

Wehl 2008, 1e wijziging (Stationsstraat 30-30a)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Wehl 2008	11
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.3 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	12
3.4 Taskforce woningbouw	12
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Bodem	13
4.3 Akoestiek	13
4.4 Lucht	14
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Bedrijvigheid	15
4.7 Flora en fauna	15
4.8 Water	15
4.9 Cultuurhistorie	17
4.10 Verkeer en parkeren	18
4.11 Conclusie aspecten	19
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	21
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Procedure	25
7.1 Algemeen	25

7.2	Overleg	25
7.3	Ter inzagelegging	25

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het perceel aan de Stationsstraat 30-30a in Wehl, ook bekend als de 'stoomtimmerfabriek'. Het pand is een rijksmonument. De eigenaar heeft gevraagd om de bestemming te wijzigen. Met dit bestemmingsplan Wehl 2008, 1e wijziging (Stationsstraat 30-30a) geeft de gemeente inhoud aan dit verzoek.



Nu heeft het terrein de bestemming 'Bedrijf' waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Ook is er een specifieke wijzigingsbevoegdheid aanwezig, 'wro-zone - wijzigingsgebied I'. Hiermee is het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin', onder een aantal voorwaarden. Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld op basis van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het perceel met het monumentale gebouw ligt in Wehl aan de Stationsstraat 30/30a, nabij het Wehlse treinstation. In de onderstaande luchtfoto is deze omcirkeld.



Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Wehl sectie H nummers 4900, 4903 en 6197.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het nu geldende bestemmingsplan is 'Wehl 2008' vastgesteld door de raad op 4 februari 2010. Daarbij gelden ook de volgende parapluziendingen:

- 'Parapluziending Planologisch beleid 2011', vastgesteld op 30 juni 2011;
- 'Parapluziending Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013' vastgesteld op 17 juli 2014.

De wijzigingsbevoegdheid waarvan in het voorliggende plan gebruik wordt gemaakt, is vastgelegd in 'Wehl 2008'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In het plangebied staat het rijksmonument 'stoomtimmerfabriek'. Dit industriële erfgoed is in particulier eigendom.

Met de wijziging van het bestemmingsplan wil men de oude timmerwerkplaats, het linker gedeelte van het gebouw, verbouwen tot woning. Zo creëert men een goede invulling van het gedeelte van het gebouw wat al jaren niet gebruikt wordt. Het behoud van het erfgoed is hiermee gewaarborgd.



foto: Het deel van het monument wat verbouwd zal gaan worden tot woning.

Het rechter gedeelte van het gebouw is de bedrijfswoning, waar de eigenaar in woont. Deze functie blijft behouden.

In het middelste deel van het pand, wat verder naar achteren is gelegen, is de houtzagerij met de oude, nog werkende, raamzaag aanwezig. Dit deel blijft authentiek. Bij open monumentendagen en op afspraak is deze zagerij te bezichtigen.



foto: Het deel van het monument waarin de bestaande woning zit (rechter deel) en waarin de raamzaag staat (middendeel).

Het wijzigingsplan verandert de bestemming van het hele perceel van 'Bedrijf' naar 'Centrum'. Van de mogelijkheid om de bestemming 'Tuin' toe te voegen wordt geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Wehl 2008

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven, is dit wijzigingsplan gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Wehl 2008' onder artikel 4.7.2. In deze paragraaf is het plan getoetst aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Huidig bestemmingsplan

Op het perceel gelden de volgende bestemmingen, maatvoeringen en aanduidingen:

- bestemming	Bedrijf
- dubbelbestemming	Waarde - Archeologie
- maximale goothoogte	8 meter
- maximale bouwhoogte	10 meter
- maximum bebouwingspercentage	70%
- bouwaanduiding (bw)	bedrijfswoning
- wro-zone	wijzigingsgebied I

Wijzigingsbevoegdheid 4.7.2

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat (*cursief is toetsing verzoek aan voorwaarde*):

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten; *Deze genoemde functies zijn met de regels van dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. Het aanwezige bedrijf (adviesbureau), de aanwezige bedrijfswoning en de te realiseren woning passen binnen de bestemming 'Centrum'.*
- b. de functie detailhandel niet is toegestaan; *Deze voorwaarde is in strijd met sub a. Als gevolg van een zienswijze op het ontwerpplan, is deze wijzigingsbevoegdheid onder sub a aangepast, waarbij o.a. detailhandel wordt toegestaan, zonder dat sub b daarbij geschrapt is. Hierdoor zijn twee strijdige voorwaarden in de bevoegdheid gekomen. Gezien de beantwoording van de zienswijze, had sub b geschrapt moeten worden. Om deze reden is niet getoetst aan deze voorwaarde.*
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
en
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.
Hier is sprake van. Zie hoofdstuk 4 Haalbaarheid en 6 Economische uitvoerbaarheid.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Als een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldaan worden aan de voorwaarden van deze ladder.

Uit de toelichting op de ladder, en ook uit jurisprudentie (o.a. ABRS 14 januari 2014, 201308263/2/R4, Midden-Delfland), blijkt dat bij de bouw van één woning geen sprake is van 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee voldoet een verzoek voor één woning, ongeacht de verdere voorwaarden, aan artikel 3.1.6 lid 2. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hier dus ook aan.

3.3 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

De provincie heeft in 2014 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsvisie is de Gelderse aanpak van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Na de regionale programmering staat binnen bestaand stedelijk gebied hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen hoog in het vaandel. Het voorliggende plan draagt hieraan bij, omdat het het hergebruiken van een gebouw is in bestaand stedelijk gebied.

In de Omgevingsverordening staan verder geen punten die van invloed zijn op het voorliggende plan.

3.4 Taskforce woningbouw

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad de taskforce woningbouwprojecten vastgesteld. In de taskforce is opgenomen dat een verdere reductie van het aantal nieuwbouwwoningen noodzakelijk blijft om overprogrammering te voorkomen. Eén van de uitgangspunten is dat het aantal initiatieven en het aantal woningen per project niet meer naar boven mag worden aangepast, behoudens voor het oplossen van eventuele grote knelpunten.

Daarbij is een uitzondering benoemd: niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden uitgesloten, omdat in geldende bestemmingsplannen de omzetting van andere functies, zoals winkel of kantoor naar een woonbestemming, soms mogelijk is. Er is bewust voor gekozen om deze uitzondering te handhaven.

Omdat het bestemmingsplan Wehl 2008 is vastgesteld vóór de taskforce, valt de extra woning aan de Stationsstraat 30-30a onder de uitzondering. Het college heeft op 6 december 2011 ingestemd met het realiseren van een extra woning in het pand.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan gaat over het veranderen van het gebruik van een bestaand gebouw, niet over nieuwbouw. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats. En de locatie is op de historische bodemkaart niet als verdacht aangemerkt, er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging bekend. Daarom is voor het bestemmingsplan t.b.v. de verandering van het gebruik geen verkennend bodemonderzoek nodig.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

De beschouwde locatie ligt in een 30 km-gebied. Om die reden is geen onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig.

4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter).

De Stationsstraat 30/30a ligt in deze 100 m zone. Dit is meegenomen in het akoestisch onderzoek, zie subparagraaf 4.3.4.

4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

In de nabijheid van het plangebied is industrie gevestigd en is een treinstation aanwezig. Meer hierover in paragraaf 4.6.

4.3.4 Akoestisch onderzoek

Om de mogelijke hinder van het railverkeer te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage I bij dit wijzigingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB, zoals in de Wet geluidhinder is vastgelegd, niet overschreden wordt. Voor het aspect geluid zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.4 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project maximaal 3% verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één woning binnen bestaande bebouwing. Deze verandering is zo minimaal dat geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG-vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

In het onderhavige plan wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Centrum. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele en/of stationaire bronnen aanwezig (bron: www.risicokaart.nl). Een onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige plan. Ook moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

In het naastgelegen pand, aan de Stationsstraat 32 is een bedrijfsbestemming aanwezig, voor het daar aanwezig bedrijfsgebouw. Alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bijlage bij het bestemmingsplan Wehl 2008 zijn daar toegestaan. Dit zijn bedrijfssoorten die weinig tot geen hinder naar de omgeving geven, en passend beschouwd worden binnen een woon- of gemengde woon/werk-omgeving.

De verandering van de bestemming Bedrijf naar Centrum op het adres Stationsstraat 30 en 30a is niet van zodanige invloed op het bedrijf aan de Stationsstraat 32, dat hierdoor de bedrijfsactiviteiten beïnvloed worden.

En andersom is het niet zo dat de bedrijfsactiviteiten van Stationsstraat 32 het veranderen van de bestemming aan de Stationsstraat 30-30a zodanig van invloed zijn dat de bestemmingsverandering niet mogelijk is. Met de aanwezigheid van een bedrijf in het belendende perceel is het niet zo dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de overzijde van de weg is een spoorlijn met treinstation gelegen. De akoestische gevolgen van de spoorlijn zijn in het akoestische onderzoek, zie 4.3.4, meegenomen.

Op ongeveer 80 m afstand staat de voormalige graansilo aan de Raphaelstraat 1. Deze locatie heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met als maximale milieucategorie voor toegestane bedrijven 2. Dit is hetzelfde als bij hiervoor aangegeven locatie aan de Stationsstraat 32. De beïnvloeding over en weer is niet noemenswaardig.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren getoetst dienen te worden aan de algemene verbodsbepalingen.

Het voorliggende plan voorziet in de verandering van de bestemming zodat in een deel van de bestaande bebouwing een woning gerealiseerd kan worden. Er is geen sprake van grootschalige sloopwerkzaamheden of toename van bebouwing. Er zijn ook geen waarnemingen bekend van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied.

Er heeft daarom geen flora- en faunaonderzoek plaats gevonden. Wel geldt de wettelijk bepaalde algemene zorgplicht bij bouwen en verbouwen. Het is mogelijk dat er wel beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, die door de verbouwwerkzaamheden verstoort worden. Hiervoor dient aandacht te zijn bij mogelijke omgevingsvergunning voor de verbouwing en ook bij de concrete verbouwing zelf. Maar dit staat los van het voorliggende wijzigingsplan.

4.8 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven.

De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze watertoets voor dit wijzigingsplan is als volgt:

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?	1. nee 2. nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. ja 2. nee 3. 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?	1. nee 2. nee* 3. 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?	1. nee 2. nee 3. nee 4. nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	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?	1. nee 2. nee 3. nee
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde 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)?	1. nee 2. nee
Verdroging	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?	1. nee 2. 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?	1. nee 2. nee

Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig aspect

Riolering en afvalwaterketen

1. Is er toename van afvalwater (DWA)?

Door de verandering van het gebruik van (niet actieve) bedrijfsactiviteiten naar wonen zal er meer afvalwater zijn. Dit afvalwater kan opgevangen worden op het aanwezig vuilwaterriool.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

* 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?

Een aantal jaren geleden is het pand gerestaureerd. Toen is het regenwater al afgekoppeld en wordt dit opgevangen op eigen terrein en via grindkoffers geïnfiltreerd.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Historisch stedenbouwkundig erfgoed

Met het voorliggende wijzigingsplan krijgt het rijksmonument een functie die het onderhoud van het pand waarborgt. Gemeente, provincie en rijk streven naar behoud van industrieel erfgoed, waarbij herbestemming een onderdeel vanuit maakt. Het voorliggende plan sluit aan op dit beleid omdat het rijksmonument op deze manier behouden blijft voor de toekomst.

De verbouwing vindt plaats met respect voor het monument. De eigenaar heeft hiervoor contact met de rijksdienst. Een aantal jaren geleden is het hele pand gerestaureerd, gebaseerd op een restauratieplan. Bij het restauratieplan is toen al rekening gehouden met het realiseren van een woning in het linkerdeel. Zo waren al voorzetwanden voorzien en kantstukken aan de kozijnen. Het pand heeft een monumentaal karakter en er zal ook niets van monumentale waarde verdwijnen. Sterker nog, door het herbestemmen is het voor de eigenaar financieel haalbaar om het pand te behouden voor de toekomst.



4.9.2 Archeologisch erfgoed

Ten tijde van het bestemmingsplan Wehl 2008 was de archeologische waardenkaart voor Wehl nog niet afgerond. Om die reden hebben alle gronden in het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen.

De archeologische waardenkaart is nu wel beschikbaar. Hieruit blijkt dat de verwachtingswaarde van deze locatie 'hoog + afgedekt' is, AWV categorie 5. Dit zal bij een herziening van een bestemmingsplan leiden tot de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting I'.

Met de wijzigingsbevoegdheid is het niet mogelijk om de dubbelbestemming voor de archeologische verwachting aan te passen. Daarbij komt dat het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsplan is wat voorziet in het hergebruik van bestaande bebouwing. In principe zal er geen bebouwing bijkomen. Om deze reden is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd op deze locatie. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie blijft daarom op het plangebied van toepassing.

Ook dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in verband met de mogelijkheid tot toevalsvondsten.

4.10 Verkeer en parkeren

De Stationsstraat in Wehl is een erftoegangsweg. Deze is ook als zodanig ingericht. Wel is het zo dat op de weg relatief veel vrachtverkeer rijdt, door bedrijven die aan de Raphaelstraat en de Lambertusstraat gevestigd zijn.

De toevoeging van één woning aan de Stationsstraat 30-30a is niet dusdanig van invloed op de inrichting van de weg, dat hiervoor aanpassingen nodig zijn. Het parkeren zal op eigen terrein plaats vinden.

4.11 Conclusie aspecten

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het realiseren van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing aan de Stationsstraat 30/30a in Wehl. Op basis van de in dit hoofdstuk onderzochte aspecten zijn er geen aspecten die het woon- en leefklimaat zodanig beïnvloeden dat er sprake is van een niet aanvaardbare situatie.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het wijzigen van het bestemmingsplan Wehl 2008 voor de locatie Stationsstraat 30-30a in Wehl. De regels van het bestemmingsplan Wehl 2008 zijn van toepassing, met de in het voorliggende wijzigingsplan opgenomen aanvullingen. Dit heeft te maken met het feit dat de wijzigingsbevoegdheid aangeeft dan niet alle mogelijkheden genoemd bij de bestemming 'Centrum' onder bestemmingsomschrijving van toepassing zijn.

ROS2008 of ROS2012

Het bestemmingsplan Wehl 2008 is opgesteld onder de Ruimtelijke Ordening Standaarden 2008 (ROS2008), in de vorm van een 'analoog plan'. Sinds 1 juli 2013 zijn de Ruimtelijke Ordening Standaarden 2012 (ROS2012) verplicht.

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op een bestemmingsplan opgesteld onder de ROS2008. Dit plan (Wehl 2008) is als een analoog plan ter inzage gelegd op 3 september 2009. In artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is voor de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan het overgangsrecht vastgelegd. Een wijzigingsplan dat een wijziging is van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010 mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met dat bestemmingsplan.

Op grond van dit overgangsrecht geldt voor het voorliggende wijzigingsplan dat de ROS2012 niet van toepassing zijn op dit plan. Ook hoeft het plan niet te voldoen aan de digitale verplichtingen, aangezien het plan Wehl 2008 vóór 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage heeft gelegen in de vorm van een analoog plan.

De bestemming 'Centrum'

Door de wijziging van de bestemming geldt op deze locatie de bestemming 'Centrum' uit het bestemmingsplan 'Wehl 2008'. In artikel 2 van de regels zijn de regels van de bestemming 'Centrum' uit 'Wehl 2008' van toepassing verklaart. Wel met de aanvulling dat de gronden alleen bestemd zijn voor:

- detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen;
- (commerciële) dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden);
- wonen;
- groen- en nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Dit is gebaseerd op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, die aangeeft dat horeca niet geldt voor dit gebied (zie paragraaf 3.1 van deze toelichting). De toevoeging bij de maatschappelijke voorzieningen is het logische gevolg van de 'Parapluserziening Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013' die ook geldt voor het plangebied.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan, Wehl 2008, 1e wijziging (Stationsstraat 30-30a), regelt primair de ruimtelijke situatie in het plangebied zoals overgekomen met de eigenaren. Het is ook gewenst ten behoud van het monument. De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de verzoeker.

Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. De kosten voor wijziging van het bestemmingsplan zijn via de legesverordening bij de verzoeker in rekening gebracht.

De gemeente loopt geen ontwikkelingsrisico. Er wordt geen planschade verwacht. Hiervoor is een quick scan uitgevoerd op 20 augustus 2014. De gemeente kan planschade, als daar toch sprake van zou zijn na aanleiding van een claim, verhalen bij de verzoeker. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld.

7.2 Overleg

Het plan is aan de volgende instanties op 5 december 2014 voorgelegd voor vooroverleg:

- het Waterschap Rijn en IJssel;
- Liander;
- Vitens;
- Gasunie.

Vooroverleg met rijk en provincie, is gezien hun richtlijn wanneer plannen voor vooroverleg voorgelegd moeten worden, niet nodig.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp zijn er geen op- en/of aanmerkingen ingekomen.

7.3 Ter inzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een ieder vanaf 29 januari 2015 tot en met 11 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

