GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

Rosmaatsteeg 2 Harfsen

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)

Opdrachtnummer	: 08.197
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buRosmaatsteeg2Ha-WP41
Datum	: april 2012
Versie	: 03
Auteurs	: *m*RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 1 mei 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 6

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 7

2.1 BESTAANDE SITUATIE 7
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE 8

3 BELEIDSKADER 11

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 13

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN 15

5.1 GELUID 15
5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 16

6 JURIDISCHE ASPECTEN 17

6.1 ALGEMEEN 17
6.2 VERBEELDING 17
6.3 REGELS 17

7 UITVOERBAARHEID 19

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 19
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 19

Bijlagen bij toelichting:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (SRM I), februari 2012 (mRO).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan betreft een initiatief op het adres Rosmaatsteeg 2 te Harfsen in de gemeente Lochem. Op de genoemde locatie is een woonboerderij aanwezig, die zal worden gesplitst.

Op 7 december 2010 heeft de gemeenteraad van Lochem het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vastgesteld.
De gronden aan de Rosmaatsteeg 2 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 zuidoosten van de kern Harfsen nabij de kruising Rosmaatsteeg en Koeleweg en heeft een omvang van ca. 1.630 m^2.
Het betreft een gedeelte van het perceel aan de Rosmaatsteeg 2 (kadastraal bekend bij de gemeente onder sectie F, nr. 604) waarop de woonboerderij,

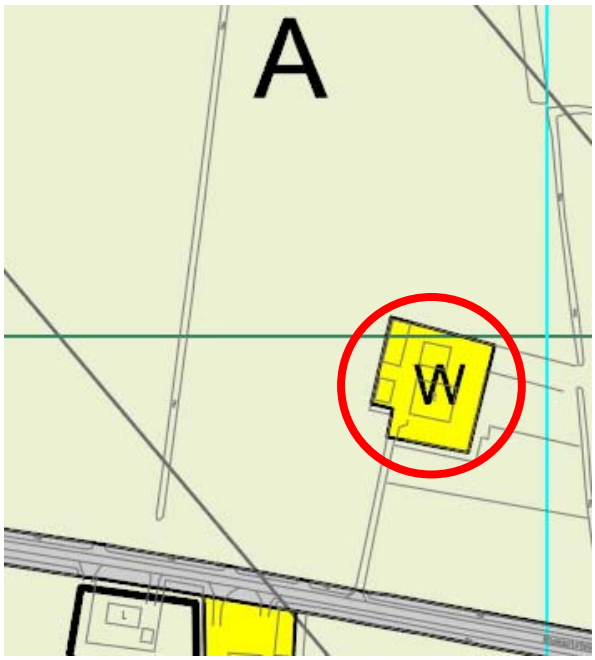
Ligging plangebied op de luchtfoto

met bijbehorende tuin en opstallen, gesitueerd is.

In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is de ligging van het plangebied weergegeven.

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.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding plangebied

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.
Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype - open broek gebieden', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'. 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 Rosmaatsteeg 2 te Harfsen een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning.
De totale grondoppervlakte van de woning is ca. 205 m^2 en de totale inhoud bedraagt ca. 1.099 m^3.
De goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 2,2 en 8,4 meter.

Rondom de woonboerderij is een tuin aanwezig met (erf)beplanting, inclusief een drietal bijgebouwen (schuren). De gezamenlijk grondoppervlakte van deze opstallen is ca. 250 m^2. Direct ten oosten van de omliggende tuin is een paardrijbak aanwezig.
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een oprit op de Rosmaatsteeg.

Luchtfoto ingezoomd, met plangebied

Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland in gebruik.
Ten zuiden van het plangebied, aan de Rosmaatsteeg 1, ligt een agrarisch bedrijf. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ruim 100 meter van de bestaande woonboerderij aan de Rosmaatsteeg 2.
De overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen.

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

Het plangebied bezien vanaf de Rosmaatsteeg (bron: Google Streetview)

Het plangebied bezien vanaf de Rosmaatsteeg (bron: Google Streetview)

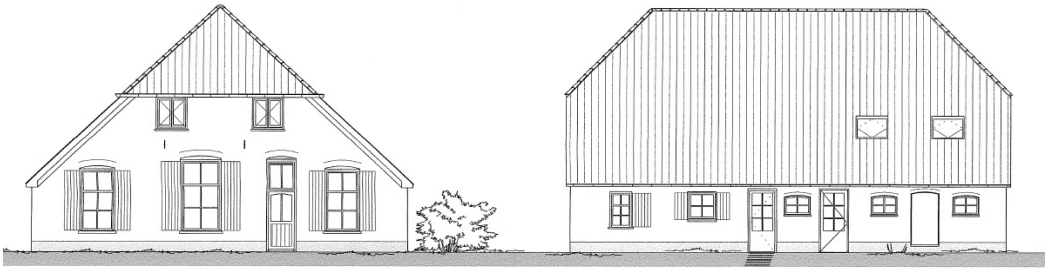
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij worden gesplitst, zodat maximaal twee wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal het oostelijk deel van de woning gedeeltelijk worden verbouwd en het westelijk deel worden vernieuwd. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

Beoogde splitsing woonboerderij

Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden met een gezamenlijke inhoud van 1107 m^3. Het oostelijk deel heeft daarbij een vloeroppervlak van ca. 251 m^2 (en een inhoud van ca. 561 m^3) en het westelijk deel een vloeroppervlak van ca. 204 m^2 (en een inhoud van ca. 546 m^3) Het grondoppervlak van de woonboerderij wijzigt niet en blijft op 205 m^2 gesteld.
Ook de goot- en bouwhoogte wijzigen niet. De vergroting van de totale inhoud van de woonboerderij is het gevolg van de beoogde dakkapel bij de woning.

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. 250 m^2) is maatgevend.

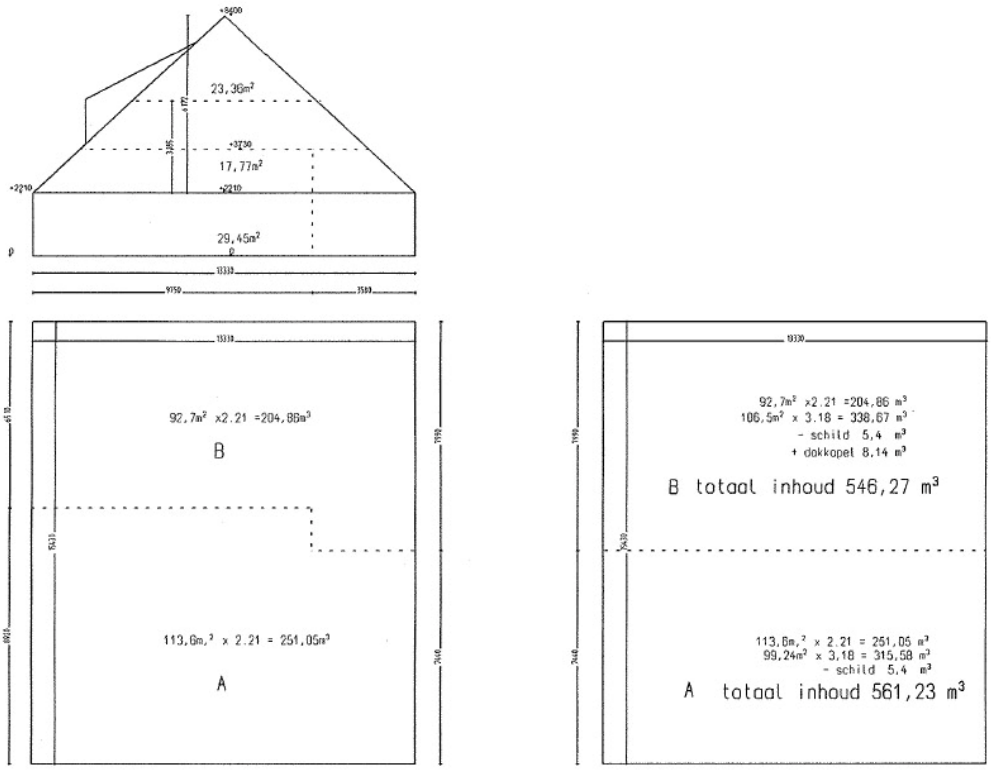


Ongewijzigde Voorgevel

Nieuwe R.Zijgevel

Nieuwe Achtergevel

nieuwe L.Zijgevel



Begonegrond

Verdieping

Bestaande inhoud 1099,4 m³
nieuw incl dakkapel 1107,5 m³

Gevelaanzichten en indeling woningsplitsing Rosmaatsteeg 2 te Harfsen
Bron: Bouwkundig teken- en adviesbureau B. Hollegien

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 Rosmaatsteeg 2 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 Rosmaatsteeg 2 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 oostelijk en westelijk deel.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

<u>Ad b.</u>
De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt 1.099 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 oostelijk deel heeft daarbij een inhoud van ca. 561 m^3 en het westelijk deel een inhoud van ca. 546 m^3.
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. 205 m^2 en de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 2,2 en 8,4 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. 250 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 maat derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.
Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.
Het plangebied ligt in een open broekgebied. De kernkwaliteiten van een dergelijk landschapstype is een vlak en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine boselementen en houtwallen.
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 Rosmaatsteeg 2 te Harfsen 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 Rosmaatsteeg 2 te Harfsen 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 Rosmaatsteeg 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 Rosmaatsteeg 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 Rosmaatsteeg 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
Van de Rosmaatsteeg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. In algemene zin kan worden gesteld dat de Rosmaatsteeg een landelijke weg betreft met weinig verkeer.
In het kader van het akoestisch onderzoek is derhalve een aanname gedaan met betrekking tot de etmaalintensiteit voor de Rosmaatsteeg, alsmede de verdeling daarvan. Uitgegaan wordt van een etmaalintensiteit van ca. 1.000 motorvoertuigen (mvtg) in 2012. Uitgaande van 1 % groei per jaar zal dit naar verwachting in 2022 ca. 1.105 mvtg/etmaal bedragen. Overigens wordt verwacht dat de werkelijke etmaalintensiteit beduidend lager ligt.
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 70 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. Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting aan de gevel 39 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 Rosmaatsteeg 2 te Harfsen.

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 Rosmaatsteeg 2 zal een extra woning worden gebouwd, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie.
Ten zuiden van het plangebied, aan de Rosmaatsteeg 1 en op ruim 100 meter van de bestaande woonboerderij aan de Rosmaatsteeg 2, ligt een agrarisch bedrijf. Op grond van de inventarisatie die in het kader van het moederplan is uitgevoerd, kan het betreffende bedrijf getypeerd worden als een kleinschalige veehouderij. Daarmee valt de inrichting 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 Rosmaatsteeg 2 zich op een grotere afstand van het betreffende agrarische bedrijf bevindt (meer dan 100 meter van het agrarisch bouwvlak), wordt het betreffende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Bovendien is er direct naast het agrarisch bedrijf aan de Rosmaatsteeg 1 al een andere burgerwoning aanwezig, die maatgevend is voor dit agrarisch bedrijf.

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 Rosmaatsteeg 2 te Harfsen 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 "Rosmaatsteeg 2 Harfsen" 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 - open broek gebieden', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' 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 Rosmaatsteeg 2 een aanvullend sublid opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De bestaande situatie is in dit geval het uitgangspunt en wordt vastgelegd.
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.

In dit kader heeft het ontwerp van het wijzigingsplan 'Rosmaatsteeg 2 Harfsen' met ingang van 7 maart 2012 tot en met 19 april 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

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (SRM I), februari 2012 (mRO).