

Bestemmingsplan

Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2021-1 (Ballastweg)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

21 september 2021

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan
***“Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2021-1
(Ballastweg)”***

Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Status: vastgesteld
21 september 2021



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	10
4.1	RIKSBELEID	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1	INLEIDING	16
5.2	TOETSING AAN DE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	17
6.1	INLEIDING	17
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	17
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	19
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSpraak.....	21
8.1	VOOROVERLEG	21
8.2	INSpraak	21
8.3	ZIENSWIJZEN	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

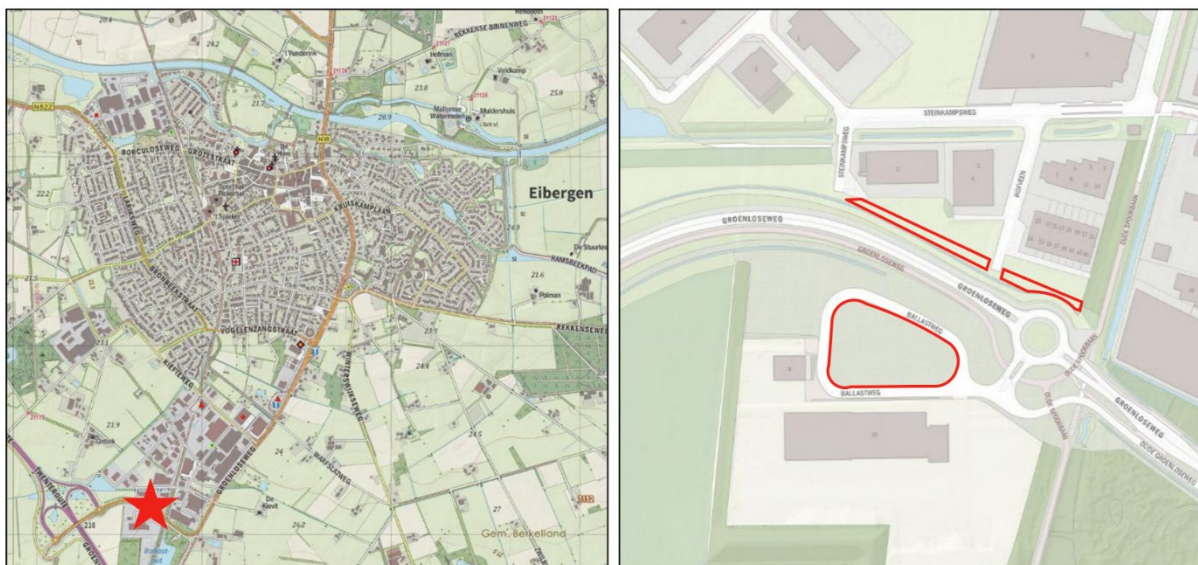
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het herstellen van een omissie op het bedrijventerrein ‘De Kieft’ ten zuiden van de kern Eibergen (gemeente Berkelland). Door het inpassingsplan van het Tracébesluit voor de N18 Varsseveld – Enschede (hierna: het inpassingsplan) hebben bepaalde gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ uit het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” (vastgesteld op 8 mei 2013) per abuis een verkeersbestemming gekregen. Dit moet worden hersteld.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet dan ook niet in nieuwe ontwikkelingen. In feite wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling (het herstellen van een omissie) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein ‘De Kieft’ ten zuiden van de kern Eibergen. In afbeelding 1.1 is indicatief de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Eibergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied, bestaande uit drie locaties, is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster en de rode contouren. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Eibergen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2021-1 (Ballastweg)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.1859.BPEBG20210001- 0100) en een renvooi;
- regels.

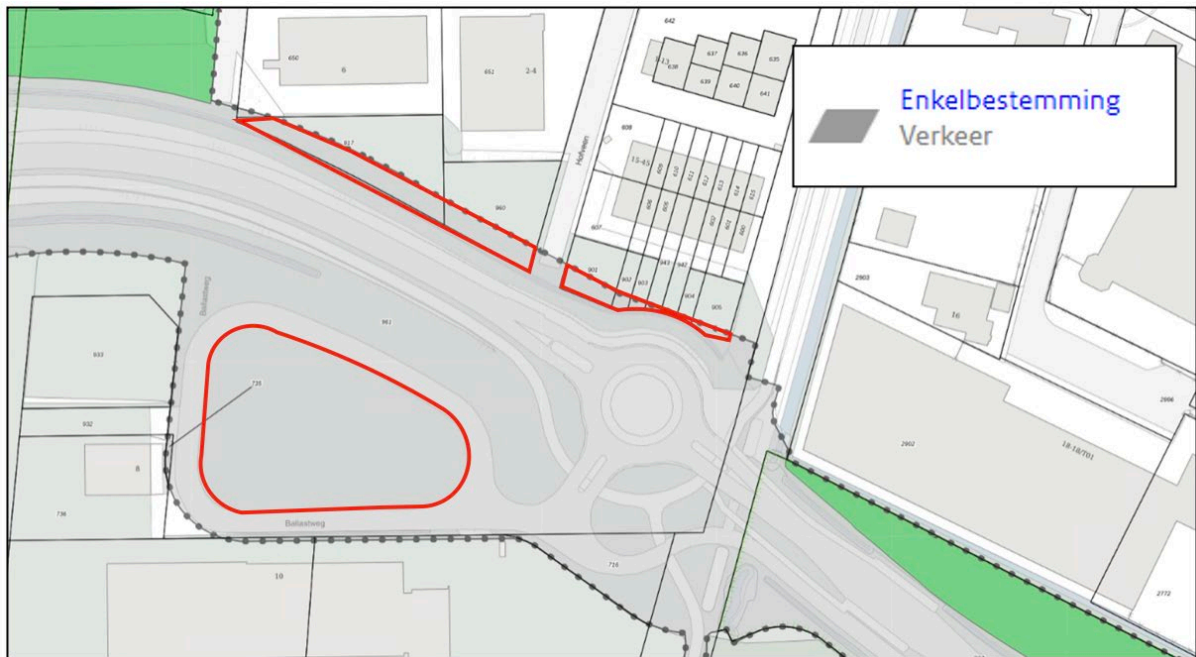
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Berkelland, tracébesluit N18 2015". Dit bestemmingsplan is op 19 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Berkelland. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan "Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019", door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2020.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan "Berkelland, tracébesluit N18 2015" weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de rode contouren.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

De gronden in het plangebied zijn op basis het geldende bestemmingsplan "Berkelland, Tracébesluit N18 2015" bestemd tot 'Verkeer'.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, tunnels, viaducten, bruggen en bijbehorende bermen en taluds.

Op de deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het herstellen van een omissie. Door het inpassingsplan hebben bepaalde delen van met de bestemming 'Bedrijventerrein' per abuis een verkeersbestemming gekregen. In feite worden de gronden gebruikt zoals was toegestaan in het "Eibergen, Bedrijventerreinen 2011". Dit is nu niet in overeenstemming met het geldende planologische regime.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijventerrein' uit het bestemmingsplan "Eibergen, Bedrijventerreinen 2011" (vastgesteld op 8 mei 2013) hersteld. Aangevoerd wordt dat de voorgenomen herstel van omissie in overeenstemming zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Berkelland beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft betrekking op drie locaties op het bedrijventerrein ‘De Kieffe’. Zoals in de voorgaande hoofdstukken reeds is beschreven hebben deze locaties per abuis een verkeersbestemming gekregen.

Het plangebied ligt centraal op het bedrijventerrein. De omgeving van het plangebied wordt dan ook hoofdzakelijk gekenmerkt door bedrijfsperven van het bedrijven op het bedrijventerrein. Daarnaast wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van de Groenloseweg. Deze weg loopt tussen de locaties van het plangebied door.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2.2 is per locaties de situatie in beeld gebracht. Hierna wordt afzonderlijk op de locaties ingegaan conform de nummering in afbeelding 2.2.

De eerste locatie bevindt zich ten zuiden van de Groenloseweg en bestaat in de huidige situatie uit een onbebouwd grasperceel. Dit perceel wordt omringd door de Ballastweg. De tweede locatie heeft eveneens betrekking op een onbebouwd grasperceel. De derde locatie maakt deel uit van het terrein van de daar gevestigde autodealer. Deze gronden zijn in gebruik als parkeerruimte van auto's.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto's van de locaties plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de voorgaande hoofdstukken is omschreven heeft voorliggend bestemmingsplan betrekking op het herstellen van een omissie. Door het inpassingsplan hebben bepaalde gronden van met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ per abuis een verkeersbestemming gekregen. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is dus niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In feite wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt voor het plangebied de bestemming ‘Bedrijventerrein’ uit het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” (vastgesteld op 8 mei 2013) hersteld. Bij de eerste locatie wordt, ten tijde van het van kracht zijn van het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” (hierna: de oorspronkelijke situatie) een bouwvlak toegekend. Voor de overige twee locaties wordt geen bouwvlak toegekend, aangezien deze gronden op korte afstand van de Groenloseweg zijn gelegen. Het is dan ook ongewenst om op deze gronden gebouwen te kunnen oprichten.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er dus geen sprake van fysieke ingrepen. Het voorgenomen planologische herstel zorgt dan ook niet voor een verandering van de milieusituatie. Daarnaast is geen sprake van aantasting van de bestaande groen- en watervoorzieningen als gevolg van het plan. Tevens wordt opgemerkt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt een planologisch verantwoord bedrijventerrein. Het is immers onwenselijk op de locaties van het plangebied een verkeersbestemming, met de daarbij behorende bouwmogelijkheden, te handhaven.

3.2 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de fysieke uitbreiding van het totaal oppervlakte van het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan staat daarnaast ook geen extra gebruiks- en vestigingsmogelijkheden toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er is slecht sprake van het herstellen van de oorspronkelijke situatie, met dien verstande dat het feitelijke situatie in ogenschouw wordt genomen. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen of het inperken van mogelijkheden voor parkeren en laden en lossen.

Bovendien wordt met het herstellen van een omissie als gevolg van de het inpassingsplan de verkeerssituatie op twee manieren verbeterd. Ten eerste plaats omdat het middels dit bestemmingsplan niet meer mogelijk om invulling te geven aan een verkeersbestemming met de daarbij behorende bouwmogelijkheden op locaties die daar niet geschikt voor zijn. Ten tweede omdat in voorliggend bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de gewijzigde verkeerssituatie (als gevolg van het inpassingsplan) waardoor het plangebied goed en verkeersveilig is te bereiken en verlaten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat het herstellen van een omissie de meest logische vervolgfunctie is voor het plangebied. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een reeds bestaand bedrijventerrein. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein of het toestaan van extra gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van oorspronkelijk situatie. Er is dus geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Daarnaast worden de bestaande gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsgronden niet verruimd. Gelet op het vorenstaande wordt geconstateerd dat er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege gelaten kan worden.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2019 gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie. In de omgevingsvisie is richting gegeven aan het provinciaal ruimtelijk beleid aan de hand van onderstaande onderwerpen:

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- circulaire economie
- biodiversiteit
- bereikbaarheid
- economisch vestigingsklimaat
- woon- en leefklimaat.

Voor de voorliggende ontwikkeling is voornamelijk de economisch vestigingsklimaat van belang.

4.2.1.2 Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio

Gelderland heeft sterke troeven: Health, Energy, Tech, Food, Logistiek, een sterk midden- en kleinbedrijf. Nationaal en internationaal werkende Gelderse bedrijven die in volle verbinding staan met gebieden buiten Gelderland. Daar zit veel innovatieve kracht. Gelderland wil die volop de ruimte geven, maar wel op voorwaarde dat ook bijgedragen wordt aan het duurzaamheidsvraagstuk. Want schoon en groen is het uitgangspunt van Gelderland. Gelderland denkt daarbij mee met de bedrijven en helpt ze bij de toegang tot kennis, middelen, markten, netwerken, locaties en het onderwijs. Omdat de provincie Gelderland vindt dat iedereen die in Gelderland mee wil doen, dat ook moet kunnen, daarom stimuleert Gelderland dat het onderwijs optimaal afgestemd is op de arbeidsmarkt. Dit doet Gelderland om tekorten op de arbeidsmarkt te voorkomen en kansen te pakken naar de toekomst toe, zoals bijvoorbeeld op het terrein van energietransitie. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat; dat is wat Gelderland wil. Zo wordt Gelderland versterkt: nu en in de toekomst.

4.2.1.3 Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van herstellen van een omissie. Hiermee wordt voorzien in logische planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden en daarmee aan de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Het voornemen voorziet verder niet in een fysieke ingrepen. De Omgevingsvisie Gelderland verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen bepalingen die de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in de weg staan. Het gaat immers om het herstellen van een omissie. Er is geen sprake van het uitbreiden van het bedrijventerrein. Er wordt daarnaast niet voorzien in het toestaan van een extra gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van de oorspronkelijke planologische mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Gelderland de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

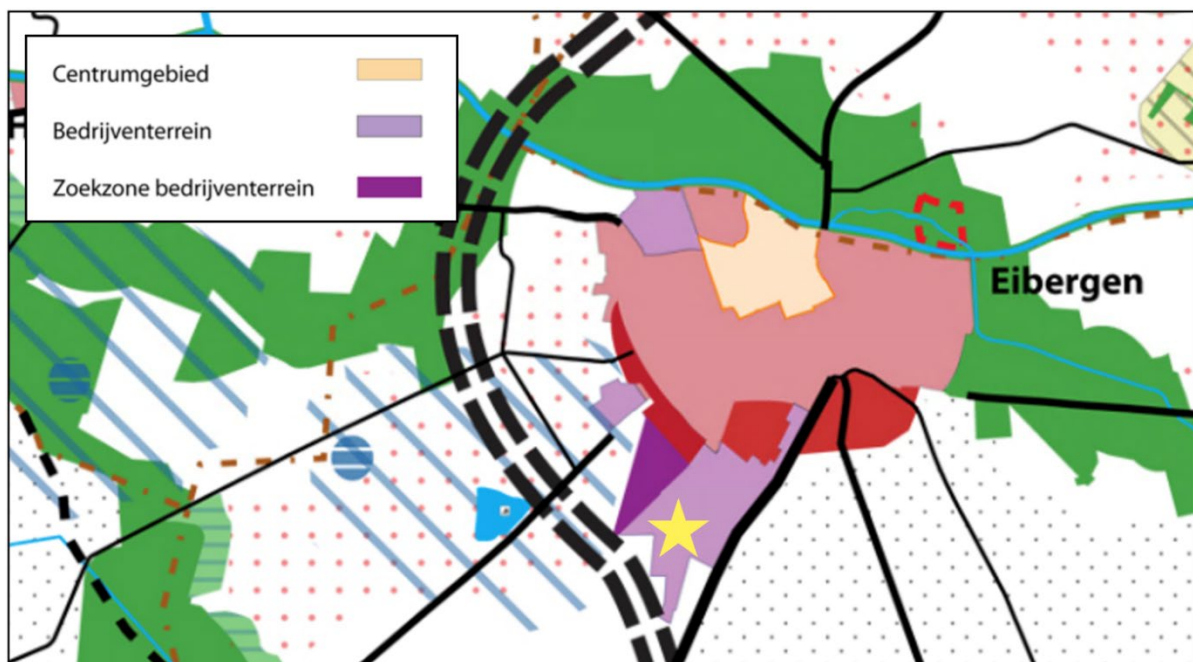
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Berkelland 2025

4.3.1.1 Algemeen

De raad heeft op 26 oktober 2010 de ‘Structuurvisie Berkelland 2025’ vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente en richting geeft aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. In voorliggend geval is uitsluitend het aspect ‘Bedrijventerrein’ relevant.

Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven in afbeelding 3.1. Op deze kaart is de ligging van het plangebied met een gele ster weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Berkelland)

4.3.1.2 Bedrijventerrein

Elke grote kern in de gemeente Berkelland beschikt over één of meer bedrijventerreinen. Voor de meeste bedrijventerreinen geldt dat deze grotendeels bezet zijn. Op de lokale bedrijventerreinen zijn diverse soorten bedrijven gesitueerd. Dit varieert van transportbedrijven, bouwbedrijven tot reclamebedrijven. Berkelland zet vooral in op verbetering/revitalisering van bedrijventerreinen, zodat het aantal bedrijventerreinen beperkt kan worden. Bedrijven worden gestimuleerd om ‘op te knappen’ in plaats van te verhuizen. Ook is het van belang om de samenwerking op de bestaande bedrijventerreinen en Parkmanagement te stimuleren.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet slechts het herstellen van een omissie. Hiermee wordt het bedrijventerrein positief bestemd, wat overeenkomt met de gebiedsaanduiding ‘bedrijventerrein’

die het plangebied op basis van de structuurvisie heeft. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief de uitgangspunten uit de Structuurvisie Berkelland 2025 niet in de weg staat.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.2 Toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan voorziet in het herstellen van een omissie. Door het inpassingsplan hebben bepaalde gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' per abuis een verkeersbestemming gekregen. Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” is reeds aandacht besteed aan de milieu- en omgevingsaspecten Besluit milieueffectrapportage, bodem, milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, archeologie en ecologie. Uit dat bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het realiseren van het bedrijventerrein. Hetgeen omschreven omtrent deze aspecten in het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” wordt middels voorliggend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied onverkort van kracht.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen of toestaan van een milieugevoelig of een (beperkt) kwetsbaar object of het verbreden van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die leiden tot extra milieubelasting. Tevens is er geen sprake van het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing. Ten aanzien van de het aspect 'archeologie' wordt middels voorliggend bestemmingsplan de archeologische bestemming (opnieuw) toegekend.

Ten aanzien van de oorspronkelijk toegestane situatie is in feite geen sprake van een verandering. De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De planologische-juridische regeling wordt afgestemd op de geconstateerde omissie en daarmee op de feitelijke situatie, met dien verstande dat het inpassingsplan ongemoeid blijft.

Het nader onderbouwen van de milieukundige uitvoerbaarheid is in voorliggend geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk. Indien in specifieke gevallen het noodzakelijk wordt geacht wordt tijdens van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen een en ander nader aangetoond. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het herstellen van de omissie.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, bouwhoogtes en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving*: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- *Bouwregels*: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen*: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:* Regels omtrent werken of werkzaamheden die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden;
- *Specifieke gebruiksregels:* Welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:* Onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- *Wijzigingsbevoegdheid:* Onder welke voorwaarden kan het bestemmingsplan gewijzigd worden;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:* Regels omtrent werken of werkzaamheden die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn, aangezien het gaat om herstel van een omissie, de planregels uit het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011” (met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPEBG20110004-1000) overgenomen. Daarnaast zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan “Berkelland, parapluherziening ondergeschikte detailhandel 2019” overgenomen.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals genoemd in de bij de regels gevoegd bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te vergoten is dit op de verbeelding expliciet geregeld met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Deze manier van bestemmen komt overeen met de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011”.

Voor het bouwen geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal 70% bedragen. De bouwhoogte mag op het centrale deel van het bouwvlak maximaal 12 meter bedragen. Aan de zijkanten van het bouwvlak geldt voor een strook van vijf meter breed een maximale bouwhoogte van 7 meter. Dit is, in overeenkomend met het bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011”, op de verbeelding geregeld met respectievelijk de aanduidingen ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ en ‘maximum bouwhoogte (m)’. Tussen het bouwvlak en de weg is een strook van vijf meter opgenomen, zodat hier geen gebouwen kunnen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 4)

De voor '3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend wordt in het kader van de economische haalbaarheid opgemerkt dat het hier om een herstel van een omissie gaat. Het gaat om een gemeentelijk plan. Het plan wordt gefinancierd uit gemeentelijke middelen. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. Het plan is economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Gelderland

Gezien de aard en het feit dat er het om het herstellen van een omissie gaat wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De voorgenomen wijzigingen zijn niet van invloed op de waterhuishouding. Het voeren van een vooroverleg met het waterschap wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval is in april 2021 een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Tijdens die ter inzage legging zijn geen reacties ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 mei tot en met 7 juli 2021 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in Berkel Bericht en de Staatscourant van 6 juli 2021, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Wij hebben in dit kader geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ontvangen.