

Zaaknummer : 190493

**Raadsvergadering** : 12 juni 2018

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Eibergen, Op de Bleek 2017

Collegevergadering :  
 Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos  
 Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis tel: : 0545-250 319

**Te nemen besluit:**

Het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" gewijzigd vaststellen.

**Waarom dit voorstel en wat is het effect**

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 geeft het toekomstig kader voor de ontwikkeling van bouwlocaties. Hieronder ook het woongebied Op de Bleek. Een nieuw bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde beleid uit die structuurvisie planologisch zoveel mogelijk wordt vastgelegd. Hierbij rekening houdend met de actuele situatie.

Van 21 februari tot en met 3 april 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" ter inzage gelegen. Wij hebben twee schriftelijke reacties ontvangen. De brieven zijn bijgevoegd. Met de voorgestelde wijzigingen (zie bijlage) van het ontwerpbestemmingsplan komen wij volledig tegemoet aan de ingediende zienswijzen.

De volgende stap in het planologische proces is, dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld door uw raad. De gemeente is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan dat ter uitvoering van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 wordt vastgesteld. De basis is de genoemde structuurvisie en het bestemmingsplan "Op de Bleek" uit 2008. Na de vaststelling heeft de woonwijk Op de Bleek weer een actueel bestemmingsplan (enkele locaties met een iets andere bestemming, waardoor het woningenaantal lager is). Ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2008 is er een reductie van 15 woningen.

**Argumentatie:**

Op 24 februari 2016 is de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft het toekomstig kader voor de ontwikkeling van bouwlocaties. Hieronder ook het gebied Op de Bleek. Een nieuw bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde beleid uit die structuurvisie planologisch zoveel mogelijk wordt vastgelegd. Hierbij rekening houdend met de actuele situatie en afspraken.

Het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp zijn enkele woningbouwmogelijkheden verwijderd en zijn de verleende omgevingsvergunningen voor bedrijfswoningen "bevroren" (alleen uitvoeren verleende vergunning). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari tot en met 3 april 2018 ter inzage gelegen. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen, waaronder van de ontwikkelaar van het gebied. Tijdens deze periode is met name met de ontwikkelaar ook intensief overleg gevoerd. Mede over de ingediende zienswijzen. Met enkele wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan kan de ontwikkelaar zich vinden in het nu voorliggende voorstel. De toe te passen wijzigingen zijn beschreven in het "Overzicht wijzigingsvoorstellen Eibergen, Op de Bleek 2017".

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:  
 0 hamerstuk  
 0 bespreekstuk  
 0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming  
 0 met algemene stemmen  
 0 **16** stemmen voor, **10** stemmen tegen  
 0 aangenomen  
 0 verworpen  
 0

Kort samengevat komen de belangrijkste wijzigingen er op neer dat:

- op twee locaties waar voorheen appartementen waren gepland (in het ontwerp bestemd met "Groen") grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt (in aantal: 6 en 7);
- voor de bedrijfswoningen (5) de koppeling met de omgevingsvergunning wordt losgelaten. Wel geldt de voorwaarde dat binnen 5 jaar (na onherroepelijk worden van het plan) de woningen moeten zijn gebouwd dan wel vergund;
- voor het voormalige kantoor weer 1 woning wordt mogelijk gemaakt. De bestemming wijzigt mede daardoor in "Wonen". En ook voor het voormalige schaftlokaal wijzigt de bestemming naar "Wonen" (aantal woningen blijft 1);
- voor het voormalige ketelhuis het aantal woningen van 2 naar 4 gaat.

Voor de wijziging waarbij de bestemming "Groen" wijzigt in een bestemming "Wonen" voor grondgebonden woningen, is een extra inloop geweest voor de omwonenden van die betreffende gebieden.

### **Kanttekeningen en risico's**

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door degenen die zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, en tegen de wijzigingen door elke belanghebbende. Ook kan iemand die kan aantonen dat hij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen, alsnog beroep instellen.

### **Financiën**

De gemeente is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan dat ter uitvoering van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 wordt vastgesteld. Voor de plankosten is een krediet ter beschikking gesteld. Er is geen sprake van te verhalen kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

### **Communicatie**

Begin september 2017 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Ook is toen een inloopavond georganiseerd. Over het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ontvangen. Die zijn beoordeeld en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 februari tot en met 3 april 2018 ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze twee zienswijzen zijn in overleg met de indieners enkele wijzigingen in het ontwerp aangebracht. Een inhoudelijke reactie op de zienswijzen kan hiermee achterwege blijven.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in de Staatscourant gepubliceerd. Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, wordt het wederom zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

Het betreft een initiatief van de gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak twee weken ter inzage gelegen en er is een inloopavond georganiseerd. Hierna heeft ook het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Verder is tijdens het gehele traject regelmatig overleg gevoerd met de ontwikkelaar van Op de Bleek. Belangrijkste gesprekspunt was het beperken van het aantal woningen. Met dit voorstel is zoveel mogelijk aan de wensen van beide partijen tegemoet gekomen.

De ontwikkelaar heeft bovendien ook aangegeven geen beroep in te stellen als de genoemde wijzingen rechtskracht hebben gekregen.

**Planning en evaluatie**

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast stelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris,                      de burgemeester,

M.N.J. Broers.                      drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 12 juni 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

overwegende, dat voor het woongebied Op de Bleek het voorgestelde beleid uit de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 zoveel mogelijk planologisch wordt vastgelegd met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 6 tot en met 19 september 2017, en er tijdens deze termijn drie inspraakreacties zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat zijn weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 21 februari tot en met 3 april 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 20 februari 2018;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan twee schriftelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan;

dat de vast te stellen wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming zijn met de ingediende zienswijzen en dat daarmee een inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen achterwege kan blijven;

dat in het raadsvoorstel in de bijlage "Overzicht wijzigingsvoorstellen Eibergen, Op de Bleek 2017" de wijzigingen zijn genoemd, en dat op grond hiervan het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" gewijzigd moet worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de wijzigingen van het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" over te nemen, zoals genoemd in de gewaarmerkte bijlage "Overzicht wijzigingsvoorstellen Eibergen, Op de Bleek 2017" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPEBG20170006-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen zoals het als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 13-06-2017);
3. voor het bestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
12 juni 2018

de griffier,



de voorzitter,



## Toelichting raadsvoorstel

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Eibergen, Op de Bleek 2017

### Wijzigingsvoorstellen

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat enkele wijzigingen op het ontwerp worden doorgevoerd. Hiermee kan het bestemmingsplan dan gewijzigd worden vastgesteld. Over de wijzigingen kan iedere belanghebbende beroep in stellen.

Onderstaand worden de belangrijkste wijzigingen in het kort toegelicht.

#### 1. *Gebied aan de Hummelsweide (oorspronkelijk appartementengebouw)*

In het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2008 is deze locatie bestemd voor een appartementengebouw met 20 wooneenheden en zo'n 17 meter hoog. De ontwikkelaar zag hier echter al vroegtijdig vanaf, ingegeven door de uitgifte van de oostelijk gelegen bouwkvavels voor vrijstaande woningen. Inmiddels wil men hier graag 6 grondgebonden woningen bouwen. Voordelen zijn dat het woningaantal verminderd en ook dat de bouwhoogte aanzienlijk lager wordt. De te bouwen woningen worden gebouwd binnen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Deze wijziging (toen nog met 7 grondgebonden woningen) is voorgelegd tijdens een inloop op 17 mei 2018 aan de omwonenden van dit gebied. Uiteraard heeft een groenbestemming de voorkeur. Echter is deze wijziging altijd beter dan het oorspronkelijke appartementengebouw.

#### 2. *Gebied aan de Blekerij (oorspronkelijk appartementengebouw)*

In het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2008 is ook deze locatie bestemd voor een appartementengebouw met 20 wooneenheden en zo'n 17 meter hoog. De aangevraagde omgevingsvergunning voor dit gebouw is door ons geweigerd. Een beslissing op bezwaar hierover is nog niet genomen.

De ontwikkelaar van het gebied kan zich nu ook vinden in een bouwmogelijkheid voor 7 grondgebonden woningen. De behoefte aan dit soort woningen wordt ook groter geacht. Ook deze wijziging (toen nog met 6 grondgebonden woningen) is voorgelegd tijdens een inloop op 17 mei 2018 aan de omwonenden van dit gebied. Uiteraard heeft ook hier een groenbestemming de voorkeur. Echter is ook deze wijziging beter dan het oorspronkelijke appartementengebouw.

#### 3. *Vijf woon-werkkvavels op De Mors*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de nummers van de omgevingsvergunningen voor deze percelen opgenomen. Alleen deze vergunningen konden worden uitgevoerd. Bij niet tijdige uitvoering konden die vergunningen worden ingetrokken.

Voorstel is nu om de vergunningen weer los te laten, en is er weer een strook voor de bedrijfswoningen opgenomen met een maximum van 5 bedrijfswoningen. Een nieuwe vergunningaanvraag (conform de wensen van een koper) kan weer worden beoordeeld en verleend. Deze situatie blijft vijf jaar bestaan, ingaande vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Na deze vijf jaar kan het plan gewijzigd worden en de mogelijkheid voor de bedrijfswoningen alsnog wordt verwijderd. Het initiatief hiervoor komt dan van ons.

Ook wordt de "noodzakelijkheid" van de bedrijfswoning gewijzigd in een "functionele binding" met het bedrijf. Dit geeft de verkoper ruimere mogelijkheden.

#### 3. *Industriële erfgoed*

Het industriële erfgoed is nog minimaal in gebruik voor nieuwe functies. De zoektocht hiernaar is een lastige. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bovendien voor twee panden de woningen geschrapt. Gevoelsmatig zijn dit echter wel goede economische dragers

voor dergelijke gebouwen. De erfgoedobjecten, maar ook de Berkeltak, zijn bovendien van groot belang voor de karakteristiek van de wijk.

Schaftlokaal (G.J. ten Cateplein 7):

In het ontwerp is hiervoor 1 woning opgenomen. Dit wijzigt niet. Wel wijzigt de bestemming van "Maatschappelijk" met de extra functie "dienstverlening" naar de bestemming "Wonen".

Kantoor (Kalanderij 1):

In het ontwerp is in de lijn van de structuurvisie de mogelijkheid van een (bedrijfs)woning geschrapt. Mede hierover hebben wij een zienswijze ontvangen. Er zijn gegadigden om dit pand in gebruik te nemen, echter wel met een woonfunctie.

Om het pand weer een functie te geven en het erfgoed te behouden stellen wij voor om de mogelijkheid van een woning weer op te nemen. Hiervoor wordt ook de bestemming gewijzigd van "Maatschappelijk" (met "dienstverlening") naar "Wonen".

Ketelhuis (Hummelsweide 5):

In het ontwerp is in de lijn van de structuurvisie het woningaantal gesteld op maximaal 2. Ontwikkelaar geeft aan dat dit aantal onvoldoende is om het pand rendabel te maken om het in stand te houden.

Mede om ook hier het erfgoed te behouden en het een functie te geven binnen de wijk stellen wij voor om het aantal woningen te verhogen van 2 naar 4. Hiermee kan het gebouw doelmatig en efficiënt opgedeeld worden in afzonderlijke wooneenheden, zonder dat de verschijningsvorm wordt aangetast. De bestemming blijft "Wonen".

**Reacties van Waterschap en VNOG**

Van het Waterschap Rijn en IJssel en van de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland hebben wij nog een reactie op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

*Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterschap reageert per email en constateert dat er een rioolpersleiding langs de noordzijde van het bestemmingsplan loopt. De vraag is of de rioolpersleiding (en de zonering eromheen) niet ook aan de noordzijde af en toe in het plangebied van het bestemmingsplan komt?

Antwoord: De constatering is correct en de leiding (met name vooral de zonering) aan de noordzijde van het plangebied wordt op de verbeelding opgenomen

*Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland*

Van de veiligheidsregio (VNOG) hebben wij schriftelijk een reactie op het ontwerp ontvangen. Ook op het voorontwerp heeft de VNOG gereageerd. Inhoudelijk gaat hun reactie vooral over de civieltechnische uitvoering en het stedenbouwkundig plan. Voor het eerste aspect heeft een bestemmingsplan geen directe functie. Het tweede is een vaststaand en grotendeels al uitgevoerd plan (sinds 2008). Aanpassingen hiervan zijn niet meer mogelijk. Het aspect van zelfredzaamheid wordt ook in de brief genoemd. Een bestemmingsplan heeft hiervoor geen functie.

Tenslotte wordt opnieuw het realiseren van een waterinnamepunt voor de brandweer genoemd.

Antwoord: De wijk Op de Bleek ligt aan de Berkel en heeft een Berkeltak door het gebied heen lopen. De twee in het gebied aanwezige bruggen kunnen prima gebruikt worden als waterinnamepunt ten behoeve van de brandweer.

**Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" van 20 februari 2018;
- Overzicht wijzigingsvoorstellen Eibergen, Op de Bleek 2017;
- Ontvangen schriftelijke zienswijzen (2 stuks);
- Email van het waterschap op het ontwerpbestemmingsplan (27 maart 2018);
- Brief van de VNOG op het ontwerpbestemmingsplan (27 maart 2018).



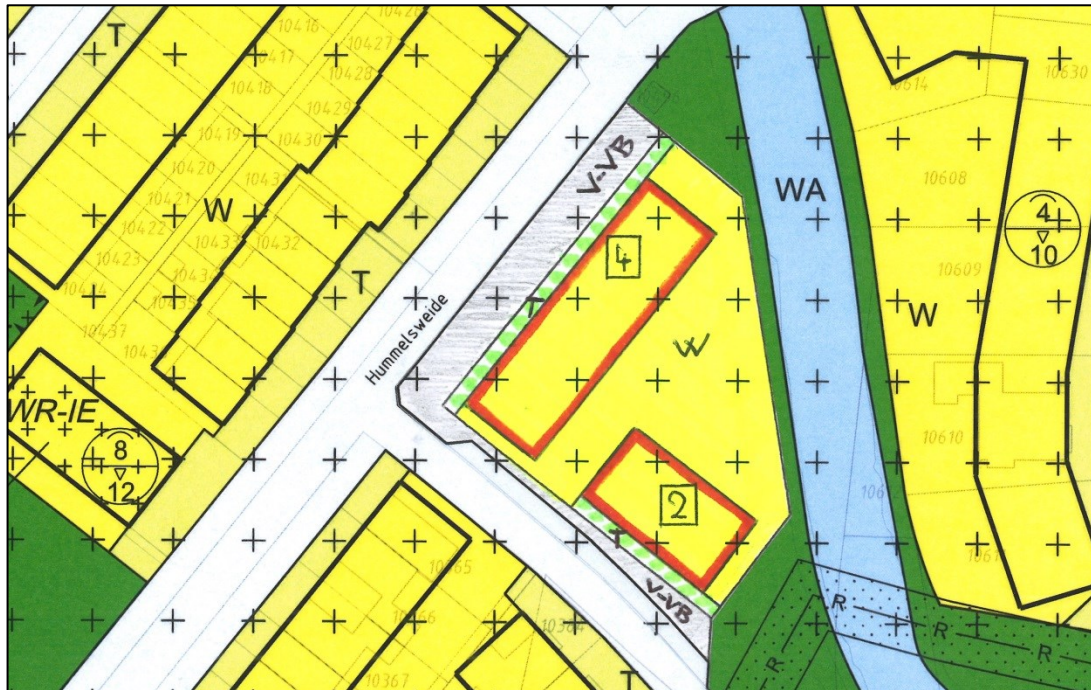


## Overzicht wijzigingsvoorstellen Eibergen, Op de Bleek 2017

VERSIE: 7 JUNI 2018

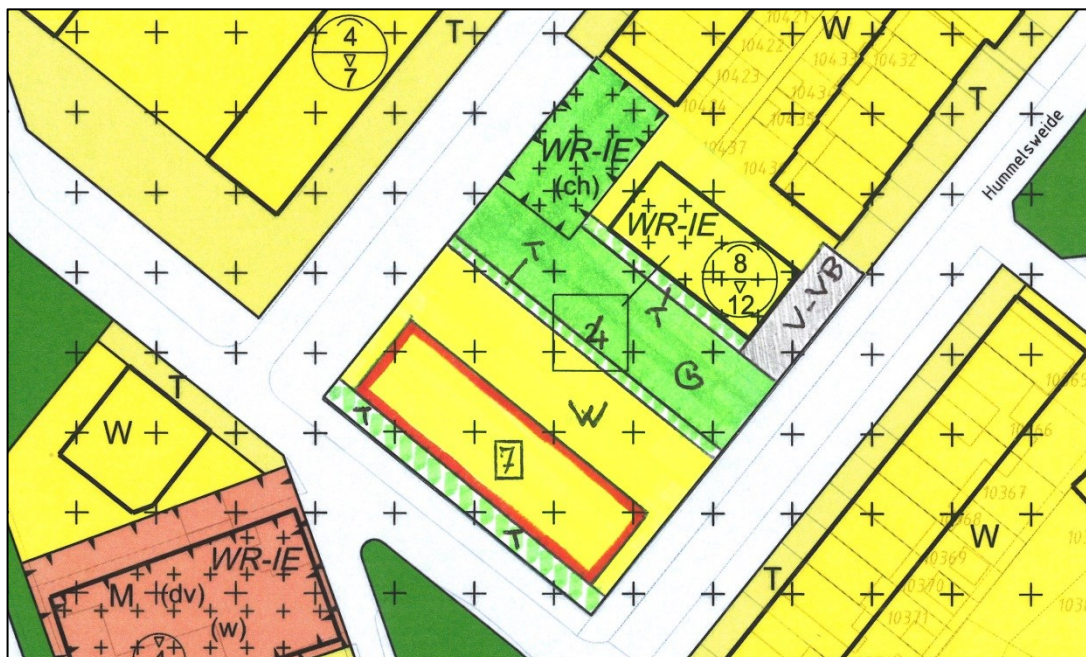
### 1. Gebied voor voorheen appartementen (Hummelsweide):

In plaats van de oorspronkelijke bestemming "Gestapeld wonen" met een maximale bouwhoogte van 17 meter (bestemmingsplan "Op de Bleek" uit 2008) wordt het in het ontwerpbestemmingsplan met "Groen" bestemde terrein gewijzigd in de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Het maximale aantal woningen wordt hierbij gesteld op 6 (4+2). De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 en 10 meter (standaardregel). Zie onderstaand kaartje.



### 2. Gebied voor voorheen appartementen (Blekerij):

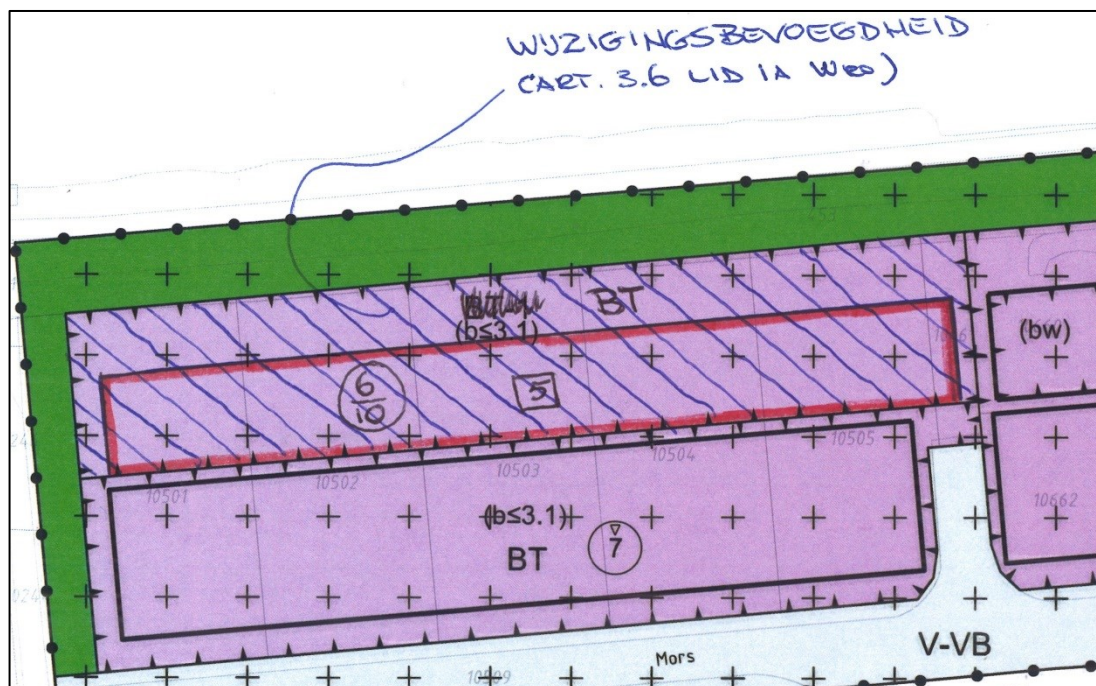
In plaats van de oorspronkelijke bestemming "Gestapeld wonen" met een maximale bouwhoogte van 17 meter (bestemmingsplan "Op de Bleek" uit 2008) wordt het in het ontwerpbestemmingsplan met "Groen" bestemde terrein gewijzigd in de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Het maximale aantal woningen wordt hierbij 7, en de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter. Zie onderstaand kaartje.





3. Woon-werk kavels (Mors 7b t/m 7f):

De koppeling met de omgevingsvergunning, zoals opgenomen in het ontwerp, wordt losgelaten. De bestemming "Bedrijventerrein - 1" vervalt, en wordt "Bedrijventerrein". Het oorspronkelijke bouwvlak (zoals in het bestemmingsplan "Eibergen, Bedrijventerreinen 2011") wordt weer opgenomen, met een maximum van 5 bedrijfswoningen. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Zie ook onderstaand kaartje.

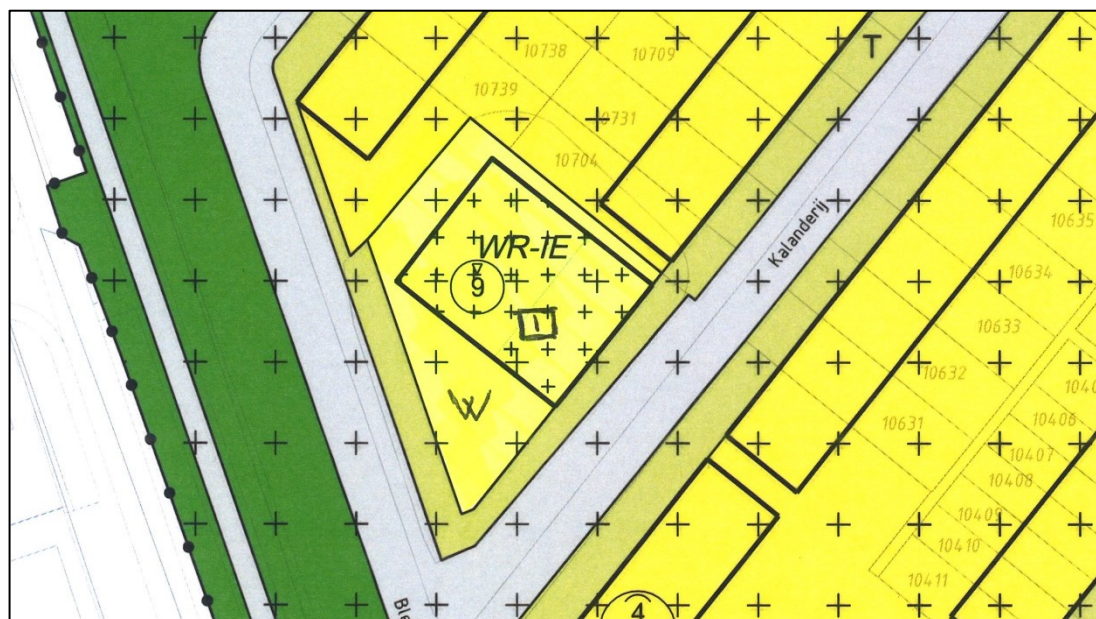


Ook wordt een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6, lid 1a Wro) opgenomen, om na 5 jaar (vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoningen te verwijderen als de woningen dan nog niet gebouwd dan wel vergund zijn.

Tenslotte wordt het noodzakelijkheids criterium voor een bedrijfswoning gewijzigd in een functionele koppeling (artikel 1, lid 25 van de regels).

4. Industrieel erfgoed – kantoor (Kalanderij 1):

De bestemming "Maatschappelijk" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen". De functieaanduiding "dienstverlening" vervalt. Het maximaal aantal woningen wordt gesteld op 1. Zie onderstaand kaartje.



5. Industrieel erfgoed – schaftlokaal (G.J. ten Cateplein 7):  
De bestemming “Maatschappelijk” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”. De functieaanduiding “dienstverlening” vervalt. Het maximaal aantal woningen blijft 1. Zie onderstaand kaartje.



6. Industrieel erfgoed – ketelhuis (Hummelsweide 5):  
Het aantal woningen binnen het bestaande gebouw (industrieel erfgoed) wordt gewijzigd van 2 naar 4. Zie ook bovenstaand kaartje onder 5.
7. Rioolpersleiding aan de noordzijde van het plangebied:  
Langs de noordzijde van het plangebied loopt een rioolpersleiding. Het waterschap wil deze, samen met de beschermingszone graag opgenomen zien op de verbeelding (een klein deel ter hoogte van de fietsbrug staat er al op). De leiding loopt vooral (net) buiten het plangebied, de beschermingszone overlapt het gebied wel. De leiding met beschermingszone wordt opgenomen op de verbeelding.