

Ruimtelijke onderbouwing Kastanjelaan 22-24 Lochem

1. Inleiding

Op 12 september 2013 is door de heer H.J. Klein Kranenburg verzocht om door middel van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het realiseren van twee wooneenheden in het pand aan de Kastanjelaan 22-24 in Lochem. De realisatie van twee wooneenheden past niet binnen het bestemmingsplan "Lochem-Oost 2011". Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt medewerking verleend aan de realisatie van het plan.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het pand Kastanjelaan 22-24, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, nummer 6272, is gelegen ten oosten van het oude centrum van de stad Lochem. Het perceel heeft een oppervlakte van 409 m² en is bebouwd met een hoofdbouwmassa bestaande uit twee lagen met kap, en een schuur, gelegen op het achter terrein bestaande uit één laag met kap. De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing.



Figuur 1: Luchtfoto perceel Kastanjelaan 22-24 (rode begrenzing)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied Kastanjelaan 22-24 Lochem valt binnen de werking van het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 en heeft de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduiding "praktijkruimte" en "bedrijfswoning". Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Waarbij de maximale nok- en goothoogte respectievelijk 8 en 11 meter mogen bedragen. Buiten het bouwvlak mag het perceel voor 30% worden bebouwd. De realisatie van twee wooneenheden past niet binnen de geldende bestemming.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Lochem-Oost 2011"

2. Ruimtelijke afweging

Het pand is bestemd conform het laatste gebruik als fysiotherapiepraktijk en staat reeds geruime tijd leeg. Een nieuwe bestemming wordt in dat kader wenselijk geacht omdat leegstand niet bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Aangezien de omgeving in overwegende mate door wonen wordt gekenmerkt, wordt een herontwikkeling naar wonen passend geacht. Mits het wonen naar aard en schaal in overeenstemming is met zijn omgeving. Dit betekent dat het moet gaan om maximaal 2 grondgebonden woningen, twee aaneen gebouwd. Hierdoor ontstaat een situatie die ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is het in het bestaande straatbeeld. De sloop van het achter op het perceel gelegen gebouw is een vereiste om te kunnen voorzien in een tuin en bergruimte, en te voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3. Milieuaspecten

3.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De ontwikkeling aan de Hoofdstraat 16 voorziet in het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. De functie 'wonen' is echter reeds naastgelegen aanwezig. Daarom levert de ontwikkeling geen geluidsbelemmeringen op voor eventuele bedrijven in de omgeving en leveren de eventuele bedrijven in de omgeving geen geluidsbelemmering op voor het bouwplan. Er kan worden gesteld dat geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

3.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ingegaan te worden op de aanwezige bodemkwaliteit. In het kader van het onderhavig plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Op het terrein zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Gelet op de aard en mate van deze verontreinigingen bestaat er géén reden voor nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het betreffende terreindeel géén belemmeringen voor de herontwikkeling. Indien er ter plaatse van het terreindeel werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen.

Uit de Risicokaart Gelderland is het volgende af te leiden:

- Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen of inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het bouwplan.

3.4 Luchtkwaliteit

De regeling NIBM (Besluit Niet In Betekende Mate) geeft aan in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal 1 ontsluitingsweg. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 1 woning. Dit betekent dat wordt voldaan aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor dit plan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4. Flora en fauna, archeologie, water en verkeer

4.1 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in het Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie sinds 1 juli 2008) is vastgelegd. Ook bevindt het plangebied zich niet in de buurt van een speciale beschermingszone zoals bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Wat betreft de soortbescherming, is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkelingen in het plangebied en de bebouwde omgeving rondom het plangebied, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Ecologisch gezien zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

4.2 Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied is een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 7).

Bij deze verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m². De bodemingrepen die ten behoeve van het bouwplan zullen plaatsvinden zijn kleiner dan 2.500 m². Dit betekent dat voor de bodemingrepen in het plangebied geen archeologisch onderzoek benodigd is.

4.3 Water

Het plan heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg, de bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Daarnaast ligt het plan niet in of nabij gebieden die waterhuishoudkundig van groot belang zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen waterbelangen aan de orde zijn.

4.4 Verkeer

In de huidige situatie is er op het perceel slechts ruimte voor één auto. De overige parkeerbehoefte moest worden gezocht in de openbare ruimte. Gezien de huidige situatie is er geen aanleiding om te eisen dat voor het wonen de parkeerbehoefte volledig wordt opgelost op het perceel. Wel wordt het redelijk geacht om, vanuit het streven om te voorzien in kwalitatief goede woningen, te verlangen dat iedere woning kan beschikken over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De bebouwing op het achtererf wordt gesloopt, hierdoor kan worden voorzien in twee parkeerplaatsen.

5. Juridische aspecten

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt de vergunningverlening van diverse vergunningen gecoördineerd, worden procedures opnieuw vastgelegd en bevoegdheden opnieuw beschreven.

In geval er een omgevingsvergunning moet worden verleend, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan het college alleen een besluit nemen, nadat ook de raad is gehoord, door het vragen van een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht Bor)). Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is het mogelijk om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 6 december 2010 een lijst van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op deze lijst van gevallen is onder 1.a. opgenomen een project in het stedelijk gebied voor maximaal 4 woningen. In onderhavige situatie gaat om het toevoegen van 1 woning. Het college is in deze bevoegd een besluit omtrent de gevraagde omgevingsvergunning te nemen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Vooroverleg

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een vanuit ruimtelijk oogpunt geringe aanpassing 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.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals voorgescreven in artikel 3.10 Wabo is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerp-besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 24 september 2014 tot en met 5 november 2014. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen bij de gemeente ingediend.