

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN Peppeldijk 4 Kring van Dorth

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)

Opdrachtnummer	: 08.204
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buPeppeldijk4KvD-WP41
Datum	: september 2012
Versie	: 02
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 18 september 2012 – nr. 2012-004941

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	19
5.1	GELUID	19
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
6	JURIDISCHE ASPECTEN	23
6.1	ALGEMEEN.....	23
6.2	VERBEELDING.....	23
6.3	REGELS	23
7	UITVOERBAARHEID	25
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25

Bijlagen bij toelichting:

1. Berekening wegverkeerslawaaï - SRM I (mRO, mei 2012)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

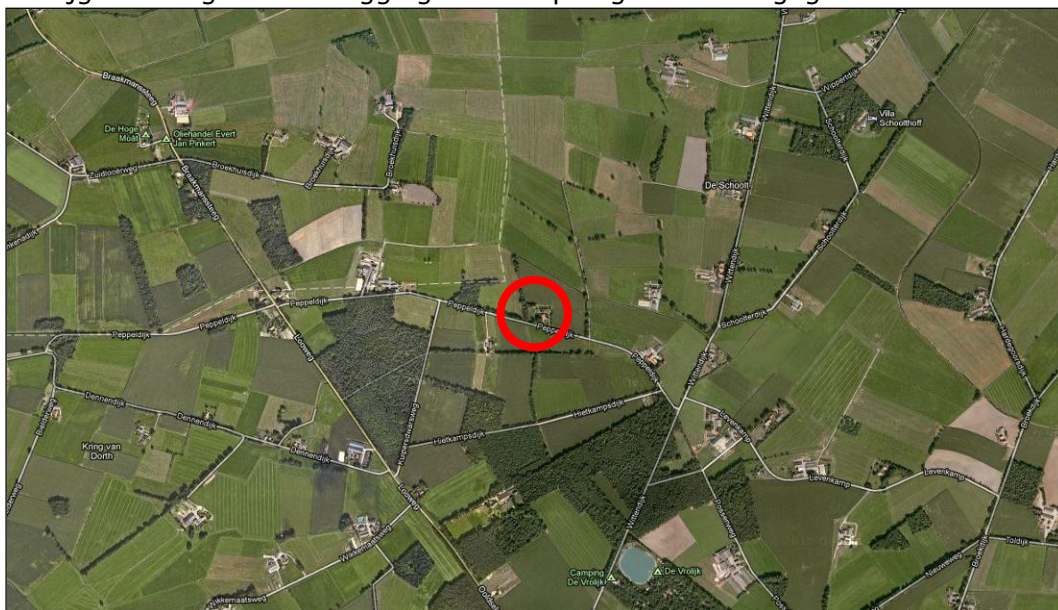
Voorliggend wijzigingsplan betreft een initiatief op het adres Peppeldijk 4 te Kring van Dorth in het buitengebied van de gemeente Lochem. Op de genoemde locatie is een woonboerderij aanwezig, die zal worden gesplitst in twee woningen.

Op 7 december 2010 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vastgesteld. De gronden aan de Peppeldijk 4 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 in het buurtschap kring van Dorth, ten noorden van de kern Laren aan de noordzijde van de Peppeldijk. De locatie ligt tussen de kruising met de Looweg en Wittendijk en heeft een omvang van ca. 6.000 m². Het betreft een gedeelte van het perceel aan de Peppeldijk 4 (kadastraal bekend bij de gemeente onder sectie M, nr. 73 en 74) waarop de woonboerderij, met bijbehorende tuin en opstallen gesitueerd is.

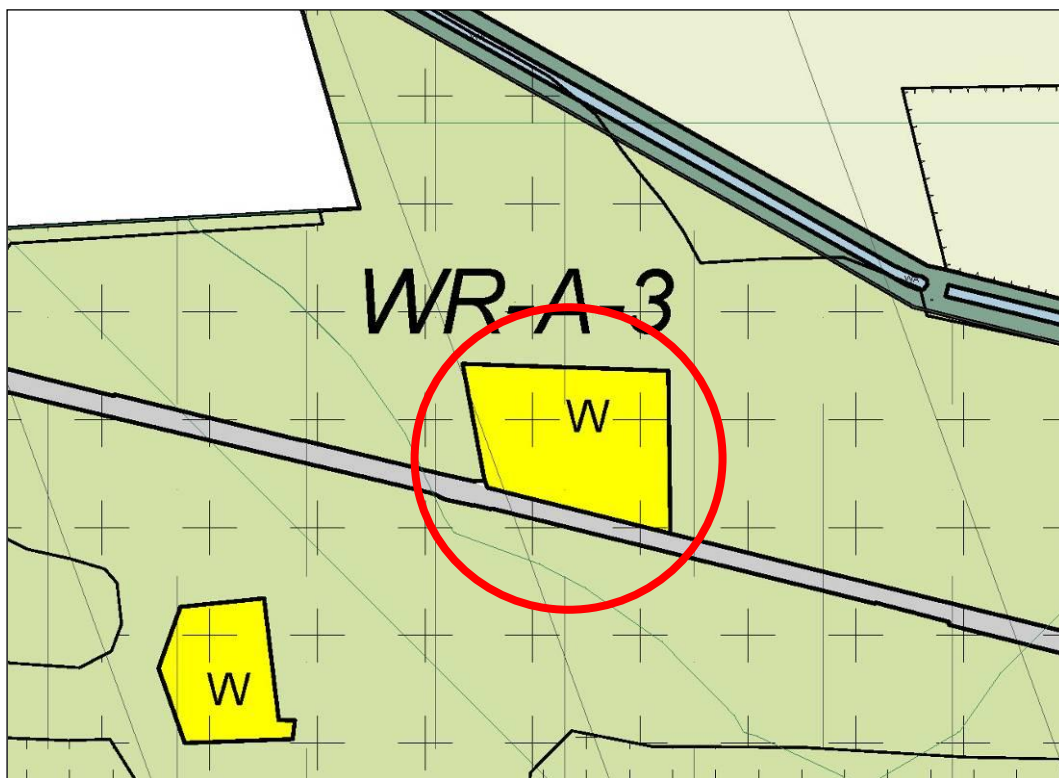
In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



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 het perceel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing. Deze dubbelbestemming bepaalt o.a. dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden minder dan 40 cm diep, groter dan 1.000 m² of verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype - kleinschalig kampenlandschap',

'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'ecologische verbindingzone'. 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 Peppeldijk 6 te Kring van Dorth een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning.

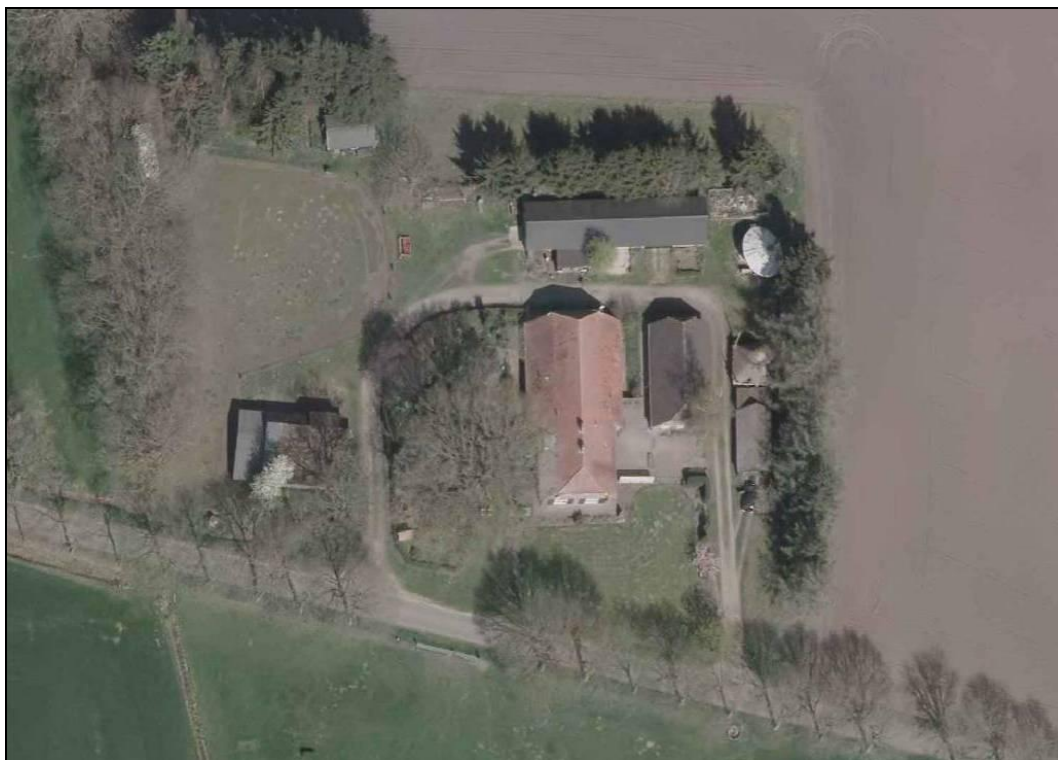
In de huidige situatie is evenwel ook al sprake van dubbele bewoning. Binnen het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is dit in de vorm van mantelzorg, toegestaan.

De totale grondoppervlakte van de woonboerderij is ca. 250 m² met een inhoud van ca. 1100 m³. De goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk ca. 3 en 7 meter.

Rondom de woonboerderij is een tuin aanwezig met (erf)beplanting met een totale omvang van ca. 6000 m². Daarop staan in totaal zes bijgebouwen met uiteenlopende functie. De gezamenlijk grondoppervlakte van deze opstallen is ca. 480 m².

Kenmerkende landschapselementen op en rondom het erf zijn o.a. de solitaire eik aan de voorzijde van de woonboerderij, een houtwal aan de westzijde van het erf en een rij fijnsparren aan de noordrand van het erf.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een tweetal opritten op de Peppeldijk.



Afbeelding 3: Luchtfoto ingezoomd van planlocatie

Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied.

In de omgeving zijn nog twee agrarische bedrijven actief. Ten westen aan de Peppeldijk 3 en ten oosten aan de Peppeldijk 6. De bijbehorende agrarische bouwblokken liggen respectievelijk op ca.500 meter en 320 meter van de bestaande woonboerderij aan de Peppeldijk 4.

De overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen.

In navolgende figuren zijn foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 4: Woonboerderij, vanaf de Peppelweg (bron: Funda.nl)



Afbeelding 5: Woonboerderij, vanaf het erf (bron: Funda.nl)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij worden gesplitst, zodat maximaal twee wooneenheden ontstaan. Het voorhuis zal worden afgesplitst en worden verkocht.

Het voorhuis krijgt daarbij een vloeroppervlak van ca. 130 m² met een inhoud van ca. 475 m³.

Het achterhuis zal daarbij een woonvolume van ca. 600 m³ krijgen.

Het grondoppervlak van de woonboerderij wijzigt niet. Ook de goot- en bouwhoogte wijzigen niet waardoor tevens de totale inhoud van de woonboerderij ongewijzigd blijft.

Er zullen geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd worden. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren en bijgebouwen blijft onveranderd (ca. 480 m²) en is maatgevend.

Op en rondom het erf zullen verschillende aanpassingen aan inrichting en beplanting worden verricht om de landschappelijke inpassing van het erf te laten aansluiten op het omringende landschap, zoals dat door de gemeente Lochem is vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan (LOP). Ter plaatse is sprake van een kleinschalige kampenlandschap met de volgende kenmerken:

- Kleinschalig landschap;
- Microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden;
- Perceelrand beplanting;
- Houtwallen en houthakbosjes;
- Grillige wegenstructuur met beplanting;
- Open essen en enken.

In dit kader is door 't Onderholt (agrarische natuurvereniging) voor de betreffende locatie een zogenaamd 'vereveningsplan' opgesteld. Aangezien dit plan deel uitmaakt van de voorwaarden voor de woningsplitsing, is dit plan als bijlage (nr. 1) bij de planregels van voorliggend wijzigingsplan bijgevoegd.

De landschappelijke inpassing bestaat in hoofdzaak uit het in stand houden van de homogeniteit van de bestaande erfinrichting met bestaande elementen. Daarnaast worden er enkele lijnelementen bestaande uit oa. singels, hagen en houtwallen aangeplant om het landschap te versterken zoals dit in het LOP is omschreven.

In bijgaande afbeelding is het inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 6: Inrichtingsplan (Bron: Vereveningsplan, 't Onderholt)

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 versterking 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 Peppeldijk 4 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 Peppeldijk 4 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 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- 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.

Ad a.

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.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt ca. 1.100 m³ en is nog niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Na de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Het voorhuis heeft daarbij een inhoud van ca. 475 m³ en het achterhuis een inhoud van ca. 600 m³.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

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. 275 m² en de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 3 en 7 meter.

Om beoogde woningsplitsing mogelijk te maken is geen externe 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. 480 m² 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,

Deze kernkwaliteiten worden niet aangetast door de woningsplitsing.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds in paragraaf 2.1 van deze toelichting is aangegeven is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en hagen. Ook de houtwal aan de westzijde van het erf een herkenbaar landschapselement. Daarmee is de bebouwing in de huidige situatie al landschappelijk ingepast. Deze inpassing wordt daarbij nog versterkt door middel van de aanpassingen zoals die in het vereveningsplan zijn voorgesteld. Daarbij gaat het onder andere om het vervangen van de fijnsparren aan de noordzijde van het perceel door een gevarieerd bosplantsoen, het aanplanten van een struweelhaag ten oosten van de bebouwing en het aanplanten van een haag (voorkeur beuken) parallel aan de Peppeldijk.

Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden gesteld dat de beoogde woningsplitsing aan de Peppeldijk 4 te kring van Dorth 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 Peppeldijk 4 te Kring van Dorth 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 Peppeldijk is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh); er geldt immers een maximum snelheid van 80 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 Peppeldijk ligt, dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Peppeldijk 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.

Invoergegevens

In de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008) is vastgelegd dat de Peppeldijk een 'erftoegangsweg B' is. Dit type weg kan verkeer verwerken tot circa 1000 motorvoertuigen per etmaal. De werkelijke verkeersintensiteit van de Peppeldijk 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 Peppeldijk, alsmede de verdeling daarvan. De inschatting is dat er in de huidige situatie circa 250 motorvoertuigen (mvtg) per dag over de Peppeldijk 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 ca. 18 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 46 dB bedraagt, inclusief 2 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 Peppeldijk 4 te Kring van Dorth.

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 Peppeldijk 4 zal een extra woning worden gebouwd, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie.

In de omgeving zijn twee agrarische bedrijven actief, ten westen aan de Peppeldijk 3 en ten oosten aan de Peppeldijk 6.

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 bouwblok grens 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.

¹ Bijlage 1: Berekening wegverkeerslawaai - SRM I - Peppeldijk Kring van Dorth (mRO, mei 2012)

In de onderhavige situatie (cat. III; verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woonfunctie verleent) betreft dit 50 meter.

Relatie met het plangebied

Aangezien de woning aan de Peppeldijk 4 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.

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

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt 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 Peppeldijk 4 te Kring van Dorth 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 gezien 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 'Peppeldijk 4 Kring van Dorth' 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', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3', alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'ecologische verbindingszone' 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 Peppeldijk 4 een aanvullend sublid opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De woningsplitsing is uitsluitend toegestaan als wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en instandhouding van deze landschappelijke inpassing. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de tweede woning (al) gebruikt wordt, terwijl de landschappelijke inpassing (nog) niet is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de landschappelijke inpassing ongedaan wordt gemaakt, terwijl het gebruik van de tweede woning wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd conform het 'vereveningsplan' dat als bijlage bij de regels is opgenomen, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Ook hiervoor geldt dat de regels uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 33) één op één van toepassing zijn.

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.

In dit kader heeft het ontwerp van het wijzigingsplan 'Peppeldijk 4 Kring van Dorth' met ingang vanaf 19 juli 2012 tot 30 augustus 2012 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan zal dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

**BIJLAGE 1 Berekening wegverkeerslawaaï - SRM I
(mei 2012, mRO)**