adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Eibergen, Op de Bleek 2017

Gemeente Berkelland

Datum: 12 juni 2018

Projectnummer: 170239

ID: NL.IMRO.1859.BPEBG20170006-0100

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Wat is een bestemmingsplan?	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	6
1.6	Leeswijzer toelichting	7
2	**Beschrijving van het plangebied en het plan**	**8**
2.1	Het plangebied	8
2.2	Stedenbouwkundig plan Op de Bleek	9
2.3	Herijking woningbouwprogramma	10
2.4	Beschrijving van het plan	11
3	**Inventarisatie van het geldend beleid**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	**Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten**	**24**
4.1	Milieu	24
4.2	Ecologie	34
4.3	Water	36
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.5	Verkeer en parkeren	43
4.6	Kabels en leidingen	44
5	**Juridische planopzet**	**45**
5.1	Verbeelding	45
5.2	Hoofdstukindeling van de regels	45
5.3	Bestemmingsregels	46
5.4	Algemene regels	48
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**50**

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
7.1 Inspraak 51
7.2 Overleg 55
7.3 Ontwerp 56
7.4 Reacties op wijzigingsvoorstellen 57

Bijlage

1. - m.e.r.-beoordelingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Met de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 (9 februari 2016) is beleid vastgesteld waarmee de gemeente Berkelland inspeelt op de actuele demografische ontwikkelingen. Uit de structuurvisie volgt onder andere dat het woningbouwprogramma voor Op de Bleek te ruim is. Het aantal woningen voor de woonwijk is om die reden naar beneden bijgesteld. In dit bestemmingsplan wordt zoveel als mogelijk uitvoering gegeven aan het beleid uit de structuurvisie. Hierbij is rekening gehouden met omgevingsvergunningen die zijn verleend voor woningen in het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de bebouwde kom van Eibergen. Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Eibergen weer. In afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (rood omlijnd)

Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).
Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de

Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

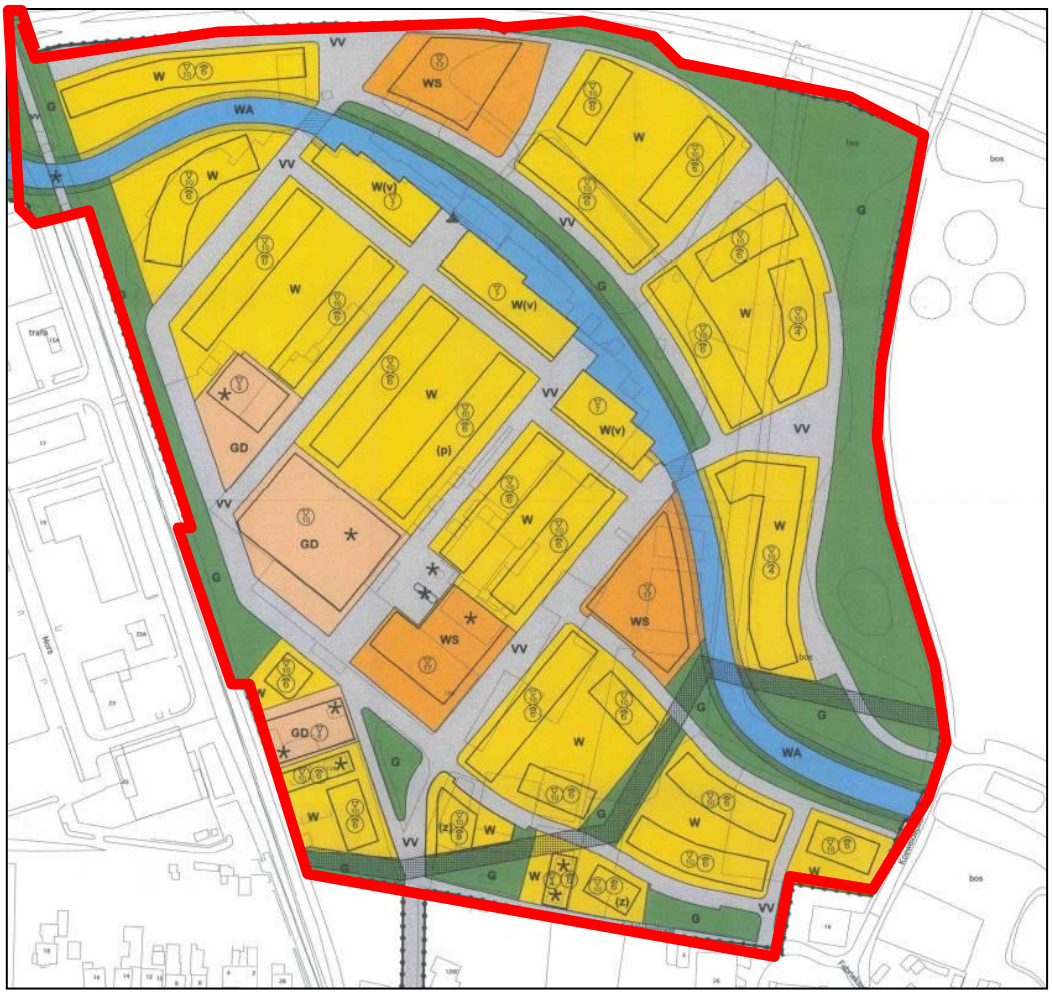
Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Beide bestemmingsplannen worden hieronder kort toegelicht.

Eibergen, Bedrijventerreinen 2011
Voor een klein gebied in het noordwesten van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Eibergen, Bedrijventerreinen 2011’, dat op 26 juni 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland. Op 8 mei 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.
Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Groen’ en 'Water’. Binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale hoogte hiervan is 10 meter. De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor de zone langs het water. De bestemming ‘Water’ geldt voor de bestaande watergang in het plangebied. Afbeelding 1.3 geeft aan welk deel van het plangebied is gelegen binnen dit geldend bestemmingsplan.

Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Bedrijventerreinen 2011". Binnen de rode lijnen is globaal het deel van het plangebied dat binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Bedrijventerreinen 2011" valt.

Op de Bleek
Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Op de Bleek’, dat op 16 september 2008 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 april 2009. Op 2 september 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Gestapeld Wonen’, ‘Gemengd’, ‘Verkeer en verblijf’, ‘Groen’ en ‘Water’. Binnen de eerste drie genoemde bestemmingen worden woningen en in sommige gevallen ook zorgwoningen toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale hoogte hiervan varieert en is aangegeven op de verbeelding. Afbeelding 1.4 geeft aan welk deel van het plangebied is gelegen binnen voornoemd geldend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.4: Fragment van het geldende bestemmingsplan " Op de Bleek". Binnen de rode lijnen is globaal het deel van het plangebied dat binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan " Op de Bleek" valt.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:
- toelichting;
- regels;
- de verbeelding.

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten

van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van Eibergen. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer. Het plangebied grenst in het noorden aan de zone langs de Berkel en in het oosten aan het wandelpark De Maat. In het zuiden grenst het plangebied aan de percelen (voornamelijk woonpercelen) langs de Borculoseweg. In het westen tenslotte grenst het plangebied aan bedrijventerrein De Mors. Door het plangebied stroomt een watergang ter hoogte van de oude rivierloop van de Berkel, die in het noorden uitmondt in de Berkel.

In het plangebied was meer dan anderhalve eeuw lang het Koninklijke Textielveredelingsindustrie (KTV) gevestigd. Ook het “Prakketerrein” is een voormalig fabrieksterrein. De hoofdentree van dit gebied ligt aan de Grotestraat op korte afstand van het Eibergse centrum. De fabrieksbebouwing is grotendeels gesloopt. Nadien is, vooral in het midden en zuiden, een aantal woningen gerealiseerd. De ontsluitingsstructuur is ook grotendeels aangelegd. Er staan nog enkele gebouwen van het voormalige fabriekscomplex. Deze gebouwen blijven behouden vanwege de cultuurhistorische waarden. Ook de schoorsteen, een opslagtank en de spoorbrug zijn en blijven behouden.

Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto. De globale grenzen zijn met rode lijnen weergegeven.

2.2 Stedenbouwkundig plan Op de Bleek

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan Op de Bleek speelden de cultuurhistorische kenmerken van het toenmalige KTV-terrein en de nabijheid van de oude Berkeltak een belangrijke rol. Deze twee punten zijn leidend geweest voor de nieuwe gebiedsinrichting. In het stedenbouwkundig plan zijn het behoud en de restauratie/herontwikkeling van enkele cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsobjecten verwerkt.
Door het herstel van de oude loop van de Berkel is Op de Bleek globaal gezien in tweeën verdeeld. Het stedenbouwkundig plan gaat daardoor uit van twee aan elkaar gerelateerde woongebieden. In het westen en zuiden is dit het plandeel “Wonen in de fabriek” met als kenmerken de intensieve bebouwing van het oude fabrieksterrein met een parallel stratenpatroon dat van zuidwest naar noordoost is gericht. Hier zijn ook de te behouden delen van het industrieel erfgoed te vinden. In het noorden en oosten ligt - tussen de Berkel en de oude Berkeltak - het plandeel “Wonen tussen het water”. Dit heeft een minder versteend en groener karakter en sluit aan op het wandelpark De Maat. Ook aan de westzijde van het fietspad Eibergen-Neede ligt nog een deel van het gebied, dat voorheen eigendom van KTV was. Op de plek van het vroegere bufferbassin van dat bedrijf zijn in het stedenbouwkundig plan woon-werkpercelen opgenomen. De navolgende afbeelding toont een mogelijke inrichting van Op de Bleek zoals destijds (2008) voorzien in het beeldkwaliteitplan.

Afbeelding 2.2: Afbeelding uit beeldkwaliteitplan met inrichtingssuggestie Op de Bleek.

2.3 Herijking woningbouwprogramma

2.3.1 Achterhoek, Berkelland en Eibergen

De afnemende behoefte aan woningen heeft in de gemeente Berkelland de afgelopen jaren geleid tot vermindering van het aantal toe te voegen nieuwe woningen. Dit is mede ingegeven door woningbouwafspraken in de Regio Achterhoek (zie paragraaf 3.3.1). Voorgelegde nieuwe bouwinitiatieven kregen de afgelopen jaren geen medewerking, onbenutte omgevingsvergunningen voor woningbouw werden ingetrokken en latente bouwmogelijkheden zijn bij het actualiseren van bestemmingsplannen geschrapt.

In het dorp Eibergen is nog een beperkt aantal bouwplannen in uitvoering of voorbereiding. Daarvan is het gebied Op de Bleek de meest omvangrijke. De gemeente Berkelland heeft in de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 (zie paragraaf 3.4.2) bepaald op welke locaties in de bebouwde kom nog gebouwd kan worden en tot in welke mate. De consequenties voor de woningbouwopgave in het plangebied zijn in de volgende paragraaf beschreven.

2.3.2 Op de Bleek

Het bestemmingsplan Op de Bleek uit 2008 maakt de realisatie van meer dan 200 woningen mogelijk. Het woongebied Op de Bleek is echter in de beoogde bouwperiode 2008 tot en met 2011 niet geheel tot invulling gekomen. Dat kan deels worden geweten aan de economische crisis die vanaf 2010 landelijk grote invloed had op de woningbouwsector. Na een goede start in 2008 viel de vraag naar woningen in Op de Bleek vrijwel stil tot aan 2013. In 2014 en 2015 zijn enkele bouwprojecten in voorbereiding en uitvoering genomen, waaronder ook kavelverkoop. Met een bouwproductie in de lijn van het gemiddelde van bijna 10 woningen per jaar in de periode 2008 tot 2014, bestaat geen zicht op volledige voltooiing van het woongebied.

Zoals in paragraaf 2.3.1 omschreven, is naar actuele inzichten de behoefte aan woningen in de Achterhoek en daarmee ook in de gemeente Berkelland afgenomen. Dit heeft ook invloed op het resterende programma voor woongebied Op de Bleek. In dit gebied zullen minder woningen gebouwd moeten worden, zoals dit ook op andere locaties in Eibergen het geval is of al is geweest. In de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is hiervoor een integrale afweging gemaakt (zie paragraaf 3.4.2) en resulteert het aantal woningen voor Op de Bleek in 122, inclusief de bestaande woningen en de aan het industrieel erfgoed toe te rekenen woningen. In een opvolgend bestemmingsplan voor het woongebied Op de Bleek wordt dit volgens de structuurvisie als uitgangspunt genomen.
Voorliggend bestemmingsplan is het bestemmingsplan waarin dit uitgangspunt moet worden betrokken. De wijze waarop rekening is gehouden met dit uitgangspunt is beschreven in de volgende paragraaf.

2.4 Beschrijving van het plan

2.4.1 Inleiding

Het beleid uit de Structuurvisie Eibergen Wonen 2015 is samenvattend beschreven in paragraaf 3.4.2. In deze planbeschrijving zijn de belangrijkste uitgangspunten uit de structuurvisie uit 2015 benoemd, zijn relevante ontwikkelingen nadien benoemd en is tenslotte aangegeven tot welke uitgangspunten dit voor het bestemmingsplan heeft geleid.

2.4.2 Structuurvisie Eibergen Wonen 2015

Vanuit de structuurvisie volgt voor Op de Bleek een opgave voor vermindering van het oorspronkelijke aantal woningen. Er is nog ruimte voor in totaal 122 woningen, inclusief de bestaande woningen en de aan het industrieel erfgoed toe te rekenen woningen. Voor Op de Bleek zijn in de structuurvisie enkele woonvelden aangewezen waarbinnen het resterende programma, rekening houdend met het maximumaantal, kan worden gerealiseerd. Voor enkele woonvelden is de ontwikkeling van woningen uitgesloten.

2.4.3 Voorbereidingsbesluit en omgevingsvergunningaanvragen

Op 23 februari 2017 is een voorbereidingsbesluit in werking getreden voor de woonwijk. Dit besluit is genomen ter voorbereiding van dit bestemmingsplan dat uitvoering moet geven aan de doelstelling uit de structuurvisie. Omgevingsvergunningaanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit moeten nog aan het geldende bestemmingsplan worden getoetst. Omgevingsvergunningaanvragen die na de inwerkingtreding zijn ingediend, moeten worden aangehouden, in afwachting van dit nieuwe bestemmingsplan.

Eind januari 2017 is een groot aantal aanvragen om omgevingsvergunning ingediend voor woningen in de wijk Op de Bleek. Deze aanvragen voorzien in de bouw van uiteenlopende woningtypen op verschillende kavels. De aanvragen zijn vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ingediend en zijn onder andere getoetst aan het geldende bestemmingsplan, waarin het beleid uit de structuurvisie niet is verwerkt.
Het totale aantal woningen, inclusief de bestaande woningen en de recent met omgevingsvergunning vergunde woningen bedraagt op dit moment 197 (stand per 12-06-2018).

2.4.4 Uitgangspunten van dit bestemmingsplan

Het totale aantal woningen, bestaand en recent vergund, is groter dan 122 zoals in de structuurvisie is beoogd. Dit betekent dat er geen flexibiliteit meer is wat betreft de verdeling van het woningaantal over de woonvelden, zoals beoogd in de structuurvisie. Er moet rekening worden gehouden met het vergunde en bestaande aantal woningen als maximum. De woningen G.J. ten Cateplein 5 en Fabrieksstraat 24, die in het geldende bestemmingsplan Op de Bleek voor Wonen zijn bestemd (en beiden zijn aangewezen als ‘industrieel

erfgoed'), zijn feitelijk gerealiseerd en dan ook beschouwd als bestaande woning. Voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de geldende bestemming Gemengd (Kalanderij 1, G.J. ten Cateplein 7) is geen omgevingsvergunning voor de realisatie van (zorg-)woningen aangevraagd. De (nog) onbenutte bouwtitels voor (zorg-)woningen is zowel voor de Kalanderij 1 als voor G.J. ten Cateplein 7 op maximaal 1 gesteld.
De onbenutte bouwtitel voor woningen in het te behouden erfgoed Hummelsweide 5 is op maximaal 4 woningen gesteld.

3 Inventarisatie van het geldend beleid

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 op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.
In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.
De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1 Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
   - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
   - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
   - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2 Bereikbaar: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
   - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3 Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwater-voorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing
Bij onderhavig plan zijn uitsluitend nationaal belang 12 en 13 van belang.
Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten:
Voorliggend bestemmingsplan ligt binnen de belemmeringszone van de ‘zend- en ontvangstinstallatie buiten militair luchtvaartterrein’ nabij Kamp Holterhoek en de belemmeringszone van een radar bij Rekken. Het plan vormt geen belemmering voor dit nationaal belang. In paragraaf 3.1.2 is dit nader getoetst.
Nationaal belang 13: Voorliggend bestemmingsplan zorgt in het kader van de krimpopgave voor een herprogrammering van het woonprogramma voor Op de Bleek, waarbij een zorgvuldige afweging van geldende rechten plaatsvindt. Dit bestemmingsplan draagt zorg voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het nationaal belang 13.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele

waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dus door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Toetsing
Voor het bestemmingsplan bevat het Barro en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) de volgende regels die direct van belang zijn vanwege een ‘zend- en ontvangstinstallatie buiten militair luchtvaartterrein’ nabij Kamp Holterhoek en een radar bij Rekken. Op grond van het Barro worden beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van bouwwerken. Zo zijn binnen het radarverstoringsgebied geen windturbines met een tiphoogte die hoger is dan 114 meter toegestaan, tenzij uit een toetsing van het Ministerie van Defensie blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verstoring van de radar.
Dit bestemmingsplan staat geen bouwwerken met een bouwhoogte toe die in strijd is met het Barro of het Rarro. Er is daarom geen vrijwaringszone voor de belemmeringszones opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:
- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

In de Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Wonen
De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De Achterhoekse gemeenteraden hebben de Regionale Woonvisie Achterhoek vastgesteld. In de eerste evaluatie van deze woonvisie zijn aanbevelingen en actiepunten geformuleerd waarmee gemeenten, corporaties en de provincie de komende jaren (verder) aan de slag gaan. Inmiddels is de Regionale Woonvisie vervangen door de Regionale Woonagenda (zie paragraaf 3.3.1).

Achterhoek
Het provinciaal beleid was geënt op de snelle bevolkingstoename vanaf de Tweede Wereldoorlog. Maar inmiddels hebben met name grote delen van de Achterhoek te maken met bevolkingsdaling (inclusief ontgroening en vergrijzing). Deze krimp heeft effect op de arbeids- en woningmarkt. De economische recessie, de schaalvergroting in de landbouw en de detailhandel en de verdergaande digitalisering van de dienstverlening versterken dit proces. De draagkracht voor voorzieningen vermindert en er ontstaat leegstand. Dit heeft grote effecten op de kwaliteit van de leefomgeving. In de Achterhoek is het de opgave om aan te passen aan de demografische ontwikkelingen en te voldoen aan de regionale behoefte aan werk, wonen/woonomgeving en bereikbaarheid.

Toetsing
Het beleid uit de structuurvisie is verankerd in juridisch bindende regeling in de Omgevingsverordening Gelderland. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.2.3.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2017. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte.
Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.
Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Toetsing
In dit bestemmingsplan wordt gezien de geldende planologische mogelijkheden en het doel (lokale krimpopgave) van dit bestemmingsplan geen nieuw stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan geeft deels uitvoering aan de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 waarmee

de gemeente Berkelland vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en een goed woon- en leefklimaat inspeelt op de actuele demografische ontwikkelingen.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Gelderland 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 richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Wonen
Voor “Wonen” geldt met name artikel 2.2.1.1 van die verordening. Hierin is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan als dit past in het Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing
In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe locaties voor woningbouw beoogd. Het bestemmingsplan geeft echter wel invulling aan de Regionale Woonagenda 2025 zoals die ook door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2025

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden op basis van de provinciale Omgevingsverordening vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. In haar vergadering van 7 juli 2015 hebben Gedeputeerde Staten een statenbrief vastgesteld over de voortgang van de Regionale Woonagenda’s in alle Gelderse regio’s. Tevens hebben Gedeputeerde Staten de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024 en de Regionale Woonagenda voor de regio Achterhoek vastgesteld. Voor de Achterhoek hebben de betrokken gemeenteraden de Regionale Woonagenda 2025 vastgesteld (Berkelland op 19 mei 2015). Hieruit blijkt dat de bevolking in

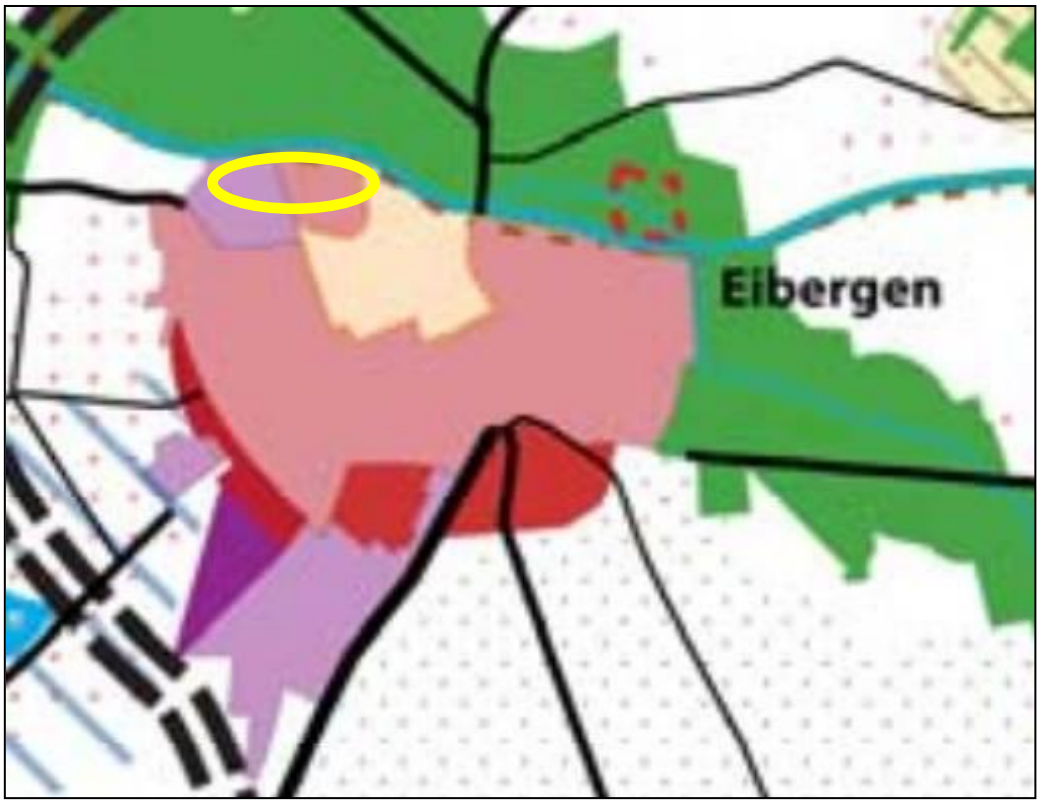
de Achterhoek sinds 2008 afneemt. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. Er is sprake van een duidelijke krimpopgave voor de regionale woningprogrammering. De Regionale Woonagenda 2025 richt zich daarom primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Een van de kernboodschappen voor de komende jaren luidt dat op basis van de huidige inzichten het noodzakelijk is om de ambitie, 5.900 woningen toevoegen van 2010 tot en met 2024, verder te verlagen. Vooralsnog is een verlaging van 10% afgesproken.

Toetsing
Dit bestemmingsplan voorziet mede naar aanleiding van de Regionale Woonagenda 2025 in het verminderen van planologische capaciteit voor woningbouw, op basis van een evenwichtige afweging die is gemaakt in de structuurvisie Wonen Eibergen 2015 (zie paragraaf 3.4.2). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Regionale Woonagenda 2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De Structuurvisie Berkelland 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.
De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart structuurvisie met globale aanduiding plangebied (geel omcirkeld).

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als ‘Bestaand woongebied’ (donker roze) en ‘Bedrijventerrein’ (paars).

Wonen
Ten aanzien van woningbouw zijn in de structuurvisie tot 2020 de volgende ambities gedefinieerd:
- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- voldoende aanbod aan welzijns- en zorgvoorzieningen in zelfgekozen omgeving;
- duurzaam bouwen;
- leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten bebouwde kom;
- ruimte voor vernieuwende concepten.

Bij de beschrijving van de ambities is opgemerkt dat de regionale woonvisie een sterke daling van de woningbouwaantallen aangeeft. In verband met deze daling heeft nadien een herijking van het woonbeleid plaatsgevonden, wat voor Eibergen uiteindelijk tot een integrale afweging in de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 heeft geleid (zie paragraaf 3.4.2).

Werken
Berkelland is niet alleen een gemeente voor rustzoekers. In de gemeente blijft ruimte voor ondernemers. De gemeente ondersteunt bedrijfsontwikkeling in de kernen en faciliteert dit ook. Berkelland richt zich voor de toekomst ten aanzien van economie en bedrijventerreinen op de volgende punten:
- verdergaande samenwerking met omliggende gemeenten;
- revitalisering van bestaande bedrijventerreinen in plaats van nieuwe uitgifte;
- duurzaamheid;
- samenwerking op bedrijventerreinen stimuleren;
- acties ondersteunen/opzetten;
- in gesprek treden met bedrijven en meer gezamenlijk oppakken van acties en kansen.

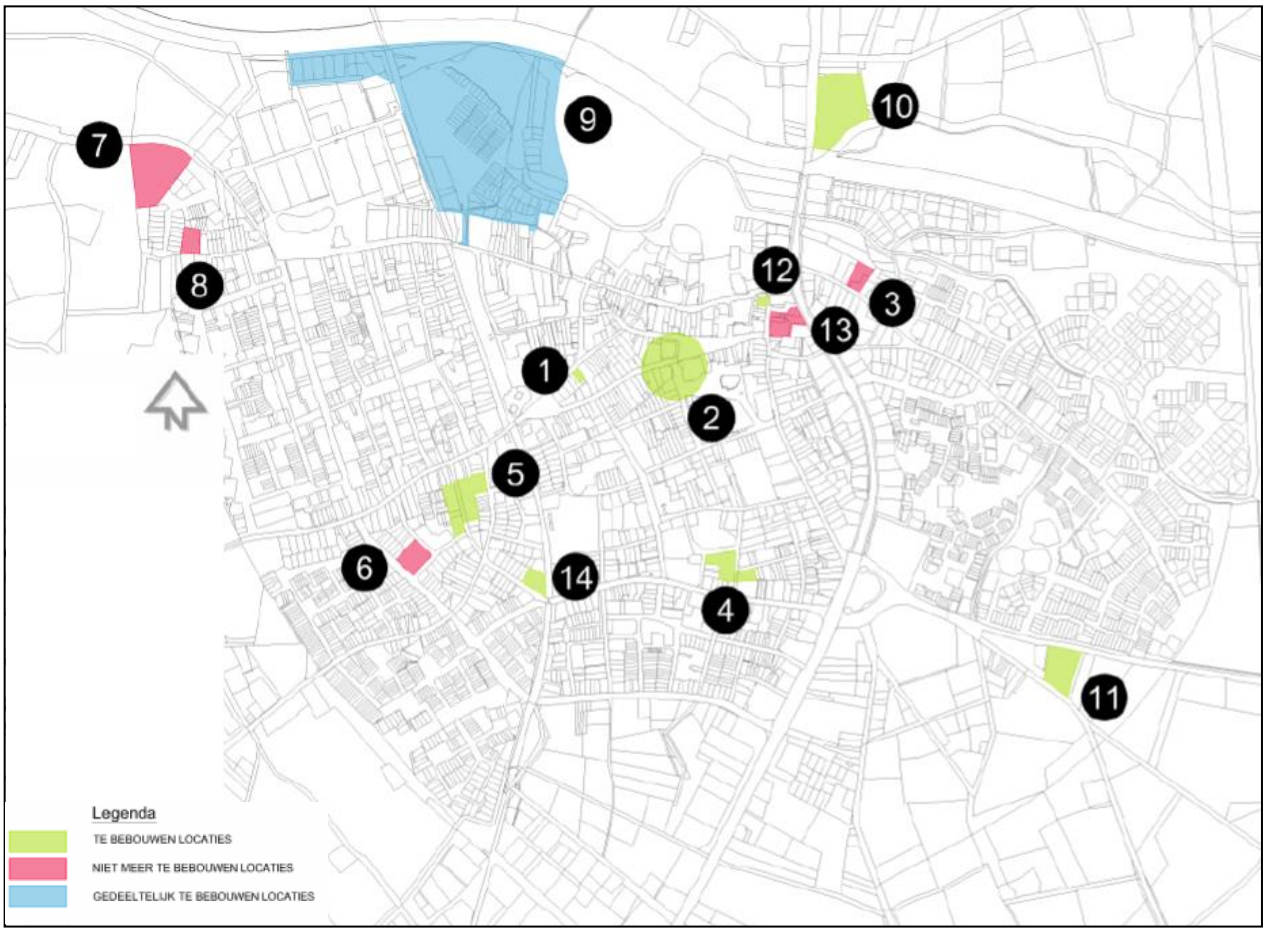
Toetsing
De structuurvisie uit 2010 gaf al blijk van een sterke daling van de woningbouwaantallen. De gemeente Berkelland heeft na vaststelling van de regionale woonagenda een afweging gemaakt over het lokale woningbouwprogramma voor Eibergen, waarbij de resterende harde planologische capaciteit is betrokken. Doel hierbij was onder andere voorkoming van leegstand en in dit verband het belang van leefbare kernen en wijken met goede ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in de structuurvisie. Dit bestemmingsplan sluit aan op de doelen uit de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Aanleiding
De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is het kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen. Daartoe behoort onder meer het woongebied Op de Bleek. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen. Het aspect volkshuisvesting vormt een belangrijke aanleiding voor de structuurvisie. Er wordt nog slechts voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025 gebouwd. De gemeenten in de Regio Achterhoek stemmen hun handelen in dit verband onderling af in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2025. Op basis hiervan is er nog beperkte ruimte om in deze periode van 10 jaar woningen toe te voegen. Het huidige aantal bouwplannen overschrijdt deze behoefte nog fors. De woningbouwplannen zullen daarom naar beneden moeten worden bijgesteld.

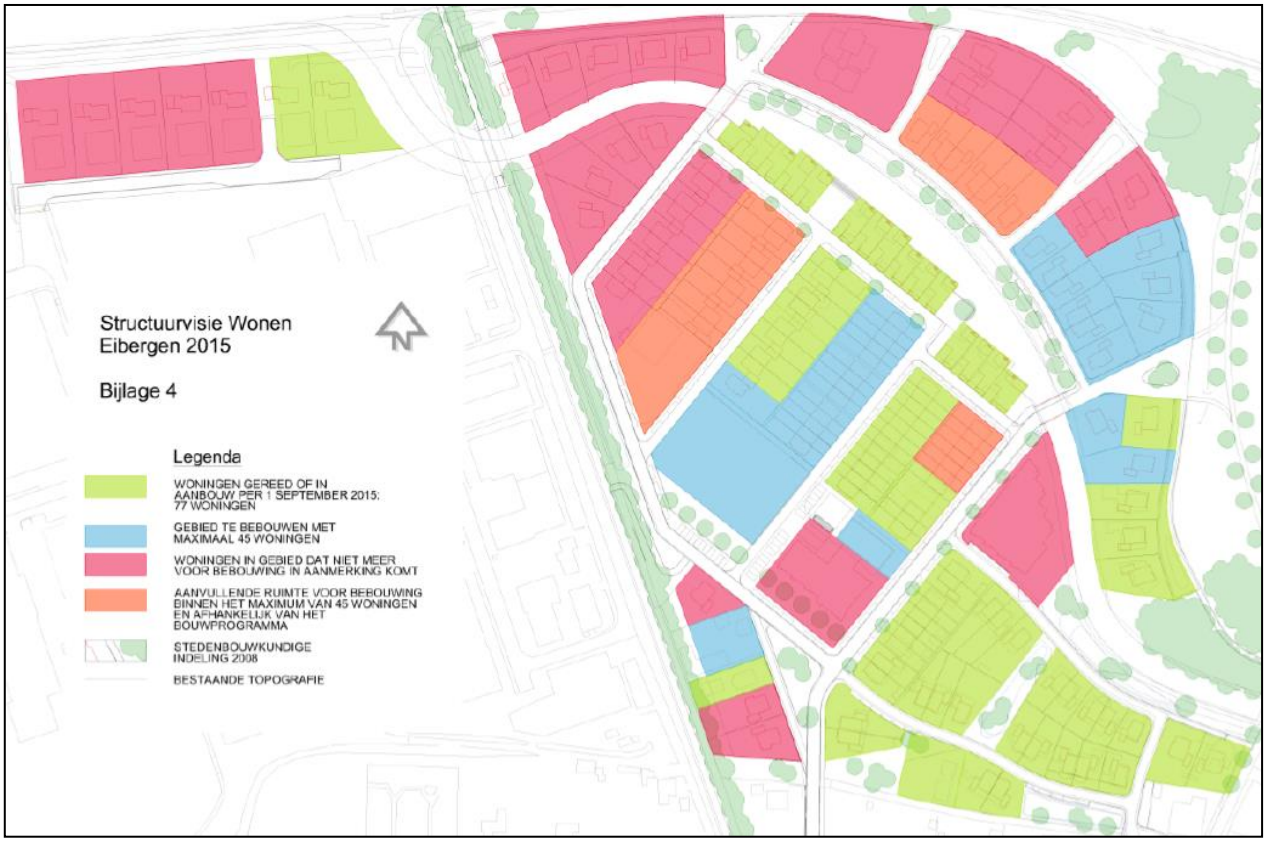
Doel
De structuurvisie geeft voor alle woningbouwplannen in Eibergen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen. Hierbij wordt een ruimtelijk belang gediend. Met de visie vindt een overkoepelende afweging om met het aantal woningen dat nog kan worden gebouwd een zo goed mogelijk effect te bereiken in ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving. Een forse leegstand van woningen is in dit opzicht niet in het maatschappelijk belang, nog afgezien van het effect van waardedaling van bestaande woningen.

Opgave Eibergen
Voor de kern Eibergen wacht volgens de structuurvisie de komende jaren een forse verminderopgave van de woningbouwprogrammering. Van de bekende plancapaciteit van 236 woningen per 1 januari 2015 is op grond van de regionale demografische ontwikkelingen en de beoordeling van de lokale omstandigheden slechts behoefte aan circa 70 - 78 extra woningen. In de structuurvisie is per bouwlocatie een afweging gemaakt over de herprogrammering van het woningaantal. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de bouwlocaties die in de structuurvisie zijn betrokken.



Afbeelding 3.2: Uitsnede bijlage 3 structuurvisie. Overzicht genummerde bouwlocaties voor wonen. Plangebied betreft nummer 9.

Afweging Op de Bleek
Voor Op de Bleek beoogt de structuurvisie in totaal 122 woningen. Hierbij is op grond van stedenbouwkundige overwegingen aangegeven welke woonvelden voor Op de Bleek zijn of kunnen worden ingevuld met woningen en welke niet. De navolgende afbeelding geeft hier meer inzicht in.



Afbeelding 3.3: Uitsnede bijlage 4 structuurvisie. Overzicht mogelijke bouwlocaties voor wonen Op de Bleek.

De keuze voor te bebouwen locaties blijft gericht op aanvulling van het woongebied vanaf de bestaande bebouwing in de zuidoostelijke hoek en de middenzone. Hiermee wordt getracht versnippering van bebouwing over het gehele woongebied te voorkomen. Dit principe is verwerkt op de voorgaande afbeelding. De gekleurde woonvelden op de afbeelding zijn hieronder nader toegelicht:

- GROEN: dit betreft de al bebouwde woonvelden.
- BLAUW en ORANJE: dit betreffen woonvelden die voor bebouwing in aanmerking komen, omdat deze aansluiten op de met groen aangeduide gebieden. Dit laat daardoor vooral in de middenzone de oorspronkelijke bouwopgave in ruimtelijke zin zo veel mogelijk intact (“Wonen in de fabriek”);
- ROOD: dit betreffen woonvelden die niet meer voor bebouwing in aanmerking komen. Dit betreft de bouwkavel aan de westzijde nabij de entree van het woongebied, de locaties voor appartementen aan de Hummelsweide, hoek Blekerij en de Hummelsweide, hoek Prakkestraat, voor de nog niet bebouwde zone ten behoeve van woon-werkunits op bedrijventerrein De Mors en voor een ruime zone aan de noordzijde van het woongebied. De locaties van de bouwkavels en appartementen verschaffen het betreffende gebied meer openheid bij benutting als groen op wijkniveau. De grond op het bedrijventerrein kan nog steeds worden benut voor bedrijfshuisvesting. De zone aan de noordzijde kan bijdragen aan het groene karakter van de Berkel.

Toetsing
Met dit bestemmingsplan wordt waar mogelijk invulling gegeven aan het beleid uit de structuurvisie. Onbenutte bouwtitels zijn wegbestemd of veranderd in een bestemming met een lager woningaantal. Het herbestemmen van de (oorspronkelijke) gestapelde woningen naar een bestemming “Wonen” is hier een voorbeeld van. Dit bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan op het doel van de structuurvisie, rekening houdend met vergunde rechten (omgevingsvergunning).

3.4.3 Welstandsnota 2012

Op 22 mei 2012 heeft de raad de Welstandsnota 2012 vastgesteld.
De welstandsnota kent gebiedsgerichte welstandscriteria. Er zijn vijf gebieden onderscheiden: centrum, historisch gebied en linten, woongebieden, bedrijventerreinen en buitengebied. Voor deze gebieden of delen daarvan gelden verschillende welstandsniveau's, te weten welstandsvrij, soepel, regulier of bijzonder.

Voor de woongebieden geldt een soepel niveau van welstand. Bij dit niveau wordt gekeken naar de beoordelingsaspecten ligging (plaatsing op de kavel, oriëntatie en ontsluiting) en massa (hoofdmassa, compositie van bouwmassa's en positie van aan- en opbouwen).
Daarnaast kent de welstandsnota objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken. Voldoet een bouwplan aan de objectgerichte criteria, dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, wordt een bouwplan getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Toetsing
Voor het plangebied geldt het beeldkwaliteitplan ‘Op de Bleek’, opnieuw en gewijzigd vastgesteld op 1 maart 2011. Het beeldkwaliteitplan geldt voor het plangebied als welstandsnota. Het gedeelte van het beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op het bouwen is de basis voor het toetsen van vergunningplichtige bouwwerken aan welstand.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.1 Milieu

4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de procedure voor een omgevingsvergunning milieu.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

1 Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): toetsing of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
   - a het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
   - b het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 “gevallen”, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.- plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 “plannen” geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
   - c het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
   - d de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

2 In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig;
3 Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die leiden tot m.e.r.-plicht.

Toetsing
In dit bestemmingsplan is sprake van een afname van het maximaal mogelijke aantal woningen dat is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen, maar een toename ten opzichte van de reeds gerealiseerde woningen. De planologische wijziging in dit bestemmingsplan is daarmee aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 hectare of 2000 woningen. Om die reden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

De Wet natuurbescherming en de provinciale verordening leiden in casu niet tot een m.e.r-plicht. Provinciale Staten van Gelderland heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten aan te wijzen die tot een zekere m.e.r.-plicht leiden. En in paragraaf 4.2.1 wordt geconcludeerd dat het niet nodig is een passende beoordeling uit te voeren voor onderhavig plan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
De toename van het aantal nieuw te bouwen woningen op grond van voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van de reeds gerealiseerde woningen is gering. Daarmee is ook het ruimtebeslag en verkeersaantrekkende werking gering. Er is als gevolg daarvan ook slechts een zeer beperkte toename van de emissie van geluid, fijn stof en stikstof. De kwetsbaarheden van het plangebied en de directe omgeving daarvan is met name de cultuurhistorische waarde. Om deze te beschermen is een aanvullende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Ook eventuele archeologische waarden zijn met een dubbelbestemming beschermd. Er is geen samenhang met plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied.
Gelet op de kenmerken van de activiteit in relatie tot de kwetsbaarheden van het gebied, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Dit blijkt tevens uit de toetsing van het planvoornemen aan de diverse milieuaspecten, zoals in hoofdstuk 4 beschreven.

Besluitvorming over vormvrije m.e.r.-beoordeling.
Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Berkelland kennis genomen van de vormvrije milieu effect rapportage-beoordeling van 7 september 2017 (projectnummer 170239). Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan voor Op de Bleek. De raad heeft hierbij vastgesteld dat aan de hand van de inhoud van die beoordeling een

verder formeel onderzoek naar milieueffecten achterwege kan blijven. Het besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie
Er is in de toelichting een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Daaruit is geconcludeerd dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten. Daarmee wordt niet tot een verdere m.e.r.-plicht voor onderhavig bestemmingsplan gekomen.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.
Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.
Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Toetsing
Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Voor bestaande en vergunde nog niet gerealiseerde woningen wordt een bestemmingsregeling opgenomen. De overige gronden krijgen een bestemming op grond waarvan geen nieuwe gevoelige functies

mogelijk zijn. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt op hoofdlijnen aangesloten op de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. Op grond van het voorgaande vindt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen voor milieuzonering planologisch relevante wijziging plaats.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.3 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing
Het plangebied betreft het oude KTV-terrein, waar in het verleden veel bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden. In 2005 is gestart met de sanering van het terrein en er is in principe gesaneerd tot de waarden voor 'functie wonen' of de 'achtergrondwaarde'. Op een beperkt aantal plekken bleek dit echter niet mogelijk, waardoor na de sanering een aantal restverontreinigingen achter zijn gebleven in het plangebied. In onderstaande afbeelding zijn globaal te locaties opgenomen waar restverontreiniging in de grond is achter gebleven.

Locaties met restverontreiniging

Kort samengevat gelden de volgende gebruiksbeperkingen ter plekke van de verontreinigingen. Deze beperkingen gelden voor iedere eigenaar, erfpachter en /of gebruiker van de betreffende gronden.

- Niet dieper graven dan 1 - mv in verband met de aanwezigheid van een leeflaag op de verontreinigde grond.
- In stand houden van de verhardingslaag op de verontreinigde grond.
- Voor het graven, afvoeren of hergebruiken van de verontreinigde grond moet een melding worden gedaan bij het bevoegd gezag.
- Geen grondwater onttrekken zonder toestemming van de provincie Gelderland.
- Meldingsplicht indien het gebruik/de functie wijzigt naar een gebruik dat gevoeliger is voor bodemverontreiniging.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, wanneer voor de locaties waar restverontreiniging in de grond is gebleven de gebruiksbeperkingen in acht worden genomen.

4.1.4 Geluid

De mate waarin geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, staat in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.
Als nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het geluidaspect bestaat in dit geval uit twee delen. Industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Toetsing
In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan. Er is daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een vergunningplichtige veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het Activiteitenbesluit milieubeheer vormt het beoordelingskader voor geurhinder door meldingsplichtige veehouderijen.
Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De gemeenteraad heeft op 9 december 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij Berkelland (geurverordening) vastgesteld voor de bebouwde kom van de kleine kernen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. In deze verordening zijn voor deze gebieden specifieke,

gemeentelijke geurnormen opgenomen, waaraan ontwikkelingen getoetst worden.
Voor de bebouwde kommen van Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo geldt de wettelijke standaardnorm van 3 odour units/m^3 en 100 m. Deze verordening is op 1 juli 2009 in werking getreden. Voor het buitengebied zijn nog steeds de landelijke normen van kracht.

Toetsing
In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe geurgevoelige functies toegestaan. Bestaande en vergunde woningen zijn bestemd. Voor nog niet benutte gevoelige functies in het cultureel erfgoed, geldt dat deze functies reeds mogelijk waren op grond van het geldende bestemmingsplan. Ook op dit punt is geen sprake van een planologisch relevante wijziging voor het aspect geur.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te gegeven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen
Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit
Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte
Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Activiteitenbesluit
Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en –regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m3) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

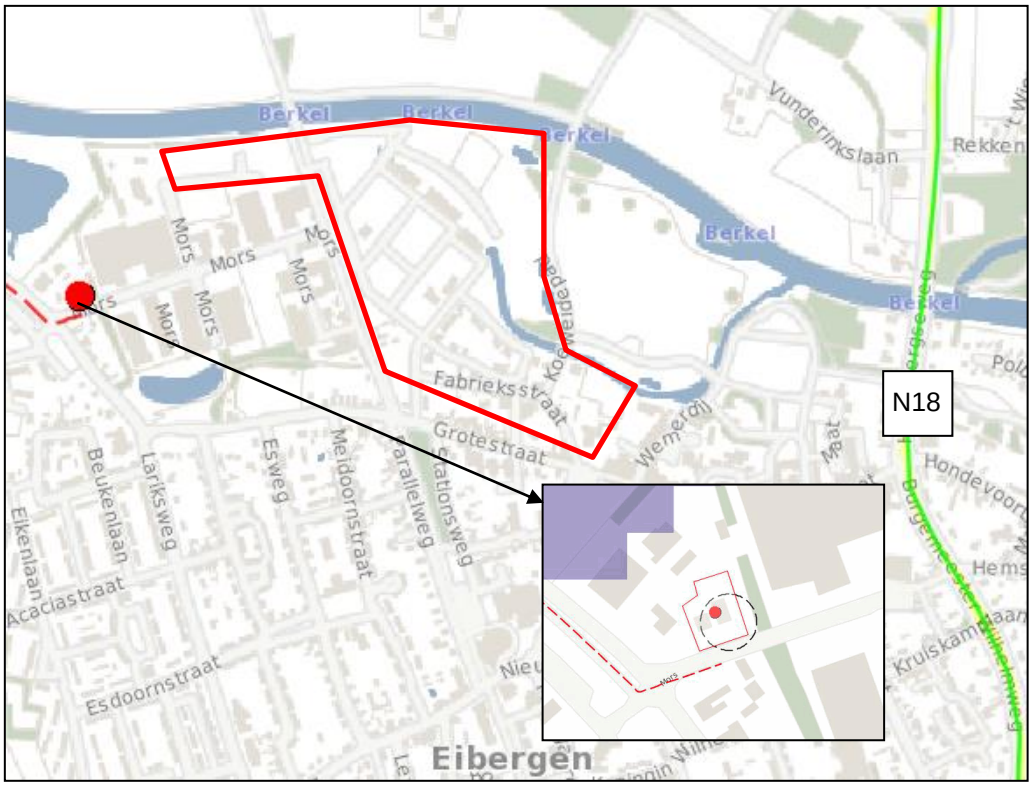
Beleidsvisie
Op 12 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een mengvorm van een gebiedsgerichte benadering en een brongerichte benadering. Met deze mengvorm worden bepaalde soorten ontwikkelingen in de nabijheid van een bron ongeacht het gebiedstype uitgesloten. In de onderstaande tabel is dit samengevat weergegeven.

Gebied	Toename groepsrisico (GR)
Woongebied (hieronder vallen ook de centrumgebieden en gebieden met functiemenging tussen wonen en werken)	- Binnen het invloedsgebied geen toename GR door nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen toestaan. - Binnen de 100% letaliteitcontour geen toename van het groepsrisico toestaan.
Buitengebied	- Bij nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen de 100% letaliteitcontour in acht nemen ter plaatse van (beperkt) kwetsbare objecten met minder zelfredzame personen.
Bedrijven- en industrieterrein	- Bij nieuwe risicobronnen of uitbreiding van bestaande risicobronnen de 100% letaliteitcontour in acht nemen ter plaatse van kwetsbare objecten met minder zelfredzame personen.

In de beleidsvisie wordt een onderscheid gemaakt in de zwaarte van de verantwoording afhankelijk van de hoogte van het aanwezige groepsrisico en de toename hiervan.

Toetsing
Het plan voorziet niet in functies die kunnen worden aangemerkt als risicobron.
In het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen bestaande risicobronnen aanwezig volgens de risicokaart. Op circa 500 m en circa 350 m afstand liggen respectievelijk de risicobronnen N18 en een gasdruk meet- en regelstation met buisleidingen voor de aanvoer van gas. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van beide risicobronnen.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart met daarop risicobronnen in de omgeving van het plangebied (met rode lijnen globaal omlijnd) aangegeven.

<u>Conclusie</u>
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die ‘in betekenende mate’ (IBM) en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die NIBM bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk

moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.
Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is (onder andere) niet noodzakelijk voor:

- woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Indien een plan IBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, dient te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wm. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing
Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Voor bestaande en vergunde nog niet gerealiseerde woningen wordt een bestemmingsregeling opgenomen. De gebruiksmogelijkheden binnen de geldende bestemming Gemengd worden overgenomen, evenals de onbenutte woningen binnen te behouden erfgoed. De overige gronden krijgen een bestemming op grond waarvan geen (nieuwe) gevoelige functies mogelijk zijn. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt op hoofdlijnen aangesloten op de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. Op grond van het voorgaande vindt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen voor luchtkwaliteit planologisch relevante wijziging plaats.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

4.2.1 Toetsing gebiedsbescherming

Effecten op Natura 2000-gebieden
In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van overschrijding van de kritische depositiewaarde voor stikstofgevoelige habitattypen. Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied (Buurser Zand & Haaksbergerveen) bevindt zich op een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied. Op iets kortere afstand (circa 6 kilometer) bevindt zich het Duitse Natura 2000-gebied Krosewicker Grenzwald/Witte Venn.

Uitgaande van datgene wat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt is er sprake van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (uit emissiebronnen als verwarmingstoestellen en verkeer). Als referentiesituatie voor de Wet natuurbescherming geldt namelijk de feitelijke en planologisch legale situatie op het moment van ruimtelijke besluitvorming. De plancapaciteit van het nieuwe bestemmingsplan is feitelijk nog niet volledig benut, zodat voor de Wet natuurbescherming sprake is van een toename van het aantal woningen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen.

Overigens gaat het hierbij slechts om een beperkt aantal woningen dat nog niet gebouwd of in aanbouw is (in de ordegrootte van enkele tientallen). Deze beperkte toename leidt tot een eveneens beperkt aantal extra verkeersbewegingen. Gezien deze relatief beperkte verkeersgeneratie en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden is het op voorhand duidelijk, dat de toename van de stikstofdepositie zodanig gering is dat geen sprake is van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Het effect van de verwarmingstoestellen (c.v.-ketels) is sowieso verwaarloosbaar.

Het is in deze situatie duidelijk dat de toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de ruimtelijke ontwikkeling in ieder geval minder dan 0,05 mol/hectare/jaar zal bedragen. Dat betekent dat volgens de PAS/Wet natuurbescherming sprake is van een vergunning- en meldingsvrije ontwikkeling zonder significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Voor de beoordeling van stikstofdepositie op Duitse Natura 2000-gebieden mag worden aangesloten bij de Duitse beoordelingsmethode. Volgens die methode kan het onderzoek worden beperkt tot het gebied waar de stikstofdepositie meer dan 7,14 mol/ha/jaar bedraagt. De bijdrage van stikstofdepositie vanuit het plangebied blijft ruimschoots beneden die waarde.

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn andere effecten dan stikstof uit te sluiten. Het enige andere effect op grotere afstand van een Natura 2000-gebied hangt samen met (grootschalige) grondwateronttrekking of andere hydrologische maatregelen. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk dat het plan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

Effecten op Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied
Het omliggende landschap is primair niet geschikt voor weidevogels. Bovendien liggen de provinciaal aangewezen weidevogelgebieden op (zeer) ruime afstand van de planlocatie. Dit bestemmingsplan heeft daardoor geen effect en/of gevolgen op bestaande weidevogelgebieden.

4.2.2 Toetsing soortenbescherming

Op 11 april 2017 en 6 oktober 2017 is een inventarisatie van de flora en fauna in het plangebied gedaan. Hieronder volgt een korte samenvatting van die bevindingen.

Vogels
Alle geïnventariseerde vogelsoorten zijn beschermd. Met het verder inrichten van het plangebied en het bebouwen van braakliggende bouwkavels is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Slechts wat foerageergebied veranderd. Ook hiervoor is geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk. Er worden geen (oude) gebouwen gesloopt of bestaande groene structuren als houtsingels, bosjes of houtwallen gekapt en gerooid.

Overige fauna
Voor beschermde reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en andere ongewervelden voorziet het gebied niet in een gunstig habitat. Die zijn hier derhalve ook niet te verwachten. Beschermde soorten van de groepen zijn zeer kritisch over hun habitat. Met het inrichten van het terrein en/of het verder bebouwen van de bouwkavels wordt geen geschikt habitat van deze soorten aangetast.

Er komen beschermde zoogdieren (vleermuizen) voor op de planlocatie. Door het bebouwen van de kavels en de overige terreinen in te richten voor de infrastructuur en groenvoorziening is geen schade aan deze soorten te verwachten. Er worden geen (oude) gebouwen gesloopt of bestaande groene structuren als houtsingels, bosjes of houtwallen gekapt en gerooid die kunnen dienen als actueel en/of potentieel habitat.

Zorgplicht
Er moet wel rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht. Onder de Wet natuurbescherming geldt, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid worden nagelaten of dat maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.2.3 Conclusie

De aanwezige natuurwaarden vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het plan heeft geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden of weidevogelgebieden. Een passende beoordeling is dan ook niet nodig. In het kader van de soortenbescherming (flora en fauna) is eveneens geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk.

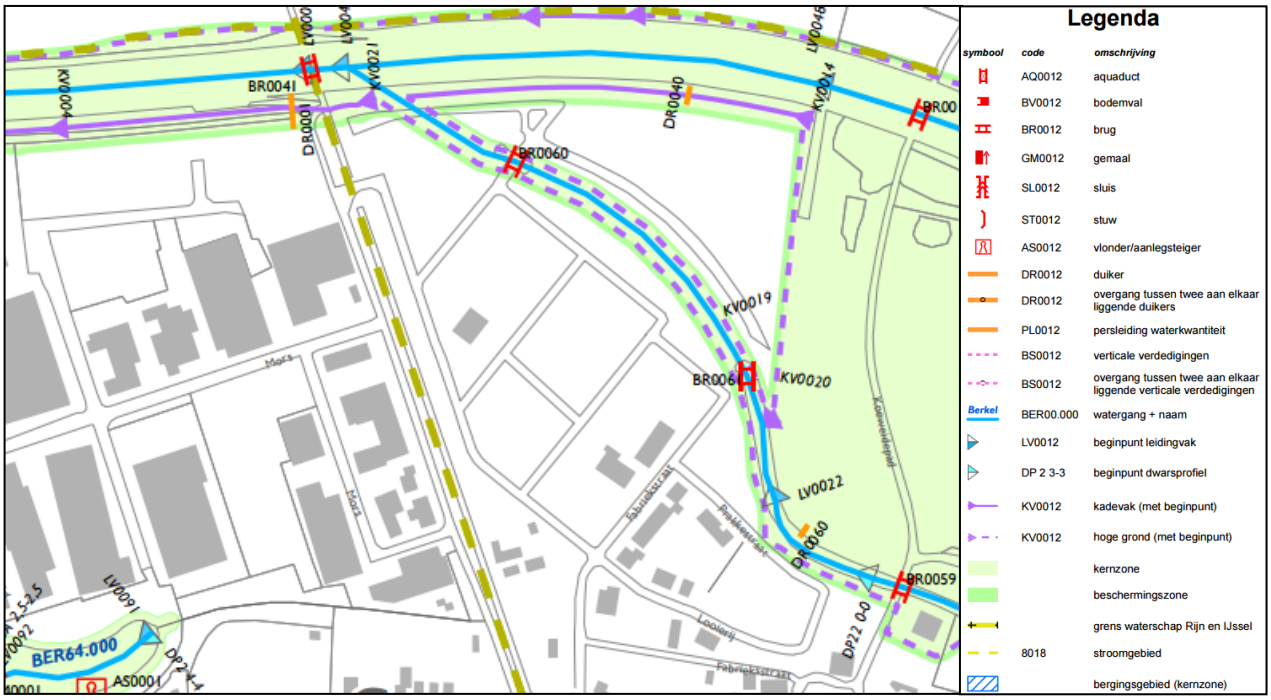
4.3 Water

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Toetsing
In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande waterhuishouding wordt niet gewijzigd. Nader onderzoek naar het toetsen op waterhuishoudkundige aspecten is dan ook niet van toepassing.

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de leggerkaart ‘Watergangen en Bergingsgebieden 2012’ en de bijbehorende legenda. Hieruit blijkt dat in het plangebied één watergang ligt die in het beheer is bij het waterschap. Verder is overigens geen sprake van oppervlaktewater in het plangebied. Uit de afbeelding valt verder op te merken dat binnen het

plangebied (delen van) de beschermingszone van de Berkel en de watergang in het plangebied liggen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede legger Watergangen en Bergingsgebieden 2012 (met legenda) waterschap Rijn en IJssel.

De watergang in het plangebied heeft de bestemming water gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd.
Binnen de beschermingszones geldt op basis van de keur van het waterschap een watervergunningplicht voor bijvoorbeeld het uitvoeren van werkzaamheden of het aanleggen van beplanting.

Dit bestemmingsplan wordt in verband met het vooroverleg nog toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel. De vooroverlegreactie wordt in deze paragraaf 7.2 verwerkt.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen een beschrijving geven van de wijze waarop met in de grond aanwezige of te verwachten (archeologische) monumenten rekening is gehouden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is erop gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald door de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische kennis die hierbij wordt verkregen, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Een goede bescherming van de archeologie vraagt dus om het tijdig meewegen van de archeologische belangen en om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van de archeologie.

Toetsing
In het plangebied zijn in het verleden archeologische onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem in het plangebied diep verstoord is. Ook zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Verder vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan het gehele plangebied de archeologische dubbelbestemming voor een ‘lage archeologische verwachting’ krijgen.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van archeologie. Door het opnemen van een dubbelbestemming voor een ‘lage archeologische verwachting’ (Waarde - Archeologische Verwachting 3) wordt voldaan aan het gemeentelijk archeologisch beleid.

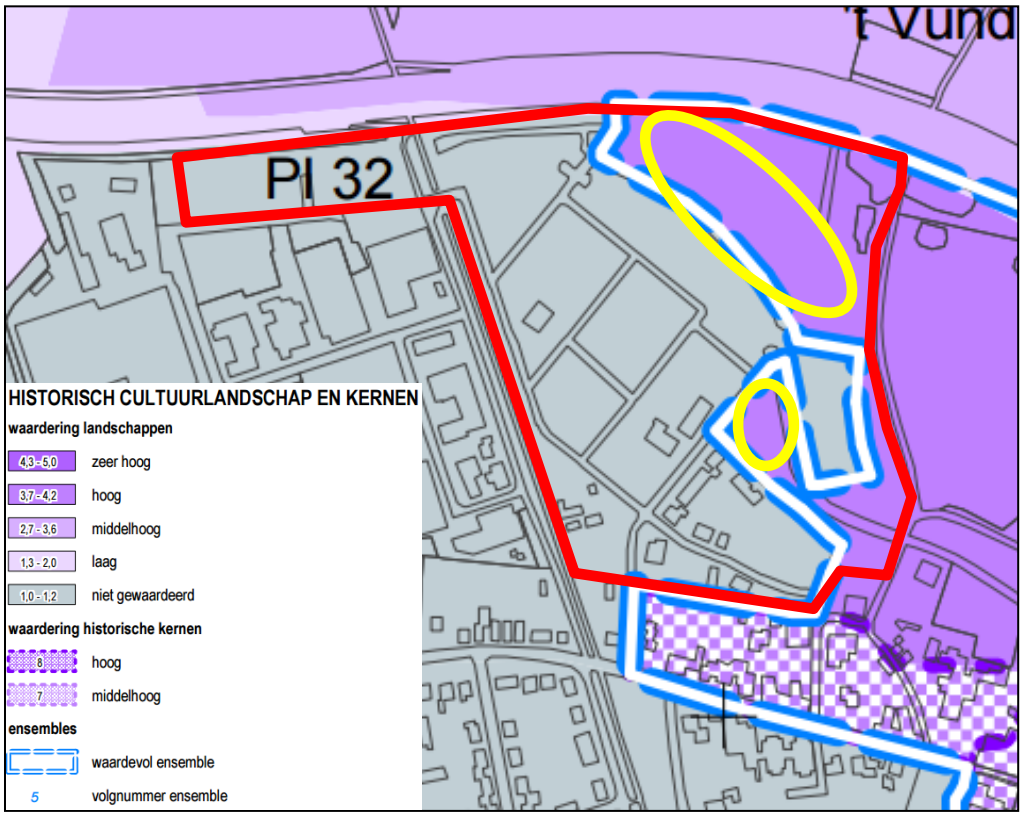
4.4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken dienen op gebiedsniveau behouden en versterkt te worden bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.
Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de gemeente om alle cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te inventariseren en uitdrukkelijk mee te wegen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Daarom moet voor het plangebied een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden gemaakt. Aan deze inventarisatie kunnen consequenties aan de afwijking verbonden worden.
Voor de beoordeling van aanwezige cultuurhistorische waarden gelden de volgende kaders:
- Erfgoedwet;
- Erfgoedverordening gemeente Berkelland 2012;
- Handreiking Erfgoed en Ruimte;
- Cultuurhistorische waardenkaart 2017.

Toetsing
Voor het bestemmingsplan Op de Bleek heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied. Op grond hiervan is een afweging gemaakt over de te behouden cultuurhistorisch waardevolle elementen en zijn deze elementen ingepast in het geldende bestemmingsplan Op de Bleek. Het betreffen voornamelijk voormalige industriële bouwwerken. De meeste van deze bouwwerken kunnen worden hergebruikt voor woondoeleinden.

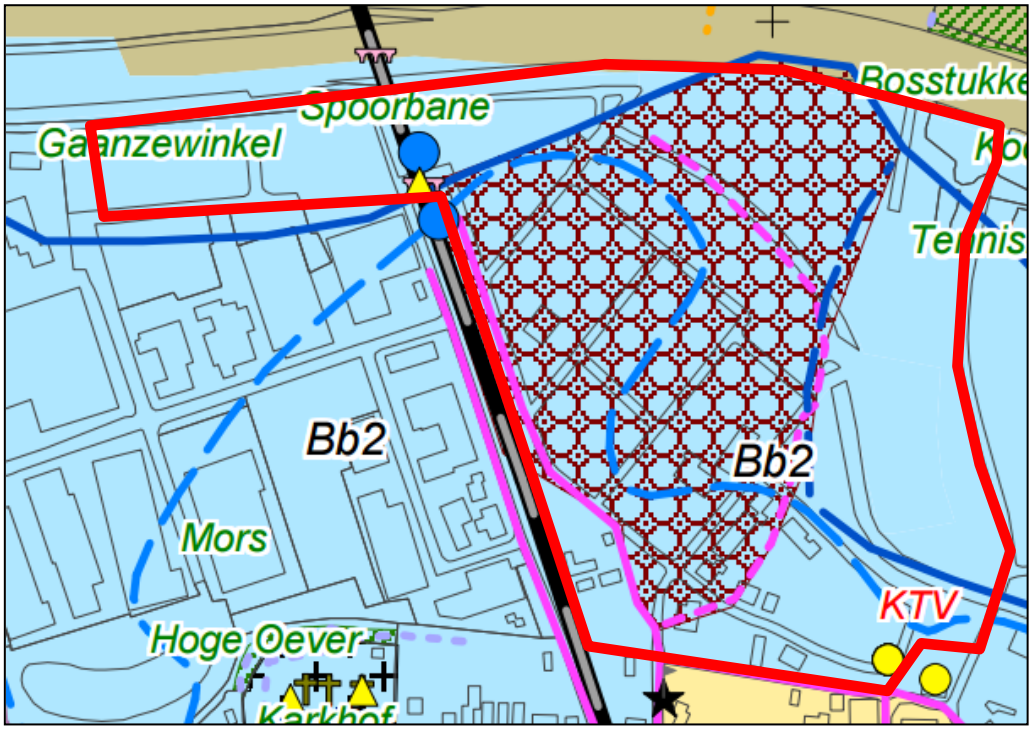
Voor voorliggend bestemmingsplan is aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2017 een nieuwe toets aan het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid uitgevoerd. De waarderingskaart en de kenmerkenkaart zijn hiervoor geraadpleegd.

Waarderingskaart
Volgens de waarderingskaart hebben enkele delen van het plangebied een zeer hoge waardering van het landschap. Dit is weergegeven op de navolgende afbeelding. Binnen enkele hoog gewaardeerde gebieden is echter al sprake van bestaande bebouwing of kunnen woningen op basis van een omgevingsvergunning nog worden gerealiseerd. Voor het deel waar geen woonkavels mogelijk zijn, is in dit bestemmingsplan de bestemming Groen opgenomen. Het zeer hoog gewaardeerde landschap kan hierbinnen behouden blijven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Waarderingskaart met globaal de plangrenzen (rood) en het deel van het plangebied dat deels is bebouwd of bebouwd kan worden en een zeer hoge waardering heeft (gele cirkels). Ter plaatse van de bovenste cirkel zijn reeds woningen gerealiseerd. Ter plaatse van de onderste cirkel zijn geen woningen gerealiseerd, noch is een omgevingsvergunning aangevraagd. De bouwtitel is wegbestemd in dit plan.

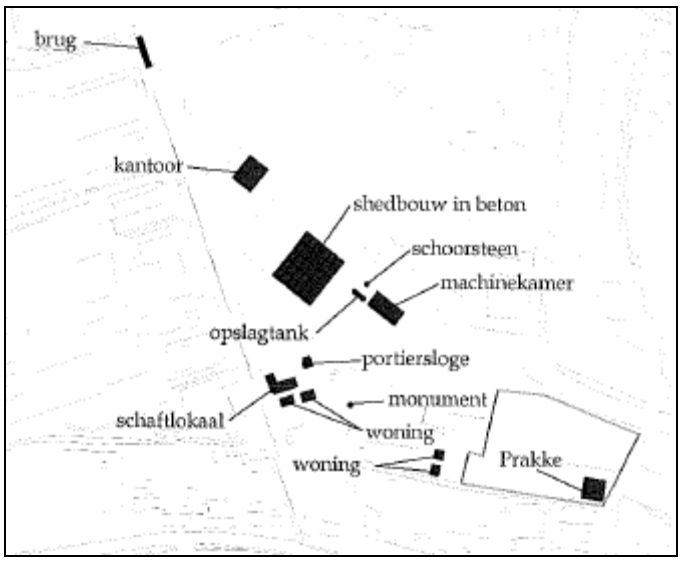
Kenmerkenkaart
De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kenmerkenkaart met daarbij in het onderschrift de belangrijkste aanduidingen van de kaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede kenmerkenkaart (blad 4) met de globale plangrenzen (rood). Relevante aanduidingen voor deze paragraaf:
- *bolletjes arcering: fabrieksterreinen*
- *zwart-grijs geblokte lijn: oude spoortracé*
- *gele driehoek: gemeentelijk monument*
- *gele cirkel: MIP-object*

Fabrieksterreinen
De situering van historische fabrieksterreinen laat zien dat er een sterke relatie bestaat tussen de ligging van de grotendeels verdwenen spoorlijnen, winningskuilen en/of de situering van deze fabrieken. Het betreft met name textiel- en steenfabrieken. Weliswaar is in veel gevallen de bebouwing niet meer historisch of staat er zelfs geen fabriek meer, het gaat om de herinneringswaarde en herkenbaarheid van de plek als onderdeel van het ‘industriële landschap’ van de gemeente Berkelland. Ook de topografische namen refereren nog aan het voormalige gebruik als fabrieksterrein. Zo verwijst ‘Bleek’ naar het bleken van linnen.
Enkele fabrieksgebouwen blijven behouden (zie cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken), waardoor de historie van het gebied nog kan worden beleefd. Het stratenpatroon van de wijk sluit ook nog aan op de wegen- en bebouwingsstructuur van het voormalige fabrieksterrein. Het oude spoortracé heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. De gronden zijn openbaar, ingericht als verbinding voor het langzaam verkeer en in beheer bij de gemeente. De historische verbinding is hiermee ingepast.

Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken
Het MIP-object en het gemeentelijk monument hebben in dit bestemmingsplan naast een enkelbestemming ook de dubbelbestemming “Waarde - Industrieel erfgoed” gekregen. Aanvullend hebben op basis van het geldende bestemmingsplan Op de Bleek en de daarvoor uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie ook andere waardevolle bouwwerken in het plangebied deze dubbelbestemming gekregen (zie afbeelding 4.4).



Afbeelding 4.4: Afbeelding uit geldend bestemmingsplan Op de Bleek (2008) met overzicht industrieel erfgoed.

Voor de te behouden bouwwerken aan de Zengerij (zie navolgende afbeelding) gelegen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is in de bouw- en gebruiksregels ook de aanduiding ‘cultuurhistorie’ opgenomen. De bouwwerken mogen voor het bestaande gebruik worden gebruikt en ook de bestaande afmetingen zijn toegestaan. De monumentale brug over de zijtak van de Berkel past wat betreft gebruiksdoeleinden al binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied en de bouwregels daarbij. Hier is geen aanduiding ‘cultuurhistorie’ opgenomen en volstaat de dubbelbestemming “Waarde - Industrieel erfgoed”.

Afbeelding 4.5: Straatbeeld Zengerij met twee te behouden bouwwerken (schoorsteen en opslagtank met leidingen) binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (bron: Google streetview).

Conclusie
De belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp Op de Bleek en zijn wat betreft de bouwwerken planologisch beschermd in dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan sprake zijn van een wijziging in de verkeersaantrekkende werking vanuit een plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hierop nader worden ingegaan.

Toetsing
Er vindt op grond van dit bestemmingsplan geen wijziging plaats van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer. De bestaande ontsluitingsstructuur is gebaseerd op het oorspronkelijke programma voor Op de Bleek uit 2008. Het aantal woningen uit dit programma is naar beneden bijgesteld. Dit heeft geen gevolgen voor de bestaande ontsluitingsstructuur.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.2 Parkeren

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan sprake zijn van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hierop nader worden ingegaan.

Toetsing
De gemeente Berkelland heeft voor het bepalen van de parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen beleid vastgesteld. Bij uitvoering van de geldende bestemmingsplannen wordt de parkeerbehoefte getoetst aan de regels daarover zoals opgenomen in de bouwverordening. Hierbij wordt getoetst aan de vastgestelde parkeernormen.
De parkeerregels uit de bouwverordening vervallen op termijn, waardoor in het bestemmingsplan regels over de parkeerbehoefte en, indien aan de orde, het laden en lossen moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan bevat daarom regels voor het parkeren, waarbij is aangesloten op de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. De parkeernormen gelden voor nieuwe inrichting van de gronden. De parkeerregels gelden niet voor de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet voldoet aan de parkeerregels. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe planologische ontwikkelingen, waardoor geen sprake is van een negatieve wijziging van de parkeerbalans voor Op de Bleek.

Conclusie
De parkeerregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het aspect parkeren worden geen belemmeringen verwacht.

4.6 Kabels en leidingen

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

Toetsing
In het plangebied lopen rioolpersleidingen naar de rioolwaterzuivering in Haarlo en het gemaal in Rekken. De belemmeringsstroken van deze leidingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels (dubbelbestemming Leiding-Riool). In het plangebied liggen verder geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen of bij deze kabels en leidingen behorende belemmeringsstroken.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.
Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;

2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet.
Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent enkele bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

5.3.1 Toelichting op de bestemmingen

Bedrijventerrein
De bestemming ‘Bedrijventerrein’ sluit aan op de regeling uit het geldende bestemmingsplan “Eibergen, Bedrijventerreinen 2011”, in die zin dat de gronden bedoeld zijn voor bedrijven tot maximaal categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen, met een inhoud van maximaal 750 m^3 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. In totaal zijn er 6 bedrijfswoningen toegestaan, waarvan er al één is gebouwd.
Per bedrijf bedraagt de omvang van het bouwperceel maximaal 2.500 m^2.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

De regels kennen ten aanzien van deze bestemming enkele flexibiliteitsbepalingen. Zo kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan en, onder voorwaarden (genoemd in artikel 3.5.3) toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die één categorie hoger zijn maar een vergelijkbare aard en invloed op de omgeving hebben.
Ook kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels en – onder voorwaarden – toestaan dat een bouwperceel per bedrijf wordt vergroot tot maximaal 10.000 m^2 (artikel 3.5.2).

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning wanneer niet binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gestart met de bouw van de bedrijfswoning.

Groen
Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar groen in en langs de randen van de wijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Uitgezonderd zijn verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen (maximum bouwhoogte 6 m) en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' (maximaal de bestaande bouwhoogte).

Tuin
Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers gebouwd worden ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied en Water
Deze bestemmingen zijn opgenomen voor de ontsluitingsstructuur en het oppervlaktewater in de woonwijk.

Wonen
Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Het bestaande aantal woningen is toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.
Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter, behalve daar waar op de verbeelding een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven.

Binnen deze bestemming zijn bij recht ook vrije beroepen (wat hieronder wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen van artikel 1) toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m^2.

Na afwijking van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Enkele voorwaarden zijn dat het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor wonen bestemde gebouwen met een maximum van 50 m^2 per woning en dat er geen sprake mag zijn van detailhandel en/of horeca.

Wonen - Gestapeld
Deze bestemming is toegekend aan de enige locatie in het plangebied (noordzijde) waar de gestapelde woonvorm nog gehandhaafd blijft en is bedoeld voor gestapelde woningen en appartementen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en kennen een maximum bouwhoogte van 17 meter.
Het aantal woningen is maximaal het aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m^2 en 60% van de oppervlakte van het erf.

Ook binnen deze bestemming zijn bij recht vrije beroepen toegestaan; eveneens beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 50 m^2.

Dubbelbestemmingen
De belemmeringsstroken van de rioolpersleidingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels met de dubbelbestemming ‘Leiding - Riool’.
Voor de te behouden cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken is naast de enkelbestemming ook een dubbelbestemming ‘Waarde - Industrieel erfgoed’ opgenomen. Hieraan is onder andere een omgevingsvergunningplicht voor het slopen gekoppeld.
In verband met mogelijke archeologische resten in de ondergrond is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische Verwachting 3’ opgenomen.

5.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting

van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen' opgenomen normen.
Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk, die zijn benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan dat ter uitvoering van de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 wordt vastgesteld. De gemeente Berkelland heeft voor de plankosten een krediet ter beschikking gesteld. Er is geen sprake van te verhalen kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid is dus niet in het geding.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure). De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

De voorbereiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. De regeling met achtergronden zijn kenbaar gemaakt en er heeft overleg plaatsgevonden met betrokkenen.

7.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is besloten om een voorontwerpbestemmingsplan voor 2 weken ter inzage te leggen.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" lag van 6 tot en met 19 september 2017 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar inspraakreactie geven over dit plan. Dit kon schriftelijk of mondeling. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ingediend.

Inloopavond
Op 12 september 2017 is een inloopavond georganiseerd bij De Huve in Eibergen. Er zijn tijdens deze avond veel vragen gesteld en beantwoord. Geen van de gestelde vragen kan worden aangemerkt als inspraakreactie. Ook de opmerkingen die gemaakt zijn, waren voornamelijk van algemene en informatieve aard.

Schriftelijke inspraakreacties
Tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Hieronder zijn deze samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

Indiener 1
Indiener is een advocatenkantoor die namens de bouwontwikkelaar van de (toekomstige) woonwijk Op de Bleek een reactie heeft ingediend. De bouwontwikkelaar kan zich niet vinden in de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

De volgende inspraakreacties worden beschreven:
1 De bouwontwikkelaar wil het gebied nog steeds ontwikkelen. Er is geen noodzaak om woningbouwmogelijkheden in te perken.

2 De bestaande rechten worden ten onrechte ingeperkt. De gebruiksrechten voor woningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, worden beperkt. Er mag niet worden gebouwd als de omgevingsvergunning (nog) niet onherroepelijk is. Dit is in strijd met de bepaling uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Mogelijkheden tot herontwikkeling worden verwijderd, zonder planologische noodzaak. Het plan voorziet in een uitsterfregeling voor nog te bouwen woningen. Bestaande rechten dienen gerespecteerd re worden;
3 Het industrieel erfgoed raakt (verder) in verval. De ontwikkeling van nieuwe functies draagt bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiervoor is de bouw van de gestapelde woningen naast de 'machinekamer' noodzakelijk. De aangevraagde vergunning is op onjuiste gronden geweigerd. De bestaande bouwmogelijkheden moeten behouden blijven.
4 Het voorgestelde plan leidt tot een omvangrijke planschadeclaim. Met dit nieuwe bestemmingsplan daalt de waarde van de gronden. Deze vermindering is aan te merken als planschade. Voor de plankosten is een krediet beschikbaar. Vraag is of voldoende rekening is gehouden met de waardedaling van de gronden.
5 Verzoek om af te zien van deze planologische wijziging van ontwikkelmogelijkheden.

Beoordeling gemeente

1 Demografische ontwikkelingen geven al enkele jaren aan, dat de bevolking van Berkelland sterk afneemt. Daardoor daalt ook de behoefte aan nieuwe woningen. Er zijn nu, en de komende jaren, veel minder nieuwe woningen nodig. Het gemeentelijk beleid hiervoor is onder andere neergelegd in de op 9 februari 2016 vastgestelde Structuurvisie Wonen Eibergen 2015. Dit bestemmingsplan is daar het planologische vervolg op.
2 Bestaande rechten worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd. In die zin dat verleende omgevingsvergunningen uitgevoerd kunnen worden. De constatering dat niet gebouwd mag worden zolang een vergunning nog niet onherroepelijk is en dat dit in strijd is met geldende wetgeving, is correct. De regel onder "Wonen-1" (artikel 11.2.1 onder s) waarin dit beschreven staat, wordt dan ook verwijderd. Overigens geldt dezelfde constatering ook voor de bestemmingen "Wonen-Gestapeld-1" en "Bedrijventerrein-1". De artikelen 4.2.1 onder f en 12.2.1 onder c worden eveneens verwijderd.
3 Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Op de Bleek" in 2008 is er inmiddels bijna tien jaar versterken. In die periode heeft de bouwontwikkelaar steeds de mogelijkheid (en de contractuele plicht) gehad het industrieel erfgoed te herontwikkelen. Dit inclusief invulling op basis van woningbouw. Dit laatste maakt het bestemmingsplan nog steeds mogelijk voor objecten als ketelhuis ("machinekamer") en schaftlokaal. In dat kader is het spijtig vast te stellen, dat er nog opgaven liggen op het gebied van het erfgoed. Ook wij zien graag dat de voormalige industriële panden spoedig weer een functie krijgen en worden opgenomen in de wijk. Het beperken van de woningmogelijkheden geldt desondanks voor één van deze panden, namelijk het voormalige kantoorgebouw. De

maatschappelijke en dienstverlenende mogelijkheden bieden voldoende kansen, ook zonder woonfunctie. Daar waar wij een woning functioneel onderdeel vinden van het historisch erfgoed, is dit ook getalsmatig opgenomen.
De rechtsgang moet uitwijzen of de genoemde vergunning voor gestapelde woningen op onjuiste gronden is geweigerd. Zo lang hier geen duidelijkheid over is, worden de gronden niet positief bestemd. De noodzaak van koppeling van gestapelde woningen om tot herbestemming van het ketelhuis te komen staat op voorhand niet vast.

4 Als indiener meent planschade te ondervinden van dit bestemmingsplan, kan een verzoek worden gedaan om een tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Dit kan als zodra het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is. Een externe adviseur en taxateur beoordelen dan of sprake is van schade en of deze voorzienbaar was. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele planschades het daarvoor gereserveerde bedrag zullen overstijgen. In dat verband is onder meer het volgende van belang.
De opzet van de structuurvisie (Wonen Eibergen 2015) met een termijn van minimaal een jaar waarbinnen nog omgevingsvergunningen verleend konden worden conform het geldende bestemmingsplan, is om een ruime periode van voorzienbaarheid te hanteren. Wij menen hiermee dat minimale aanspraak op planschade kan worden gedaan.

5 Vooralsnog zetten wij deze procedure voort, zodat medio 2018 een nieuw bestemmingsplan voor Op de Bleek vastgesteld kan worden.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan
Ja, de artikelen 4.2.1 onder f, 11.2.1 onder s en 12.2.1 onder c worden uit de planregels verwijderd.

Indiener 2
Indiener is eigenaar van een kavel en wil daar graag zijn eigen woning bouwen. De omgevingsvergunning hiervoor is op 23 maart 2017 verleend, en op 5 mei 2017 onherroepelijk geworden.

De volgende inspraakreacties worden beschreven:

1 De aannemer is begonnen met hei- en graafwerkzaamheden in week 38. Planning is dat de woning in april 2018 wordt opgeleverd. Verzoek is om de reguliere bestemming “Wonen” met bouwvlak.

2 Op de digitale verbeelding ontbreken de bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen". Verzoek om deze op te nemen.

3 Binnen aangebouwde bijgebouwen moet bewoning zijn toegestaan. Verzoek om artikel 18.1.1, sub b, onder 1 te verwijderen.

4 Het plangebied is voor het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan al archeologisch onderzocht. Er is geen aanleiding voor het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Als de dubbelbestemming wordt behouden, moet artikel 14.2.2 worden verwijderd. Een bestemmingsplan moet objectief toetsbare normen bevatten. Een voorafgaande toestemming van een archeologisch deskundige is een afweging in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Beoordeling gemeente

1 Wij hebben inmiddels geconstateerd dat met de bouw is begonnen, en ook zodanig vergevorderd is, dat wij het perceel kunnen bestemmen tot “Wonen”.
2 Deze constatering is juist. Op de digitale verbeelding van het ontwerpplan op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn alle bouwvlakken opgenomen.
3 Bijgebouwen zijn op zichzelf staande gebouwen (zie begrip artikel 1.31). Hierin mag niet gewoond worden. Een aangebouwd bijgebouw valt onder het begrip aanbouw of uitbouw (zie begrip artikel 1.4). Deze maken deel uit van het hoofdgebouw, in dit kader de woning. Hierin mag gewoond worden.
4 Voor dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan de archeologisch deskundige van de omgevingsdienst. Geadviseerd is om voor het gehele plangebied de laagste archeologische dubbelbestemming op te nemen. Wij zien geen aanleiding om hier van af te wijken. Bovendien is van de voorwaarden in deze dubbelbestemming pas sprake bij een projectgebied van 5.000 m² of groter. In de praktijk is dit vrijwel niet van toepassing. Artikel 14.2.2 is een verplichting voor ons college, voordat hij een besluit neemt. Het betreft een advies, en niet een bindende voorwaarde. Adviezen worden op meerdere aspecten gevraagd. Bovendien kan het college een advies ook naast zich neerleggen.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan
Ja, vanwege de voortgang van de bouw wordt het perceel aangeduid met de bestemming “Wonen” en een bouwvlak. Op de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl worden de bouwvlakken opgenomen.

Indiener 3
Indiener is eigenaar van een woning en woont in het plangebied.

Indiener schrijft dat het vrachtverkeer nu niet weet hoe het aan de overkant van de oude Berkelarm komt. Hier zijn woningen in aanbouw. De vrachtwagens rijden nu door de Kalanderij en de Ververij. Graag rioolbuizen plaatsen en duidelijker verwijzen.

Beoordeling gemeente
Deze reactie is inhoudelijk niet van toepassing op een bestemmingsplan. Afhankelijk van planning en voortgang worden straten woonrijp gemaakt en derhalve ook (tijdelijk) afgesloten voor bouwverkeer. Als de voortgang van de woonwijk een volgende fase heeft bereikt worden de bewuste woonstraten woonrijp gemaakt. Ook eventuele maatregelen tegen het weer stukrijden van deze net aangelegde straten worden dan genomen.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan
Nee.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 6 september 2017 voorgelegd aan de volgende instanties:
- Provincie Gelderland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

Provincie Gelderland
Van de provincie hebben wij enkele opmerkingen en aandachtspunten ontvangen. Hierna worden deze samengevat en besproken.

De provincie vraagt zich af of de woningen die instant zijn gehouden binnen het historisch erfgoed, wel voldoen aan de woonbehoeftevraag of dat deze dan (toch) leeg komen te staan?
Antwoord gemeente:
Het historisch erfgoed is een belangrijk onderdeel van deze wijk. Het is moeilijk om gegadigden te vinden voor deze panden. Het behouden van de woonfunctie (zij het beperkt) geeft aan deze panden meer mogelijkheden en een grotere kans dat de panden uiteindelijk ook een functie in de wijk krijgen.

De provincie maakt de opmerking dat de Regionale woonvisie inmiddels is vervangen door de Regionale woonagenda. In de tekst van paragraaf 3.2.1 wordt deze nog genoemd.
Antwoord gemeente:
Dit gegeven is verwerkt in paragraaf 3.2.1.

Tenslotte geeft de provincie ons in algemene zin de vraag mee of de geplande woningen gaan aansluiten bij de woonbehoefte en dan met name kwalitatief gezien. Van belang is dat hetgeen dat niet wordt wegbestemd voldoet aan de kwaliteitseisen van vandaag. De provincie gaat bovendien haar Omgevingsverordening nog aanpassen in verband met het belang van kwaliteit van de woningen naast de woningaantallen.
Antwoord gemeente:
De woningen die niet zijn wegbestemd, zijn allemaal vergund onder het oude regime. Met dit bestemmingsplan kunnen wij daar niet (meer) op sturen. De omgevingsvergunningen zijn hiervoor verleend en zijn nu grotendeels in uitvoering.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Van deze instantie is geen schriftelijke reactie ontvangen. Wij gaan er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Rijn en IJssel
Het waterschap schreef ons dat zij na beoordeling van de ingediende stukken geen op- en/of aanmerkingen hebben op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland
De veiligheidsregio geeft een beperkt advies. Ook past deze ontwikkeling binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
Voor de bereikbaarheid van het plangebied en de benodigde bluswatervoorzieningen, adviseren zij aansluiting te zoeken bij de NVBR handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid'. Hierin staan minimale vereisten ten behoeve van de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen. De VNOG adviseert om een waterinnamepunt (inclusief opstelplaats) te realiseren nabij de Berkel. Tijdens een inzet heeft de brandweer dan voldoende en onbeperkt (blus)water beschikbaar.
Antwoord gemeente:
Dit bestemmingsplan is een actualisatie van een ouder bestemmingsplan. De bestaande stedenbouwkundige opzet wordt niet gewijzigd. Destijds is al ruime aandacht besteed aan bereikbaarheid en de blusvoorzieningen. Bij de civieltechnische uitvoering wordt dit ook weer meegewogen.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Op de Bleek 2017" 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 de voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan komen wij tegemoet aan de ingediende zienswijzen. Een inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen blijft daardoor achterwege.

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 mogelijk wordt 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.

7.4 Reacties op wijzigingsvoorstellen

Burgemeester en wethouders hebben op 15 mei 2018 de gemeenteraad het voorstel gedaan om het bestemmingsplan “Eibergen, Op de Bleek 2017” gewijzigd vast te stellen (zie ook 7.3). De wijziging omvat onder meer de bebouwing van locaties aan de Blekerij en Hummelsweide met grondgebonden woningen. Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan gaven aan beide locaties de bestemming “Groen”. Het nog geldende bestemmingsplan uit 2008 geeft de mogelijkheid in beide gevallen een appartementengebouw te bouwen.

7.4.1 Inloopmoment voor omwonenden

De direct omwonenden van de twee locaties waarop de wijziging betrekking heeft, zijn schriftelijk uitgenodigd voor een inloopmoment. Deze inloop was op 17 mei 2018 in De Huve in Eibergen. Ook is dit via de pers en sociale media onder de aandacht gebracht.
Tijdens de inloop zijn door de omwonenden verschillende reacties gegeven op de voorgestelde wijzigingen. Ook zijn opmerkingen gemaakt van meer algemene aard en inhoudelijk niet van toepassing op de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit laatste is hier niet beschreven.

De volgende reacties zijn gegeven, en hebben wij van een antwoord voorzien:

Reactie 1:
De appartementen aan de Hummelsweide kunnen al niet meer worden gebouwd door de ontwikkelaar sinds deze partij zich enkele jaren geleden contractueel bond ten opzichte van kopers van bouwkavels om af te zien van hoogbouw. Daar kan de gemeente nu op aansluiten door te blijven vasthouden aan de groene bestemming die ook in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.
Antwoord gemeente: De ontwikkelaar heeft zich inderdaad richting kopers gebonden af te zien van een appartementengebouw. Dat neemt niet weg, dat de bestemming steeds is blijven gelden. De betreffende grond kan uiteraard ook voor andere bouwdoeleinden worden aangewezen. Zowel de vermindering van het aantal woningen in het gehele bestemmingsplan als de hoogte van het mogelijke bouwwerk vormen argumenten om het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Reactie 2:
In beide gevallen voldoet de huidige groene situatie in de praktijk prima voor de omwonenden. Aan de Hummelsweide parkeren bewoners van de overzijde hun auto in het huidige groen. Aan de eigen kant is bij hen te weinig openbare parkeerruimte, terwijl bij veel huizen twee auto's horen. Dit probleem doet zich ook voor aan de Blekerij, maar daar in combinatie met een prima functionerende speelgelegenheid in het bestaande groen. Dat verdwijnt allemaal in geval van bebouwing.
Antwoord gemeente: Zou voor beide locaties de bouw van een appartementengebouw wel zijn doorgevoerd, dan was die grond niet meer in beeld voor parkeren of spelen. Het bestemmingsplan uit 2008 en de destijds opgestelde inrichtingstekening hebben de uiteindelijke situatie van kavels en inrichting openbaar gebied al aangegeven. Hier doet zich een situatie voor van jarenlange gewenning bij bewoners aan een tijdelijke situatie waarbij nog niet alle bebouwing is uitgevoerd. Wel mogelijk is de inrichtingstekening nog eens tegen het licht te houden en te bekijken of ten opzichte daarvan aanpassingen wenselijk en uitvoerbaar zijn. Daar zijn gemeente en ontwikkelaar bereid naar te kijken in samenspraak met de bewoners.

Reactie 3:
Bewoners voelen zich gedupeerd door de handelswijze van de gemeente. In twee etappes, in de vorm van een voorontwerp en ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan, heeft de gemeente voor beide locaties een groene bestemming opgenomen. Hieraan lag het streven naar minder woningen ten grondslag en dit sloot prima aan op een groener karakter van de wijk. De visie uit de (voor)ontwerpfase verlaat de gemeente nu in een laat stadium ten gunste van een deal met de ontwikkelaar over aantallen woningen en het vermijden van een schadeclaim.
Antwoord gemeente: De groene bestemming uit de (voor)ontwerpfase van het nieuwe bestemmingsplan is het gevolg geweest van het streven naar minder woningen en was niet geënt op de visie dat dit de meest gewenste of de enig denkbare invulling van die grond zou zijn. Hierover vond overleg plaats met de ontwikkelaar en daar heeft de gemeente de bezoekers tijdens de inloop bij het voorontwerp ook al op gewezen. Daarnaast geldt, dat voor de locatie aan de Blekerij de bouw van een appartementengebouw voor 20 woningen nog niet uit beeld is. Daarvoor is de vergunning weliswaar geweigerd, maar het is niet uitgesloten dat beroep de uitvoering ervan toch mogelijk maakt. In dat verband is bij het college de keuze gemaakt voor 13 grondgebonden woningen en deze over beide locaties te verdelen. Daarbij sluit het college aan op wat ook al bij reactie 2 is aangegeven, namelijk de oorspronkelijke invulling van alle gronden. Het college heeft bij haar integrale afwegingen het bestaande bestemmingsplan uit 2008, de opgave tot het verminderen van overcapaciteit in woningbouwplannen, een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de gehele wijk en de gesloten overeenkomst met Ter Steege betrokken.

Reactie 4:
De buurt wordt voor een voldongen feit geplaatst. Tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en nu is men niet bij de materie betrokken. Er kan niet op worden ingesproken.
Antwoord gemeente: Het antwoord op de vraag hoe de kwestie van verminderen aantallen woningen in deze wijk moet worden opgelost was steeds een zaak van ontwikkelaar en de gemeente en dat is ook het geval geweest in de afgelopen periode. Nu daar een conclusie uitkomt, is direct daarna een uitnodiging gezonden naar de omwonenden van de betreffende locaties. In geval van gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan, dat wil zeggen gewijzigd ten opzichte van de ontwerpversie die ter inzage lag, bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep.

Reactie 5:
De ruimtelijke noodzaak om de twee locaties groen te laten blijven kan volgens de buurt niet genoeg worden onderstreept. Geldend bestemmingsplan en inrichtingstekening dateren beide uit de beginfase van de wijk. Toen woonde nog niemand in de wijk, waardoor respons vanuit de groep bewoners, als meest belanghebbende partij, niet mogelijk was. Anders zou men toen al hebben gepleit voor meer groen en meer parkeerruimte binnen de contouren van de wijk. Voor de gehele wijk is slechts één klein speelgebied ter beschikking. De nabijheid van de Nieuwe Maat direct buiten de wijk zegt in dit verband niets. Dat gebied is vooral een hondenuitlaat-terrein en wordt ook op korte afstand van de wijk mede gedomineerd door hangjongeren.
Antwoord gemeente: Zoals aangegeven bij het antwoord op reactie 2 was het destijds de intentie alle bouwterreinen te benutten. Het bestemmingsplan geeft dit aan en dit geldt dus ook voor de beide terreinen die nu ter discussie staan. De parkeerbehoefte bij het betreffende aantal woningen is toen in beeld gebracht en verwerkt in de inrichtingstekening. Wat betreft het groene karakter van de wijk geeft het stedenbouwkundig plan uit 2008 aan, dat voor de midden zone van de nieuwe wijk - het vroegere fabriekscomplex - een intensievere bebouwing is voorzien. De zone tussen Berkel, Berkeltak en de Nieuwe Maat is volgens die opzet veel groener van karakter. Het is spijtig te constateren, dat de Nieuwe Maat voor veel wijkbewoners geen betekenis heeft als speelgelegenheid voor de jeugd.

7.4.2 Inspreken tijdens raads- en commissievergadering

Het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Eibergen, Op de Bleek 2017” is eerst behandeld in de Commissie Bestuur en Ruimte van de gemeente Berkelland op 6 juni 2018. Tijdens deze vergadering hebben een tweetal omwonenden ingesproken. Samengevat werden veelal dezelfde opmerkingen gemaakt alsook tijdens de inloop zijn uitgesproken. Ook de, in de ogen van de bewoners, plotselinge wijziging van de bestemmingen werd genoemd. Men ging er vanuit dat de terreinen niet meer bebouwd zouden worden. In het ontwerp stond immers een bestemming “Groen”. Deze wijziging komt voor hen zeer onverwacht.

Op 12 juni 2018 is het voorstel besproken in de raadsvergadering. Ook hier hebben een tweetal, andere, buurtbewoners ingesproken. De uitgesproken teksten liggen in lijn met de eerdere insprekers in de commissie en de reacties die op de inloop geuit zijn. De raadsleden hebben kennis genomen van deze reacties. Bij hun uiteindelijke besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Eibergen, Op de Bleek 2017” hebben zij deze meegewogen.