# GEMEENTE LOCHEM

# WIJZIGINGSPLAN

## Lageweg 6 Lochem

**(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)**

| | |
|---|---|
| Opdrachtnummer | : 08.198 |
| ID nr. | : NL.IMRO.0262.buLageweg6Lo-WP41 |
| Datum | : mei 2012 |
| Versie | : 02 |
| Auteurs | : *m*RO b.v. |
| Vastgesteld d.d. | : 5 juni 2012 |

## INHOUD VAN DE TOELICHTING


**1 INLEIDING ..... 5**

1.1 AANLEIDING ..... 5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED ..... 5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN ..... 6
1.4 LEESWIJZER ..... 7

**2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE ..... 9**

2.1 BESTAANDE SITUATIE ..... 9
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE ..... 11

**3 BELEIDSKADER ..... 13**

**4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID ..... 15**

**5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN ..... 17**

5.1 GELUID ..... 17
5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING ..... 18

**6 JURIDISCHE ASPECTEN ..... 21**

6.1 ALGEMEEN ..... 21
6.2 VERBEELDING ..... 21
6.3 REGELS ..... 21

**7 UITVOERBAARHEID ..... 23**

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 23
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..... 23


***Bijlagen bij toelichting:***

1. Berekening wegverkeerslawaai - SRM I (mRO, februari 2012)

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

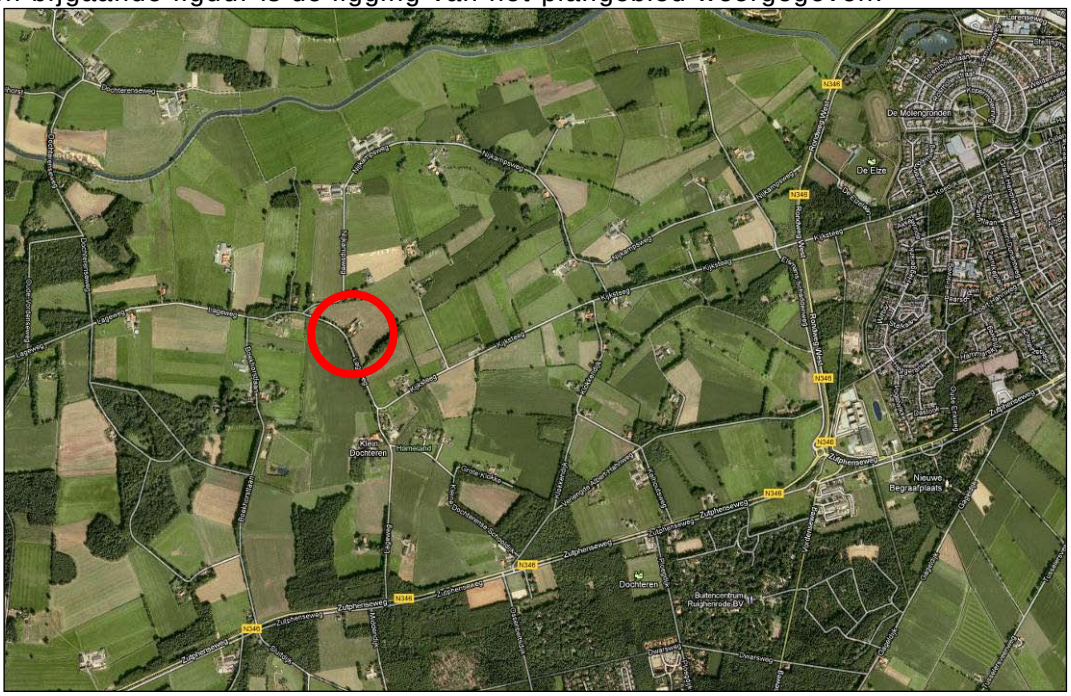
Voorliggend wijzigingsplan betreft een initiatief op het adres Lageweg 6 te Lochem in het buitengebied van de gemeente Lochem. Op de genoemde locatie is een woonboerderij aanwezig, die zal worden gesplitst in twee woningen.

Op 7 december 2010 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vastgesteld.
De gronden aan de Lageweg 6 waarop de betreffende woonboerderij aanwezig is, hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Per bestemmingsvlak mag maximaal één woning worden opgericht. In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen. Om de splitsing van de boerderij mogelijk te maken zal een wijzigingsprocedure, conform artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening, doorlopen moeten worden. Daarvoor is voorliggend wijzigingsplan nodig.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Lochem ten noorden van de kruising Lageweg en de Kijksteeg en heeft een omvang van ca. 3.080 $m^2$.
Het betreft een gedeelte van het perceel aan de Lageweg 6 (kadastraal bekend bij de gemeente onder sectie E, nr. 1927) waarop de woonboerderij, met bijbehorende tuin en opstallen, gesitueerd is.

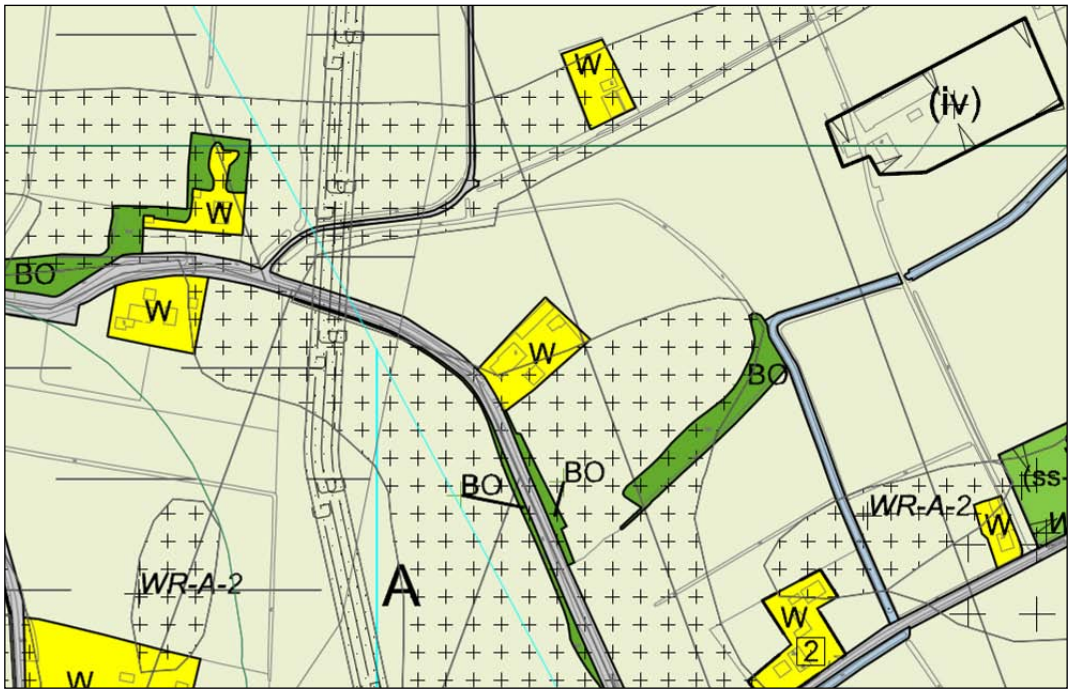
In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.




*Afbeelding 1: Ligging plangebied op de luchtfoto (Bron: Google Maps)*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (d.d. 7 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41), ook wel het moederplan genoemd.




*Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding plangebied (Bron: Gemeente Lochem)*

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.
Ook is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen. De splitsing van de boerderij is mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 24.5 van het bestemmingsplan.
In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Op een deel van het perceel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' van toepassing. Deze dubbelbestemming bepaalt o.a. dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerkzaamheden te verrichte. Uitgezonderd zijn werkzaamheden minder dan 40 cm diep, groter dan 500 $m^2$ of verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Aangezien deze aanduidingen vooral betrekking hebben op de agrarische bestemmingen in het moederplan, heeft dit geen invloed op voorliggend wijzigingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgenomen wijziging, de toekomstige situatie van het plangebied.
In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

De toetsing van de wijzigingsvoorwaarden komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

## 2.1 Bestaande situatie

Momenteel is er aan de Lageweg 6 te Lochem een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning.
De totale grondoppervlakte van de woning is ca. 315 $m^2$. De goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk ca. 2 en 9 meter. De inhoud bedraagt ca. 1320 $m^3$.

*Afbeelding 3: Luchtfoto ingezoomd met plangebied gemarkeerd*

Rondom de woonboerderij is een tuin aanwezig met (erf)beplanting, inclusief een drietal bijgebouwen (schuren). De gezamenlijk grondoppervlakte van deze opstallen is ca. 435 $m^2$.
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een oprit op de Lageweg.

Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland in gebruik.
In de omgeving zijn nog twee agrarische bedrijven actief, ten zuiden aan de Lageweg 4 en ten westen aan de Boekhorstlaan 2. De bijbehorende agrarische bouwblokken liggen respectievelijk op ca. 340 meter en 370 meter van de bestaande woonboerderij aan de Lageweg 6.
Tevens ligt er ten zuiden van de locatie, op ca. 365 meter, een gebiedsspecifiek bedrijf. Het betreft een agrarisch loonbedrijf aan de Lageweg 3. De overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen.
Overigens is er aan de Kijksteeg 10 te Lochem, op ruim 210 meter van het plangebied' een voormalige varkenshouderij gevestigd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is hierop een aanduiding

‘intensieve veehouderij’ opgenomen. Momenteel wordt voor dit perceel een separaat bestemmingsplan opgesteld. ‘Kijksteeg 10 Lochem’ genaamd, voor het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van twee woningen.

In navolgende figuren zijn foto’s van het plangebied in de huidige situatie opgenomen.

*Afbeelding 5: Vanaf de Lageweg (Bron: Google Streetview)*

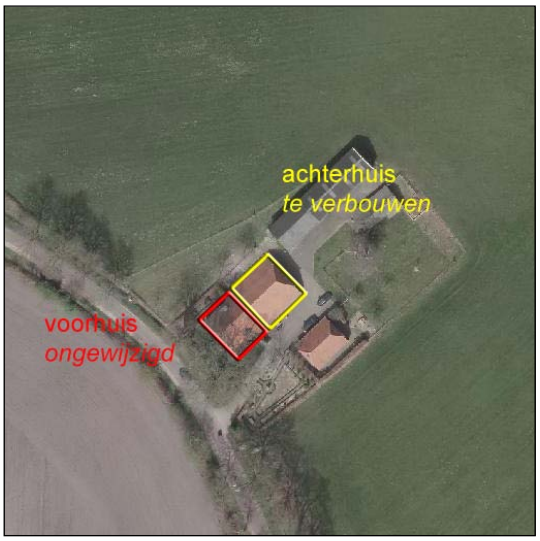
*Afbeelding 4: Vanaf de Lageweg (Bron: Google Streetview)*

*Afbeelding 6: Vanaf de Nijkamspweg (Bron: Google Streetview)*

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij worden gesplitst, zodat maximaal twee wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal het achterste deel van de woning, het achterhuis, worden verbouwd.

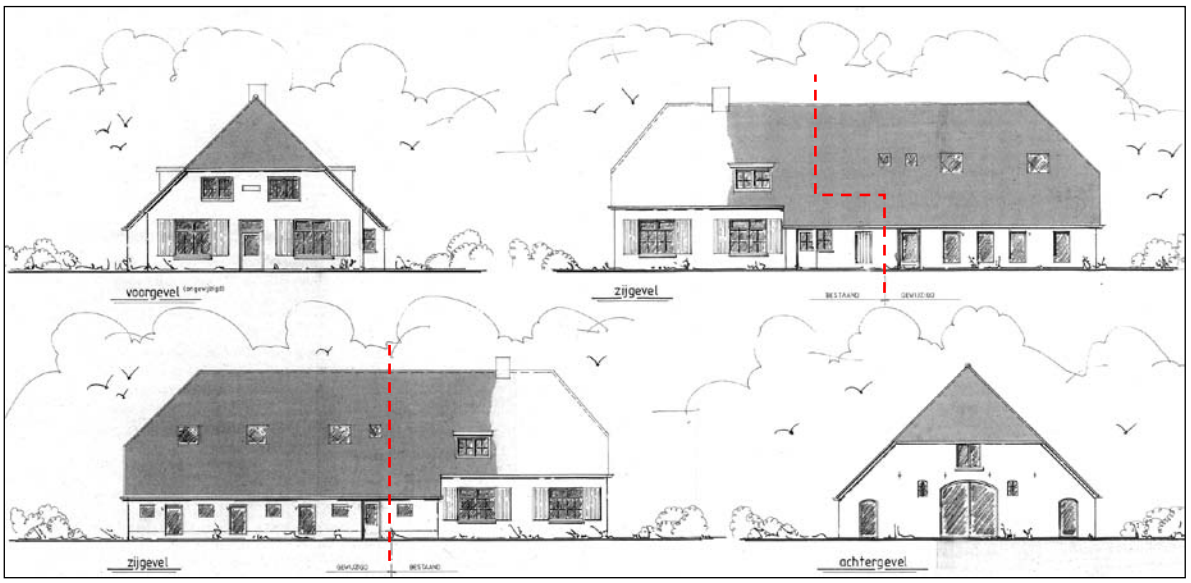
In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



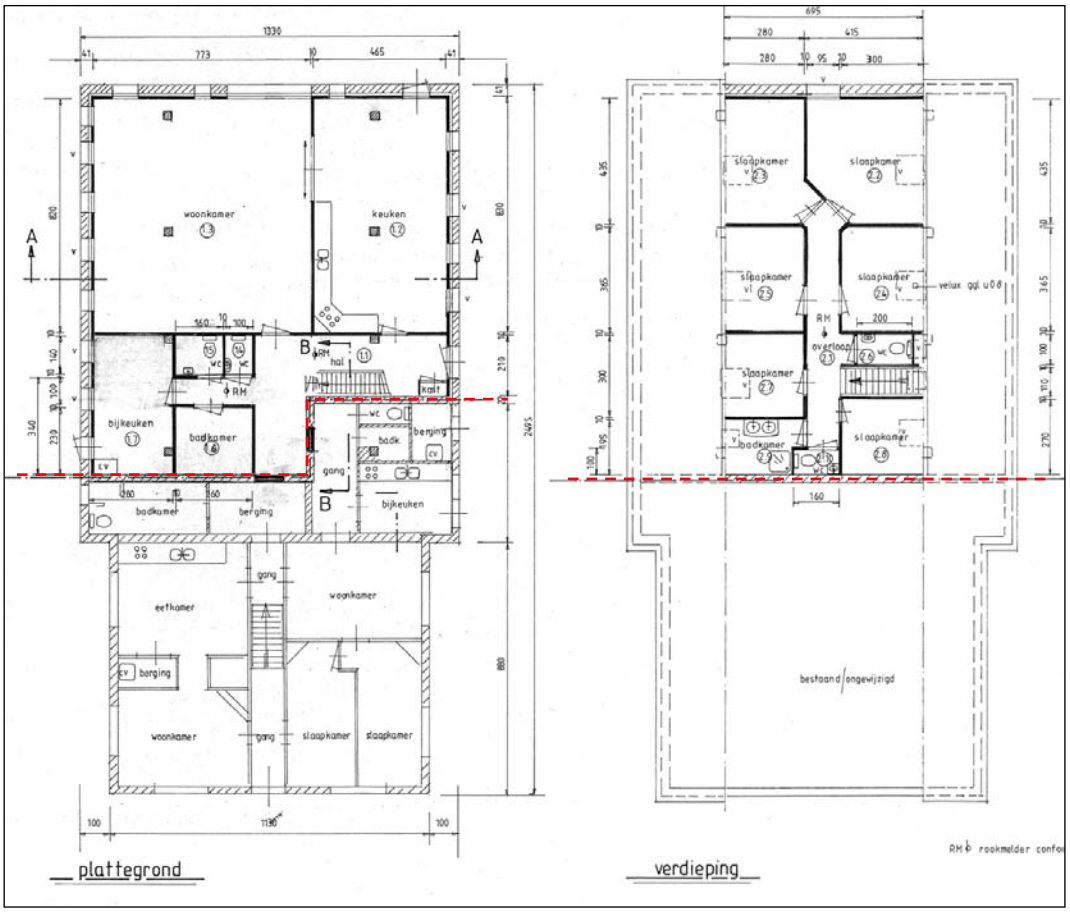

*Afbeelding 7: Beoogde splitsing woonboerderij*

Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden.
Het voorhuis heeft daarbij een vloeroppervlak van ca. 230 $m^2$, verdeeld over 150 $m^2$ op de begane grond en 80 $m^2$ op de eerste verdieping. De totale inhoud van het voorhuis is ca. 620 $m^3$.
Het achterhuis heeft een vloeroppervlak van ca. 255 $m^2$, verdeeld over 165 $m^2$ op de begane grond en 90 $m^2$ op de eerste verdieping. Deze woning heeft een totale inhoud van ca. 700 $m^3$.
Het grondoppervlak van de woonboerderij wijzigt niet en blijft op 315 $m^2$ gesteld. Ook de goot- en bouwhoogte wijzigen niet waardoor tevens de totale inhoud van de woning ongewijzigd blijft.

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven (vrijwel) ongewijzigd, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting.
Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen (ca. 435 $m^2$) is maatgevend.




*Afbeelding 8: Aanzichten woonboerderij (rood gemarkeerd splitsing woningen)*




*Afbeelding 9: Plattegrond woonboerderij (rood gemarkeerd splitsing woningen)*

# 3 BELEIDSKADER

Hoewel de beleidsmatige afweging ook al heeft plaatsgevonden in het moederplan, wordt specifiek voor het aspect woningsplitsing het beleidskader kort aangestipt.

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.
In dit kader heeft de gemeente Lochem een beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem (vastgesteld d.d. 25 september 2006) opgesteld. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing mogelijk is (mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden) binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen.

Woningen moeten na splitsing een inhoud hebben van minstens 450 m³.
Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Aan woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom in het kader van het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen) tot ongewenste situatie leiden.

Aan een woningsplitsing (burgerwoning) worden verder de volgende voorwaarden verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, indien een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van bijgebouwen is niet toegestaan. De reden om toch geen nieuwe bijgebouwen toe te staan zijn geen extra verstening en een betere herkenbaarheid van de oorspronkelijk cultuurhistorische bebouwing. De bestaande bijgebouwen mogen wel worden gebruikt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

# 4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', het zogenaamde moederplan.

Zoals reeds aangegeven is de woonboerderij aan de Lageweg 6 bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.
In artikel 24.5 van het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningsplitsing. De splitsing van de woonboerderij is mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in dat artikel.
In het navolgende zijn deze voorwaarden opgesomd en nader onderbouwd. Daarbij wordt specifiek op de beoogde woningsplitsing aan de Lageweg 6 ingegaan.

Wijzigingsvoorwaarden woningsplitsing (artikel 24.5, moederplan):
a. alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 $m^3$ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 $m^3$;
d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;
i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

<u>Ad a.</u>
Zoals uit paragraaf 2.2 van deze toelichting blijkt, zal de bestaande woonboerderij (het hoofdgebouw) worden gesplitst in een voor- en achterhuis.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

<u>Ad b.</u>
De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt 1.320 $m^3$ en is nog niet eerder gesplitst.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

<u>Ad c.</u>
Na de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Het voorhuis heeft daarbij een inhoud van ca. 620 $m^3$ en het achterhuis een inhoud van ca. 700 $m^3$.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

<u>Ad d.</u>

Hiervan wordt kennisgenomen, en de woning zal in de toekomst niet nogmaals worden gesplitst.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.
De totale grondoppervlakte van de woning bedraagt momenteel ca. 315 $m^2$ en de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 2 en 9 meter.
Omdat de beoogde woningsplitsing mogelijk te maken is vooral een (interne) verbouwing voorzien. De grondoppervlakte van de woning wordt niet vergroot en ook de goot- en bouwhoogten wijzigen niet.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.
De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen bedraagt ca. 435 $m^2$ en is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.
De woning ligt in een 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.
Het plangebied ligt in een kleinschalig kampenlandschap. De kernkwaliteiten van een dergelijk landschapstype is een kleinschalig landschap met een grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden. Beplanting in de vorm van perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes,
Omdat er uitsluitend een (interne) verbouwing is voorzien en de overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting ongewijzigd blijven, worden de landschappelijke kernkwaliteiten niet aangetast.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.
Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze toelichting is aangegeven is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en hagen. Daarmee is de bebouwing al landschappelijk ingepast. Deze beplanting en erfinrichting blijven verder ongewijzigd. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd.
Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Conclusie
Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden gesteld dat de beoogde woningsplitsing aan de Lageweg 6 te Lochem voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

# 5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Als gevolg van de beoogde woningsplitsing aan de Lageweg 6 te Lochem dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een tweetal aspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

## 5.1 Geluid

De Lageweg is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh); er geldt immers een maximum snelheid van 60 kilometer per uur, de weg heeft 1 rijstrook en ligt in buitenstedelijk gebied.
Aangezien de voorgenomen realisatie van een woning, door middel van woningsplitsing, binnen de geluidszone (250 meter) van de Lageweg ligt, dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

<u>Berekening</u>
Om de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Lageweg te bepalen is gebruik gemaakt van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren.

<u>Invoergegevens</u>
In de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008) is vastgelegd dat de Lageweg een 'erftoegangsweg B' is. Dit type weg kan verkeer verwerken tot circa 1000 motorvoertuigen per etmaal. De werkelijke verkeersintensiteit van de Lageweg is niet bekend maar wordt beduidend lager geschat dan 1000 motorvoertuigen per etmaal.

In het kader van het akoestisch onderzoek is derhalve een aanname gedaan met betrekking tot de etmaalintensiteit voor de Lageweg, alsmede de verdeling daarvan. De inschatting is dat er in de huidige situatie circa 250 motorvoertuigen (mvtg) per dag over de Lageweg heen gaan, vergelijkbaar met soortgelijke wegen in het buitengebied van Lochem.
Uitgaande van 1 % groei per jaar zal dit naar verwachting in 2022 ca. 276 mvtg/etmaal bedragen.
Andere aannames zijn een gemiddelde uurintensiteit van ca. 6,75 % van de etmaalintensiteit, 92 % lichte voertuigen, 5 % middelzwaar en 4 % zwaar verkeer en een beoordelingshoogte van 4,5 meter.

De woning (referentiepunt) ligt daarbij ruim 15 meter uit de as van de weg. Voor wat betreft het type wegdek wordt uitgegaan van 'dicht asfalt beton' (referentiewegdek).

Resultaten
De rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage.[1]
Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting aan de gevel 42 dB bedraagt, inclusief 5 dB correctie volgens artikel 110g van de Wgh.
Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit betekent dat er vanuit de Wgh geen belemmeringen zijn voor de woningsplitsing aan de Lageweg 6 te Lochem.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving).

Op het perceel aan de Lageweg 6 zal een extra woning worden gebouwd, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie.
In de omgeving zijn twee agrarische bedrijven actief, ten zuiden aan de Lageweg 4 en ten westen aan de Boekhorstlaan 2.
Op grond van de inventarisatie die in het kader van het moederplan is uitgevoerd, kunnen de betreffende bedrijven getypeerd worden als kleinschalige veehouderijen. Daarmee vallen beide inrichtingen sinds 1 oktober 2009 van rechtswege onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw en milieubeheer (Blm) en is meldingsplichtig.

In artikel 4 van het Blm is opgenomen dat de volgende afstanden gelden:
- 100 meter tot objecten in categorie I of II;
- 50 meter tot objecten in categorie III, IV of V.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblokgrens van omliggende bedrijven.
Overigens zullen de afstanden tot gevoelige objecten in de toekomst nog worden afgestemd op de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg). Daarmee ontstaat ook de mogelijkheid om geldende vaste afstanden middels een gemeentelijke verordening te halveren. Tot die tijd dient er in ruimtelijke procedures voor bedrijven die onder het Blm vallen, uitgegaan worden van de vaste afstanden tot gevoelige objecten.
In de onderhavige situatie (cat. III; verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woonfunctie verleent) betreft dit 50 meter.

Aangezien de woning aan de Lageweg 6 zich op een grotere afstand van de betreffende agrarische bedrijven (meer dan 300 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak) is gesitueerd, worden de betreffende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

[1] Bijlage 1: Berekening wegverkeerslawaai - SRM I (mRO, februari 2012)

Bovendien zijn er direct naast de betreffende agrarisch bedrijven al andere burgerwoningen aanwezig, die maatgevend zijn voor deze agrarisch bedrijven.

Ook het agrarisch loonbedrijf aan de Lageweg 3 ligt op een zodanig grote afstand (meer dan 300 meter) dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en tevens voldaan wort aan een goed woon- en leefklimaat. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een dergelijk loonbedrijf immers een richtafstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Met andere woorden, het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

# 6 JURIDISCHE ASPECTEN

## 6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.
Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van een woning, zoals opgenomen in artikel 24.5 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Lageweg 6 te Lochem dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2008) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.
Het voorliggende wijzigingsplan 'Lageweg 6 Lochem' voldoet aan deze digitale verplichting.

## 6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de toevoeging van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) op de verbeelding. Hierdoor worden ter plaatse maximaal twee woningen toegestaan en wordt de voorziene woningsplitsing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De onderliggende bestemming 'Wonen', alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing.

## 6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is, evenals het moederplan, afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2008' (SVBP2008):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het

onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, waarbij de regels uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 24), voor zover van relevant, één op één van toepassing zijn.
Omdat er na de woningsplitsing specifieke voorwaarden gelden (de bestaande oppervlakte van de woning niet mag worden uitgebreid, de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot en het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan), is in aanvulling op artikel 24.2.2 (Woningen en bijgebouwen) uit het moederplan, een drietal bepalingen toegevoegd.
Ook onder de specifieke gebruiksregels (artikel 24.4) is specifiek voor de Lageweg 6 een aanvullend sublid opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De bestaande situatie is in dit geval het uitgangspunt en wordt vastgelegd.
Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ opgenomen. Ook hiervoor geldt dat de regels uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 32) één op één van toepassing zijn.

Doel is om de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige wijzigingsplan te borgen.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hier naar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

# 7 UITVOERBAARHEID

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De woningsplitsing heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Lochem. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
Hierna neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

**Bijlage 1**

Berekening wegverkeerslawaai - SRM I, februari 2012 (mRO).