verleend voor een toren met andere ramen, zonder balkon en balkondeur.
 - b. De nok van het gerealiseerde dak loopt door tot aan de trapgevel aan de noordzijde. Of dit gevolgen heeft voor het bouwvolume van de woning is niet duidelijk. De legalisatietekening biedt hierover onvoldoende duidelijkheid: de lengte van de oostgevel is onduidelijk door de toren die rechts voor het eind van deze gevel is gesitueerd. De gevolgen voor het bouwvolume kunnen duidelijk worden aan de hand van in te dienen doorsnede tekeningen.
 - c. Het dakvlak van het gewijzigde dak is (evenals het dakvlak aan de westgevel) vlak van de nok tot ongeveer onderkant van de enkele dakkapel, ter hoogte waarvan een knik in het dak aanwezig is. De hellingshoek wordt onder de onderkant van de dakkapel kleiner.
Het dakvlak loopt verder door dan waarvoor vergunning is verleend, aangezien in afwijking van de verleende bouwvergunning een voorzetgevel is gerealiseerd. Dit levert een vergroting op van het bouwvolume. De omvang van deze vergroting zal duidelijk kunnen worden aan de hand van in te dienen doorsnede tekeningen. Aan de hand van de ingediende legalisatietekening is dat niet vast te stellen.
 - d. De totale hoogte van de in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde trapgevel bedraagt 8,25 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten. Wel is geconstateerd dat de trapgevel anders is uitgevoerd: allereerst steiler, waardoor hij hoger is dan vergund, en bovendien met een bredere kop.
 - e. Doordat het zadeldak aan beide zijden in afwijking van de verleende bouwvergunning is doorgetrokken naar beide trapgevels, is ook het bouwvolume vergroot.
 - f. De hoogte van de bovenkant van de in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde kantelen bedraagt 3,40 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is op 28 februari 2006 ter plaatse opgemeten.
De hoogte bovenkant kantelen bedraagt 3,36 meter¹.
 - g. De hoogte van de onderkant van de in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde kantelen bedraagt 3,00 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is op 28 februari 2006 ter plaatse opgemeten en de hoogte van de onderkant kantelen bedraagt 3,03 meter¹.
 - h. Aan de hand van foto's van de situatie ter plekke blijkt dat de kantelen zijn uitgevoerd als overstek uitkomend buiten (vóór) het originele gevelvlak, hangend boven de ramen en aan de zijanten steunend op een vooruitgeschoven nieuw gevelvlak en in het middengedeelte steunend op gemetselde penanten. Op de ingediende legalisatietekening is dat niet duidelijk. Aan de hand van in te dienen doorsnede tekeningen kan dit worden vastgesteld.
 - i. Op het dakvlak van deze oostelijke zijgevel is in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 één dakkapel met zadeldak gerealiseerd. Dit wijkt af van blad 3 van de op 29 januari 2004 ingediende legalisatietekening waarin twee dakkapellen met plat dak worden gevraagd. Deze staande dakkapel

(hoogte groter dan breedte) heeft geen trapgevel, maar een (ruime) lijst aan de voorzijde van het zadeldak. Deze dakkapel is niet ter plaatse opgemeten.

- j. De op 12 maart 2002 vergunde klassieke over de nok gemetselde schoorsteen is in blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004 vervangen door een schoorsteen met dakje. Kennelijk ligt het in de bedoeling de bestaande schoorsteen anders uit te voeren. Dit is nog niet gerealiseerd.
 - k. Aan de zuidkant van de trapgevel is een muur gerealiseerd met een lengte van circa 1,80 m1 en een hoogte van circa 2,25 m1, volgens blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Ter plaatse is vastgesteld dat deze muur een hoogte heeft van 2,35 meter1, een diepte van 1,84 meter1 en een breedte van 0,58 meter1.
2. Noordelijke gevel (zie foto's 38 tot en met 40 en 49 tot en met 52):
- a. De in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde toren aan de linkerzijde van de noordelijke gevel is reeds beschreven onder 1.a. en 1.b. (toren oostgevel):
 - 1. De toren is uitgevoerd met kantelen en een plat dak. Er is op 12 maart 2002 bouwvergunning verleend voor een toren met een in één punt samenkomend tentdak.
 - 2. De toren heeft een oppervlakte van (3,20 x 3,20 =) 10,24 m2, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting op 28 februari 2006 is gebleken dat de toren een afmeting heeft van 3,30 x 3,30 meter1. Dit levert een feitelijk oppervlak op van 10,89 meter2. Er is bouwvergunning verleend voor een toren van 3,00 bij 3,00 m2 (9 m2).
 - 3. De gerealiseerde toren heeft op de hoeken een hoogte van 7,40 m1, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een hoogte te hebben van 7,88 meter1 op de hoeken.
 - 4. De hoogte bovenkant van de kantelen bedraagt 6,75 m1, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een hoogte te hebben van 7,17 meter1 aan de bovenkant van de tussenliggende kantelen.
 - 5. De hoogte onderkant kantelen bedraagt 6,10 m1, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Bij nameting ter plaatse blijkt de toren een werkelijke hoogte te hebben van 6,45 meter1 aan de onderkant van de tussenliggende kantelen.
 - 6. Er is op 12 maart 2002 bouwvergunning verleend voor een toren met tentdak, een hoogte van 6,55 m1 en een goothoogte van 3,85 m1.
 - 7. De toren is rondom uitgevoerd met steunberen, met een breedte van 0,55 meter1 en een hoogte van 2,28 meter1. Er is bouwvergunning verleend voor een toren zonder steunberen.
 - 8. De toren is volgens blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004 kennelijk uitgevoerd met twee ramen, beide 1,10 bij 1,10 m1. Hier zijn geen foto's van. Ter plaatse is vastgesteld dat het anders is uitgevoerd dan op blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Er is vergunning verleend voor een toren met aan deze gevel een deur en 2 kleine raampjes, beide ongeveer 0,50 bij 0,50 m1.
 - b. De hoogte van de in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde trapgevel aan de noordelijke gevel bedraagt 7,60 m1, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Ter plaatse is vastgesteld dat de trapgevel op het hoogste punt een hoogte heeft van 7,90 meter1.
 - c. Het balkon aan deze gevel is in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 breder uitgevoerd. Dit blijkt uit de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten en hier zijn geen foto's van.
 - d. Ook de ingang aan deze gevel is breder uitgevoerd. Dit is verwerkt in de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is niet ter plaatse opgemeten.
 - e. De toren aan de rechterzijde van de noordelijke gevel heeft een hoogte van 8,50 m1 afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is niet ter plaatse opgemeten. Er is vergunning verleend voor een toren met een hoogte van 6,40 m1.
 - f. De verhoging van de toren betekent een verdere vergroting van het bouwvolume.
 - g. De gerealiseerde toren heeft een (onderaan geknikt) dakvlak met verschillende hellingshoeken. De vergunde toren heeft op het tentdak een dakvlak met één hellingshoek. Wel komt hier het tentdak ook in één punt samen.
 - h. De op 28 februari 2006 afgelezen goothoogte van de toren bedraagt 5,94 meter1.
 - i. De toren heeft een oppervlakte van (2,96 x 3,04 =) 9,00 m2 afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.
 - j. De toren heeft een deur aan de noordzijde, waar een trap vanaf de muren van de binnenplaats naar toe leidt (zie foto's).
 - k. De toren heeft twee staande ramen met roeden hoog aan de oostzijde en daaronder (oostzijde) een staand raam met roeden.
3. Westelijke zijgevel (zie foto's 31 tot en met 41):
- a. De totale hoogte van de in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 gerealiseerde trapgevel bedraagt 8,25 m1, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is

- (nog) niet ter plaatse opgemeten. Wel is geconstateerd dat de trapgevel anders is uitgevoerd: allereerst steiler, waardoor hij hoger is dan vergund, en bovendien met een bredere kop.
- b. In de trapgevel zit in het midden een schoorsteen met aan de bovenzijde kanteelachtige ornamenten. De afmetingen van de schoorsteen zijn ter plekke opgemeten en vastgesteld op een breedte van 1,13 meter¹ en een diepte van 0,57 meter¹.
 - c. Op de eerste verdieping zijn aan beide zijden kortbij deze schoorsteen ramen met roeden gesitueerd:
 1. Het staande raam links van de schoorsteen heeft een breedte van 1,60 meter¹ en een hoogte van 1,83 meter¹.
 2. Het staande raam rechts van de schoorsteen heeft een breedte van 1,78 meter¹ en een hoogte van 1,83 meter¹.
 3. Op de begane grond zijn aan beide zijden van deze schoorsteen (asymmetrisch) ramen met roeden gesitueerd. Deze ramen hebben een breedte van ongeveer 1,35 meter¹ en een hoogte van 2,17 meter¹.
 - d. Voor de oude westelijke gevel is over de hele lengte een nieuwe gevel gerealiseerd.
 - e. Vóór de goot (tussen de trapgevel en de torens) zijn in afwijking van de verleende vergunning van 12 maart 2002 kantelen gerealiseerd.
 1. De hoogte van de bovenkant kantelen bedraagt rechts van de toren 3,55 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.
 2. De hoogte van de onderkant kantelen bedraagt rechts van de toren 3,25 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.
 3. De hoogte van de bovenkant kantelen bedraagt links van de toren 3,05 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.
 4. De hoogte van de onderkant kantelen bedraagt links van de toren 2,65 m¹, afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.
 - f. De eerste (gezien in noordelijke richting na de trapgevel) toren aan de westelijke gevel heeft:
 1. aan de noordzijde:
 - (a) een deur met afmetingen (hoog) 2,11 bij (breed) 1,00 meter¹;
 - (b) een ornament in een nis
 2. aan de westzijde:
 - (a) twee recht boven elkaar gesitueerde staande ramen met afmetingen 0,38 bij 1,36;
 3. aan de zuidzijde:
 - (a) geen ramen, aangezien hier de gevel een flink eind naar voren komt, zodat er amper gevelvlak overblijft aan de zuidzijde van de toren;
 - g. In de westelijke gevel tussen de trapgevel en voornoemde eerste toren is een staand raam met ter plekke nagemeten afmetingen (breed) 0,49 bij (hoog) 1,33 meter¹ gerealiseerd.
 - h. Aan de zuidzijde van het naar voren geschoven gevelvlak is eenzelfde raam (ter plekke nagemeten afmetingen (breed) 0,49 bij (hoog) 1,33 meter¹) gerealiseerd.
 - i. In de westelijke gevel tussen de (eerste) twee torens zijn een drietal ramen gerealiseerd die ter plekke nagemeten afmetingen hebben van (hoog) 1,00 bij (breed) 1,20 meter¹.
 - j. In de westelijke gevel tussen de (eerste) twee torens is bovendien een deur links van de drie ramen gerealiseerd met als afmetingen (hoog) 1,87 bij (breed) 0,92 meter¹.
 - k. De andere toren aan de westelijke gevel, heeft een hoogte van 8,50 m¹ afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is niet ter plaatse opgemeten. Er is vergunning verleend voor een toren met een hoogte van 6,40 m¹.
 - l. Deze toren aan de westelijke gevel heeft:
 1. aan de noordzijde:
 - (a) een deur, waar een trap vanaf de muren van de binnenplaats naar toe leidt;
 - (b) op de verdieping, rechts naast de deur een staand raam;
 - (c) op de begane grond een liggend raam met in het midden alleen twee staande roeden;
 2. aan de westzijde:
 - (a) twee niet helemaal recht boven elkaar gesitueerde staande ramen met ter plekke nagemeten afmetingen van het raam op de verdieping (hoog) 1,04 bij breed 0,77 meter¹ en het raam op de begane grond (hoog) 0,80 bij breed 0,74 meter¹;
 3. aan de zuidzijde:
 - (a) op de verdieping een staand raam met roeden met ter plekke nagemeten afmetingen van het raam (hoog) 1,04 bij breed 0,77 meter¹.
 - m. De verhoging van de toren betekent een verdere vergroting van het bouwvolume.
 - n. De gerealiseerde toren heeft onderaan een geknikt dakvlak met verschillende hellingshoeken. De vergunde toren heeft op het tentdak een dakvlak met één hellingshoek. Wel komt hier het tentdak ook in één punt samen.
 - o. De op 28 februari 2006 afgelezen goothoogte van deze toren bedraagt 5,94 meter¹.
 - p. De toren heeft een oppervlakte van (2,96 x 3,04 =) 9,00 m² afgelezen van blad 3 van de legalisatietekening van 29 januari 2004. Dit is (nog) niet ter plaatse opgemeten.

4. Zuidelijke gevel (zie foto's 24 tot en met 30):

- a. De nok van het dak is aan beide zijden van deze gevel doorgetrokken tot aan de trapgevels. Hierdoor wordt het bouwvolume van de woning vergroot. De omvang van deze vergroting blijkt niet uit de ingediende legalisatietekening en is (nog) niet berekend. Aan de hand van in te dienen doorsnede tekeningen kan dit worden vastgesteld.
- b. De drie dakkapellen (twee links van het portaal en een rechts daarvan) zijn uitgevoerd in afwijking van de verleende bouwvergunning van 12 maart 2002:
 1. De dakkapellen zijn, zoals aangevraagd door de goot gebouwd, maar in afwijking van de verleende bouwvergunning uitgevoerd met zadeldak en trapgeveltjes in plaats de aangevraagde dakkapellen met platte dakjes.
 2. De dakkapellen zijn met staande ramen in plaats van liggende ramen uitgevoerd en een ruime gemetselde lijst daaromheen.
 3. De ter plekke nagemeten hoogte van de trapgeveltjes van de dakkapellen bedraagt 5,79 meter¹.
 4. De ter plekke nagemeten goothoogte (tussen de dakkapellen) bedraagt 4,56 meter¹.
 5. De onderzijde van de dakkapellen is op een ter plekke nagemeten hoogte van 3,65 meter¹ gesitueerd.
- c. In afwijking van de verleende bouwvergunning is aan deze gevel een portaal gerealiseerd:
 1. De ter plekke nagemeten oppervlakte van dit portaal bedraagt (2,06 x 2,88=) 5,93 m².
 2. De oppervlakte van de woning wordt door het realiseren van dit portaal met 5,93 m² vergroot. Hiervoor is bouwvergunning gevraagd.
 3. Het portaal is aan de bovenzijde afgewerkt met kantelen.
 4. Het door kantelen omsloten platdakje wordt volgens de ingediende legalisatietekening met een bitumen dakbedekking afgedekt.
 5. Het bitumen dakje is gesitueerd op een (geschatte) hoogte van ongeveer 3,15 m¹. De ingediende legalisatietekening vermeldt de hoogte daarvan niet.
 6. Uitgaande van een dakhoogte van 3,15 m¹ wordt het bouwvolume van de woning door het realiseren van dit portaal met ongeveer 18,68 m³ vergroot.
 7. De hoogte van de bovenkant van de kantelen bij dit portaal bedraagt 4,00 m¹ volgens de ingediende legalisatietekening. De ter plekke nagemeten hoogte van de bovenkant van de kantelen bedraagt 3,95 meter¹.
 8. De hoogte van de onderkant van de kantelen bij dit portaal bedraagt 3,65 m¹ volgens de ingediende legalisatietekening. De ter plekke nagemeten hoogte van de onderkant van de kantelen bedraagt 3,55 meter¹.

5. Muur aan de westzijde van de binnenkoer (zie foto's 38 tot en met 41):

- a. Aan de westzijde van de binnenkoer is een muur met kantelen gerealiseerd.
- b. De hoogte van de muur (bovenkant van de kantelen) is ter plekke nagemeten en vastgesteld op 3,18 meter¹.
- c. Gezien vanuit de binnenkoer is op een hoogte van ongeveer 2,07meter¹ een weergang (soort van loopplank direct achter de kantelen) gerealiseerd, zonder dat er sprake is van een voorziening die het vallen van de weergang kan voorkomen. Deze weergang loopt over de volledige breedte van de muur door tot aan het bijgebouw en daar over in oostelijke richting tot bijna aan het einde van de (zuidgevel van de) toren.
- d. Om de trap van de weergang naar de deur in de toren is een muur gemetseld. De hoogte van de muur die om de trap is gemetseld, is ter plekke nagemeten en vastgesteld op 3,68 meter¹.

6. Muur aan de oostzijde van de binnenkoer (zie foto's 7, 8, 12, 52 en 60):

- a. Aan de oostzijde van de binnenkoer is een muur met kantelen gerealiseerd. De kantelen hebben een wisselende hoogte:
- b. De 5 kantelen rondom de poort zijn hoger dan die aan de buitenzijde. Zij hebben een ter plekke nagemeten in centimeters wisselende hoogte van de bovenkant van de kantelen:
 1. de 2 buitenste kantelen hebben een bovenhoogte van 3,95 meter¹;
 2. de 2 kantelen om de middelste hebben een bovenhoogte van 3,99 meter¹;
 3. de middelste kanteel heeft een hoogte van 4,04 meter¹.
- c. De kantelen rondom de poort hebben een ter plekke nagemeten onderhoogte van ongeveer 3,05 meter¹.
- d. De kantelen aan de buitenzijde hebben een enkele centimeters verschillende bovenhoogte van circa 3,50 meter¹.
- e. De hoogte onderkant van de kantelen aan de buitenzijde is ter plekke nagemeten en vastgesteld op ongeveer 2,90 meter¹.

BIJLAGE 2: BIJGEBOUW

1. Oostelijke zijgevel (zie foto's 13, 14 en 15):
 - a. De toren aan op de zuidoosthoek van het bijgebouw heeft:
 1. een oppervlakte van (2,02 bij 2,00) 4,04 meter²;
 2. in de zuidgevel een deur met daarboven een aan de bovenzijde geboogde gevelopening en diverse ornamenten;
 3. in de oostgevel ongeveer op het niveau van de eerste verdieping een nis, diverse ornamenten en op de begane grond een smal staand raam;
 4. in de noordgevel een klein staand raam op begane grond niveau en daarboven ornamenten;
 5. in de westgevel op begane grond niveau een gevelopening in de vorm van een schietgat;
 6. rondom kleine steunberen.
 - b. Deze zijgevel is uitgevoerd met een trapgevel met daarnaast ook nog 4 kantelen.
 - c. De 4 kantelen hebben een ter plekke nagemeten hoogte:
 1. bovenkant van de kantelen van 6,12 meter¹;
 2. onderkant van de kantelen van 5,58 meter¹.
 - d. De op zichzelf staande aansluiting tussen kantelen en trapgevel heeft een ter plekke nagemeten hoogte van 6,58 meter¹.
 - e. De trapgevel heeft vervolgens tot het hoogste punt oplopende hoogten van respectievelijk 6,89 meter¹, 7,66 meter¹ en het hoogste punt 8,32 meter¹.
 - f. In deze zijgevel zijn van links naar rechts op begane grond niveau aangebracht:
 1. een staand raam met ter plekke nagemeten hoogte van 1,66 meter¹ bij breedte van 1,30 meter¹; dit raam was nog niet gereed en door het raam was zichtbaar een gedeelte van het raam van het oude bijgebouw;
 2. dit illustreert dat direct rondom het bestaande bouwwerk een nieuwe gevel is gerealiseerd, waardoor oppervlakte en volume zijn vergroot;
 3. een deur met ter plekke nagemeten hoogte van 2,13 meter¹ bij breedte van 1,00 meter¹;
 4. een staand raam met ter plekke nagemeten hoogte van 1,66 meter¹ bij breedte van 1,30 meter¹;
 5. een liggend raam met ter plekke nagemeten hoogte van 1,30 meter¹ bij breedte van 1,66 meter¹.
 - g. Schuin rechts onder de linker aansluiting tussen trapgevel en kantelen is op verdiepniveau een dieper gelegen staande gevelopening gerealiseerd, zo te zien exact voor een bestaand raam.
 - h. Onder het hoogste deel van de trapgevel is een aan de binnenzijde gemetselde nis zichtbaar. De geschatte diepte is niet meer dan halfsteens.
 - i. Onder de rechter aansluiting tussen trapgevel en kantelen is op verdiepniveau een aan de bovenzijde geboogde kleine gevelopening gerealiseerd.
2. Zuidelijke gevel (zie foto's 7 tot en met 13 en 53 tot en met 62):
 - a. De toren op de zuidoosthoek is hiervoor al beschreven bij de oostgevel.
 - b. In de gevel is een grote (brede en hoge) garagedeur gerealiseerd.
 - c. Naar voren uitstekend tot 0,58 meter¹ vóór de garagedeur is een balkon gerealiseerd.
 - d. Het balkon loopt aan beide zijden van de garagedeur ruwweg een meter door.
 - e. Het balkon heeft een geornamenteerde voorziening die het vallen van het balkon kan voorkomen (zie foto's).
 - f. De bovenzijde van deze voorziening heeft een hoogte van 4,03 meter¹.
 - g. De voorzetgevel komt hier ter hoogte van de garagedeur ongeveer 0,15 meter¹ uit voor de oorspronkelijke gevel.
 - h. Links ruwweg een meter na de garagedeur is een naar voren komende muur gerealiseerd. Deze muur heeft een ter plekke nagemeten hoogte van 4,93 meter¹.
 - i. Links van deze muur komt de voorzetgevel ongeveer 0,25 meter¹ uit voor de oorspronkelijke gevel.
 - j. Weer verder links zijn op begane grond niveau tot aan de muur die de binnenkoer omringt achtereenvolgens een deur en een staande gevelopening gerealiseerd. De gevelopening is zo te zien voor een bestaand raam (met roeden) gerealiseerd. Tussen deur en raam is een steunbeer gerealiseerd met een hoogte die net iets minder is als bovenkant deur en raam.
 - k. De voorzetgevel verdwijnt hier ter hoogte van de muur die de binnenkoer omringt in een portaal. Dit portaal heeft:
 1. een diepte van 1,65 meter¹ tot aan de voorzetgevel;
 2. aan de voorzijde een breedte van 3,67 meter¹ tot aan de muur die de binnenkoer omringt;
 3. aan de oostgevel een staand raam met roeden en boeiboordachtige naar voren komende kantelen;
 4. aan de oostgevel een hoogte bovenkant van de kantelen die ter plekke is nagemeten en vastgesteld op 4,80 meter¹;

5. aan de zuidzijde helemaal rechts een klein staand raampje met roeden en links een dubbele openslaande deur;
6. aan de zuidzijde een geornamenteerde bovenrand die het midden houdt tussen kantelen en een mini-trapgevel waarbij de kantelen een ter plekke nagemeten wisselende hoogte hebben:
 - (a) van 4,80 meter¹ aan de bovenkant van de buitenste kantelen;
 - (b) van 5,00 meter¹ aan de bovenkant van de op één na buitenste kantelen;
 - (c) van 5,40, 5,75 en 5,40 meter¹ aan de bovenkant van de middelste kantelen (van links naar rechts in het midden; zie foto).
- l. Links van het portaal is in de zuidelijke gevel van het bijgebouw een staand raam gerealiseerd. De afmetingen van dit raam zijn ter plekke nagemeten en vastgesteld op een hoogte van 2,00 meter¹ en een breedte van 1,22 meter¹.
- m. Links naast het portaal zijn ook vóór de goot boeiboordachtige kantelen aangebracht met:
 1. ter plekke nagemeten en vastgestelde hoogte bovenkant kantelen van 4,84 meter¹;
 2. ter plekke nagemeten en vastgestelde hoogte onderkant kantelen van 4,29 meter¹;
- n. Vervolgens is ook aan de linkerkant een toren tegen het bijgebouw aangebouwd met:
 1. aan de bovenzijde rondom kantelen, die:
 - (a) een nagemeten hoogte aan de bovenkant hebben van 6,15 meter¹;
 - (b) een nagemeten hoogte aan de onderkant hebben van 5,49 meter¹;
 2. een ter plekke nagemeten diepte tot aan de voorzetgevel van 1,88 meter¹;
 3. een ter plekke nagemeten breedte van 2,05 meter¹ (aan de onderzijde);
 4. bijgevolg een berekend oppervlak van 3,85 meter²;
 5. aan de zuidzijde een weergang, die:
 - (a) een ter plekke nagemeten hoogte heeft van 2,09;
 - (b) in afwijking van de ingediende legalisatietekeningen niet direct bereikbaar is vanaf de binnenkoer;
 - (c) wel bereikbaar is via de weergang die langs de buitenmuur loopt;
 - (d) niet is voorzien van hekwerk, balustrade of andere voorziening die het vallen van de weergang kan voorkomen;
 6. aan de oostgevel een deur, waarboven een aan de bovenzijde ronde gevelopening en diverse ornamenten;
 7. aan de zuidzijde een aan de bovenzijde ronde gevelopening;
 8. aan de westzijde:
 - (a) een deur met een ter plekke nagemeten hoogte van 1,85 meter¹ en breedte van 0,88 meter¹;
 - (b) een aan de bovenzijde ronde gevelopening met een ter plekke nagemeten hoogte van 0,65 meter¹ en breedte van 0,58 meter¹;
 - (c) diverse ornamenten;
 9. aan de noordzijde:
 - (a) een smalle staande gevelopening;
 - (b) een aan de bovenzijde ronde gevelopening, die is gesitueerd boven de smalle gevelopening.
3. Westelijke zijgevel (zie foto's 41 tot en met 45):
 - a. Ook deze gevel is uitgevoerd met een trapgevel, waarbij ter plekke is vastgesteld dat de hoogte van de hoogste trede reikt tot circa 7,90 meter¹.
 - b. De toren op de zuidwesthoek van het bijgebouw is al rondom beschreven bij de beschrijving van de zuidelijke gevel.
 - c. Links naast de toren op de zuidwesthoek zie je eerst een staand raam met roeden, waarvan ter plekke is vastgesteld dat de hoogte 2,00 meter¹ bedraagt en de breedte 1,22 meter¹ bedraagt.
 - d. Vervolgens is aan deze gevel een portaal gerealiseerd, met:
 1. een ter plekke nagemeten breedte van 2,88 meter¹;
 2. kantelen, die:
 - (a) aan de bovenzijde een hoogte hebben van 3,95 meter¹;
 - (b) aan de onderzijde een hoogte hebben van 3,54 meter¹;
 3. een aan de westzijde een dubbele openslaande deur, die:
 - (a) een breedte heeft van 2,00 meter¹;
 - (b) een hoogte heeft van 2,25 meter¹;
 4. aan de noordzijde een staand raam met een ter plekke nagemeten hoogte van 2,40 meter¹ en een breedte van 1,10 meter¹;
 5. aan de zuidzijde een staand raam met een ter plekke nagemeten hoogte van 2,40 meter¹ en een breedte van 1,10 meter¹.
 - e. Links van en boven het portaal zijn een aantal aan de bovenzijde ronde ornamenten gerealiseerd die iets terugliggend en gesloten zijn uitgevoerd (zie foto's).

- f. De toren op de noordwesthoek heeft een ter plekke (aan de voet) nagemeten oppervlak van (breedte 1,70 m1 bij diepte 1,92 m1=) 3,26 meter².
- g. De toren op de noordwesthoek heeft:
1. een ter plekke nagemeten hoogte bovenkant hoekkantelen van 6,24 meter¹;
 2. een ter plekke nagemeten hoogte bovenkant middenkantelen van 6,04 meter¹;
 3. een ter plekke nagemeten hoogte onderkant kantelen van 5,57 meter¹;
 4. aan de zuidzijde:
 - (a) een deur met een ter plekke nagemeten en vastgestelde hoogte van 1,80 meter¹ en breedte van 0,77 meter¹;
 - (b) boven de deur een aan de bovenzijde ronde open gevelopening;
 5. aan de westzijde:
 - (a) op begane grond niveau een open smalle staande gevelopening (schietgat);
 - (b) boven het schietgat een aan de bovenzijde ronde open gevelopening.
4. Noordelijke gevel (zie foto 46):
Aangezien deze gevel grotendeels verscholen gaat achter opgaand groen is deze gevel niet beschreven. De toren op de noordwesthoek is hiervoor al beschreven bij de westelijke (zij)gevel. In de noordgevel zijn voor zover te zien geen ramen of gevelopeningen gemaakt (zie foto).

BIJLAGE 3: BOUWWERKEN IN DE TUIN

1. Chalet (zie foto's 22 en 23).
 - a. In het zuidelijke deel van de tuin is een houten chalet gerealiseerd, dat is voorzien van een pannendak met een flauwe hellingshoek (zie foto's).
 - b. Hiervan zijn geen afmetingen bekend. Dit is ter plekke niet nagemeten.
 - c. Het chalet was in gebruik als dierenverblijf (zie foto's).

2. Lage gemetselde stenen muur (zie foto's 29 en 30).
 - a. In het zuidelijke deel middenin de tuin is een op zichzelf staande lage stenen muur gemetseld op een afstand van ongeveer 20 meter¹ van de zuidgevel van het woonmuseum.
 - b. Deze muur heeft (zie foto's):
 1. een lengte die ongeveer overeenkomt met tweederde van de lengte van de zuidgevel van het woonmuseum;
 2. een hoogte van ongeveer 1 meter¹;
 3. over de hele lengte steunberen, een enkel boogornament en aan beide einden een ietwat hogere gemetselde kolom.

3. Tuinmuur met bogen (zie foto 4).
 - a. In het oostelijk deel van de tuin is een op zichzelf staande stenen tuinmuur met 3 gemetselde bogen gerealiseerd (zie foto's).
 - b. Deze tuinmuur is voorzien van 6 gelijkvormige kantelen.
 - c. De geschatte hoogte van de muur is 3 meter¹.

BIJLAGE 4: RONDOM DE TOEGANG TOT HET PERCEEL

1. Parkeervoorziening (foto's 1, 2, 3, 5 en 6).
Links vóór de toegang tot het perceel is een ruime parkeervoorziening aangelegd.
2. Vestingmuur met poorthek (zie foto's 5 en 6).
 - a. De toegang tot het perceel is afgeschermd door een scharnierend ijzeren poorthek.
 - b. Aan beide zijden van het poorthek dat toegang verschaft tot het perceel zijn grote hoge vestingmuren (kolommuren) gerealiseerd (zie foto's).
 - c. De geschatte hoogte van deze vestingmuren bedraagt circa 4 meter¹, een geschatte breedte van circa 1,5 meter¹ en een geschatte diepte bedraagt direct naast het hek circa 1 meter¹.
 - d. Beide vestingmuren zijn voorzien van:
 1. een zadeldakje in twee delen (met in het midden een opening);
 2. twee steunberen;
 3. een schietgat tussen de steunberen.
3. Erfafscheiding (zie foto's 1, 2, 3, 5 en 6).
 - a. De parkeervoorziening is rondom voorzien van een erfafscheiding bestaande uit (deels) gemetselde muurtjes en muren, en (deels) hekwerken geplaatst op laag metselwerk. De muren en muurtjes zijn hier en daar voorzien van kantelen, schietgaten, ornamenten en een enkele steunbeer (zie foto's).
 - b. De afmetingen zijn verschillend. De hoogte is oplopend vanaf de perceelsgrens met Laageinde 47 (met een geschatte hoogte circa 1,6 meter¹) tot aan de om de toegang gemetselde vestingmuur (geschatte hoogte circa 4 meter¹).



Foto1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 5



Foto 7



Foto 6

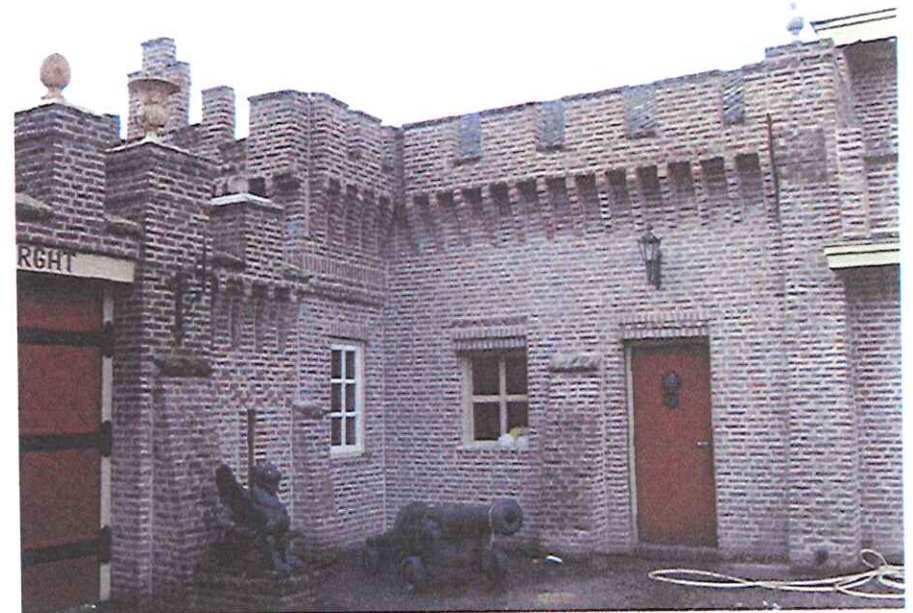


Foto 8



Foto 9



Foto 11



Foto 10



Foto 12



Foto 13



Foto 15



Foto 14

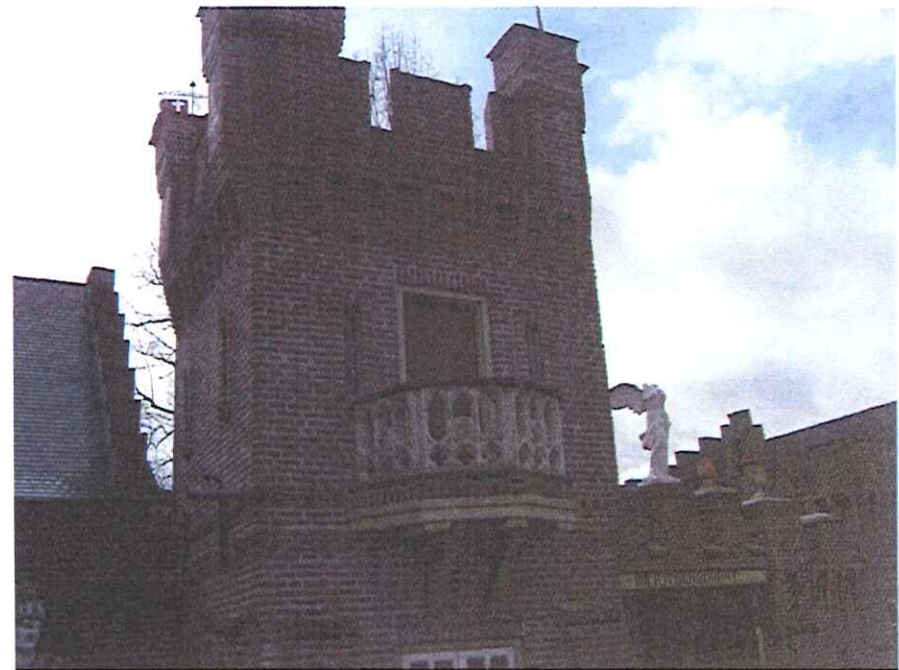


Foto 16

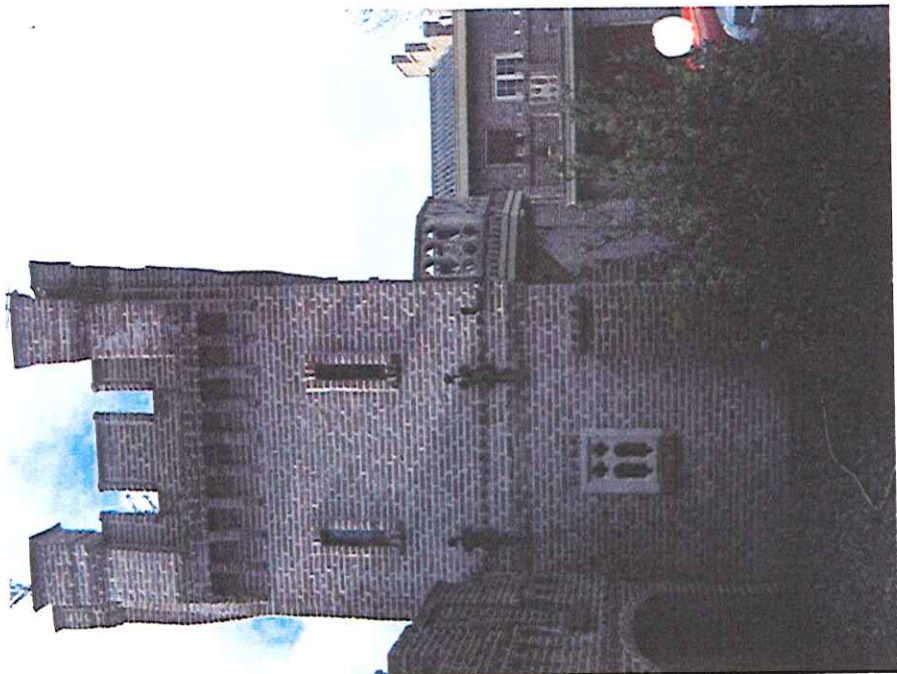


Foto 17



Foto 19



Foto 18



Foto 20



Foto 21



Foto 23

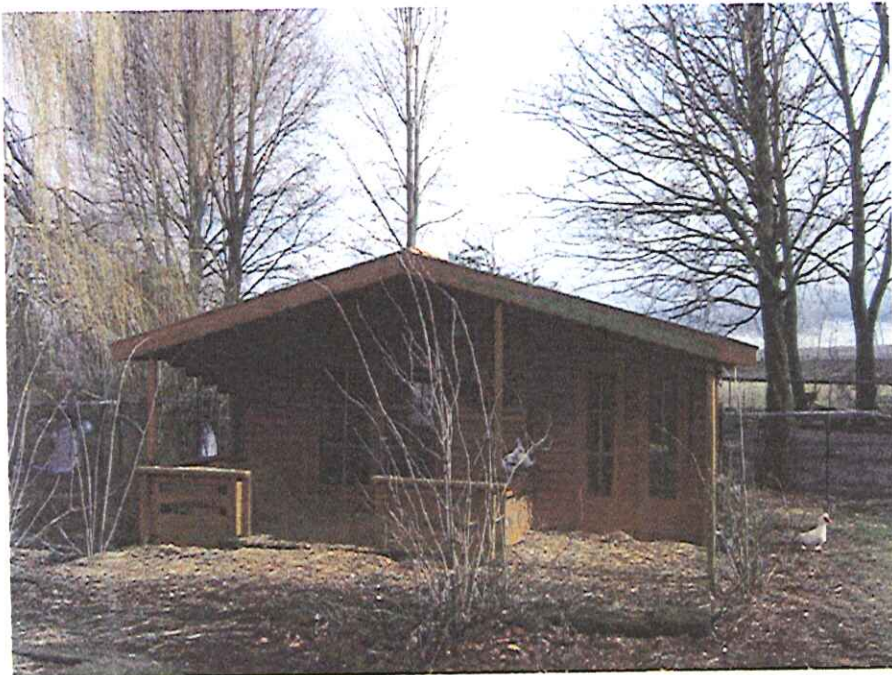


Foto 22

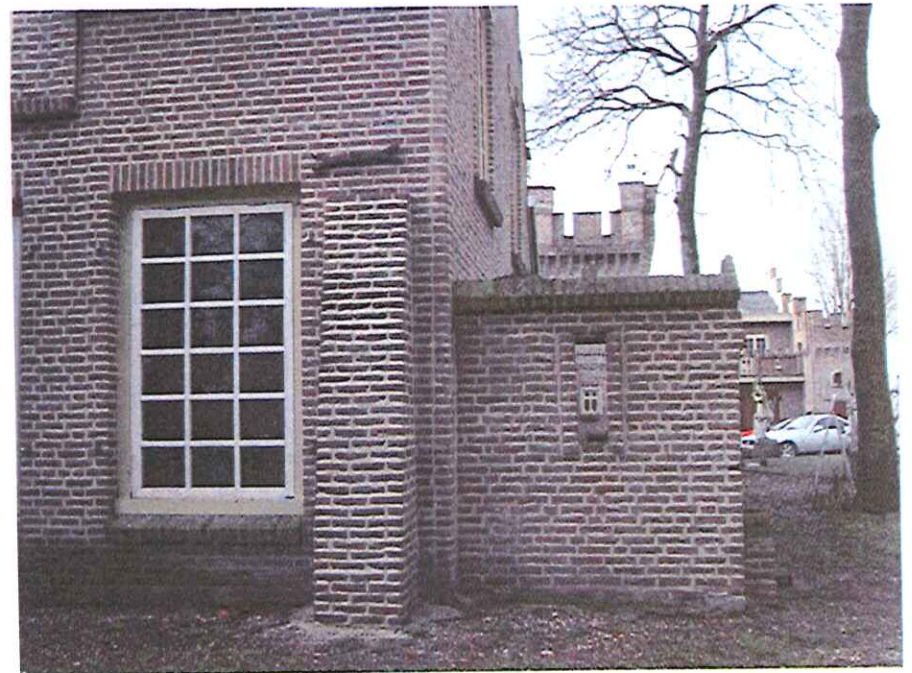


Foto 24



Foto 25



Foto 27



Foto 26



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 35



Foto 34

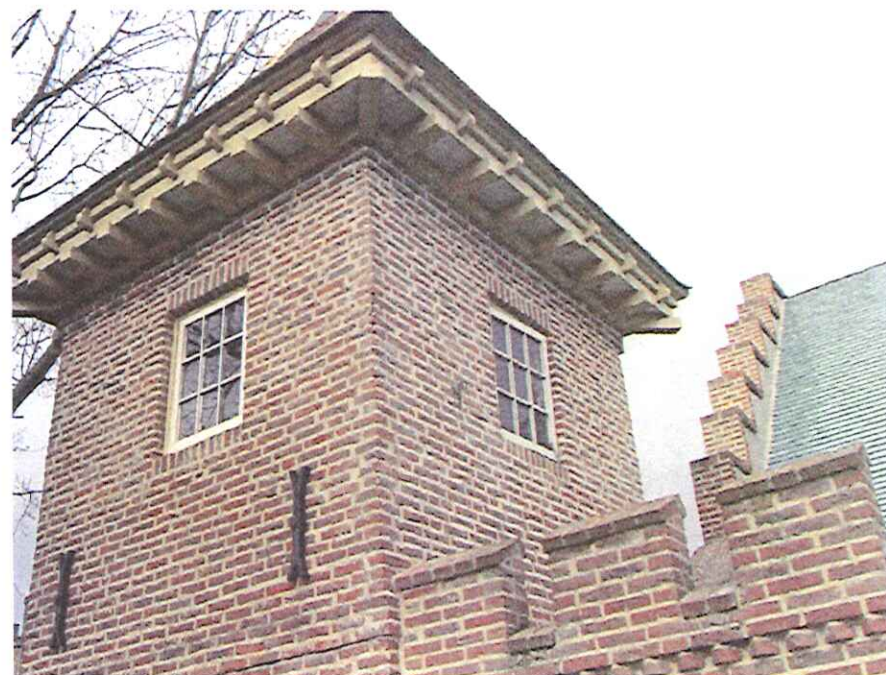


Foto 36

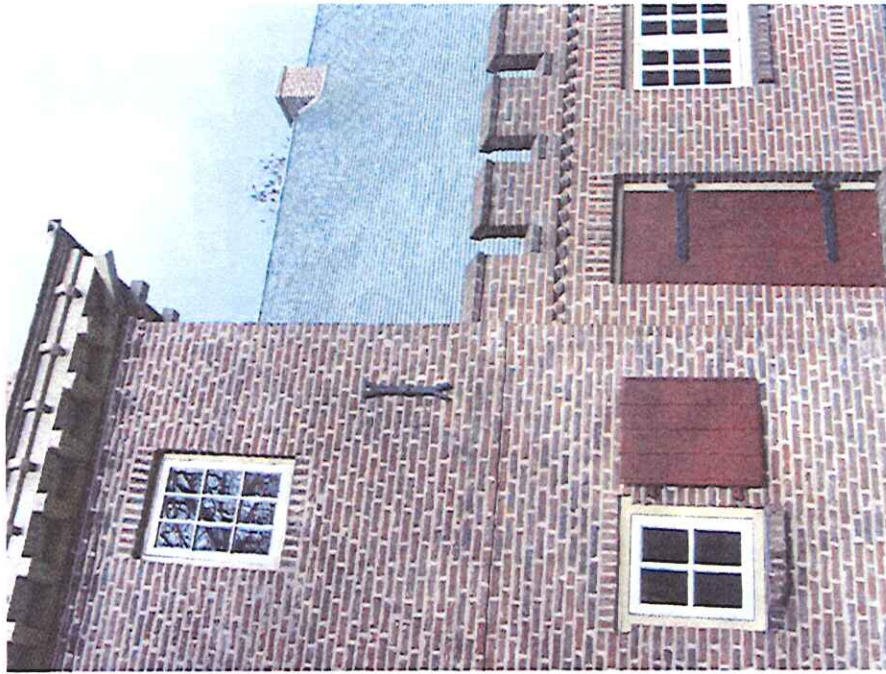


Foto 37



Foto 39



Foto 38



Foto 40

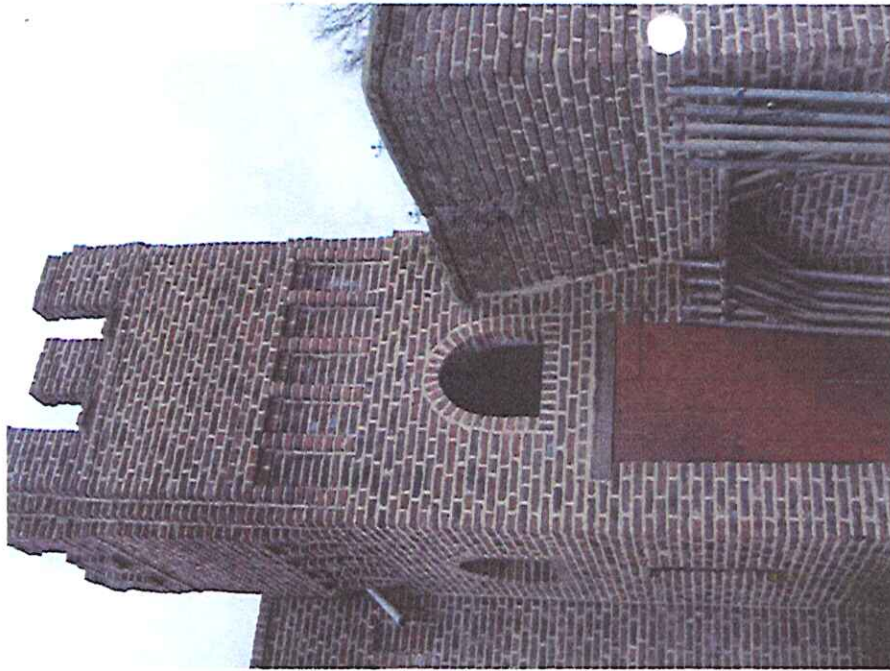


Foto 41



Foto 43

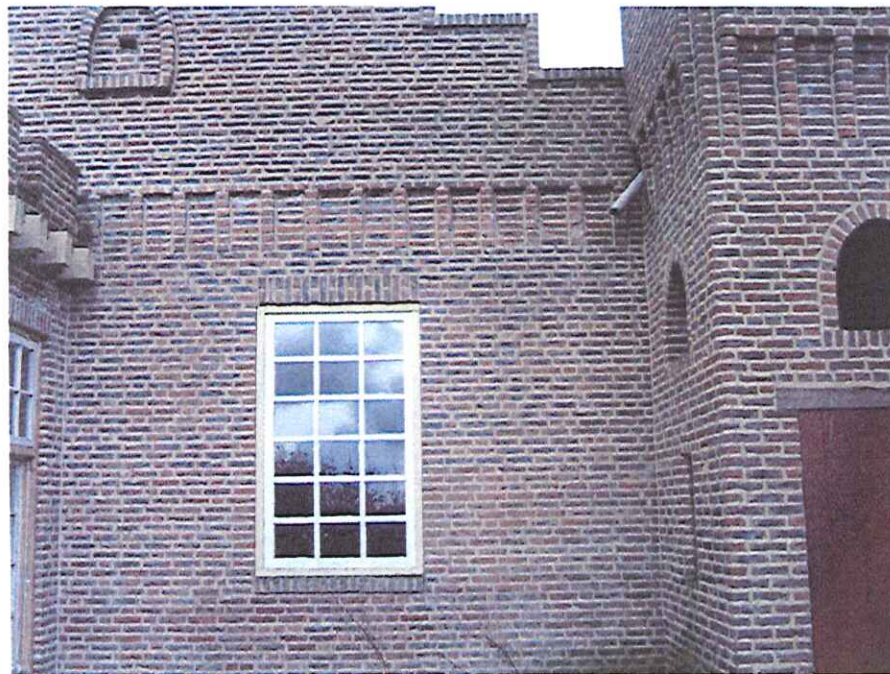


Foto 42

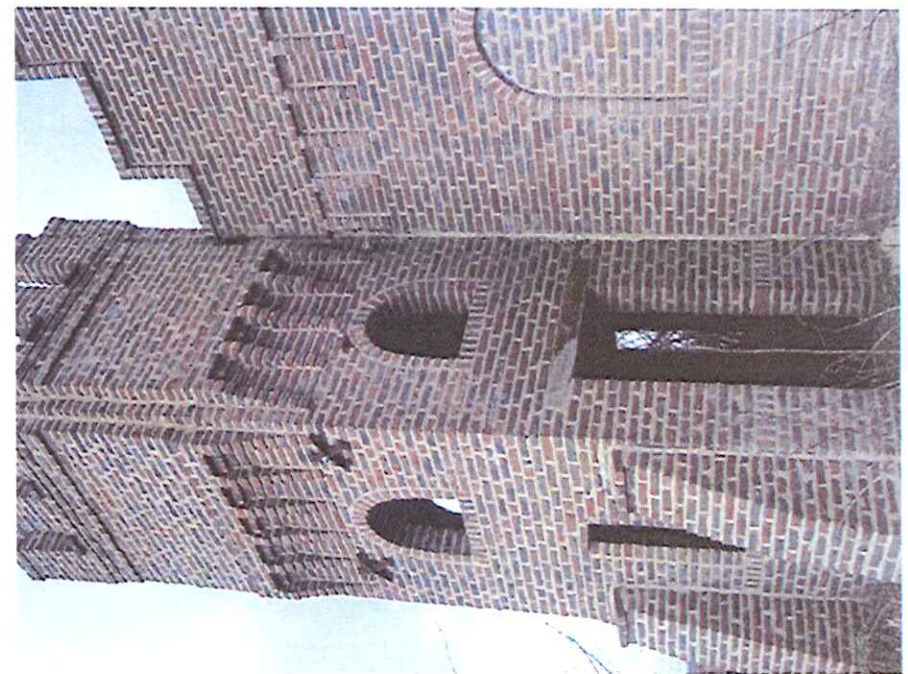


Foto 44



Foto 45

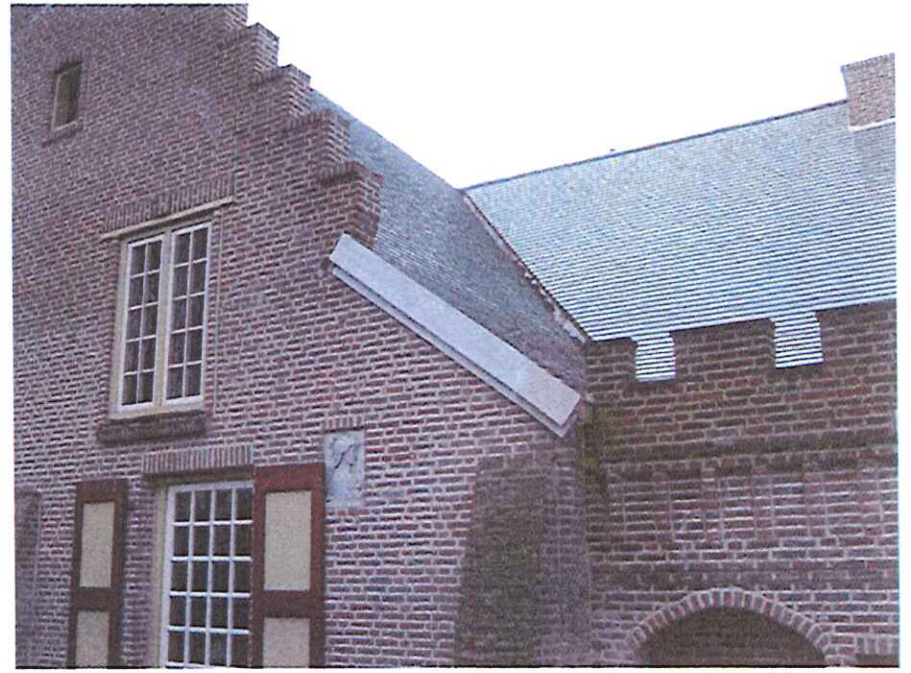


Foto 47

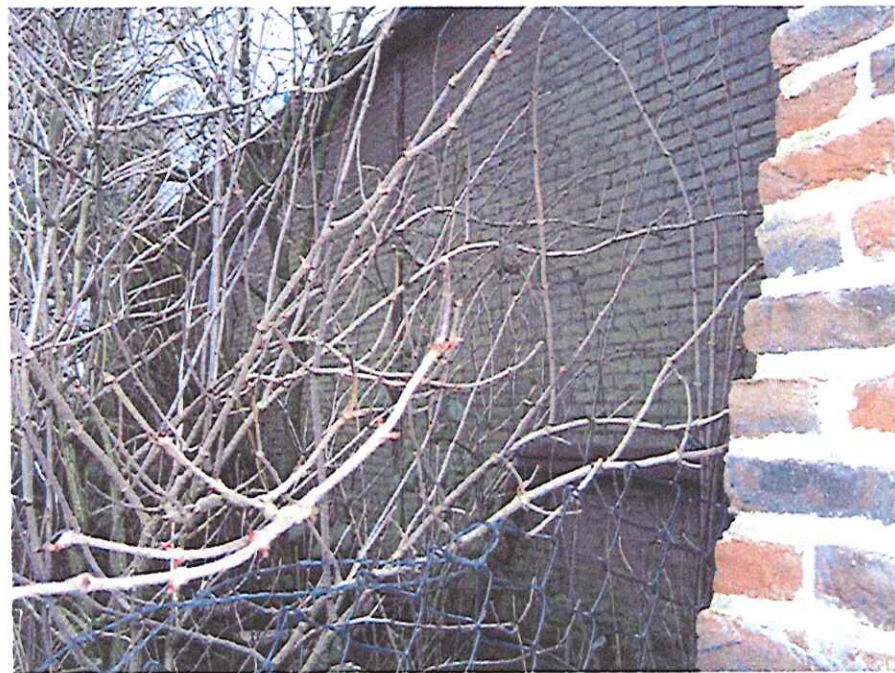


Foto 46



Foto 48



Foto 49



Foto 51



Foto 50



Foto 52



Foto 53



Foto 55



Foto 54



Foto 56



Foto 57

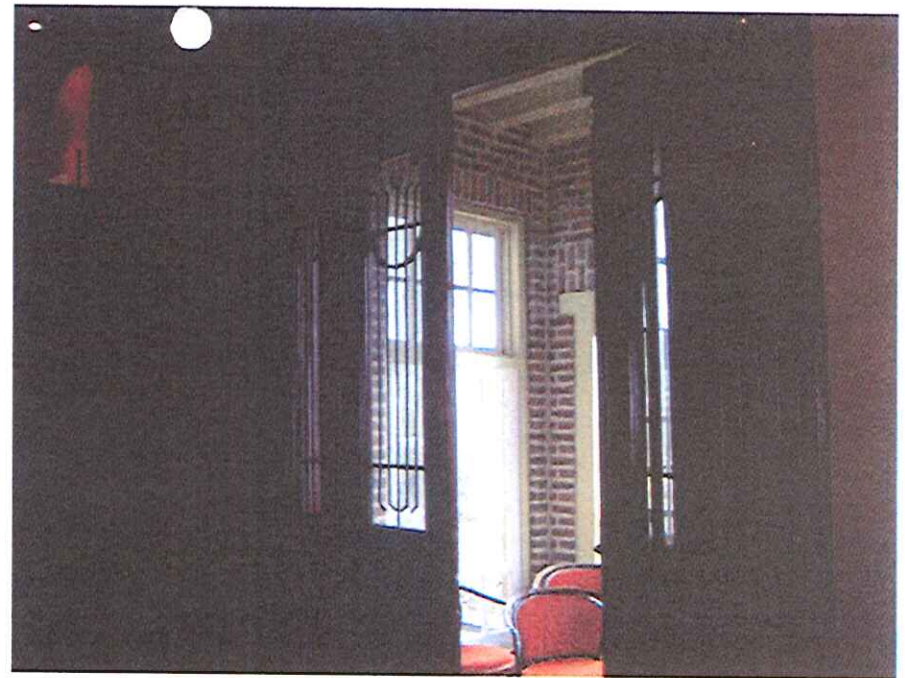


Foto 59

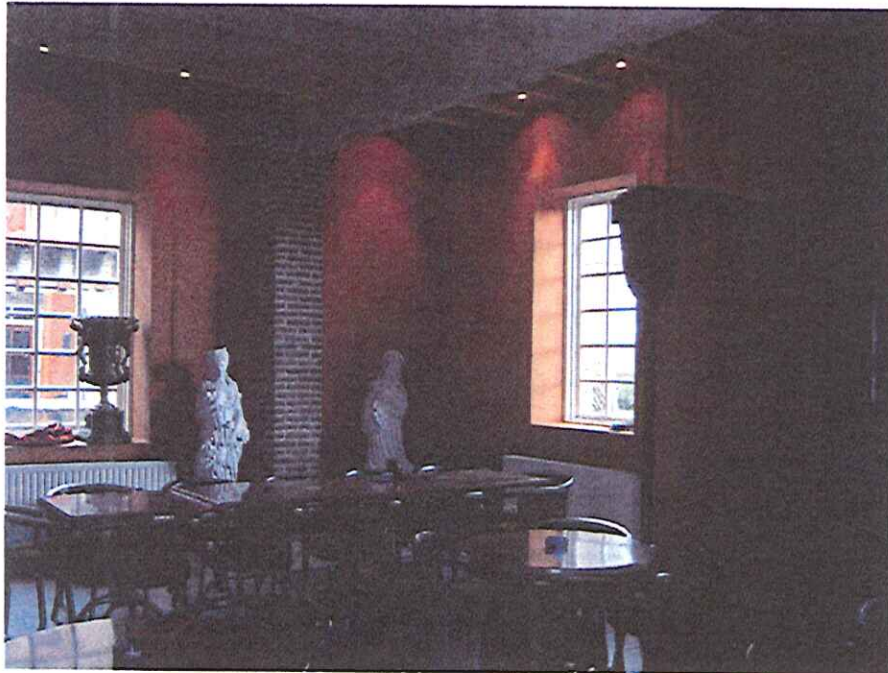


Foto 58



Foto 60



Foto 61



Foto 62