

Aanvulling bestaande toestand

1. reden van aanvulling

April 2023 is er een wijziging op een eerdere zienswijze ingebracht bij gemeente Zwolle. De zienswijze omvat onder andere de huidige woonsituatie en de gewenste nieuwe situatie. De casemanager van gemeente Zwolle heeft dit bezwaar en de zienswijze telefonisch gedeeld met sec.architecten die het WABO traject vertegenwoordigt voor de opdrachtgever en daarbij gevraagd om een verantwoording van de bestaande bebouwing en woonsituatie. Middels duidelijke tekeningen en (kleuren)foto's moet formeel duidelijk worden wat de huidige woonsituatie is. Met name het volume van de woonsituatie is van belang om op de ingebrachte zienswijze te beantwoorden en om te conformeren aan het vigerend bestemmingsplan.

De casemanager van gemeente Zwolle heeft bovenstaande telefonisch besproken en toegelicht aan sec.architecten, het formele verzoek is op 20 april 2023 ontvangen door sec.architecten. *Zoals gisteren telefonisch besproken, zouden we graag nog tekeningen en (kleuren)foto's ontvangen van de bestaande situatie, waaruit we kunnen opmaken hoe de bestaande woning eruit ziet en hoe groot deze is (waarbij met name de inhoud van de bestaande woning van belang is, gelet op de bepalingen uit het bestemmingsplan).*

De ingebrachte zienswijze en de wijziging daarop haakt in op de MEMO van BiedtRuimte, opgesteld op 7 december 2020. In deze memo is een oppervlakte en inhoud van de bestaande woonsituatie omschreven, echter is dit niet voldoende voor gemeente Zwolle om als uitgangspunt te hanteren. Het bovenstaande verzoek is door sec.architecten neergelegd bij BiedtRuimte om te beantwoorden. BiedtRuimte heeft vervolgens bij sec.architecten het verzoek neergelegd om deze meting te verrichten conform NEN 2580.

2. uitvoering van aanvulling

sec.architecten heeft in mei 2023 een inmeting op locatie gedaan conformerend aan de NEN 2580 norm voor oppervlakte en volume bepaling van gebouwen. De resultaten van deze meting zijn verwerkt in de volgende bijlagen met daarbij een fotoverantwoording zoals gevraagd door gemeente Zwolle.

Het object betreft een voormalige pluimvee schuur waarvan het voorste deel als woning is gemaakt, achter de woonruimte bevindt zich een grote berging/schuur, conform NEN 2580 kan deze in zijn geheel worden gerekend tot de woonfunctie, echter logischerwijs is er gekeken in de huidige situatie welke ruimte gebruikt is/wordt als bergingruimte en dit is ook terug te vinden in de fotoverantwoording. Het overige deel van deze ruimte kan duidelijk gezien worden als schuur/opslag ruimte ongeschikt aan de woonfunctie.







De meetresultaten zijn verwerkt in plattegrond, doorsnede en geveltekeningen met een duidelijk aangegeven fotoverantwoording. Daarnaast is een 3D massa model uitgewerkt waarin de woonfunctie onderscheiden wordt van de totale bestaande bebouwing.

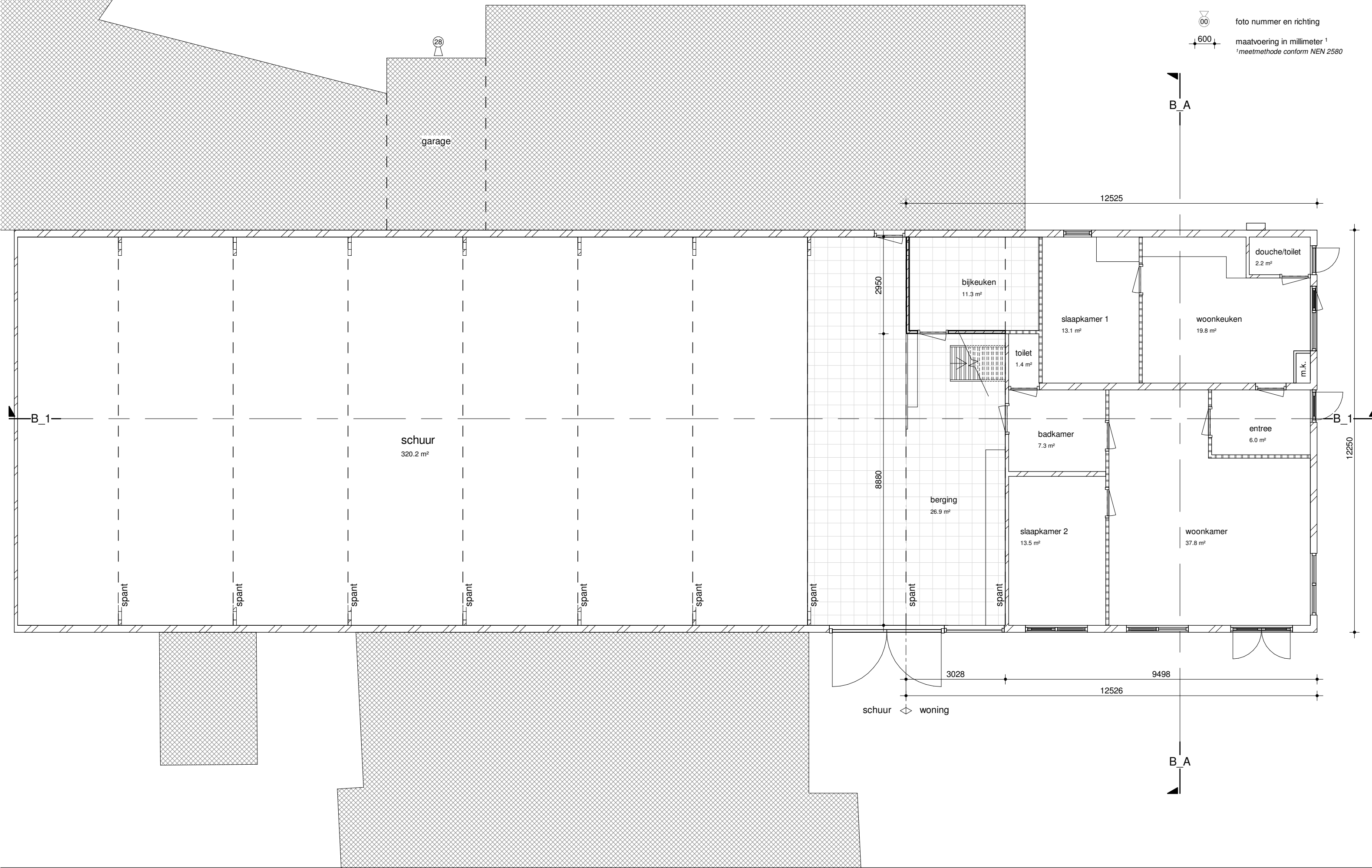
3. resultaat van aanvulling







Uit de meting blijkt dat het totale volume van de woning kan worden vastgesteld op 615m³ en dat is daarmee de huidige woonsituatie. Het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied - Haerst, Tolhuislanden" zegt in artikel 23.2.1 bij het bepaalde onder lid e het volgende over de inhoud van een woning; *"de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 750 m³ en groter dan 600 m³"*

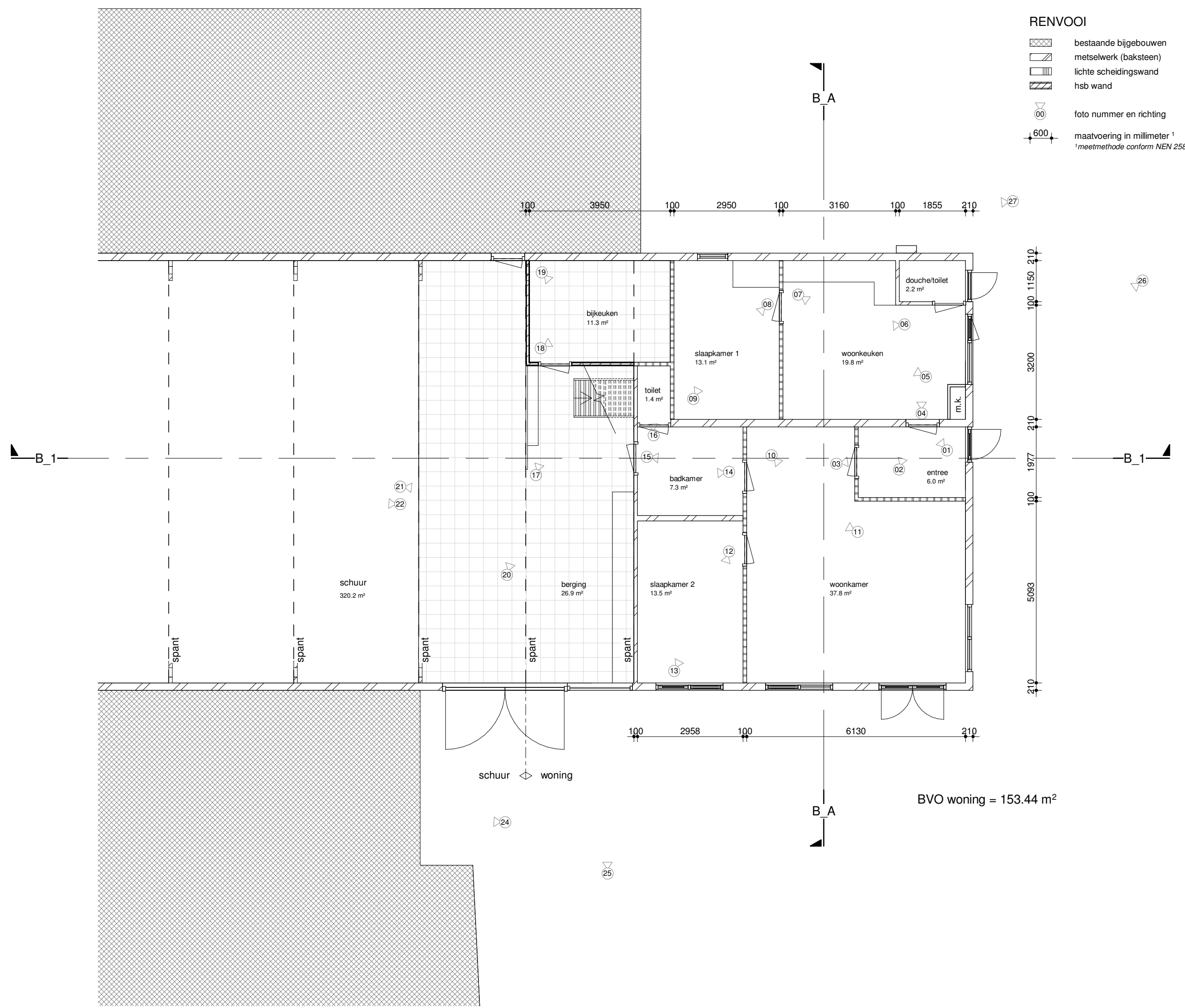
In het voortraject is er steeds uitgegaan van een woninginhoud van 540 m³ zoals omschreven in de MEMO van BiedtRuimte, daarbij heeft gemeente Zwolle de bevoegdheid om af te wijken van het bovengenoemde bestemmingsplan zoals omschreven in artikel 23.4.1 bij het bepaalde onder lid d. Dit is tijdens vooroverleggen besproken en vastgesteld echter komt dit nu te vervallen gezien de woning inhoud groter is dan 600 m³ kan er zonder bevoegde afwijking een volume gebouwd worden van 750 m³.

RENVOOI







-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580



- RENVOOI**
-  bestaande bijgebouwen
 -  metselwerk (baksteen)
 -  lichte scheidingswand
 -  hsb wand
 -  foto nummer en richting
 -  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580

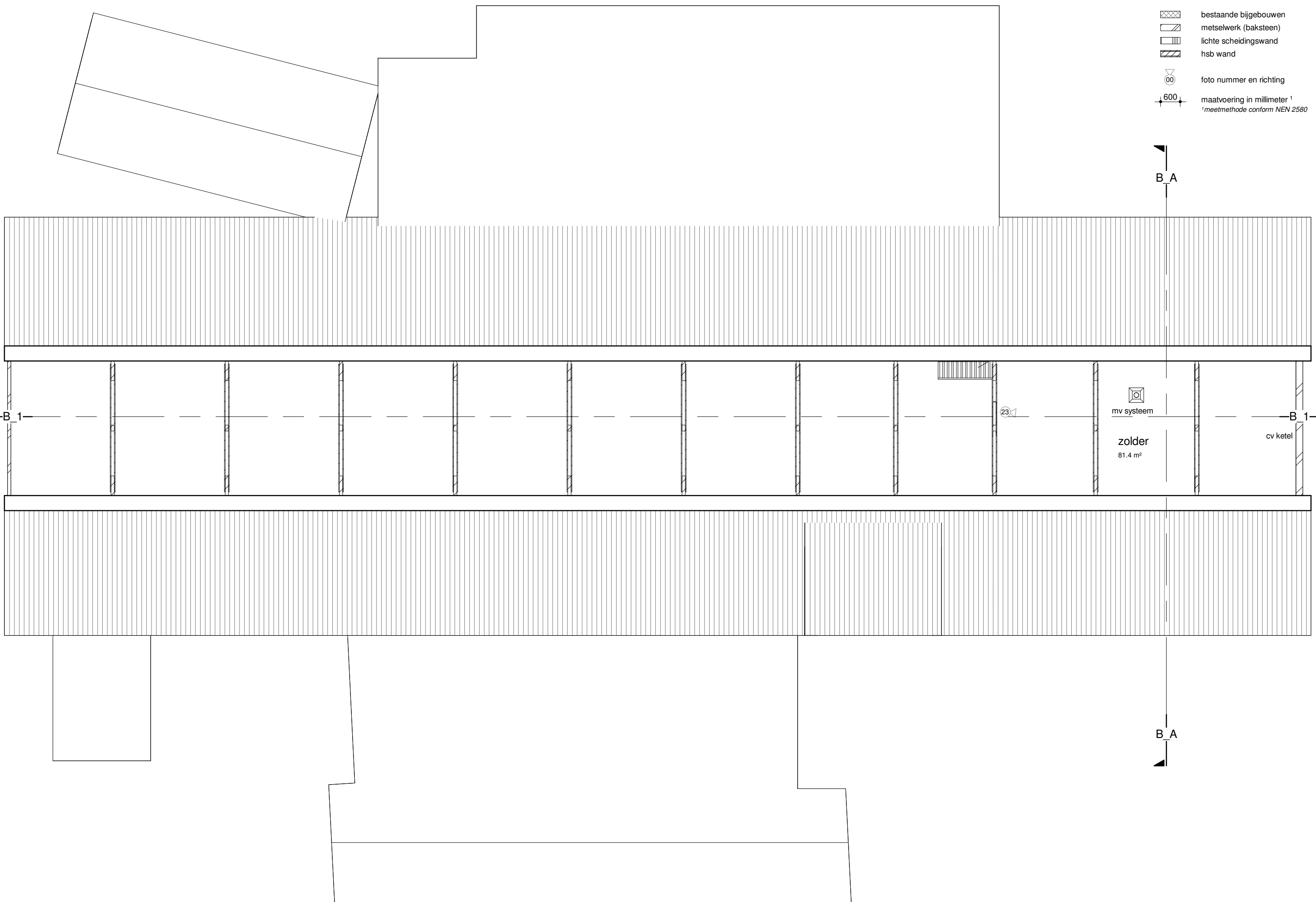


RENVOOI







-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580

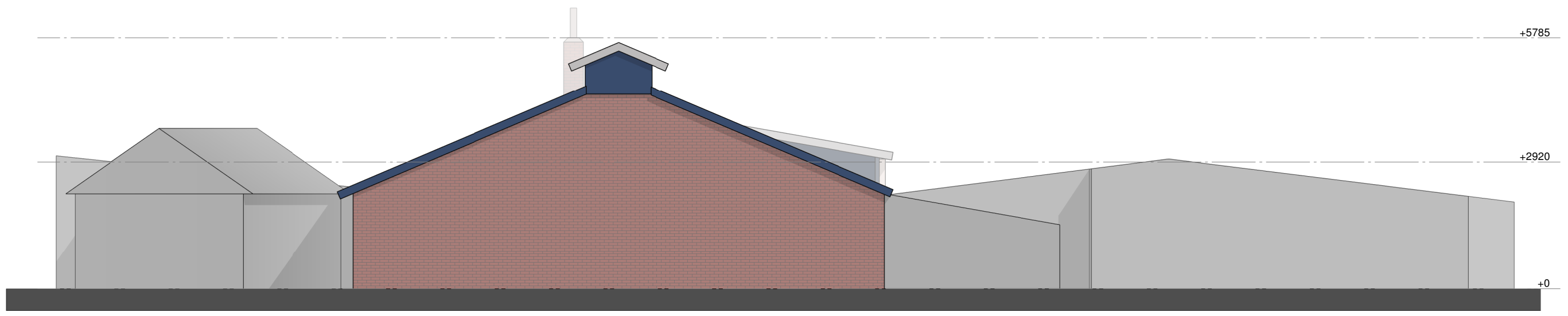
B A

B A

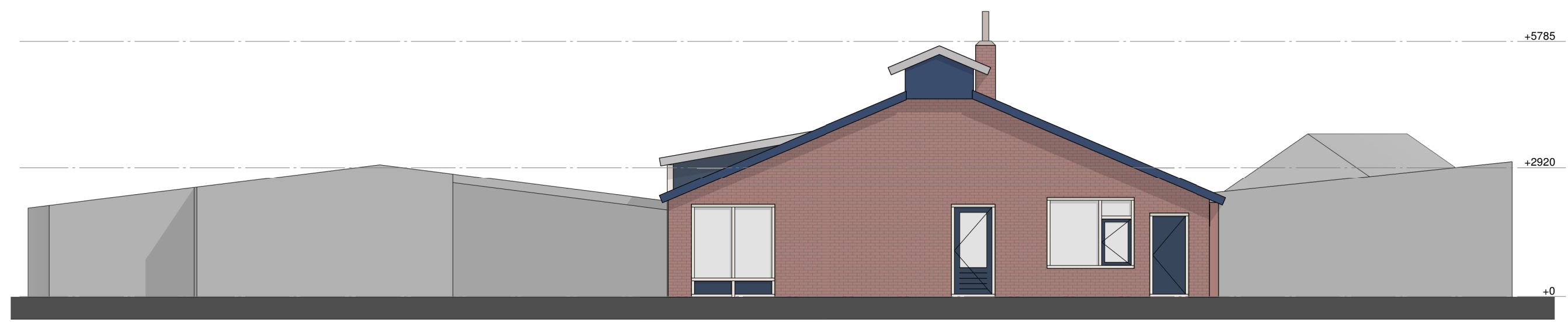


RENVOOI

-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580









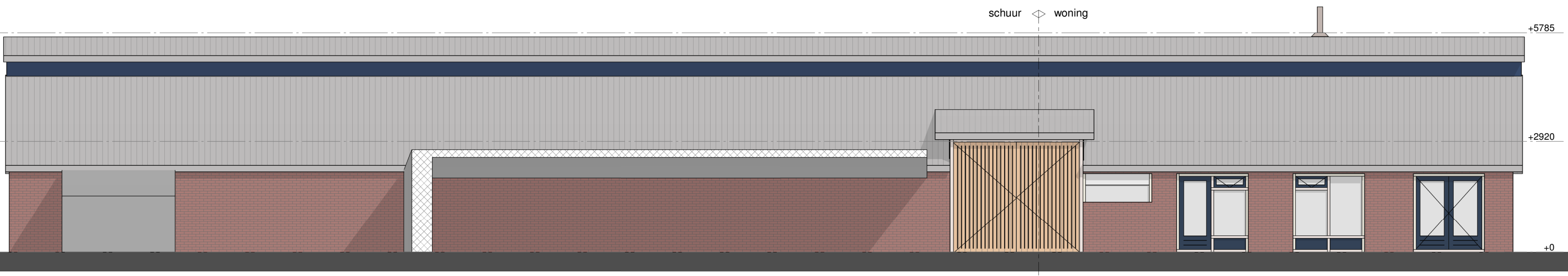
achtergevel



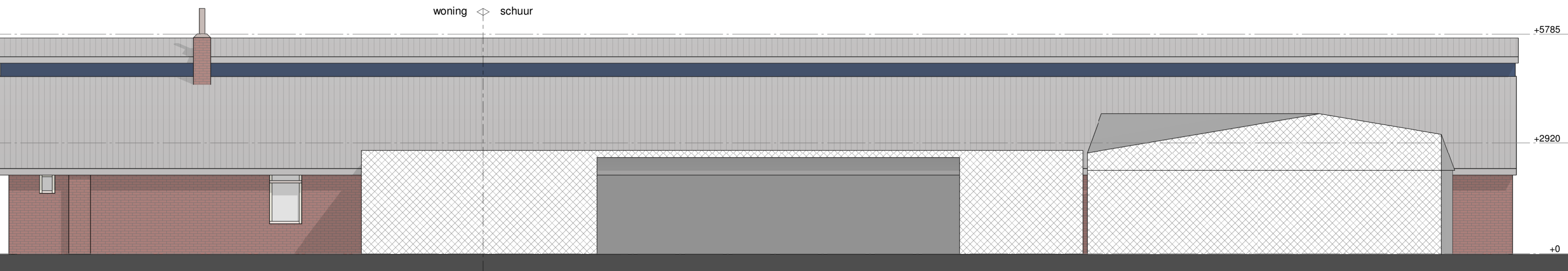
voorgevel

RENVOOI

-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580









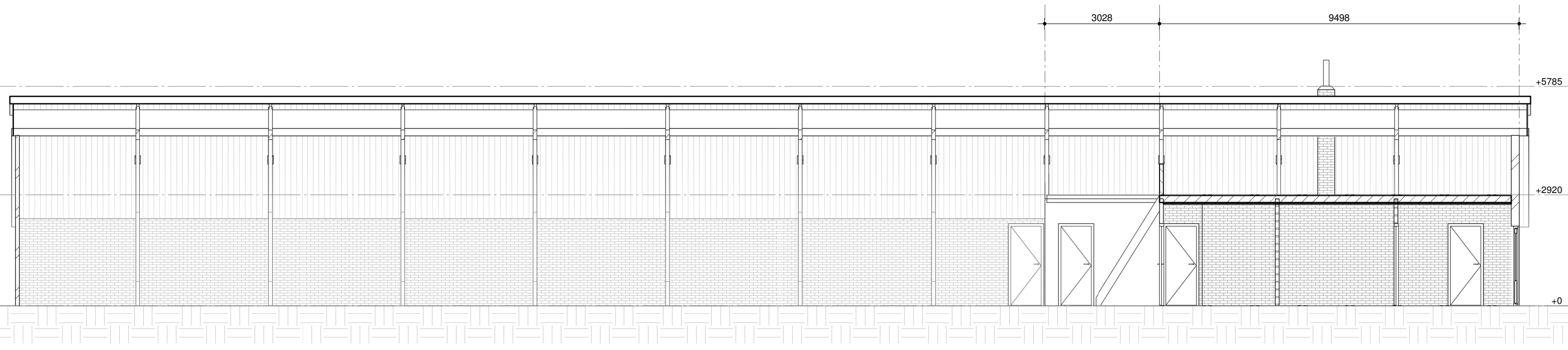
linkergevel



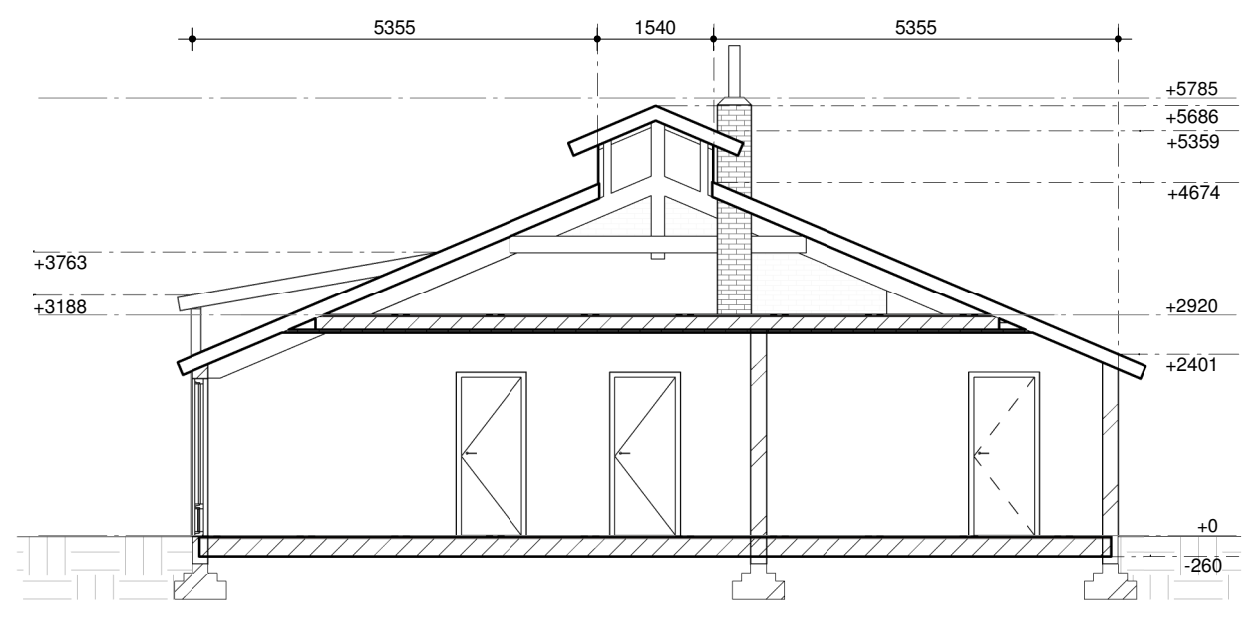
rechtergevel

RENVOOI

-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
¹meetmethode conform NEN 2580









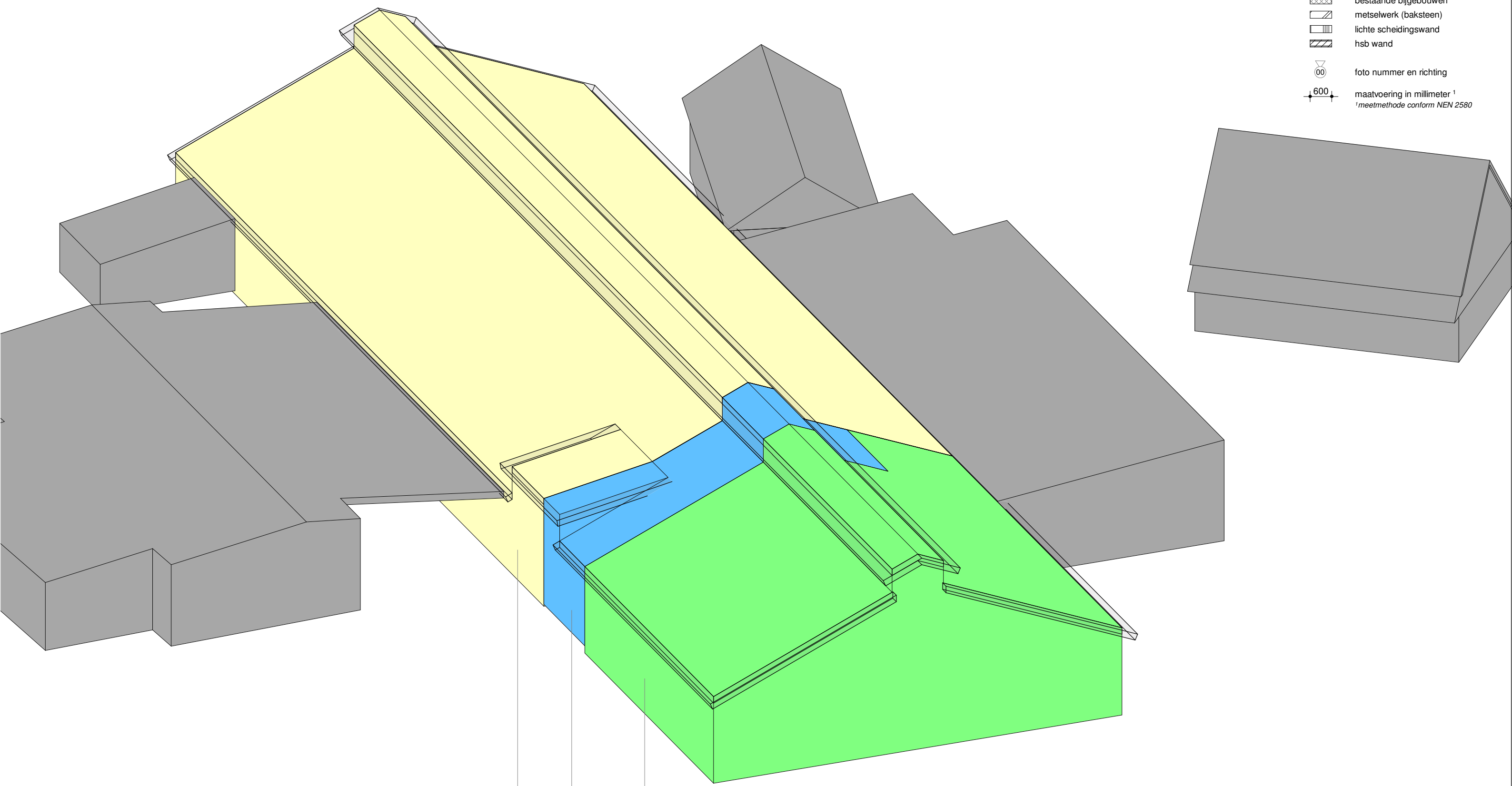
B 1



B A

RENVOOI

-  bestaande bijgebouwen
-  metselwerk (baksteen)
-  lichte scheidingswand
-  hsb wand
-  foto nummer en richting
-  maatvoering in millimeter ¹
1 meetmethode conform NEN 2580



volume woonruimte = 501.71 m³
volume bergruimte = 113.35 m³
totaal volume woning = 615.06 m³
volume schuur = 1293.81 m³