

GEMEENTE LOCHEM

Vastgesteld bestemmingsplan

Markt 7-8 Lochem

ID nr. : NL.IMRO.0262.LOMarkt7_8-BP41
Datum : april 2015
Versie : 1
Auteur: Gemeente Lochem
Vastgesteld d.d. : 22 september 2015 / Besluitnr. 2014-014189

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Na jarenlange leegstand en tijdelijk verhuur heeft het voormalige postkantoor aan de Markt in Lochem een nieuwe eigenaar gekregen. Binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt op de verdieping twee woningen gerealiseerd. Om deze woningen comfortabel te bereiken, is de eigenaar voornemens een liftinstallatie aan te brengen. De beoogde locatie ligt echter buiten het bouwvlak en past niet in het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Markt 7-8 te Lochem is gelegen aan de zuidzijde van het marktplein. Het pand is een gemeentelijk monument en betreft het voormalige postkantoor. Aan de achterzijde is een voormalig sorteercentrum aangebouwd.



Markt 7-8 vanaf de Markt gezien



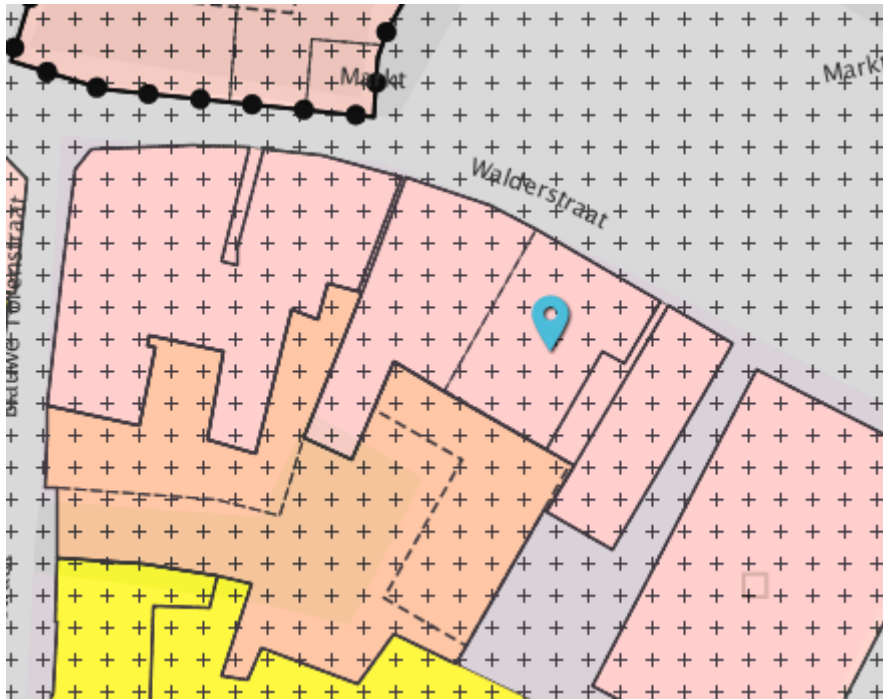
Luchtfoto met binnen het rode kader Markt 7-8

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad dat op 14 juni 2010 is vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming 'centrum'. Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Bijna het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn

mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting.



Uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad

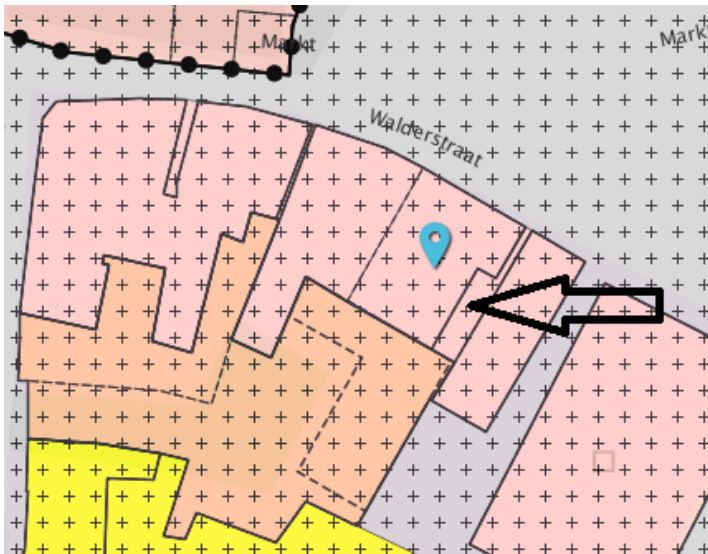
1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie, de voorgenomen wijziging. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande en toekomstige situatie

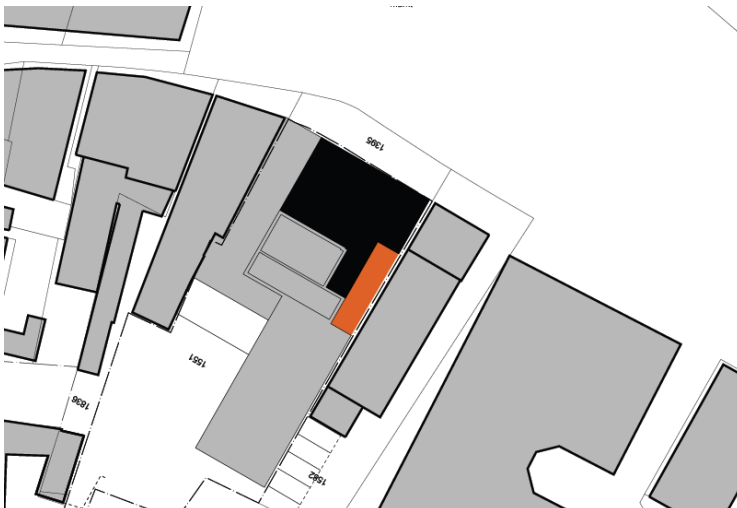
2.1 Bestaande situatie

Het bouwvlak binnen de bestemming 'centrum' in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad volgt exact de bebouwingscontour van de bouwmassa van het voormalige postkantoor. Tussen de bebouwing van het pand Markt 7-8 en het oostelijk gelegen Markt 6 is een binnenplaats aanwezig. Deze ligt wel in de bestemming 'centrum' maar buiten het bouwvlak. Deze binnenplaats of patio is hieronder aangegeven met de zwarte pijl.



2.2 Toekomstige situatie

Binnen de centrumbestemming worden op de verdiepingen twee woningen gerealiseerd: zowel op de 1^e als op de 2^e verdieping één appartement. Inpandig is het vanwege de indeling en het monumentale karakter van het gebouw niet wenselijk / mogelijk een liftinstallatie te realiseren. Deze liftinstallatie is beoogd in de binnenplaats, zoals hieronder aangegeven met de oranje kleur. Het bestaande bouwvlak wordt uitgebreid met circa 30 m², voor het overige blijven de planregels uit het bestemmingsplan Binnenstad ongewijzigd.



3 Beleidskader

De uitbreiding van het bouwvlak op het perceel Markt 7-8 is van ongeschikte aard en raakt nauwelijks het beleidskader van de gemeente, provincie of het Rijk. De uitbreiding ten behoeve van een liftinstallatie past binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma 3 om zoveel mogelijk levensloop bestendige woningen te realiseren. Het aantal woningen neemt in dit bestemmingsplan niet toe.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Water

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drink-wateronttrekking?	Nee	1

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medege-bruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhisto-rie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Bodem

Indien werkzaamheden in de bodem worden verricht, kunnen deze pas plaatsvinden indien aangetoond is dat de bodem hiervoor kwalitatief geschikt is.

4.3 Geluid

Het plangebied is gelegen aan een autoluw gebied met een maximale snelheid van 30 km/uur. Hiernaast wordt het plangebied geheel omgeven door bebouwing.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Er zijn geen transportassen of inrichtingen in de nabijheid van het plangebied. Er zijn geen belemmeringen in de uitvoering van het plan.

4.6 Ecologie

Het plangebied is reeds volledig verhard. Er zijn geen belemmeringen in de uitvoering van dit plan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De omvang van eventuele graafwerkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van dit plan is kleiner dan 50 m². Archeologische aspecten zijn hierdoor niet in het geding. Het pand Markt 7-8 is een gemeentelijk monument en van cultuurhistorische waarde. Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is bouwvergunningsplichtig en wordt getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 De planregels

De planregels volgen exact het bestemmingsplan Binnenstad 2010. Alleen daar waar van toepassing zijn de desbetreffende planregels overgenomen.

5.2 Artikel gewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2006 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Centrum

Deze bestemming is gebruikt voor het aaneengesloten "winkelfront" in het centrum van de binnenstad. Om het gesloten "winkelfront" zoveel mogelijk te behouden zijn op de begane grond geen woningen toelaatbaar.

De onderlinge uitwisselbaarheid van de centrumfuncties op de begane grond is niet gereguleerd om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor bedrijfsvestigingen. Waar een winkel zit kan een koffielunchroom (lichte horeca, categorie 1) komen of een reisbureau (en vice versa).

Artikel 4 Anti-dubbelregel

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen waarin is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Daarnaast zijn (soms) ook in de verschillende bestemmingen nog specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 7 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 8 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eventuele zienswijzen worden hier beantwoord.