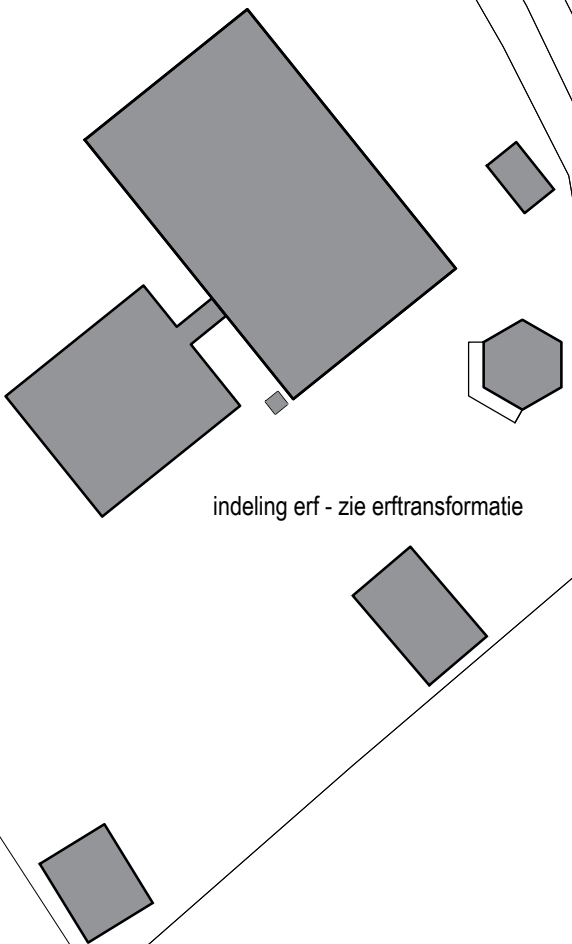


ODB01R 01083G0000



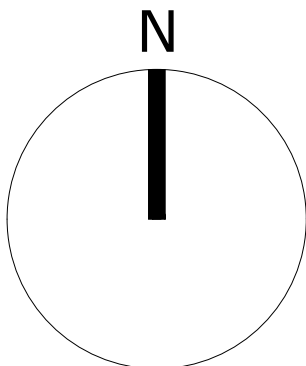
de Steeg

2A

2

behoort bij besluit omgevingsvergunning
Zaaknummer: 0269202300055 d.d. 14-06-2023
Paraaf: 





locatie:
De Steeg 2
Wezep
schaal 1:500
kadastrale aanduiding:Oldebroek R 345

project: splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend: MW	formaat: A3
	gewijzigd: 25-01-2023	schaal: 1:500
	A: E:	fase: DO
	B: F:	projectnr.: 20221003Ge
	C: G:	DO-01
D: H:		
opdracht	 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN	
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureaumw@outlook.com		

Ventilatie voorzieningen conform eisen Bouwbesluit par. par. 3.6.1, artikel 3.29. natuurlijke toevoer met mechanische afvoer. T.b.v. de keuken, badkamers en toiletten mechanische ventilatie aanbrengen, cap. t.b.v. keuken: 21 dm³/s, t.b.v. badkamer: 14 dm³/s, t.b.v. toilet: 7 dm³/s. Spleten onder de binnendeuren t.b.v. luchttoevoer en -afvoer volgens opgave installatieadviseur.

Indeling keuken volgens nader te verstrekken tekening
keukenleverancier.

Indeling badkamer en toilet volgens nader te verstrekke
tekening sanitairspecialist, of verdere uitwerking van de
architect.

Alle gevelelementen (ramen, deuren, kozijnen e.d.) voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk klasse 2 NEN 5096 (minimaal SKG**) en isolerende HR++ beglazing (3.3.1-15-3.3.1). e.e.a. volgens PKVW. hiermee wordt tevens voldaan aan de bouwbesluit eis dat beglazing welke zich lager dan 850mm boven de vloer bevindt dient te worden voorzien van tweezijdig veiligheidsglas.

Bovenkant onderdorpels van toegangsdeuren van de woning maximaal 20mm boven het vloerpeil incl. vloerafwerking.

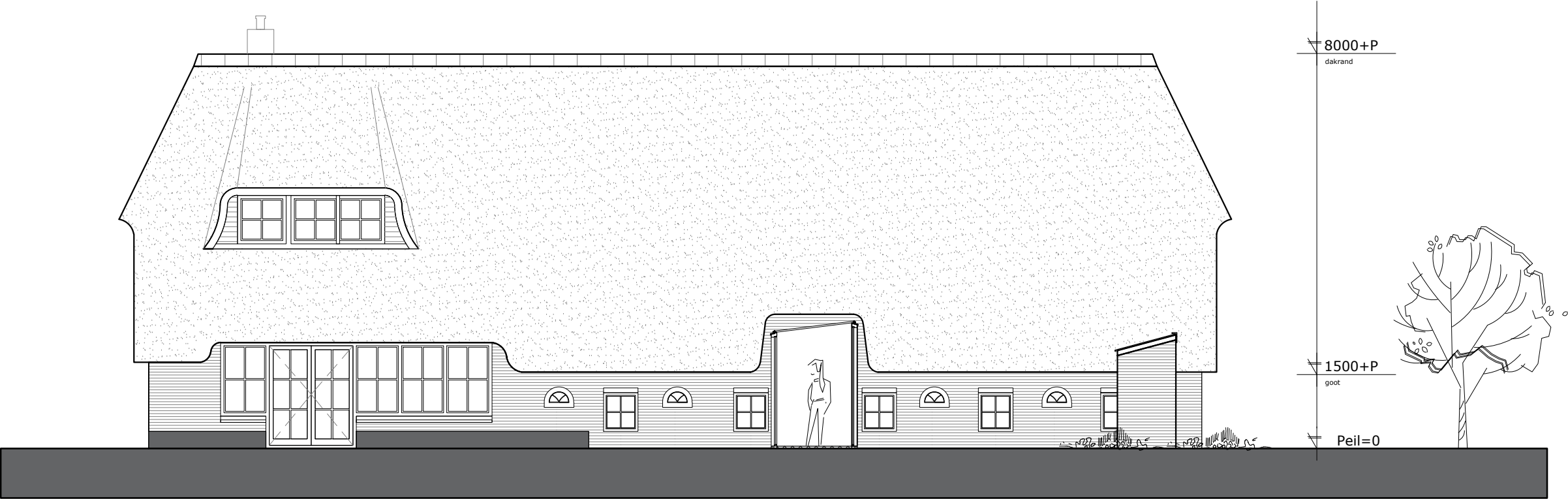


 HSB
 binnenmuur, kalkzandsteen
 bestaande wand
 ruimte v.v. vloer,- en wandtegels
 binnendeurkozijn, 2300x900

- | | | | | | |
|--|---|---|------------|------------------------|-------|
| project: | splitsing / verbouw woning
De Steeg 2 te Wezep | getekend: | MW | formaat: | A3 |
| | | gewijzigd: | 25-01-2023 | schaal: | 1:100 |
| onderwerp: | renvooi | A: | E: | fase: | DO |
| | | B: | F: | projectnr.: 20221003Ge | |
| | | C: | G: | DO-02 | |
| | | D: | H: | | |
| opdrachtg. | | 
ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN | | | |
| Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven.
Statenlaan 8 6828WE Arnhem
t: 0651150972 e: architectenbureaumw@outlook.com | | | | | |



ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSEN

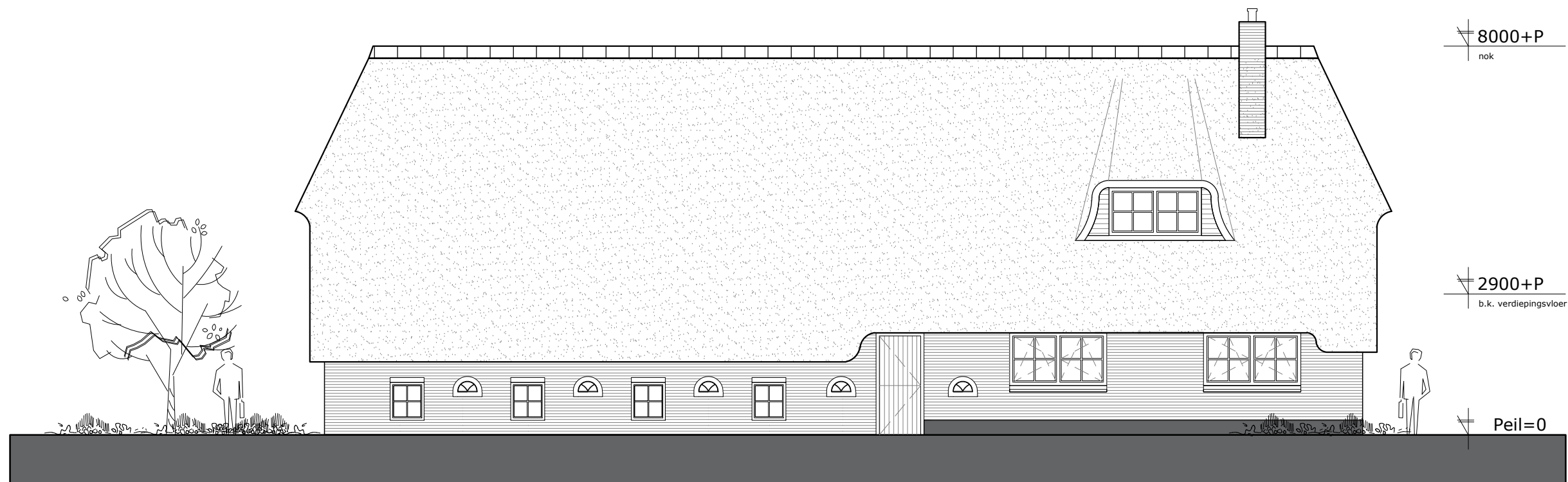


Westgevel – bestaand

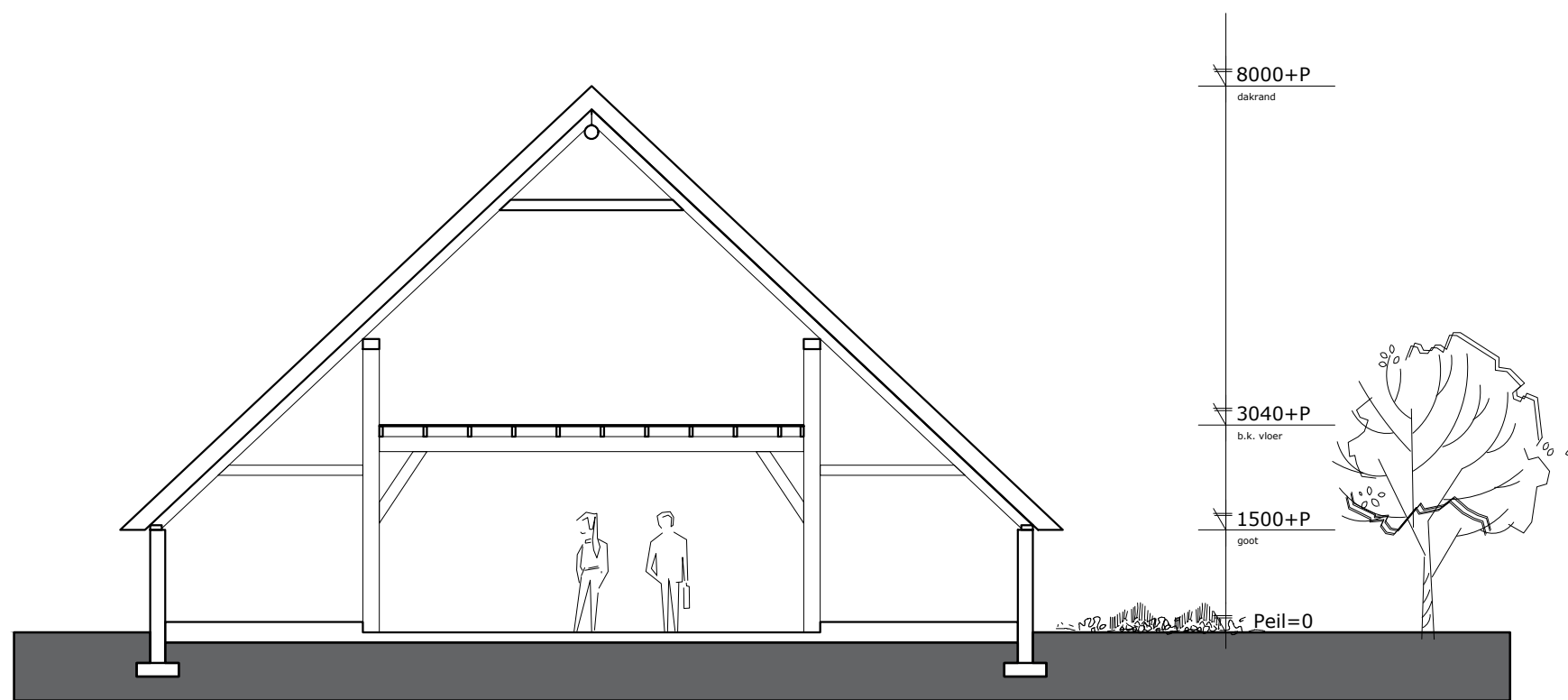


Zuidgevel – bestaand

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	25-01-2023	schaal:	1:100
onderwerp:	gevels bestaand	A:	E:	fase:	DO
		B:	F:	projectnr.:	20221003Ge
		C:	G:	DO-04	
		D:	H:		
opdrachtg.		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com					

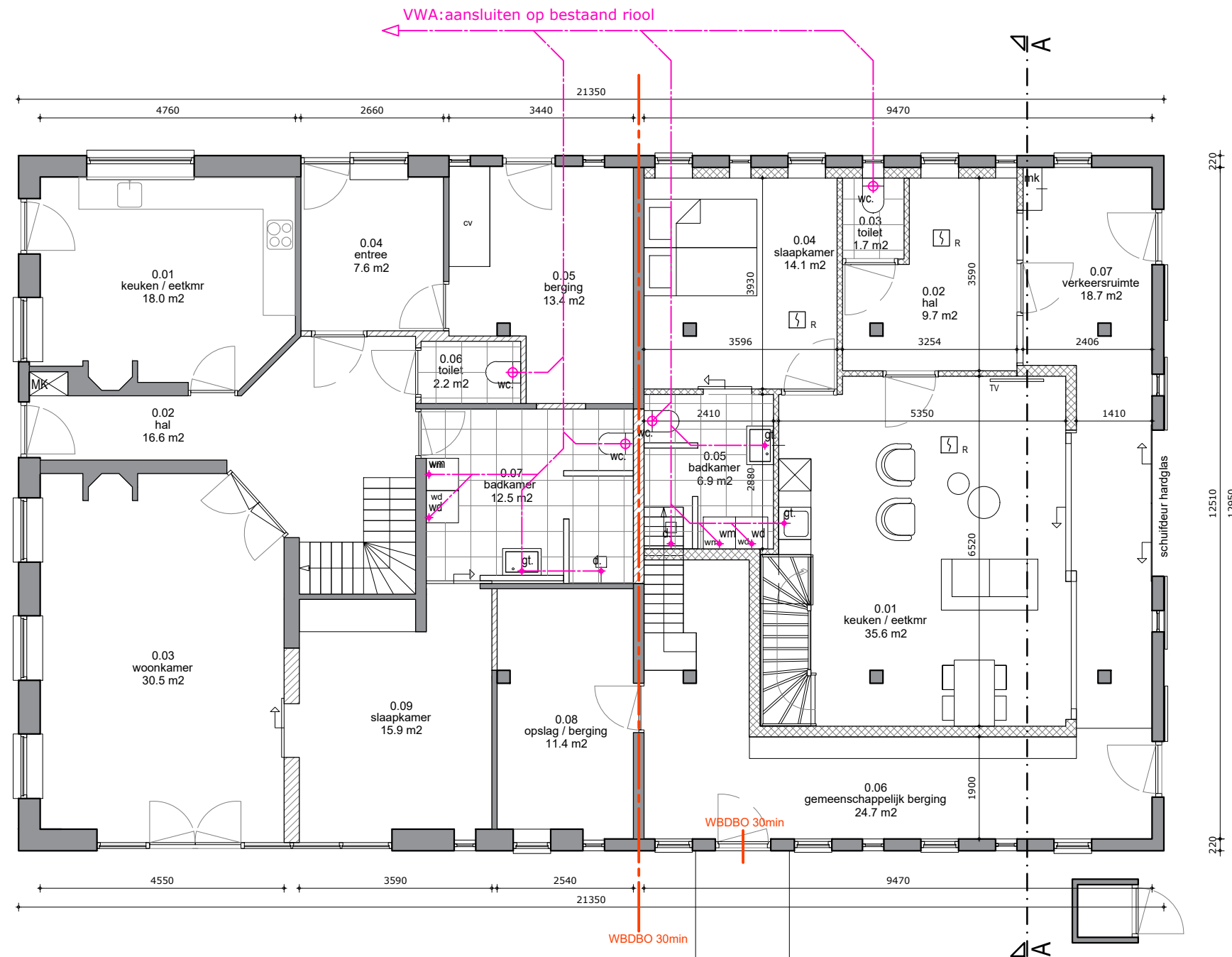


Oostgevel - bestaand



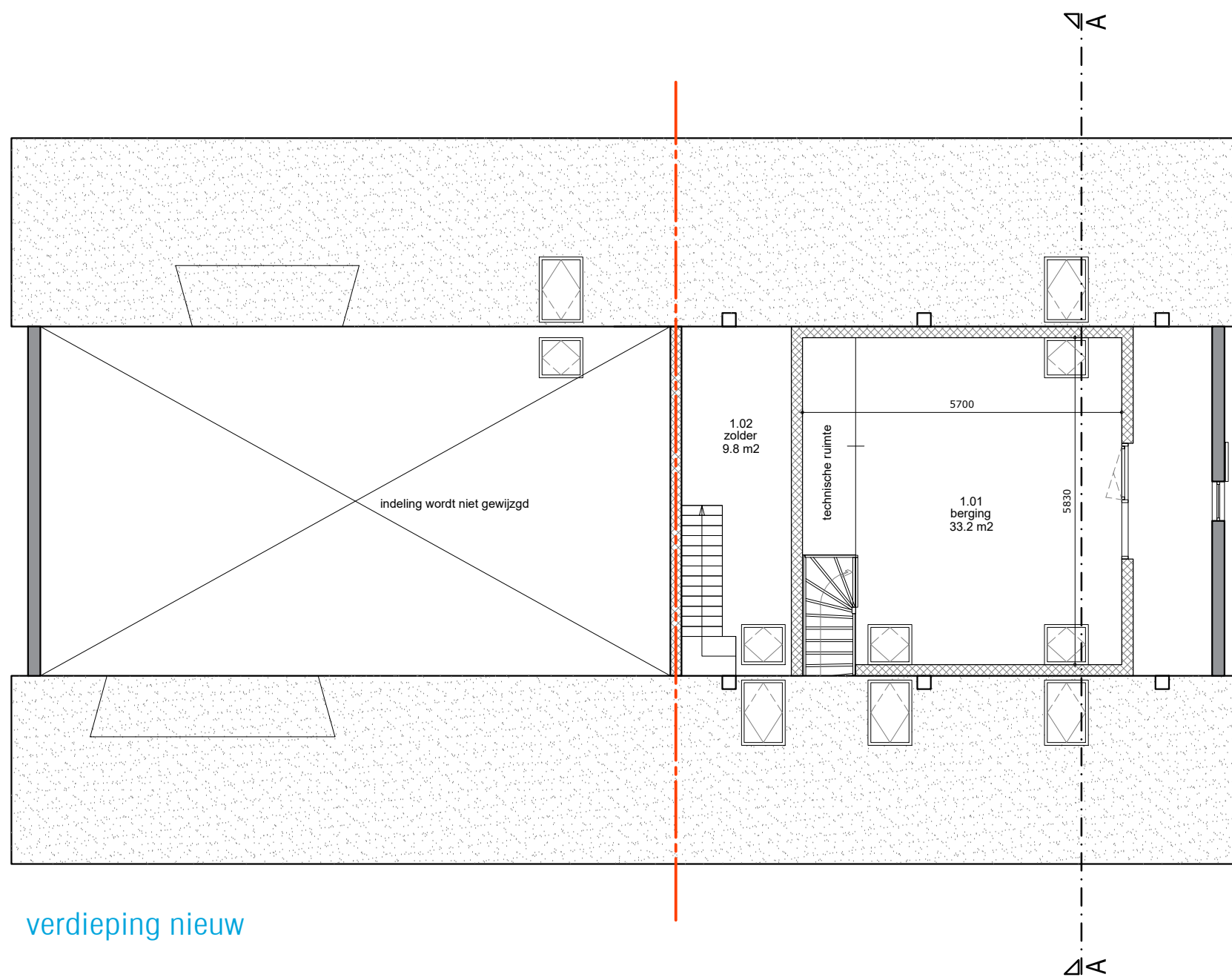
Doorsnede AA - bestaand

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	25-01-2023	schaal:	1:100
onderwerp:	gevel / doorsnede bestaand	A:	E:	fase:	DO
		B:	F:	projectnr.:	20221003Ge
		C:	G:	DO-05	
		D:	H:		
opdrachtg.:		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureaumw@outlook.com					

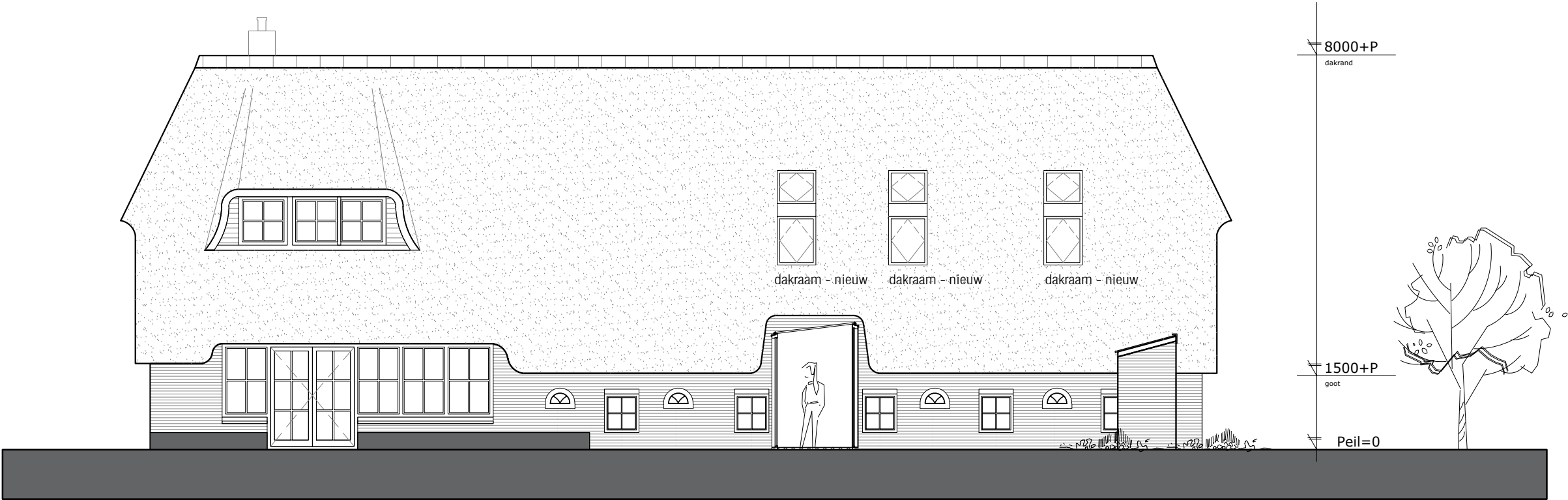


plattegrond nieuw

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	25-01-2023	schaal:	1:100
onderwerp:	plattegrond nieuw	A:	E:	fase:	DO
		B:	F:	projectnr.:	20221003Ge
		C:	G:	DO-06	
		D:	H:		
opdrachtg.		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com					



project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	23-01-2023	schaal:	1:100
onderwerp:	verdieping nieuw	A:	E:	fase:	DO
		B:	F:	projectnr.: 20221003Ge	
		C:	G:	DO-07	
		D:	H:		
opdrachtg.:		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com					

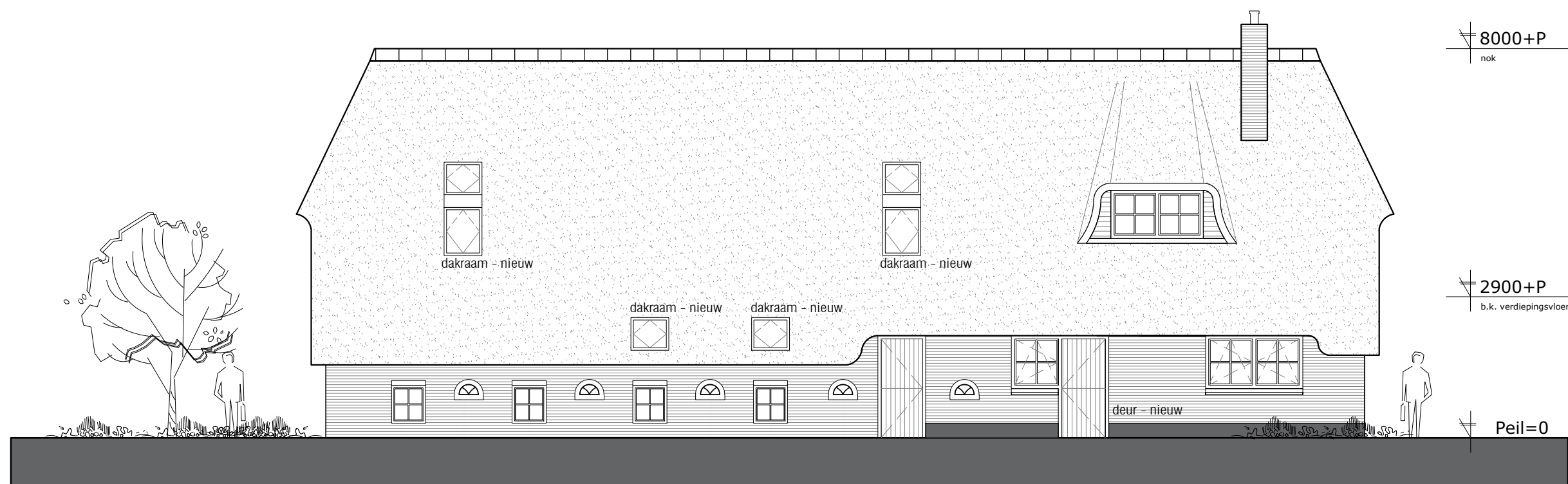


Westgevel - nieuw

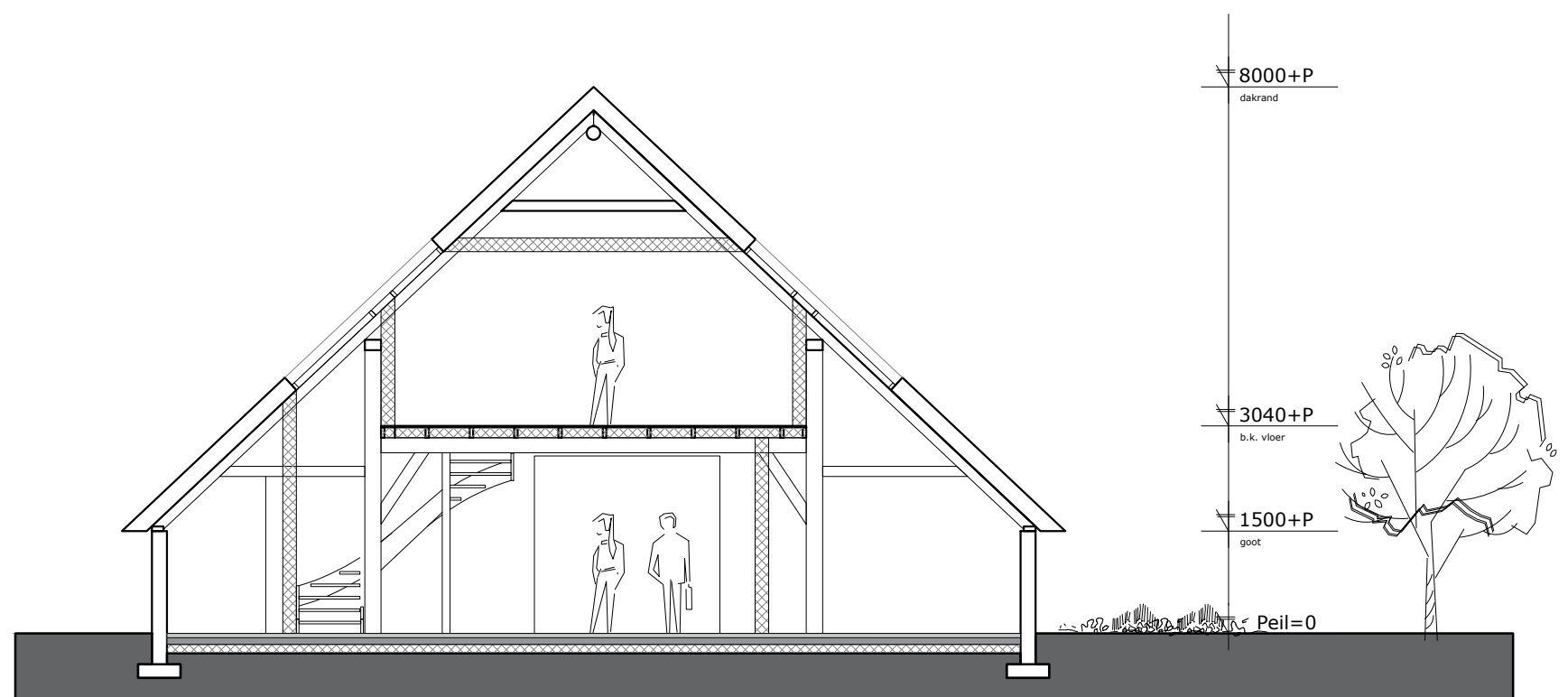


Zuidgevel - nieuw

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	23-01-2023	schaal:	1:100
onderwerp:	gevels nieuw	A:	E:	fase:	DO
		B:	F:	projectnr.:	20221003Ge
		C:	G:	DO-08	
		D:	H:		
opdrachtg.:		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com					



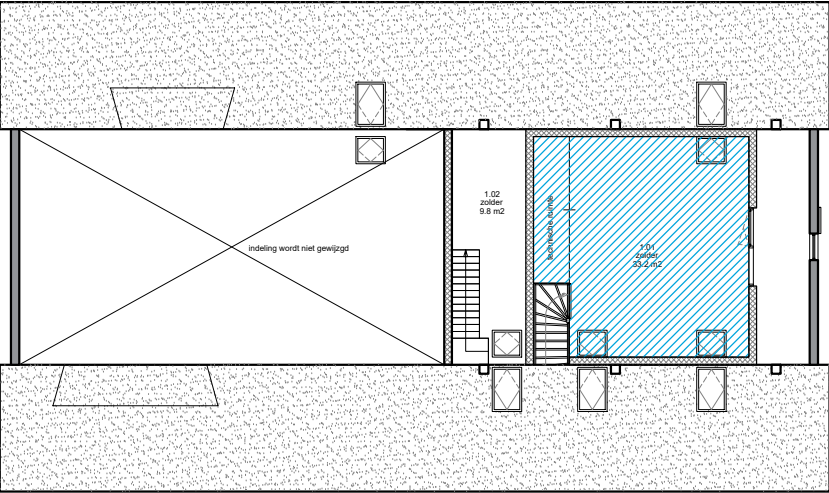
Oostgevel - nieuw



Doorsnede AA - nieuw

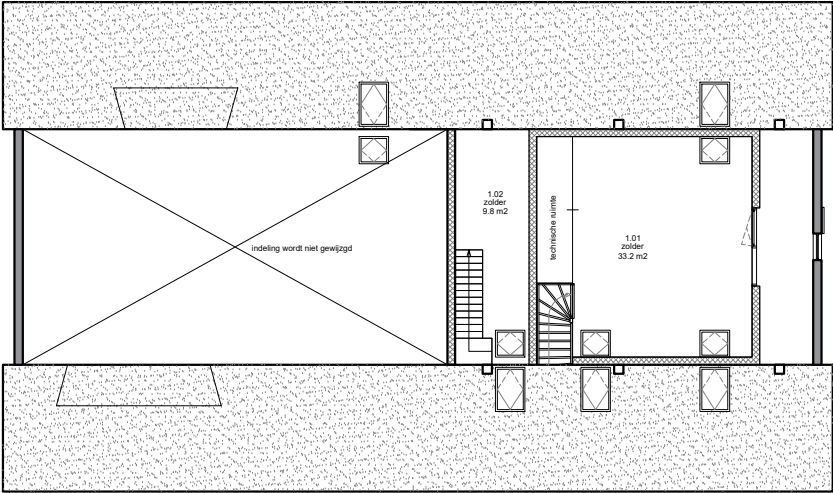
project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend: MW	formaat: A3
onderwerp:	gevel / doorsnede nieuw	gewijzigd: 23-01-2023	schaal: 1:100
opdrachtg		A: E:	fase: DO
		B: F:	projectnr.: 20221003Ge
		C: G:	DO-09
		D: H:	
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN	

gebruiksoppervlakte totaal 100m2

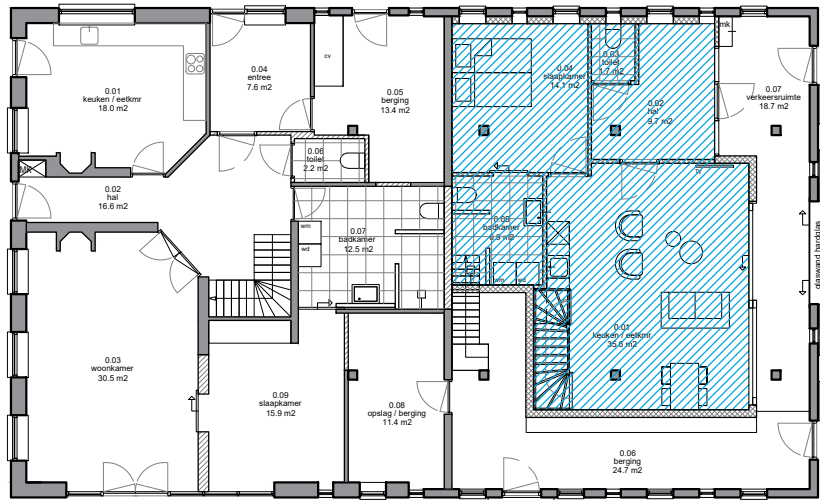


verdieping nieuw

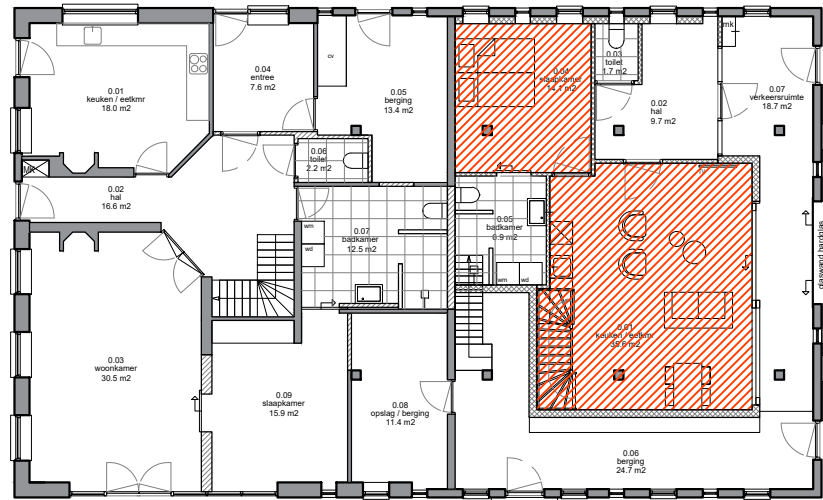
verblijfsgebied totaal 49.7m2



verdieping nieuw

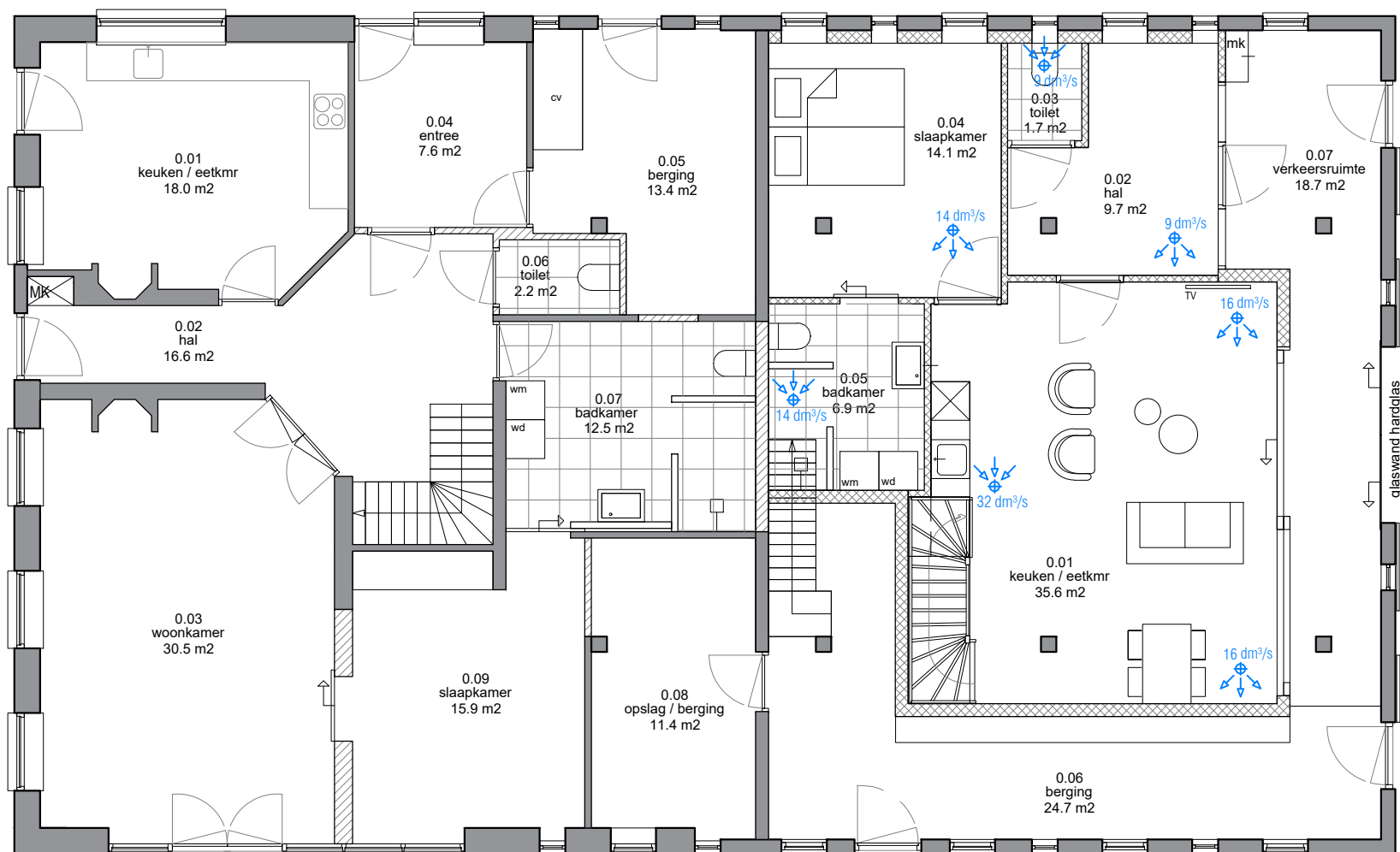


plaattegrond nieuw



plaattegrond nieuw

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend: MW	formaat: A3	
		gewijzigd: 25-01-2023	schaal: 1:100	
onderwerp:	gebruiksoppervlak verblijfsgebied	A:	E:	fase: DO
		B:	F:	projectnr.: 20221003Ge
		C:	G:	DO-10
		D:	H:	
opdracht		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN		
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureauwm@outlook.com				



plattegrond nieuw

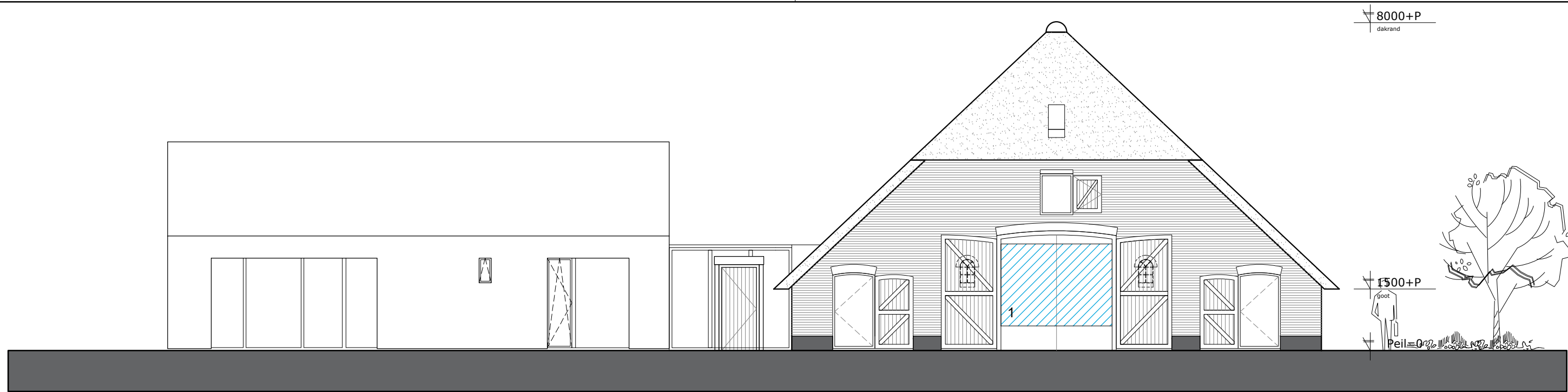
VENTILATIE - balansventilatie WTW

minimale ventilatie eis per ruimte: 0.9 l/s.m² (nieuwbouweis)

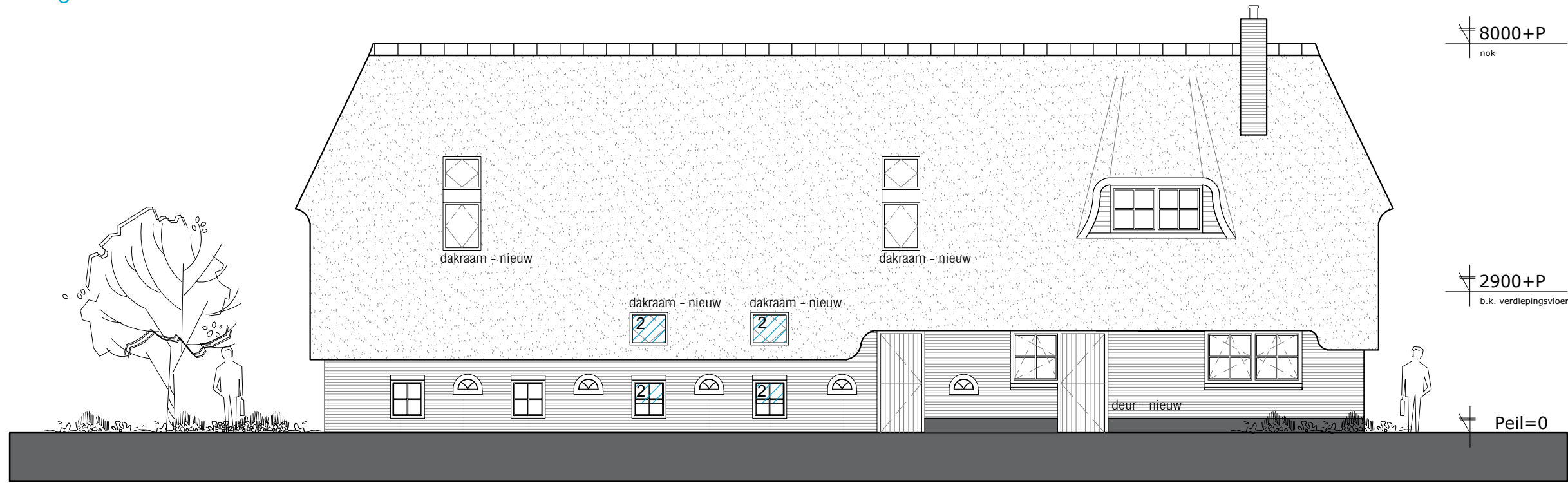
Toevoereis	
0.01 woonkamer / keuken	35.6m ² x 0.9 l/s.m ² = 32.0 l/s
0.02 hal	9.7m ² x 0.9 l/s.m ² = 8.7 l/s
0.04 slaapk.	10.6m ² x 0.9 l/s.m ² = 12.7 l/s

- 14 dm³/s afzuigventiel conform BB-toets
- 20 dm³/s toevoerventiel conform BB-toets
- 16 dm³/s toevoer ventilatierooster conform BB-toets

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend: MW	formaat: A3
onderwerp:	ventilatie	gewijzigd: 25-01-2023	schaal: 1:100
opdracht		A: E: fase: DO	projectnr.: 20221003Ge
		B: F: projectnr.: 20221003Ge	C: G: DO-11
		D: H: DO-11	
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau@outlook.com		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN	



Zuidgevel - nieuw



Oostgevel - nieuw

DAGLICHT

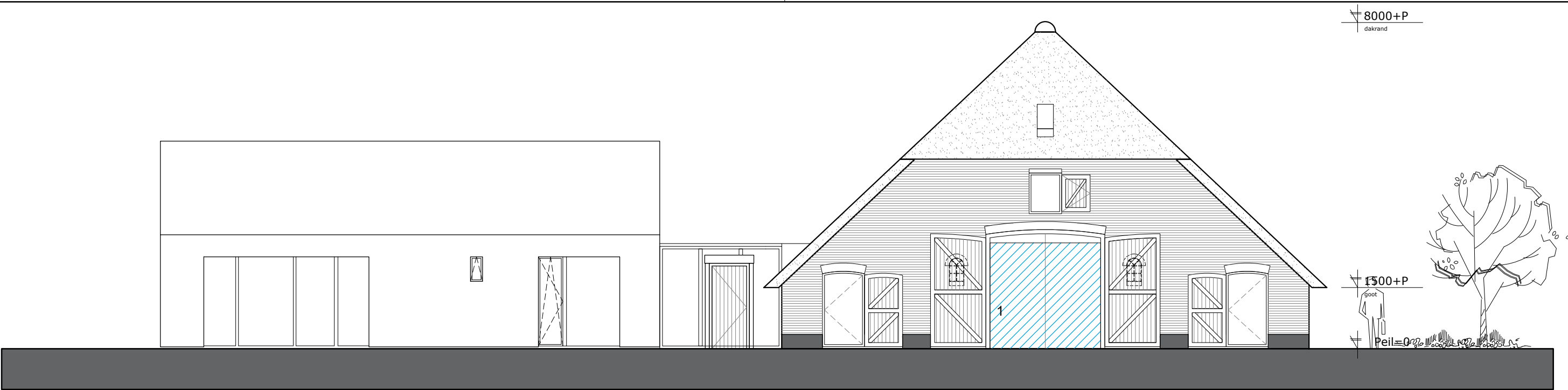
Voor een verblijfsruimte geldt de eis minimaal 0.5m2 equivalent daglichtoppervlakte. (bestaande bouw eis)

Ae = Ad x Cb x Cu
Ae = equivalente daglichtoppervlakte
Ad = oppervlakte van doorlaat van daglichtopening
Cb = belemmeringsfactor
Cu = uitwendige reductiefactor

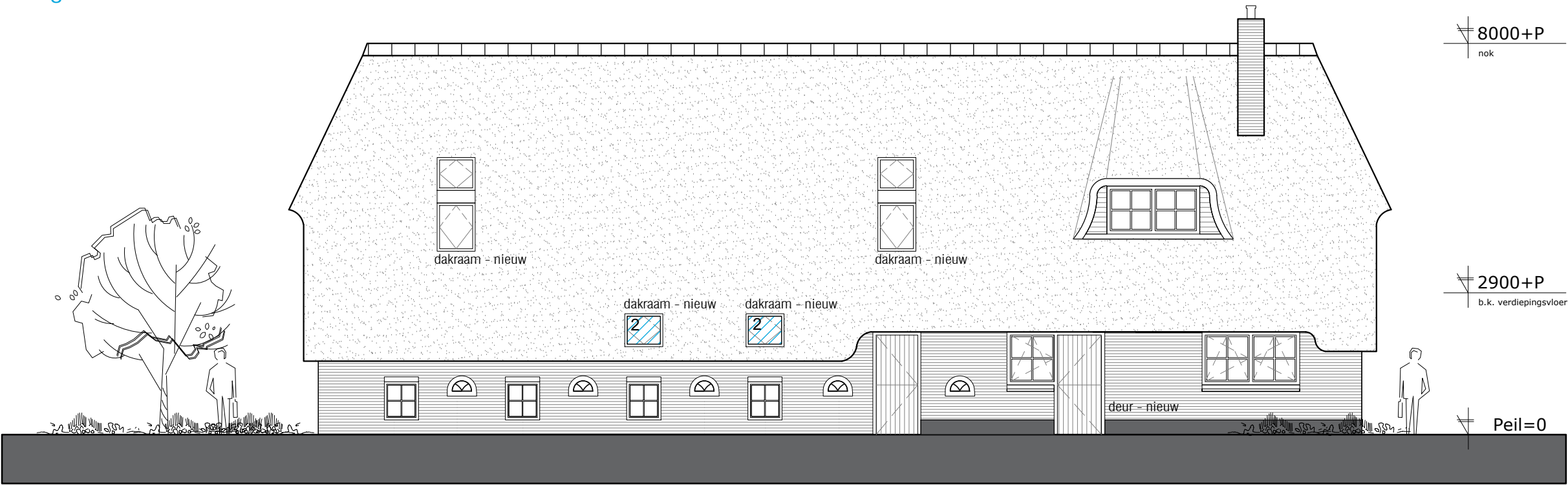
0.01 woonkamer - keuken VR
kozijnen - 1
Ad=5.4m2 Cb=0.8m2 Cu=1.0 Ae=4.3m2 > 0.5m2 dus voldoet

0.04 slaapkamer VR
kozijn - 2
Ad=1.2m2 Cb=0.8m2 Cu=1.0 Ae=1.0m2 > 0.5m2 dus voldoet

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend: MW	formaat: A3
		gewijzigd: 25-01-2023	schaal: 1:100
onderwerp:	daglicht	A: E:	fase: DO
		B: F:	projectnr.: 20221003Ge
		C: G:	DO-12
		D: H:	
opdrachtg		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN	
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureau mw @outlook.com			



Zuidgevel - nieuw



Oostgevel - nieuw

RUIMTE	OPPERVLAKTE	EIS VR m2	EIS totaal	Anetto aanwezig	luchtsnelheid	Ψ	j	qv	
1. VR1 woonk./keuken	29,6m2	6l/s per m2	213.6l/s	7.0m2	0.1l/s	90°	1	700l/s	voldoet
2. VR2 slpk	14,1m2	6l/s per m2	84.6.0l/s	1.2m2	0.1l/s	90°	1	120l/s	voldoet

project:	splitsing / verbouw woning De Steeg 2 te Wezep	getekend:	MW	formaat:	A3
		gewijzigd:	25-01-2023	schaal:	1:100
		A:	E:	fase:	DO
onderwerp:	spuiventilatie	B:	F:	projectnr.:	20221003Ge
		C:	G:	DO-13	
		D:	H:		
opdrachtg		 ARCHITECTENBUREAU MICHAEL WILLEMSSEN			
Deze tekening is eigendom van Architectenbureau Michael Willemsen en mag zonder haar toestemming niet worden gekopieerd, vermenigvuldigd of aan derden ter inzage worden gegeven. Statenlaan 8 6828WE Arnhem t: 0651150972 e: architectenbureaumw@outlook.com					

Beoordeling splitsingsbeleid

d.d. 19-04-2023

behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: 0269202300055 d.d. 14-06-2023

Paraaf:



Gemeente
Oldebroek

omschrijving plan

Het plan voorziet in het splitsen van de woning aan De Steeg 2 in Wezep. Hiermee wordt een extra woning gecreëerd. De gemeente heeft beleidsregels opgesteld voor het splitsen van woningen.

1.1 Algemene voorwaarden

- a. Het initiatief past bij de woningbouwbehoefte vanuit het Woonprogramma;

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Oldebroek en het Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021. Het plangebied valt binnen het gebied 'Gemengd kleinschalig overgangsgebied', welk gebied kleinschalige uitbreidingen van woon- en werkgebieden toestaat, die afgestemd zijn op de concrete behoefte, goed landschappelijk zijn ingepast, aansluiten op de gebiedskarakteristiek en waarbij een goede bereikbaarheid gewaarborgd is. Woningen en bedrijven dienen de ruimte te krijgen om zich aan te passen aan wijzigende behoeften door de jaren heen. Het voorgenomen plan ziet op het toevoegen van een woning voor de lokale behoefte in dit gebied. Er vindt geen verdere versterking plaats van het plangebied en de woning blijft landschappelijk ingepast zoals dat nu ook het geval is. De gebiedskarakteristiek van het plangebied wijzigt niet. Daarnaast wordt er al gewoond op het perceel waarmee de feitelijke situatie niet verandert. Er is een grote woningbehoefte voor verschillende doelgroepen, met name wordt de bouw van levensloopgeschikte woningen voor senioren gestimuleerd. Onderhavig verzoek ziet op de realisatie van een extra levensloopgeschikte woning voor senioren, die aan senioren zullen worden verhuurd.

Het plan voldoet aan voorwaarde a.

- b. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

Er is niet gebleken van enige ruimtelijk juridische belemmering. Er is geen bedrijfsperceel in de buurt dat door de woonontwikkeling in zijn bedrijfsmatige activiteiten kan worden gehinderd. Er wordt enkel inpandig verbouwd, zonder relevante invloed op natuur, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplekken op eigen erf. Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voor advies:

De splitsing van deze monumentale boerderij voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De indeling van de boerderij volgt de bestaande structuren. Dit geldt ook voor de terreinindeling welke als bestaand gehandhaafd blijft en zo ook het samenhangend buitenbeeld respecteert. Ook het parkeren volgt de huidige structuren en bestratingsoppervlakten van het perceel.

Plan voor splitsing is derhalve akkoord voor stedenbouw.

Het plan voldoet aan voorwaarde b.

- **c.** De inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;

Het plan is voorgelegd aan de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente:

De splitsing van deze monumentale boerderij voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De indeling van de boerderij volgt de bestaande structuren. Dit geldt ook voor de terreinindeling welke als bestaand gehandhaafd blijft en zo ook het samenhangend buitenbeeld respecteert. Ook het parkeren volgt de huidige structuren en bestratingsoppervlakten van het perceel.

Plan voor splitsing is derhalve akkoord voor stedenbouw.

Het plan voldoet aan voorwaarde c.

- **d.** Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;

Er is geen sprake van extra bebouwing, het perceel is op enige afstand gelegen van buurpercelen. Het is niet aannemelijk dat de woonmilieus in de omgeving enige invloed ondervinden van het plan.

Het plan voldoet aan voorwaarde d

- **e.** Nieuwbouw en verbouw van woningen worden conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gebouwd of verbouwd;

Dit is een wettelijke eis. Er is getoetst aan het Bouwbesluit. Het plan voldoet aan voorwaarde e

- **f.** Nieuwbouw wordt bijna energieneutraal gebouwd en opgeleverd;

Er is geen sprake van nieuwbouw. Voorwaarde f is niet van toepassing.

- **g.** Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens de geldende parkeernorm conform de Parkeernota van de gemeente.

Het plan voldoet aan voorwaarde g.

1.2 Specifieke voorwaarden woningsplitsing

- **a.** Het onderdeel woningsplitsing is van toepassing op percelen binnen gemeente Oldebroek;
- **b.** De aanvraag tot woningsplitsing is afkomstig van de eigenaar-bewoner;
- **c.** De bestaande woning is nog niet eerder gesplitst;
- **d.** De bestaande woning (hoofdgebouw) biedt in pandig mogelijkheden om (een) extra woning(en) te realiseren (toelichting: in een bijgebouw mag geen extra woning worden gerealiseerd);

Het plan voldoet aan voorwaarden a t/m d

- **e.** Voor initiatieven in het buitengebied geldt dat een erftransformatierapport wordt opgesteld;

Er is een erftransformatierapport opgesteld. De nieuw aan te brengen beplantingsmaatregelen daaruit zijn als voorschrift aan de vergunning verbonden. Het plan voldoet aan voorwaarde e.

- **f.** Voor initiatieven in de bebouwde kom geldt dat een inrichtingsplan wordt opgesteld;

voorwaarde f is niet van toepassing.

- **g.** Wanneer het perceel (nog) een agrarische bestemming met bouwperceel heeft, dan moet deze middels een bestemmingsplan worden gewijzigd in een bestemming "Wonen";

voorwaarde g is niet van toepassing.

- **h.** De 'één erf-gedachte' dient behouden te blijven;

Het aantal uitwegen wordt niet gewijzigd, de woning heeft nog steeds de uitstraling van 1 boerderij. Het plan voldoet aan voorwaarde h.

- **i.** Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in- en uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn. Uitgangspunt: er wordt gebruik gemaakt van het bestaande aantal in- en uitritten, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande in- en uitritten. De stedenbouwkundige heeft advies gegeven en acht de situatie ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan voldoet aan voorwaarde i.

- **j.** (Eventueel nog) aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen worden ingetrokken;

voorwaarde j is niet van toepassing.

- **k.** Voor de splitsing wordt een Omgevingsvergunning en/of een bestemmingsplan-herziening aangevraagd;

er is een omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan voldoet aan voorwaarde k.

- **l.** De gesplitste woning heeft een buitenruimte;

Het plan voldoet aan voorwaarde k.

- **m.** Bestaande bijgebouwen moeten worden verdeeld tussen de gesplitste woningen;

Er sprake van gedeeld gebruik van de bestaande schuur en de aanvraag bevat geen extra bijgebouwen, ook in het erftansformatierapport zijn die niet opgenomen. Het plan wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning waarbij er geen bouwrechten voor de toekomst worden vastgelegd (in tegenstelling tot een bestemmingsplan). De aanvrager wordt erop gewezen dat door de splitsing van de woning, vergunningvrij bouwen niet mogelijk is. Het plan heeft hiermee voldoende waarborgen dat de splitsing er niet toe leidt dat de hoeveelheid bebouwing zonder meer toeneemt.

Het plan voldoet aan voorwaarde m.

- **n.** Voor het ruimtelijk initiatief dient draagvlak te zijn vanuit de (directe) omgeving.

Het dichtstbijgelegen erf is dat aan de overzijde van de weg. (nr. 2a en 3 Van Pallandtlaan). Omdat de woning enkel inpandig wordt verbouwd en er niet wordt vergroot is er zo goed als geen nadelige invloed op buurpercelen, anders dan de beperkte invloed die meekomt met extra bewoning (paar verkeersbewegingen De Steeg op en af. Er is daarmee nauwelijks invloed op de directe omgeving. Voor het aspect draagvlak wordt het afdoende geacht dat het plan wordt voorbereid met de uitgebreide procedure en er daarom een ontwerpbesikking ter inzage ligt. Op die manier kan iedereen die dat wil reageren op de plannen.

Het plan voldoet aan voorwaarde n.