

Ruimtelijke onderbouwing bij Wabo-projectbesluit

ten behoeve van

realisatie van een museum en BBC

op het perceel

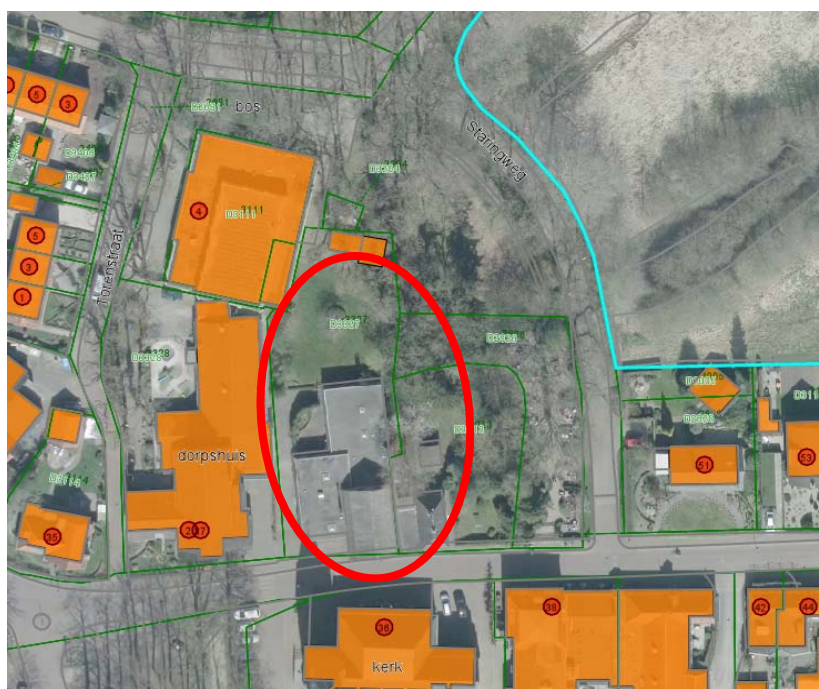
Dorpsstraat 39 en 39a te Almen

Inleiding

De voormalige mosterdmakerij en slijterij met het bijbehorende perceel aan de Dorpsstraat 39 en 39a in Almen is aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van een museum. De panden stonden sinds 2007 te koop en hebben vanaf 2011 leeg gestaan. De bestaande panden zijn inmiddels gesloopt en maken plaats voor een museum, een museumwinkel en 2 vakantieappartementen. Het museum krijgt de naam STAAL (STAring en ALmen).

Ontwikkeling

De ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is het mogelijk maken van een multifunctioneel gebouw waarin een museum, museumwinkel en B&B gevestigd worden.



Luchtfoto plangebied (rode cirkel) en directe omgeving

Het ontwerp

Het ontwerp voor het gebouw is op 21 september 2015 gepresenteerd in Almen. Het plan werd door de inwoners van Almen zeer enthousiast ontvangen.

De bebouwing op het perceel Dorpsstraat 39 staat al enkele jaren leeg. In het pand waren voorheen een mosterdmakerij, een supermarkt en een bakkerij gevestigd. De leegstand van het pand dat midden in de Dorpsstraat staat was al jaren een doorn in het oog. Er is nu een initiatiefnemer die na jaren van leegstand voor dit perceel een plan ontwikkeld met een meerwaarde voor het dorp Almen. Er wordt een museum gebouwd, een B&B (met zorg) en een 3tal starterswoningen.

De voormalige bakkerij uit 1903 wordt herbouwd in de stijl en vorm van het gesloopte pand. Het historische beeld van deze plek wordt hierdoor behouden. Wel wordt het nieuwe pand ongeveer een meter naar achteren geplaatst om in de Dorpsstraat meer ruimte voor het gemotoriseerde verkeer en ruimte voor voetgangers te creëren. De Dorpsstraat vormt hierdoor een eenduidig doorlopende lijn. Ook wordt, door het wat terugleggen van de bebouwing, de museumentree verder van de Dorpsstraat afgelegd.

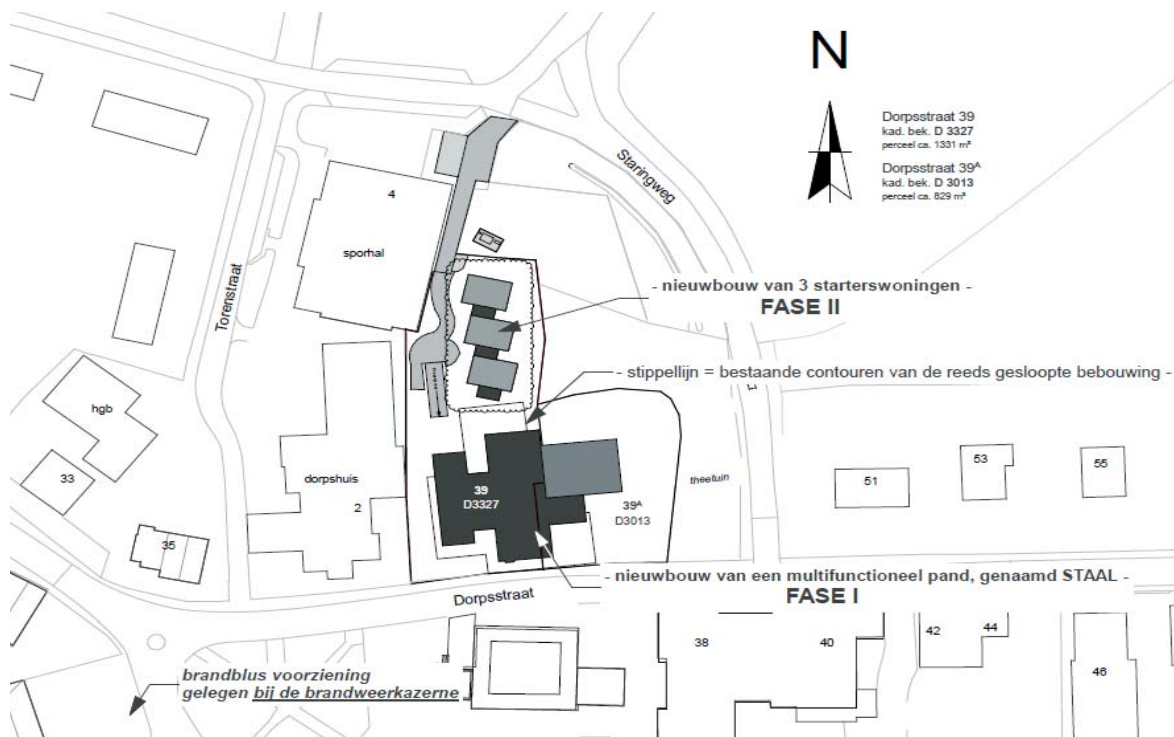
Naast het pand komt iets terugliggend het entreegebouw van het museum. Hier worden de museumbezoekers ontvangen. De entree wordt gesitueerd in een nieuw bouwvolume dat ondergeschikt is aan de herbouwde voormalige bakkerij. Net als het hoofdgebouw heeft dit pand een traditionele kapvorm.

Deze twee elementen worden verbonden door een bouwkundige element van cortenstaal. Dit moderne element loopt dwars door de twee gebouwen. Dit moderne element ligt ten opzichte van de voorgevel naar achteren en heeft dezelfde hoogte als het hoofdgebouw. Het cortenstaal benadrukt de verbinding tussen de twee 'historische' bouw delen. Dit komt onder meer door het laten doorlopen van het cortenstaal tot op straatniveau.

De B&B (met zorg) maakt gebruik van het natuurlijke hoogteverschil van het perceel. De B&B ligt afgekeerd van de Dorpsstraat. Het maaiveldniveau sluit aan op het achterterrein, waardoor de B&B gezien vanaf de Dorpsstraat verdiept wordt aangelegd. Het pand krijgt een groen dak. Dit zorgt voor een groene uitstraling vanaf de Dorpsstraat en ontstaat er rust en privacy voor de gebruikers. De doelgroep bestaat uit recreanten en recreanten die zorg nodig hebben.

In de tweede fase van het plan zijn een drietal starterswoningen voorzien.

De platte grond van het bouwplan treft u hierna aan.

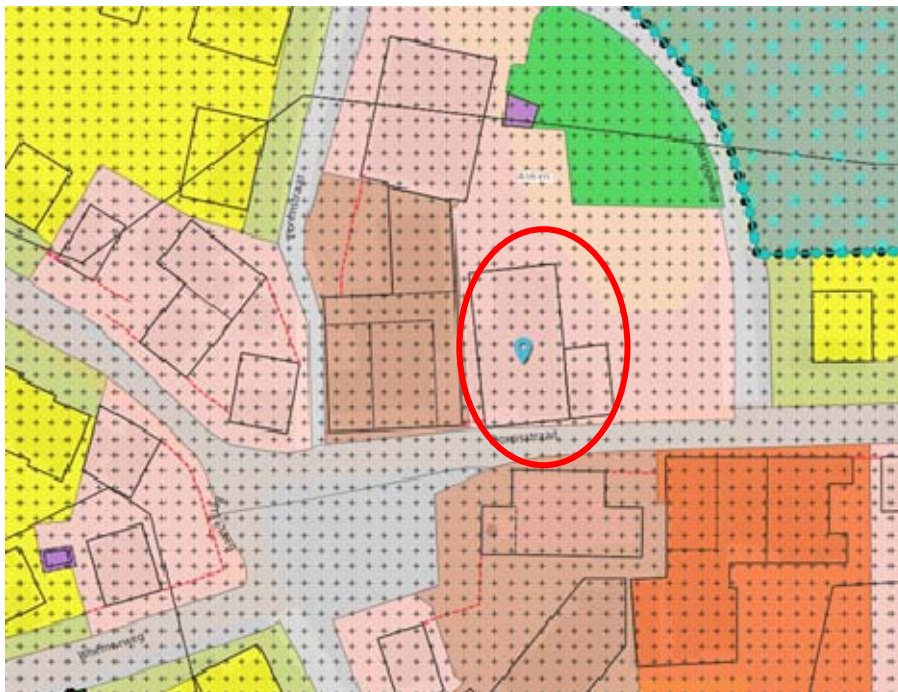


Een impressie van de gevelaanzichten treft u hieronder aan.



Geldende bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Kern Almen 2011” is het perceel bestemd tot de bestemming “Centrum”. De gronden binnen de bestemming “Centrum” zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, bedrijfsmatige activiteiten, horeca categorie 1 en maatschappelijke voorzieningen



Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Gorssel-Dorp”, ter plaatse van het plangebied

De bebouwing moet worden opgericht binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De goot en bouwhoogte van gebouwen op het perceel Dorpsstraat 39a mag niet meer bedragen dan 9 meter bouwhoogte en 6 meter goothoogte. De goot en bouwhoogte van gebouwen op het perceel Dorpsstraat 39 mag niet meer bedragen dan 9 meter bouwhoogte en 5 meter goothoogte.

De realisatie van het museum, museumwinkel en BBC is op onderdelen in strijd met het geldend bestemmingsplan. Qua gebruik past het initiatief in het bestemmingsplan. Op de volgende onderdelen wijkt het plan af van het bestemmingsplan

De maximale goothoogte bedraagt 6 meter voor het bouwperceel Dorpsstraat 39a, de goothoogte van het bouwplan bedraagt 7 meter. De goothoogte van het bouwperceel Dorpsstraat 39 is 5 meter, de goothoogte van het bouwplan bedraagt 7,10 meter en 9 meter.

In het bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 2 meter. In het bouwplan is ter plaatse van de entree een overkapping getekend. Deze overkapping is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Volgens het bouwplan wordt deze overkapping 7 meter hoog. De zwevende bouwlaag aan de oostzijde van het bouwplan heeft een bouwhoogte van 7,10 meter en ligt deels buiten het bouwvlak.

Buiten het bouwvlak mag de dakhelling niet meer dan 6% bedragen. In het bouwplan overschrijdt het bouwvlak aan de noordoostzijde. Hier is de dakhelling van het bouwplan 64,3%.

Er kan medewerking worden verleend door middel van een herziening van het bestemmingsplan of een procedure om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo).

Ruimtelijke afweging

De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De plaatsing van de massa's ondersteunt de openbare ruimte. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing wordt het nieuwe pand wat verder van de Dorpsstraat af geplaatst. Het wordt door het naar achteren plaatsen van het pand mogelijk om de Dorpsstraat eenduidiger te laten doorlopen.

Het entreegebouw vormt samen met het dorpshuis een ruimtelijke eenheid. Door de situering van de bebouwing ontstaat een gezamenlijk voorplein voor het museum en het dorpshuis. De entree van het dorpshuis komt hierdoor beter tot haar recht en wordt meer betrokken bij het straatbeeld. Ook geeft het de mogelijkheid om meer groen te realiseren. Via dit voorplein wordt zowel visueel als functioneel de verbinding gelegd met de 3 starterswoningen op het achterterrein van het museum.

De aanblik vanaf het dorpsplein blijft vrijwel onveranderd en is daarmee passend in het dorpse karakter van Almen.

De hoofdmassa blijft eenduidig, wel is het totale museum opgebouwd uit verschillende massa's. Het entreegebouw en de het moderne element liggen ten opzichte van de Dorpsstraat terug. Hierdoor is er sprake van een geleiding in de bebouwing. De gevelbreedte is beperkt en er is sprake van twee elementen die haaks op de Dorpsstraat staan. Verder terug-liggend worden deze twee massa's verbonden met een cortenstalen element.

De hoofdvorm (het herbouwde oorspronkelijke pand) heeft, net als het entreegebouw een traditionele kapvorm. Het moderne bouwkundige element van cortenstaal ligt wat verder terug ten opzichte van de dorpsstraat. Dat dit element dwars door de twee andere elementen loopt, kenmerkt de bijzondere functie van het pand.

Alle gebouwen met maatschappelijke functies staan dwars op de Dorpsstraat. Zo zijn onder andere de kerk, de Hoofdige Boer, de brandweerkazerne en de school dwars op de Dorpsstraat of de aangrenzende openbare ruimte geplaatst. Juist het stalen element, dat ook dwars op de Dorpsstraat staat, sluit aan bij dit straatbeeld. Het museum heeft hierdoor, als bijzondere maatschappelijke functie in Almen, een bouwkundig element dat dwars op de Dorpsstraat staat en sluit hierdoor aan bij de al bestaande ruimtelijke structuur van de maatschappelijke functies in Almen.

De B&B maakt gebruik van het natuurlijke hoogteverschil van het perceel. De B&B wordt hierdoor ten opzichte van de Dorpsstraat verdiept aangelegd en krijgt een grasdak. Dit zorgt voor een groene uitstraling vanaf de Dorpsstraat.

Vanaf het dorpsplein blijft het kleinschalige beeld behouden. Komend uit het buitengebied wordt na de groen aangeklede theetuin door het cortenstalen element een duidelijk eigentijds statement gemaakt.

De realisatie van het museum en de B&B versterkt de toeristische functie van het dorp Almen en de gemeente Lochem. Het centrale thema van het museum is Staring: de natuur, het Staring koepeltje en het agrarische landschap rondom Almen krijgen een plek in het museum. Het museum vertelt het verhaal van Staring dat bezoekers in het buitengebied van Almen kunnen zien. Het museum wordt voor de wandelaars en fietsers een rust- en informatiepunt over de omgeving waarin zij verblijven of recreëren. Het museum is ook interessant voor bewoners en scholieren.

Het plan wordt gerealiseerd met en door lokale ondernemers. Dit komt de lokale werkgelegenheid ten goede. Er is overleg gepleegd met de Hoofdige Boer, zodat parkeerruimte gedeeld gebruikt kan worden. De energie die door zonnepanelen op het dak van het museum kan mede gebruikt worden door het dorpshuis. De realisatie van de starterswoningen vergroot de leefbaarheid en de diversiteit van het dorp.

Het totale plan levert een belangrijke bijdrage aan het toeristisch recreatieve klimaat van Almen, de leefbaarheid en de lokale werkgelegenheid. Het plan brengt een verpauperde plek in het dorpshart weer tot leven en wordt breed gedragen in het dorp en kan rekenen op de steun van Almens Belang.

Parkeren en verkeer

Voor het multifunctioneel centrum wordt uitgegaan van de parkeernormen van een museum die opgenomen zijn de in CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Volgens deze publicatie zijn per 100 m² bvo 1,2 parkeerplaatsen nodig. Het grondoppervlak van het museum bedraagt ca. 430 m². Uitgaande van twee lagen is hiermee sprake van afgerond rond de 900 m² bruto vloeroppervlak. Dit betekent ca. 12 parkeerplaatsen voor deze functie.

Voor het parkeren van bezoekers heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met Landhotel de Hoofdige Boer. Bezoekers van het museum kunnen gebruik maken van de parkeervoorziening bij het hotel.

Vanuit het CROW is er geen normering opgesteld voor parkeren bij bed & breakfast locaties. Voor een juiste parkeerbalans is aangesloten bij de normering van een camping in een 'niet stedelijke omgeving', waarmee het aantal parkeerplaatsen is berekend. Er wordt gerekend met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per standplaats.

Voor de ontwikkeling van een bed & breakfast is de aanleg van 3 parkeerplaatsen binnen de bouwplannen voldoende. Hiervoor is een parkeerkelder ter beschikking.

De gasten van de B&B kunnen gebruik maken van de ondergrondse parkeergarage, die een capaciteit heeft van 10 parkeerplaatsen. De ontsluiting van deze parkeervoorziening vindt plaats via een noordelijke in- en uitrit op de Staringweg. Er is geen sprake van een rechtstreekse aansluiting op de Dorpsstraat.

Op basis van de parkeernorm kan een inschatting worden gemaakt van de verkeersaantrekkende werking. Aangenomen wordt dat op een gemiddelde dag één parkeerplaats van het museum drie keer gebruikt wordt. Dit betekent dat er gemiddeld 3 bezoeken per parkeerplaats plaatsvinden. In totaal genereert het centrum daarom (aankomst en vertrek) circa 72 motorvoertuigen/dag. Als gevolg van het verkeer van en naar het museum worden geen afwikkelingsproblemen verwacht op de Dorpsstraat. Deze verkeersstroom is dermate klein dat daardoor de capaciteit van de wegen waarover de afwikkeling plaatsvindt niet wordt overschreden. Bovendien zal een groot deel van de verkeersstroom buiten de spits plaatsvinden.

Onderzoeken

Om te beoordelen of de ontwikkeling milieutechnisch mogelijk is, zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken treft u aan in de bijlage, hieronder vindt u een samenvatting van de conclusies.

Geluid

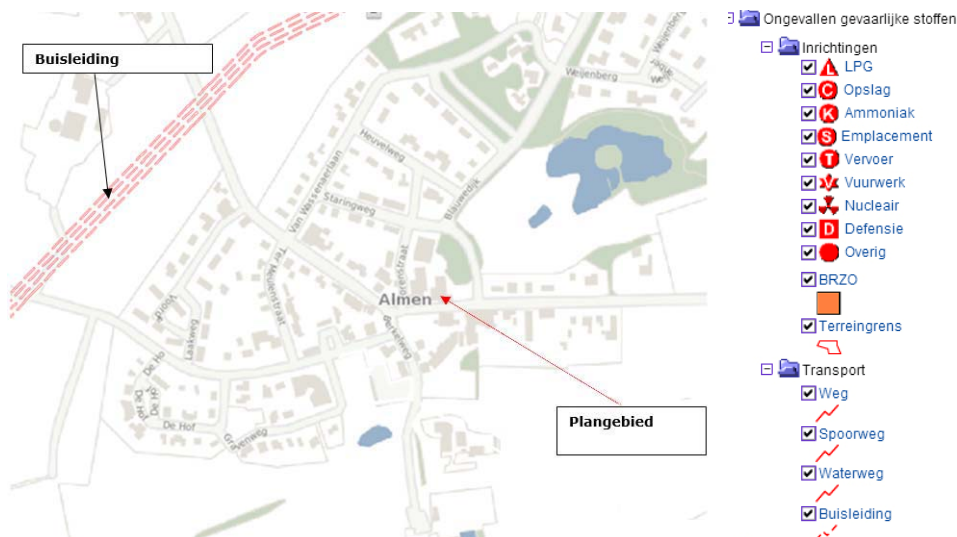
De wegen in de nabijheid van het museum, te weten de Dorpsstraat, de Staringweg, de Berkelweg, de Whemerweg en de Gravenweg behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Net als in de bestaande woongebieden in Almen, zullen de nieuwe wegen in het plangebied ook worden ingericht als 30 km-uur zone. 30 km-uur/zones kennen op grond van de Wgh geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets niet nodig. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de ontwikkeling.

Geur

De BBC wordt aangemerkt als geurgevoelig object. De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom. Binnen 100 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. Tevens zijn in de nabijheid van de ontwikkeling geen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor gesitueerd. Het voorgaande betekent dat de BBC geen geurhinder van veehouderijen gaat ondervinden. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woningen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden. Bovendien worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat deze routes geen invloed hebben op het plangebied.

Ten noorden van Almen, op ca. 330 meter van het plangebied, ligt een hoofdtransportroute voor aardgas waarbinnen zich vier transportleidingen bevinden, te weten:

- ☐ A-608 (36 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- ☐ A-506 (42 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- ☐ A-505 (36 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- ☐ A-662 (48 inch en werkdruk van 80 bar).

De PR 10-6 contour van deze leidingen valt samen met het leidingtracé en komt derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 m aan weerszijden van de leidingen. Het plangebied ligt ruim buiten de contour van het Plaatsgebonden Risico (PR).

Het invloedsgebied voor het Groepsrisico (GR) is afhankelijk van de diameter en werkdruk van de leiding. In bijlage 6 van het Handboek Buisleidingen is dit in beeld gebracht. Voor de leidingen A-608 en A-505 bedraagt deze 430 meter, voor leiding A-506 490 meter en A-662 bedraagt dit 580 meter. Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de vier leidingen.

Het bestaande bestemmingsplan staat een gebruik als museum en B&B al toe. Deze ruimtelijke procedure gaat slechts om ondergeschikte aanpassingen zoals goothoogte en aanpassing van het bouwvlak. Deze procedure heeft geen invloed op de personen dichtheid en daarmee treedt er geen verandering op in het groepsrisico.

Daarnaast ligt het plangebied aan de Dorpsstraat, een belangrijke doorgaande weg in Almen, zodat hulpdiensten stel ter plaatse (kunnen) zijn. Het plangebied is ook via de Staringlaan bereikbaar en komt er een langzaamverkeersverbinding tussen het museum en het dorps huis.

Het museum en de B&B voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin zijn richtlijnen opgenomen over de uitvoering van brand- en rookvrije vluchtroutes..

Hoewel de hoofdontsluiting van het gebied daarmee in noordelijke richting plaatsvindt, wordt er ook in zuidelijke richting een ontsluiting gecreëerd. Hiermee zijn voldoende vluchtwegen gerealiseerd bij een calamiteit.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De eisen in gemengde gebieden zijn minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

Een museum en een B&B worden aangemerkt als categorie 1 bedrijven. Gezien de ligging van het plangebied nabij de Dorpsstraat als belangrijke doorgaande weg en diverse centrumfuncties, wordt ten behoeve van de beoordeling van de milieuzonering uitgegaan van het type 'gemengd gebied'. In de directe nabijheid van het plangebied is een dorps huis, een kerk, een theetuin en de sporthal aanwezig. De in acht te nemen richtafstand bij een 'gemengd gebied' bedraagt 0 meter.

Gezien de functies in de omgeving van het plangebied en de afstand van de functie in het plangebied (max categorie 1) vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het plan.

Bodem

Specifiek voor de herontwikkeling van het terrein aan de Dorpsstraat 39 zijn recent diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

In juli 2015 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, projectnummer: 15045516 LOC.PPO.NEN, d.d. 3 juli 2015). De bovengrond ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank is kolengruishoudend bevonden. In het opgeboorde materiaal ter plaatse zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen die duiden op een verontreiniging met minerale olie. De ondergrond van het achterterrein is lokaal zwak tot matig puin- en kolengruishoudend bevonden. Voor het overige zijn er zowel in de boven- als in de ondergrond zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De puin- en/of kolengruishoudende bodem is licht verontreinigd met kwik en PAK, plaatselijk matig verontreinigd met koper, lood en zink en is plaatselijk sterk verontreinigd met lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. Met betrekking tot alle overige onderzoeksparameters is het grondwater niet verontreinigd. Nader bodemonderzoek

Op grond van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek door Econsultancy nader bodemonderzoek uitgevoerd, "Nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (22 september). Ook zijn hierin de resultaten van een indicatief bodemonderzoek vermeld, uitgevoerd op het naastgelegen perceel Dorpsstraat 39a ter plaatse van de vermoedelijke ligging van een ondergrondse HBO-tank.

Geconcludeerd wordt dat de matige tot sterke metalenverontreiniging zich op het noordelijke deel van de locatie bevindt en de PAK verontreiniging op het zuidelijke terreindeel. Op basis van de onderzoeksresultaten van het nader bodemonderzoek worden de sterke verontreinigingen in de bodem binnen de onderzoekslocatie als voldoende afgeperkt beschouwd. De omvang van de sterke metalenverontreiniging wordt ter plaatse op circa 68 m³ geschat en de omvang van de sterke PAK-verontreiniging op circa 14 m³. De totale omvang van de sterke verontreinigingen op de locatie bedraagt circa 168 m³.

Verkennend onderzoek asbest in bodem

Verspreid over het terrein zijn 6 asbestinspectiegaten gegraven. In de asbestinspectiegaten zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen (fractie >16 mm). Aangezien in het opgegraven en uitgezeefde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen is er geen monstermateriaal ter verificatie aan het laboratorium aangeboden. Op basis van de resultaten van de maaiveldinspectie en de visuele beoordeling van het opgegraven materiaal wordt er in de bodem ter plaatse geen asbest verwacht.

Indicatief bodemonderzoek ondergrondse HBO-tank (3.000 l.)

De grond, ter plaatse van de vermoedelijke ligplaats van de ondergrondse HBO-tank, is niet verontreinigd met minerale olie. Het grondwater nabij de vermoedelijke tanklocatie is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten of naftaleen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld, dat de ondergrondse opslag van huisbrandolie ter plaatse de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet nadelig heeft beïnvloed.

Conclusie en advies nader onderzoek

Op basis van de analyseresultaten van het nader bodemonderzoek worden de sterke metalen en PAK-verontreinigingen in de bodem op de onderzoekslocatie als voldoende afgeperkt beschouwd. Op basis van de vastgestelde verontreinigingscontour geldt, uitgaande van een bestaand geval van bodemverontreiniging en ongewijzigd gebruik van de onderzoekslocatie, conform de Wet bodembescherming, geen saneringsplicht.

In het kader van herontwikkeling dienen echter wel maatregelen genomen te worden. De saneringsvariant is ondermeer afhankelijk van de toekomstige terreininrichting. Voorafgaand aan een eventuele sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de provincie Gelderland. Mogelijk kan procedureel worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Opgemerkt wordt dat grondroerende werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingscontouren, anders dan in het kader van een bodemsanering, in principe niet is toegestaan.

Busmelding

Voor de sanering van de aangetroffen verontreiniging van de grond is door adviesbureau Econsultancy reeds een saneringsplan (BUS melding) opgesteld, "Melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" genaamd. Deze melding (d.d. 5 november 2015) is, samen met de uitgevoerde bodemonderzoeken, als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op 1 februari 2016 is gestart met de sanering, conform de BUS melding. Het evaluatierapport van deze sanering is in de bijlage opgenomen.

Voor het perceel Dorpsstraat 39 is door Van der Poel Milieu Advies een bodemonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijft dat er milieuhygiënisch geen belemmingen voor het realiseren van de voorgenomen herontwikkeling. In de boven grond overschrijdt het koper- zink-, cadmium, kwik-,lood- en PAK gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijft het lood gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportage grenzen

overschrijven. De gemeten waarden voor de pH, EGV en NTU kunnen als normaal worden beschouwd. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Opgemerkt wordt dat de in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op locatie toe te passen.

Water

Bij de ontwikkeling van het museum is de afkoppeling van het hemelwater van het riool verplicht, opdat de kans op wateroverlast wordt verminderd. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd.

Het plangebied is voorheen bebouwd geweest en net als in de nieuwe situatie verhard. In de bestaande situatie is de waterhuishouding goed en is er geen sprake van problemen met afwatering of grondwater. Het afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw te realiseren aansluitpunt op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel aan de zijde van de Dorpsstraat. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Door de ter plaatse aanwezige bodemsamenstelling en relatief lage grondwaterstanden zijn geschikte randvoorwaarden voor infiltratie aanwezig. In onderstaande watertoetstabel zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige thema's nog eens kort opgesomd.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee
-----------------	---	-----

De realisatie van het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en de omgeving.

Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet is inzicht noodzakelijk in het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten in het gebied. Hiertoe heeft E-consultancy in juni 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd, "Quickscan flora en fauna Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (26 juni 2015) genaamd. In de bijlage is de onderzoeksrapportage integraal opgenomen. De belangrijkste resultaten worden hieronder opgesomd.

Het ecologisch onderzoek had betrekking op de locatie van het museum en de 3 toekomstige woningen. Voor de bouw van het museum zal de huidige bebouwing op deze locatie worden gesloopt en zal beplanting worden verwijderd op beide deellocaties.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in bijgaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Voor beide deellocaties geldt dat het verwijderen van nestgelegenheden (beplanting en bebouwing) buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek gierzwaluw te slopen bebouwing deellocatie 1.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek vleermuizen te slopen bebouwing deellocatie 1.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten.
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten. Voorafgaand verwijderen kunststof vijver bak amfibieën afvangen en verplaatsen buiten de invloed van de ingreep.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Belangrijkste conclusie in relatie tot deze ruimtelijke onderbouw is dat zich geen problemen voordoen ten aanzien van de flora- en faunawet. Er is geen ontheffing inzake de Flora en faunawet noodzakelijk. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zogenaamde zorgplicht in acht te worden genomen. Bij het slopen van de panden is dit reeds gebeurd door het plaatsen van nestkasten voor vleermuizen en vogels, alsmede het stapsgewijs ongeschikt maken van het pand als verblijfsplaats voor vleermuizen. De sloop van het pand heeft onder ecologische begeleiding plaatsgevonden.

Archeologie

Naar aanleiding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg (WAMz) heeft de gemeente Lochem

voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waardoor bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

Voor het plangebied is categorie 4 van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt: Categorie 4: Historische stads- of dorpskern

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op grond van het bovenstaande is door adviesbureau Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd, "Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (7 september 2015) genaamd.

De resultaten van dit onderzoek zijn integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten archeologisch onderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase gelijk gecombineerd met de karterende fase) blijkt dat in twee boringen aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen. Deze zijn aangetroffen op wisselende dieptes. De minimale diepte bedraagt 1,1 m -mv, de maximale diepte 2,6 m - mv. Vanaf het maaiveld zijn indicatoren (bouw materiaal) aangetroffen daterend uit de Nieuwe tijd.

De hoge verwachting uit de Late Middeleeuwen is dan ook bevestigd. Verder dient ook de hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen op basis van de resultaten van het onderzoek gehandhaafd te worden.

Op grond hiervan wordt in het bureau- en veldonderzoek geadviseerd om het gebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in deellocatie B (plandeel museum) en deellocatie A (plandeel starterswoningen).

Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden na sloop van de bovengrondse delen van de bestaande bebouwing, maar voorafgaand aan sloop van de ondergrondse delen (funderingen en kelder). Dit laatste heeft dus betrekking op het plandeel direct ten zuiden van het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. In het zuidelijke deel van het plangebied (deellocatie B) is sprake van antropogene lagen en/of verstoringen tot wisselende diepte. De opbouw is gevarieerd/complex. Archeologische resten kunnen in en onder deze antropogene lagen/verstoringen worden verwacht. Muurresten en funderingen kunnen worden verwacht tot direct onder het maaiveld (boring 1 is gestaakt op mogelijke funderingen of muurresten op 40 cm -mv). Voor het zuidelijke deel van het plangebied (deellocatie B) wordt daarom geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren indien bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv plaats gaan vinden.

Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied (deellocatie A), ten noorden van de bestaande kelder, is uitvoering van een proefsleuvenonderzoek alleen noodzakelijk indien bodemingrepen plaats gaan vinden die dieper reiken dan de (sub)recente ophogingslaag. Rekening houdend met een onzekerheidsmarge van circa 20 cm, wordt proefsleuvenonderzoek hier noodzakelijk geacht bij bodemingrepen dieper dan circa 1,25 m -mv (9 m +NAP).

Voor het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) is een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderzoek is inmiddels uitgevoerd.

Tijdens het vooronderzoek zijn in onderhavig onderzoeksgebied (diepe) verstoringen waargenomen. De hoge verwachting voor een vindplaats uit de Late-Middeleeuwen werd door de aanwezigheid van archeologische indicatoren echter bevestigd. Ook bleef de hoge verwachting voor de periode Neolithicum -

Vroege-Middeleeuwen gehandhaafd. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in het noordelijk deel van het plangebied de bodem grotendeels tot grote diepte is verstoord. Eventuele archeologische waarden zijn dan mogelijk vergraven. Er is geen materiaal aangetroffen dat ouder is dan de Nieuwe tijd. Het huidige onderzoeksgebied is tot grote diepte verstoord. De kans is aanwezig dat dit ook in het zuidelijke deel van het plangebied het geval is. Dit kan op basis van het huidige onderzoek echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Het huidige onderzoeksterrein kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Op basis van de diepe verstoring tot onder de fundering van de kelder lijkt het weinig zinvol de sloop/ontgraving van de kelder archeologisch te begeleiden. Huidig onderzoek geeft geen aanleiding om af te wijken van het advies tot vervolgonderzoek wat betreft bodemingrepen in het gebied ten zuiden van de kelder. Dit advies blijft dan ook gehandhaafd.

Met de uitgevoerde onderzoeken is het gebied voldoende onderzocht en is het plangebied worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wabo-projectbesluit

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college van Burgemeester en Wethouders in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen. Een Wabo-projectbesluit is een besluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dit bestemmingsplan buiten toepassing blijft.

Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht, heeft de gemeenteraad van Lochem op 6 december 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenking is vereist voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3^o van de Wabo.

Het realiseren van het museum past binnen deze lijst en valt onder de categorie 1b: Categorieën voor het stedelijk gebied: (bouw)projecten voor zakelijke, maatschappelijke en recreatieve doeleinden, mits niet op een bedrijventerrein.

Dit projectbesluit voorziet er slechts in dat ten behoeve van de realisatie van het bouwplan voor het museum, museumwinkel en B&B niet de in de voorschriften van het bestemming "Kern Almen 2011" genoemde bouwvlakken moet worden aangehouden, maar dat de realisatie van het gebouw zoals in de omgevingsvergunning is aangevraagd mogelijk is. Voor het overige blijven de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Almen 2011" behorende bij de bestemming "Centrum" van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

Vooroverleg

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een vanuit ruimtelijk oogpunt exacte herontwikkeling van het bestaande, is overwogen dat er geen rijksbelangen, provinciale belangen en belangen van het Waterschap Rijn en IJssel in het geding zijn. Er is dan ook afgezien van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op de voorbereiding van een Wabo-projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient

te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp projectbesluit naar voren worden gebracht.

Het ontwerp besluit heeft samen met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen vanaf 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Afdeling ROV
4 juli 2016