

GEMEENTE LOCHEM

Sekmaatsteeg 4 Laren Herziening

Opdrachtnummer : 08.210
ID nr. : NL.IMRO.0262.buSekmaatst4HerzLa-BP31
Datum : december 2012
Versie : 2
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 13 mei 2013 – nr. 2012-013383

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	HERZIENING BESTEMMINGSPLAN.....	15
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
5.1	GELUID	19
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
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
8.	UITVOERBAARHEID	25
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	25
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	25

Bijlage

1. Toelichting bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' (SAB, 27.06.2011)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de woonboerderij op het adres Sekmaatsteeg 2 te Laren, in het buitengebied van de gemeente Lochem, hebben verzocht om de bestaande woonboerderij op dit adres te mogen splitsen in 2 zelfstandige woningen.

Het adres Sekmaatsteeg 2 maakte voorheen deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', maar is op 27 juni 2011 opgenomen in het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' dat op diezelfde dag door de Raad van de gemeente Lochem werd vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' is per abuis geen mogelijkheid voor woningsplitsing opgenomen, zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' wel is opgenomen.

Het onderhavige verzoek tot woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aan woningsplitsing zijn gesteld. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woonboerderij te weigeren.

Met deze herziening van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' is dan ook uitsluitend beoogd om de splitsing mogelijk te maken van de bestaande woonboerderij in 2 zelfstandige woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem. De Sekmaatsteeg ligt ten noordwesten van de kern Laren op een afstand van ca. 2 km.

Het betreft de percelen aan de Sekmaatsteeg 2 waarop de woonboerderij, met bijbehorende tuin en opstallen, gesitueerd is.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied op de luchtfoto (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd is het plan een herziening van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' (vastgesteld 27 juni 2011, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buSekmaatsteeg4La-BP41).



Verbeelding bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' is een zogenaamd postzegelplan dat destijds is opgesteld overeenkomstig het FAB-beleid (functieverandering agrarische bedrijven). De omliggende percelen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen-1' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende planregels. Binnen de bouwvlakken is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan.

Op een deel van het perceel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Aangezien de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een interne verbouwing, heeft de dubbelbestemming archeologie daarvoor geen gevolgen.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype-essenlandschap' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het essenlandschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische

activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het essenlandschap. Voor de woonbestemming heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewet-verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in verwevingsgebied is gelegen heeft de aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan het gemeentelijke beleid (de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied) behandeld.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuaspecten 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 als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Momenteel is er aan de Sekmaatsteeg 2 te Laren een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning. De totale grondoppervlakte van de woning is ca. 160 m². De goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk ca. 2,7 en 8,7 meter. De inhoud bedraagt ca. 863 m³.



Luchtfoto ingezoomd met plangebied gemarkeerd

De woonboerderij ligt in het midden van het erf. Op kleine afstand is de woonboerderij Sekmaatsteeg 4 gelegen, die de 2^{de} bedrijfswoning van het voormalig agrarisch bedrijf was. Ten zuidwesten van de bestaande boerderijen maakt het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' de bouw van een 2-onder1-kap woning mogelijk. Rondom de gebouwen is een tuin aanwezig met (erf)beplanting, inclusief enkele bijgebouwen (schuren).

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een oprit op de Sekmaatsteeg.

Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik.

In de omgeving zijn nog drie agrarische bedrijven actief, ten noordwesten aan de Sekmaatsteeg 5, ten oosten aan de Sekmaatsteeg 6 en ten noorden aan de Fleerhof 1-3. De bijbehorende agrarische bouwblokken liggen respectievelijk op ca. 240 meter, 255 meter en 245 meter van de bestaande woonboerderij aan de Sekmaatsteeg 2. Waarbij het bedrijf aan de

Sekmaatsteeg 5 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft. Er is een varkenshouderij gevestigd.

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

In navolgende figuren zijn tekeningen van de huidige situatie opgenomen.



Bestaand gevelaanzicht (Bron: Rombou)



Plattegrond bestaande situatie (Bron: Rombou)

2.2 Toekomstige situatie

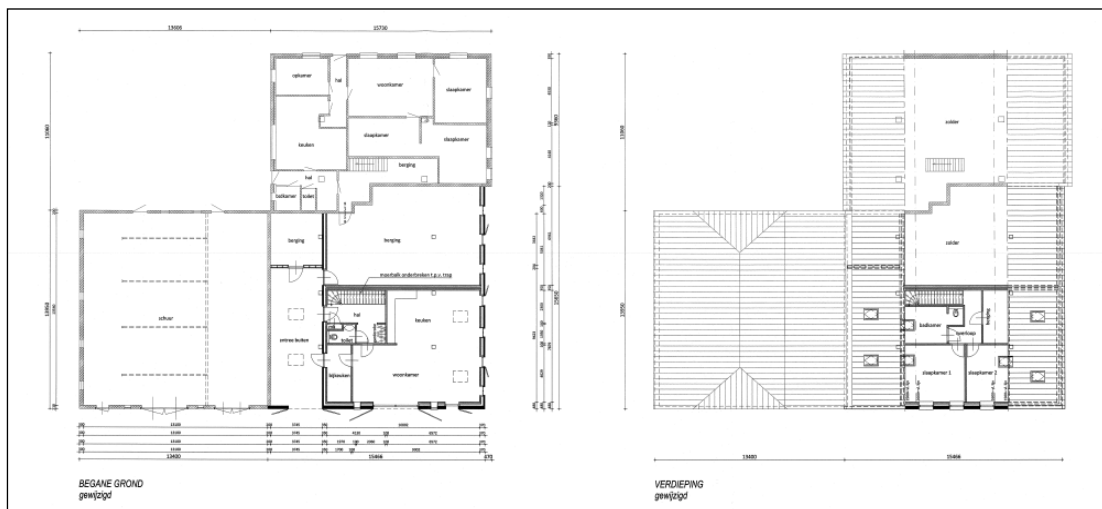
In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij Sekmaatsteeg 2 worden gesplitst, zodat twee wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal het achterste deel van het gebouw, het achterhuis, worden verbouwd.

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Het voorhuis behoudt het huidige vloeroppervlak van 160m² op een verdieping. De totale inhoud van het voorhuis is ca. 863 m³.



Beoogde splitsing woonboerderij



Beoogde plattegrond (bron: Rombou)



Aanzichten woonboerderij (BRON: Rombou)

Het achterhuis heeft een vloeroppervlak van ca. 226 m² op de begane grond en ca. 45 m² op de verdieping. Deze woning heeft een totale inhoud van ca. 1184 m³. De af te splitsen woning krijgt de aangebouwde schuur van 190 m² als bijgebouw.

Het grondoppervlak van het gebouw wijzigt niet en blijft 386m² (excl. schuur). Ook de goot- en bouwhoogte wijzigen niet waardoor tevens de totale inhoud van de woning ongewijzigd blijft. Enkel de gevelaanzichten zullen iets wijzigen door het toevoegen van extra ramen.

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven ongewijzigd, zoals de ontsluiting, de beplanting en de erfinrichting.

Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4', is maatgevend.

Er zijn verder geen beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor de beschrijving van de rest van het plan wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

3 BELEIDSKADER

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 de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem vastgesteld op 25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming woonbestemming.

Volgens het gemeentelijke beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 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. Bij 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 niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijke beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

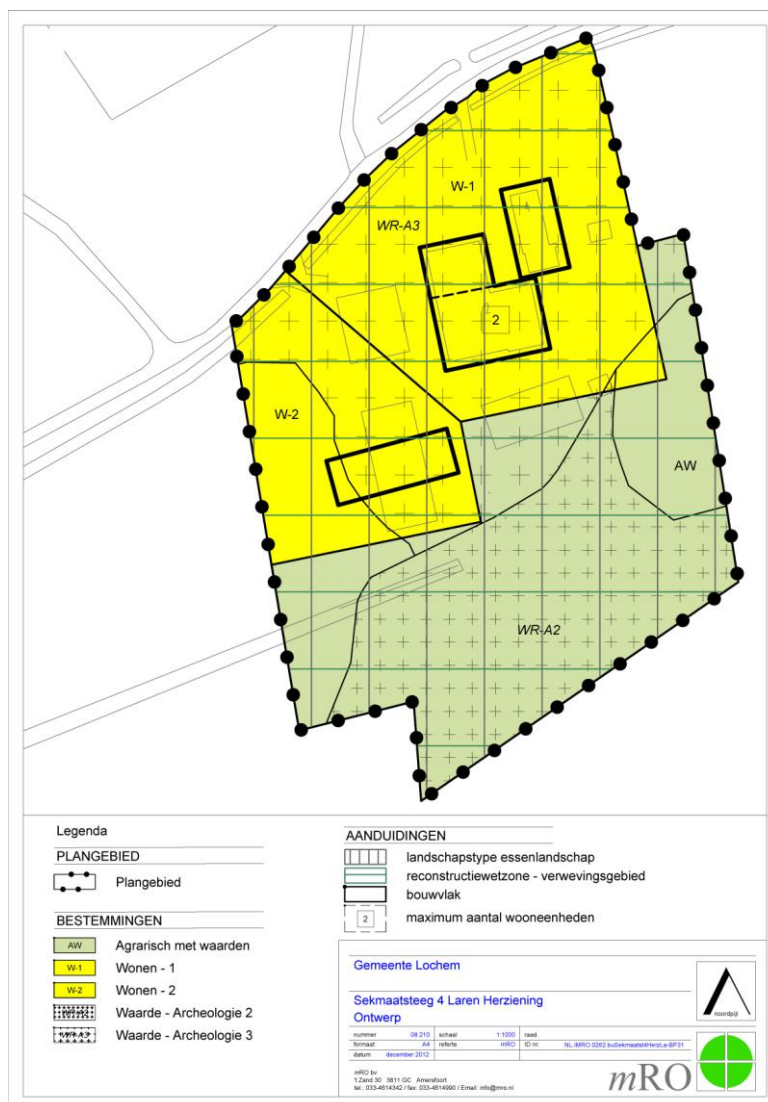
- Alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits 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 nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard 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.

Voor het overige voorziet deze herziening niet in wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

4 HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

Het college van de gemeente Lochem is bereid om medewerking aan het bouwplan te verlenen omdat het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid voor woningsplitsing en voldoet aan de onder hoofdstuk 3 genoemde voorwaarden. Middels een herziening van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren', wenst de gemeente de splitsing van de boerderij Sekmaatsteeg 2 mogelijk te maken.

Zoals reeds aangegeven is de woonboerderij bestemd voor 'Wonen-1' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende planregels. Binnen het bouwvlak is alleen de bestaande woning toegestaan. Op dit onderdeel worden de planregels en plankaart herzien. Binnen de bestemming 'Wonen-1' wordt daartoe een aanduiding opgenomen, op grond waarvan ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.



Verbeelding 'Sekmaatsteeg 4 Laren Herziening'

Woningsplitsing:

In het navolgende zijn deze voorwaarden voor de splitsing nog eens opgesomd en nader onderbouwd. Daarbij wordt specifiek op de beoogde woningsplitsing aan de Sekmaatsteeg 2 ingegaan.

Wijzigingsvoorwaarden woningsplitsing (artikel 24.5, bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010):

- 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 een van de bestaande woonboerderijen (het hoofdgebouw) worden gesplitst in een voor- en achterhuis.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt ca. 2.045 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. 863 m³ en het achterhuis een inhoud van ca. 1184 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. 386 m² en de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 2.7 en 8.7 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 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 het essenlandschap. De kernkwaliteiten van een dergelijk landschapstype zijn: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

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. Het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4' maakt op het perceel een transformatie van agrarisch bedrijf naar woning mogelijk. Hierbij hoort ook een landschappelijke inpassing. Deze randvoorwaarden voor het omzetten van Sekmaatsteeg 2 en 4 naar een woonbestemming blijven ongewijzigd. Ook wordt er bij de woningsplitsing geen nieuwe bebouwing toegevoegd.
Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden gesteld dat het mogelijk maken van een 2^{de} wooneenheid middels herziening voldoet aan voorwaarden voor woningsplitsing in het buitengebied van Lochem.

Voor de beschrijving van de rest van de bestemmingen wordt hier verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen. Er zijn geen gewijzigde feiten en omstandigheden of beleidsmatige wijzigingen die nopen tot een andere belangenafweging.

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, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

In het plan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' is hier al uitgebreid aandacht aan besteed. Het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren', heeft de omzetting van 2 agrarische bedrijfswoningen, Sekmaatsteeg 2 en 4, naar burgerwoning mogelijk gemaakt. Ook voorziet dit plan in de nieuwbouw van een Zonder1 kap woning op het overige perceel.

Als gevolg van de beoogde woningsplitsing aan de Sekmaatsteeg 2 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 Sekmaatsteeg is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh); er geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur, de weg heeft 1 rijstrook en ligt in buitenstedelijk gebied.

Het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' toont aan dat geluid geen belemmering vormt voor het creëren van 4 burgerwoning aan de Sekmaatsteeg. Aangezien deze herziening erin voorziet 1 van deze woningen te splitsen kan concludeert worden dat geluid hier evenmin een belemmering vormt. Te meer omdat de nieuwe woning gedeeltelijk afgeschermd is van de weg door de aangebouwde schuur en een groter afstand naar de weg heeft als de (nieuwe) woning Sekmaatsteeg 4.

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 Sekmaatsteeg 2 zal een extra woning worden creëert, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie. In de omgeving zijn drie agrarische bedrijven actief, ten noordwesten aan de Sekmaatsteeg 5, ten oosten aan de Sekmaatsteeg 6 en ten noorden aan de Fleerhof 1/3. De bijbehorende agrarische bouwblokken liggen respectievelijk op ca 240 meter, 255 meter en 245 meter van de bestaande woonboerderij aan de Sekmaatsteeg 2

Op grond van de inventarisatie die in het kader van het plan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' is uitgevoerd, kunnen de betreffende bedrijven getypeerd worden als kleinschalige veehouderijen. Daarmee vallen de inrichtingen sinds 1 oktober

2009 van rechtswege onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw en milieubeheer (Blm) en zijn meldingsplichtig.

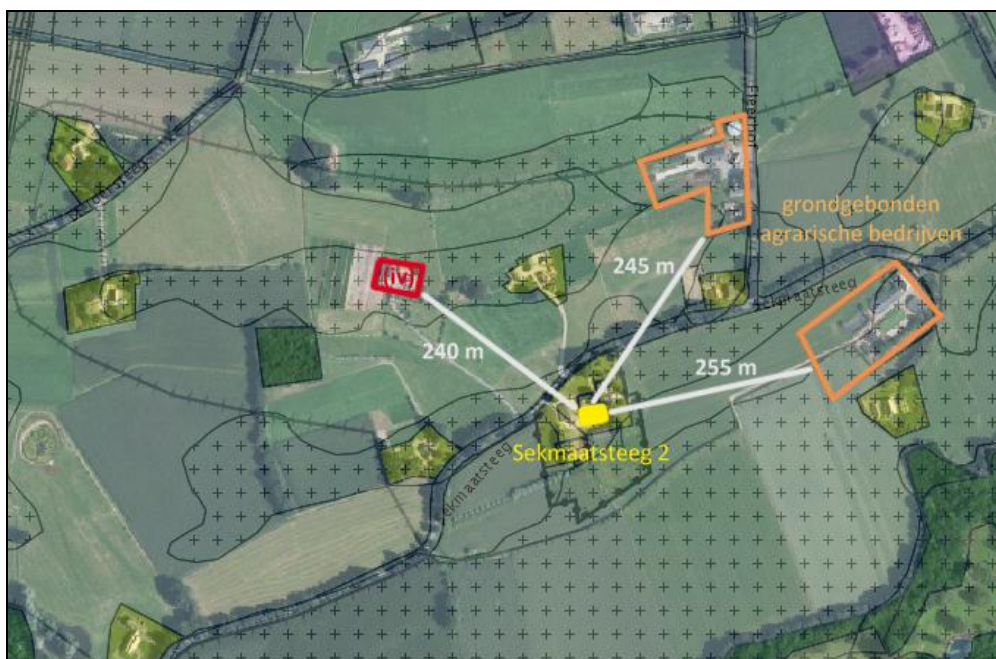
In artikel 4 van het Blm is opgenomen dat de volgende afstanden gelden:

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

Aangezien de woning aan de Sekmaatsteeg 2 op een grotere afstand van de betreffende agrarische bedrijven (meer dan 200 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 agrarisch bedrijven al andere burgerwoningen aanwezig, die maatgevend zijn voor deze agrarisch bedrijven.

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



Afstanden woonboerderij - agrarische bedrijven

Voor de overige randvoorwaarden en milieu-aspecten wordt hier verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen. Er zijn geen gewijzigde feiten en omstandigheden of beleidsmatige wijzigingen die nopen tot een andere belangenafweging.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan is de herziening beoogd van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren' ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij Sekmaatsteeg 2 te laren.

Hoewel het geldende bestemmingsplan slechts op één onderdeel wordt herziening (splitsing Sekmaatsteeg 2), is er voor gekozen om het bestemmingsplan in zijn geheel te herzien. Dat is gedaan om de digitale verbeelding leesbaar te houden, zonder dat daarvoor een 'geconsolideerde digitale versie' nodig is. Voor de onderdelen in deze herziening die niet zijn veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, is verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren'. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden, regelgeving of beleid die nopen tot een andere belangenafweging.

Het plan is opgesteld volgens de geldende RO-standaarden (2008)

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de splitsing mogelijk gemaakt door ter plaatse van de woonboerderij Sekmaatsteeg 2 (exclusief de aangebouwde schuur bij deze boerderij) maximaal 2 wooneenheden toe te staan.

De onderliggende bestemming 'Wonen-1', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-3' en 'Waarde-Archeologie-2', alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – essenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren'. Voor de motivering zij op deze onderdelen dan ook verwezen naar de toelichting van dat bestemmingsplan. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden, beleids- of andere regels.

6.3 Regels

Naar aanleiding van het verzoek tot woningsplitsing is aan artikel 4.2 van de regels ('Wonen-2') een bepaling toegevoegd. In artikel 4.2 is onder b bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de kaart aangeduide aantal wooneenheden (2) niet mag worden overschreden. Op basis van deze bepaling kan de woonboerderij Sekmaatsteeg 2 worden gesplitst in 2 wooneenheden.

Voor het overige zijn de regels niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Sekmaatsteeg 4 Laren'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Bro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. 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.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het bestemmingsplan Sekmaatsteeg 4 Laren Herziening heeft vanaf 7 februari 2013 gedurende zes weken (tot 21 maart 2013) ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.