

BIJLAGE 11

Het beleid voor functieverandering, zoals vervat in de Streekplanuitwerking Functieverandering regio Noord-Veluwe, gaat uit van vervanging van legale bebouwing. Dit betreft bebouwing die met een vergunning of vergunningvrij tot stand is gekomen. Bij een aanwezige bouwvergunning zijn deze maten leidend. Daar waar legale bebouwing aanwezig is en er is geen bouwvergunning (meer) beschikbaar, wordt de te vervangen oppervlakte berekend door het ruimtelijk beslag van het gebouw op de luchtfoto te meten. Deze werkwijze is consistent beleid en wordt toegepast in alle afgeronde en nog in procedure zijnde functieveranderingsplannen.

Voor het bestemmingsplan de Adelaar betekent dit dat de bebouwing die aantoonbaar aanwezig was voor het vaststellen van het bestemmingsplan Agrarisch Gebied op 27 juni 1977, en de daarna gevunde bebouwing vervangen mag worden.

In het bestemmingsplan De Adelaar zijn de te slopen gebouwen aangegeven met een letter, te weten A t/m D. Op basis van de reacties uit de zienswijzen zijn alle gebouwen nogmaals bekeken en beoordeeld.

Tijdens de commissiebehandeling d.d. 27 februari 2014 werd door een indiener van een zienswijze volhard in zijn standpunt dat in het bestemmingsplan uitgegaan wordt van een incorrect aantal m² dat gebruikt zou mogen worden voor vervanging.

Om elke discussie hierover verder uit te sluiten zijn de gebouwen – in opdracht van de initiatiefnemers - op 1 maart 2014 ingemeten door het onafhankelijke buro Hespro-Meetdiensten.

Om te bezien of er ergens aansluiting zou kunnen worden gevonden bij de ingediende zienswijze, is er een dubbele meting verricht, namelijk

- een meting strak langs de muren waarbij er geen rekening is gehouden met de ruimtelijke effecten van het dak. Deze meting is in blauw aangegeven.
- een meting van het ruimtelijk beslag. Hierbij is de druplijn van het dak aangehouden, waardoor exact het ruimtelijk grondbeslag van het gebouw wordt bepaald. Deze meting is in rood aangegeven.

In deze bijlage wordt per gebouw de stand van zaken weergegeven alsook wordt de eindconclusie vermeld.

Conclusie terug te bouwen oppervlak per gebouw

Gebouw A

Gebouw A betreft de bedrijfsbebouwing van de voormalige chemische wasserij.

Juridische status

De aanwezige bedrijfsbebouwing is tot stand gekomen in 4 verschillende fasen. Voor elke fase is een afzonderlijke bouwvergunning verleend. Het betreft de volgende vier vergunningen: vergunning nr. 1980-353, d.d. 11 nov. 1980, vergunning nr. 1983-344, d.d. 20 dec. 1983, vergunning nr. 1985-277, d.d. 5 nov. 1985 en vergunning nr. 1987-430 d.d. 15 mrt. 1988. Al deze vergunningen zijn afgegeven aan de toenmalige eigenaar, dhr. J. Bagerman. De vergunningen tezamen resulteren in een gebouw met een totaal oppervlak van 1.020 m².

Dat de bebouwing daadwerkelijk is gerealiseerd blijkt uit de tekeningen behorende bij bouwvergunning voor het vernieuwen van een compressorruimte, nr. 199969012 van 10 mei 2000. Op deze tekeningen is de bestaande en nieuwe toestand weergegeven. Hieruit blijkt dat de bestaande toestand op het moment van aanvragen 1.020 m² is. Dit komt overeen met de bovengenoemde vergunningen. De bouwvergunning voor vernieuwing van de compressorruimte is aangevraagd door Eurolin. Uit navraag blijkt overigens dat Eurolin nooit de compressorruimte heeft vernieuwd.

In het onherroepelijk bestemmingsplan Buitengebied uit 2005 is opgenomen dat 1.020 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig was. Dit komt overeen met de genoemde vergunningen.

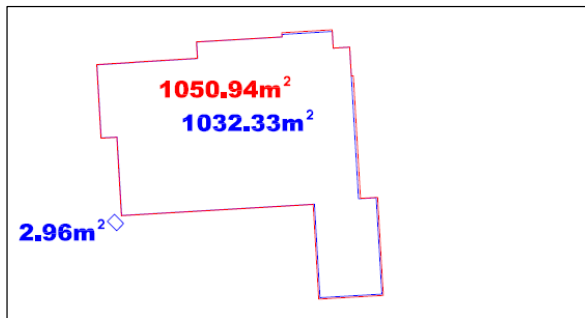
Gegevens gemeten vanaf de luchtfoto 2013



Luchtfoto bedrijfsgebouw chemische wasserij (gebouw A)

Op basis van meerdere metingen door vier verschillende personen bedraagt het gemiddelde bebouwingsoppervlak van gebouw A in totaal 1.020 m².

Landmeetkundige inmeting d.d. 1 maart 2014



Resultaten van de landmeetkundige inmeting

De inmeting levert de volgende informatie op:
Strak langs de muren gemeten staat er 1.032,22 m².aan bebouwing.
Het ruimtelijk beslag van dit gebouw is 1.050,94 m².

Naast het bedrijfsgebouw staat overigens nog een trafo met 2,96 m² aan oppervlakte. Deze trafo is niet meegenomen in de berekeningen die ten grondslag liggen aan het plan.

Conclusie gebouw A

De gerealiseerde bebouwing is legaal aanwezig. Het ruimtelijk beslag van het gebouw is groter dan vergund. Gelet op de aanwezige bouwvergunning en de maatvoering van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 geldt een maximale oppervlakte van 1.020 m² en mag de meer-oppervlakte niet bij de berekening worden betrokken.
De mee te nemen oppervlakte voor vervanging van gebouw A is 1.020 m².

Gebouw B

Gebouw B betreft de voormalige bedrijfswoning bij de chemische wasserij.

Juridische status

Op 26 juni 1967 is een bouwvergunning (no. 187) afgegeven voor de bouw van de bedrijfswoning bij de chemische wasserij (gebouw B). Uit de vergunning blijkt dat de bedrijfswoning een oppervlakte van 134,40 m² heeft.

Op 21 juli 1977 is een bouwvergunning (no 174) afgegeven voor het uitbreiden van de bedrijfswoning met 17,10 m².

In totaal heeft de bedrijfswoning dus een vergunde oppervlakte van 151,50 m².

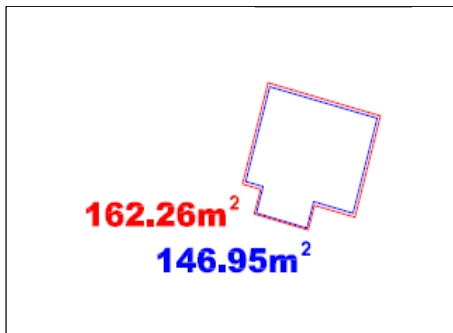
Gegevens gemeten vanaf de luchtfoto 2013



Luchtfoto bedrijfswoning (gebouw B) bij Heerderweg 61

Op basis van meerdere metingen door vier verschillende personen bedraagt het gemiddelde bebouwingsoppervlak van gebouw 151,50 m².

Landmeetkundige inmeting d.d. 1 maart 2014



Resultaten van de landmeetkundige inmeting

De inmeting levert de volgende informatie op:
Strak langs de muren gemeten staat er 146,95 m². aan bebouwing.
Het ruimtelijk beslag van dit gebouw is 162,26 m².

Conclusie gebouw B

De gerealiseerde bebouwing is legaal aanwezig. Het ruimtelijk beslag van het gebouw is groter. Gelet op de aanwezige bouwvergunning geldt een maximale oppervlakte van 151,50 m² en mag de meer-oppervlakte niet bij de berekening worden betrokken.

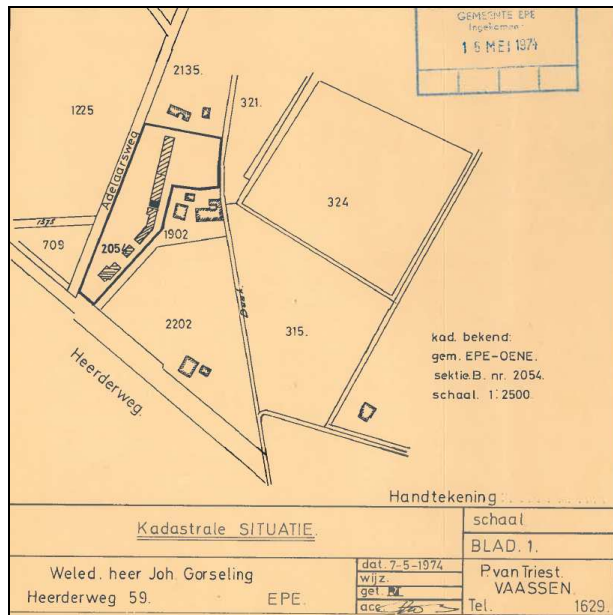
De mee te nemen oppervlakte voor vervanging van gebouw B is 151,50 m².

Gebouw C

Gebouw C betreft de voormalige agrarische bebouwing. Deze bebouwing is in het verleden met meerdere vergunningen tot stand gekomen en vervolgens met meerdere vergunningen verbouwd.

Juridische status

Op 20 juni 1974 is een bouwvergunning (nr. 1974/249) afgegeven voor het bouwen van een overkapping aan een bestaande varkensschuur. Op de bijbehorende tekening is een overzicht weergegeven van de op dat moment aanwezige bebouwing. Dit is de eerste volledige overzichtstekening waar alle aanwezige gebouwen op staan aangegeven. De op dat moment aanwezige gebouwen is in gedeelte met vergunningen gebouwd en verbouwd (onder andere de bouwvergunning (no. 34) van 19 maart 1970 voor de gedeeltelijke verbouw van een kippenhok over een oppervlakte van 180 m²)



Situatietekening bij bouwvergunning nr. 1974/249

Op 25 maart 1963 is bouwvergunning (nr. 31) afgegeven voor de bouw van een kippenschuur van 420 m². Dit lijkt onderdeel te zijn van de bebouwing die op de overzichtstekening van 1974 te zien is. Het betreft echter een handgetekende kaart en de exacte locatie is moeilijk te herleiden. Op 9 december 1963 is weer een bouwvergunning (nr. 424) afgegeven voor de bouw van een kippenschuur, ditmaal eentje van 73 m². Ook dit lijkt onderdeel te zijn van de totale bebouwing, maar is moeilijk met zekerheid vast te stellen.

Op basis van de tekeningen bij de vergunning uit 1974 staat in ieder geval vast dat de bebouwing al aanwezig was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Agrarisch Gebied op 27 juni 1977.

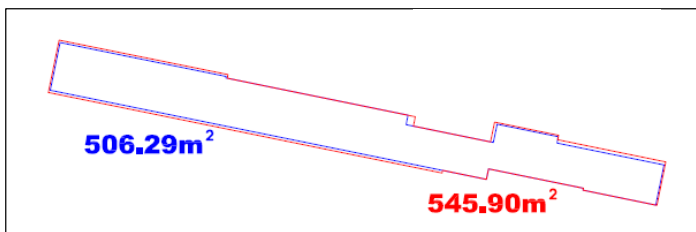
Gegevens gemeten vanaf de luchtfoto 2013



Luchtfoto agrarische bijgebouwen (gebouw C) bij Heerderweg 59

Op basis van meerdere metingen door vier verschillende personen bedraagt het gemiddelde bebouwingsoppervlak van gebouw A in totaal 542,2 m².

Landmeetkundige inmeting d.d. 1 maart 2014



Resultaten van de landmeetkundige inmeting

De inmeting levert de volgende informatie op:
Strak langs de muren gemeten staat er 506,29 m² aan bebouwing.
Het ruimtelijk beslag van dit gebouw is 545,90 m².

Conclusie gebouw C

De gerealiseerde bebouwing is legaal aanwezig. Het ruimtelijk beslag van de bebouwing mag in zijn totaliteit worden meegenomen in de berekening voor vervanging.
De mee te nemen oppervlakte voor vervanging van gebouw C is 545,90 m².

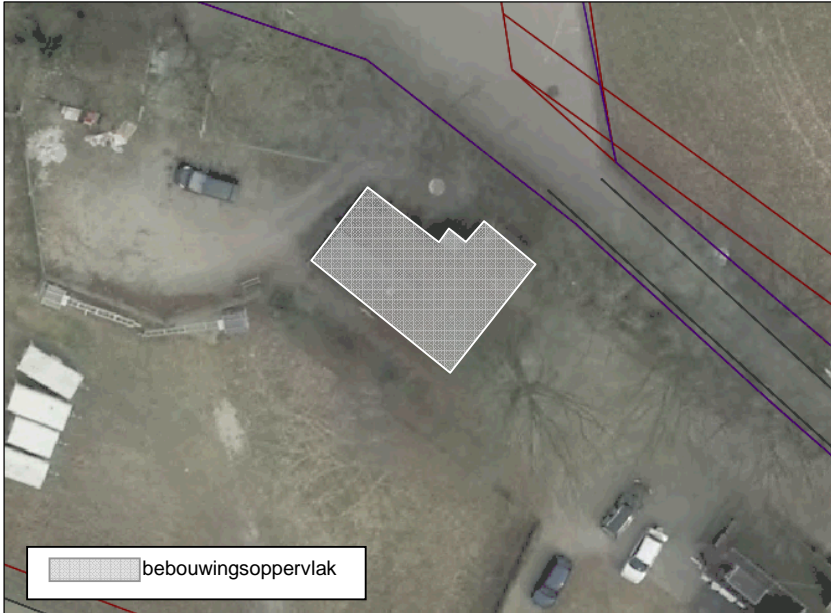
Gebouw D

Gebouw D betreft het bijgebouw achter Heerderweg 59.

Juridische status

Op 26 augustus 1968 is vergunning (no. 359) verleend voor de bouw van een volière tegen de aanwezige schuur bij Heerderweg 59 (gebouw D). De bouwvergunning van de schuur zelf is niet aanwezig, maar op basis van deze vergunning met de bijbehorende situatie tekening wordt geconcludeerd dat de schuur voor 1968 reeds aanwezig was. Daarmee is gebouw D dus legale bebouwing.

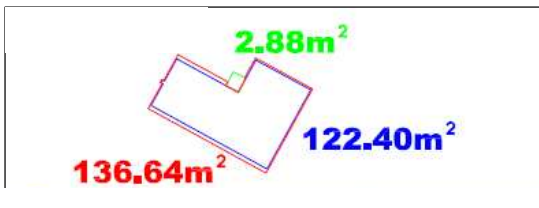
Gegevens gemeten vanaf de luchtfoto d.d. 2013



Luchtfoto agrarische bijgebouwen (gebouw C) bij Heerderweg 59

Op basis van meerdere metingen door vier verschillende personen bedraagt het gemiddelde bebouwingsoppervlak van gebouw A in totaal $139,2 \text{ m}^2$.

Landmeetkundige inmeting d.d. 1 maart 2014



Resultaten van de landmeetkundige inmeting

De inmeting levert de volgende informatie op:
Strak langs de muren gemeten staat er $122,40 \text{ m}^2$ aan bebouwing.
Het ruimtelijk beslag van dit gebouw is $136,64 + \text{de "luifel" van } 2,88 \text{ m}^2 = 139,52 \text{ m}^2$.

Conclusie gebouw D

De gerealiseerde bebouwing is legaal aanwezig. Het ruimtelijk beslag van de bebouwing mag in zijn totaliteit worden meegenomen in de berekening voor vervanging.
De mee te nemen oppervlakte voor vervanging van gebouw D is $139,52 \text{ m}^2$.

Eindconclusie terug te bouwen oppervlaktes

Op basis van het uitgebreide archiefonderzoek en het opnieuw nameten aan de hand van de recente luchtfoto's moet per gebouw worden uitgegaan van de volgende oppervlaktes:

Tabel I Op basis van de luchtfoto's en archiefonderzoek (juridische status)

Gebouw	Oppervlak	Factor	Terugbouwen
A*	1.020 m ²	50%	510 m ²
B*	151,5 m ²	100%	151,5 m ²
C**	542,2 m ²	50%	271,1 m ²
D**	139,2 m ²	50%	69,6 m ²
Totaal			1.002,2 m²

Tabel behorend bij het concept-raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling bp de Adelaar

* is vergund oppervlak

** is gemeten oppervlak

Op basis van de landmeetkundige inmeting van 1 maart 2014 moet per gebouw worden uitgegaan van de volgende oppervlaktes:

Tabel II Op basis van de landmeetkundige inmeting (ruimtelijk beslag)

Gebouw	Oppervlak	Factor	Terugbouwen
A	1.050,94 m ²	50%	525,47 m ²
B	162,26 m ²	100%	162,26 m ²
C	545,90 m ²	50%	272,95 m ²
D	139,52 m ²	50%	69,76 m ²
Totaal			1.030,44 m²

Op basis van tabel I blijkt dat voor de gebouwen A en B moet worden uitgegaan van de oppervlakte zoals genoemd in de vergunning. Voor de gebouwen C en D moet worden uitgegaan van het ruimtelijk beslag van de gebouwen zoals ze daadwerkelijk aanwezig zijn en in tabel II zijn benoemd. Dit resulteert in de volgende tabel.

Tabel III Totaal terug te bouwen

Gebouw	Oppervlak	Factor	Terugbouwen
A	1.020 m ²	50%	510 m ²
B	151,5 m ²	100%	151,5 m ²
C	545,90 m ²	50%	272,95 m ²
D	139,52 m ²	50%	69,76 m ²
Totaal			1.004,21 m²

Op basis van het juridisch onderzoek en de landmeetkundige inmeting ter plaatse (tabel III), zou er 2,01 m² meer teruggebouwd mogen worden dan het concept-gewijzigd vaststellingsbesluit aangeeft (tabel I). Dit betekent over 8 woningen verdeeld 0,25 m² meer. In overleg met de initiatiefnemer hoeft het plan en het besluit hier niet op te worden aangepast.

Voor de ingebrachte zienswijze inzake de incorrectheid qua aanwezige en terug te bouwen aantal m², welke incorrectheid in de commissievergadering van 27 februari 2014 mondeling nogmaals zeer expliciet is benadrukt, kan geen enkele grond voor bevestiging gevonden worden.