

Ruimtelijke onderbouwing Bierstraat 8 Lochem

1 INLEIDING

Op DATUM is door NAAM verzocht om doormiddel van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het realiseren van een bed and breakfastvoorziening op de verdieping van het pand Bierstraat 8 in Lochem. De functie horeca op de begane grond is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2010, de voorziening op de verdieping niet. Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt medewerking verleend aan de realisatie van het plan.

1.1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

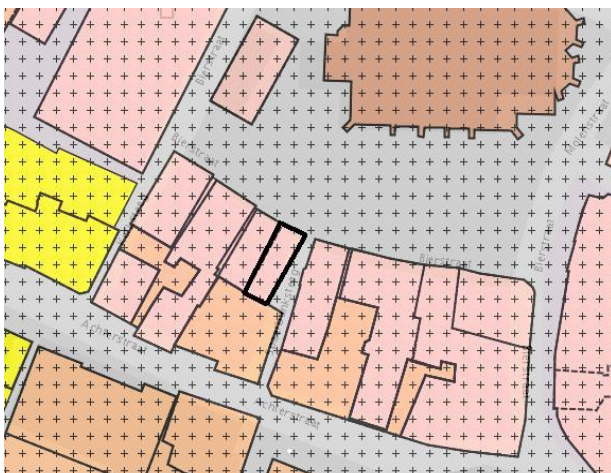
Het pand Bierstraat 8 is gelegen in het oude centrum van de stad Lochem. De Bierstraat maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied, een autovrije zone met ruimte voor verblijven. Op het aangrenzende plein, de kleine Markt, staan terrassen en worden evenementen en markten gehouden. De horecafunctie is breed vertegenwoordigd in dit deel van de Bierstraat.



Het pand Bierstraat 8 (centraal op de foto, rode baksteen)

1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied Bierstraat 8 is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Binnenstad 2010, in onderstaande afbeelding zwart omlijnd. Het heeft als geldende bestemming 'centrum' en als dubbelbestemming 'archeologie'. Binnen de bestemming centrum is op de verdieping alleen wonen toegestaan.



2 BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID en PROVINCIAAL BELEID

Er zijn geen beleidsregels of verordeningen op rijks-of provinciaal niveau van belang die raken aan dit project.

2.2 GEMEENTELIJK BELEID

Het projectgebied ligt in het oude centrum van Lochem, een apart aandachtgebied voor de gemeente Lochem. In dit gebied is het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad geldig (2002).

In het geldende bestemmingsplan binnenstad 2010 is voor de verdiepingen gekozen voor het toestaan van alleen de woonfunctie. In het bestemmingsplan is een lijst van panden opgenomen waar de bestaande functie van niet wonen kan worden voortgezet. De bestemming centrum is breed. Daar waar gecombineerd met horeca op de begane grond en waar geen andere belemmeringen optreden, is een functie als bed and breakfast aanvullend op de horecafunctie en goed voor het verbreden van het toeristische product in het centrum van Lochem. Deze functie is tot op heden niet aanwezig.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 WATER

Omdat het louter om functieverandering gaat, zijn er geen wateraspecten in het geding.

3.2 BODEM

Omdat het louter om functieverandering gaat, zijn er geen bodemaspecten in het geding.

3.3 GELUID

Het projectgebied is gelegen in het kernwinkelgebied dat autovrij is. Het wordt alleen gebruikt voor laden en lossen binnen de venstertijden en voor specifieke ontheffing houders. Zowel wegverkeerslawaai als industriellawaai is niet van toepassing.

De functie brengt niet meer geluid met zich mee dan de toegestane functie wonen. Wel zal het gebruik bij volledige bezetting intensiever kunnen zijn.

3.4 LUCHTKWALITEIT

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn eveneens geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied hebben.

3.5 EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe planomgeving loopt in geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het handelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Externe veiligheid dient dan ook in preventieve zin deel uit te maken van de besluitvorming in het kader van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van de landelijke risicoatlas kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Ook zijn er geen stationaire inrichtingen met gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied aanwezig.

Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

3.6 ECOLOGIE

Omdat het louter om functieverandering gaat, zijn er geen ecologische aspecten in het geding.

3.7 ARCHEOLOGIE

Omdat het louter om functieverandering gaat, zijn er geen archeologische aspecten in het geding.