Eibergen, Centrum 2011,

herziening 2018-1

(Nieuwstraat 57)

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Wat is een bestemmingsplan? 6
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 De bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan **9**
2.1 Het plangebied en omgeving 9
2.2 Beschrijving van het plan 10

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet **13**
3.1 Bestemmingsregeling 13
3.2 Verbeelding 13
3.3 Regels 14
3.4 Bestemmingsregels 14

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid **15**

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **17**
5.1 Inspraak 17
5.2 Overleg 17
5.3 Ontwerp 17

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 27 december 2017 heeft de Rechtbank Gelderland uitspraak gedaan in een zaak die de eigenaar van Nieuwstraat 57 in Eibergen had aangespannen tegen de gemeente Berkelland. De beroepszaak betrof het niet volledig tegemoetkomen van (plan)schade aan betrokkene. Tijdens de zitting en bij deze uitspraak is ook geconstateerd, dat een deel van het perceel aan de Nieuwstraat 57 niet correct bestemd was.

Ons college heeft naar aanleiding van die uitspraak op 13 februari 2018 een nieuw besluit genomen. Hierbij is ook besloten om: *"de gemeenteraad voor te stellen, om het per abuis wegbestemde deel van het bouwvlak in natura te compenseren, binnen twee jaar (na onherroepelijk worden van dit besluit) een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen, waarin de nu bestaande bebouwing buiten het bouwvlak wordt opgenomen in het bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker'"*.

Deze herziening is opgesteld om deze compensatie (in natura) te realiseren.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 57 in Eibergen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eibergen, sectie G, nummer 872.

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 in groter verband.

Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied.

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.

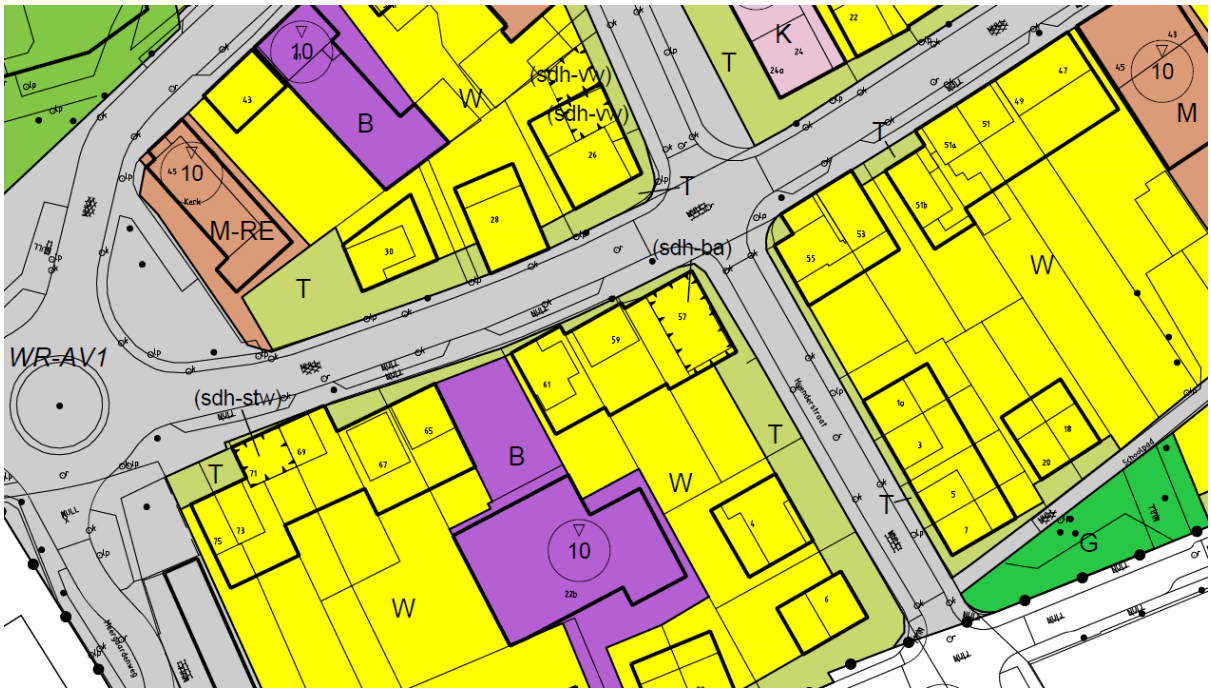
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011", dat op 22 mei 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland. Op 10 april 2013 is het bestemmingsplan (grotendeels) onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor een groot deel van het bouwvlak geldt hiernaast ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker'. Binnen deze bestemmingen is een woning met tuin toegestaan. Binnen de genoemde functieaanduiding is hiernaast op de begane grond ook een bakkerij toegestaan. Het hoofdgebouw moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte hiervan zijn respectievelijk 6 en 10 meter.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011".

Voor het vergroten van het bouwvlak, waarmee een per abuis wegbestemd deel van het bouwvlak wordt hersteld, is een planherziening noodzakelijk. Ook wordt op dit herziene deel de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker' toegepast. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPEBG20180009-0010).

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 vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat de verantwoording en uitleg van de planregels en verbeelding. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 4) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat in Eibergen. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.

Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto. In de cirkel het plangebied.

De Nieuwstraat is één van de historische dorpsstraten van Eibergen. De oude bebouwingslinten zijn nog steeds duidelijk herkenbaar. De straten hebben een relatief smal profiel met aan weerszijden aaneengesloten bebouwing. De historische linten zijn door de jaren heen opgevuld met nieuwere bebouwing, waardoor een grote variatie in bebouwing voorkomt, zowel qua architectuur als qua functie. Langs deze straten is de (lint)bebouwing een mengeling van vooral woningen, maar ook enkele winkels en dienstverlenende functies. De verschillende gebouwen hebben een verspringende rooilijn, waardoor deze variatie nog eens extra benadrukt wordt.

Afbeelding 2.2: Pand aan de Nieuwstraat 57, zijde Nieuwstraat.

Het pand aan de Nieuwstraat 57 ligt op de hoek van de Nieuwstraat en de Huenderstraat. Op de begane grond is de bestaande bakkerij met er boven de (dienst)woning. Daarbij een kleine tuin aan de zuidzijde, aan de Huenderstraat.

Afbeelding 2.3: Pand aan de Nieuwstraat 57, zijde Huenderstraat.

In de directe omgeving staan vooral vrijstaande woningen in een dichte bebouwing. Hierop zijn een aantal uitzonderingen Tegenover het plangebied is een viswinkel en schuin tegen over een advocatenkantoor. Iets verderop in de straat aan de westzijde is een kachelbedrijf. Aan de oostzijde nader je het centrumgebied, waar steeds meer verschillende functies elkaar afwisselen.

2.2 Beschrijving van het plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" is het hoofdgebouw aan de Nieuwstraat 57 niet volledig opgenomen in het bouwvlak. Aan de zuidzijde is zo'n 3 meter buiten het bouwvlak geplaatst. Dit, terwijl het een bestaande situatie betreft. Zie ook onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2.4: Deel (groene gebied) dat per abuis niet als hoofdgebouw is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Met deze herziening wordt deze omissie weer hersteld. Ook de functieaanduiding van de bakkerij wordt over dit deel van het bouwvlak gelegd. In lijn met de rest van de bebouwing langs de Huenderstraat krijgt dit bouwvlak een diepte van 12 meter. Hiermee valt ook de uitbouw aan de westzijde binnen het (nieuwe) bouwvlak. Tenslotte wordt de bestemming 'Tuin' in dezelfde lijn gelegd als de overkapping aan de zuidzijde.

Hoofdstuk 3 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 plan onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. In artikel 2 van de regels wordt de koppeling gemaakt met het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011", waardoor die regels ook gelden voor deze herziening.

3.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan is een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" (moederplan). De regels van dat plan worden niet herzien. Ook is de beschrijving, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten in de plantoelichting van dat bestemmingsplan nog steeds van toepassing. De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. Deze artikelen bevatten enkele begripsomschrijvingen, de koppeling met het oorspronkelijke bestemmingsplan en de slotregel.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld (zie ook de koppeling met het moederplan). De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 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.

3.3 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). In dit specifieke geval is dat niet meer dan aangeven wat de naam en het identificatienummer van dit bestemmingsplan is. Voor een verklaring van de begrippen dient immers het moederplan geraadpleegd te worden
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt normaliter in alfabetische volgorde. In dit plan is er slechts 1 bestemmingsregel. In dit artikel 2 wordt de koppeling gelegd naar het moederplan: "Eibergen, Centrum 2011". De regels van de bestemmingen blijven ongewijzigd van toepassing.
3. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is de slotregel opgenomen.

3.4 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Voor de bestemmingen is een koppeling gelegd met het moederplan. Dit bestemmingsplan kent, via de verbeelding, 2 bestemmingen en 1 dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor 'Wonen'. Deze bestemming heeft betrekking op bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen, die bij recht mogelijk zijn. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreffen dus activiteiten die niet onder de vrije beroepen worden geschaard, maar waaraan toch onder voorwaarden medewerking kan worden verleend als aan de opgenomen criteria hiervoor wordt voldaan.

Bij dit perceel is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functie is specifiek aangeduid. Het betreft een bakkerij die met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker' is aangeduid. De bestaande functie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type detailhandel is echter niet toegestaan.

Tuin

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

Waarde - Archeologische verwachting 1

De gronden met deze dubbelbestemming gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het opnieuw terugbrengen van een oorspronkelijk bouwvlak. De gemeente heeft deze omissie ingezien, en wil dit met deze herziening weer herstellen. Er is derhalve dan ook geen sprake van het verhalen van kosten. Het bestemmingsplan wordt op eigen initiatief en beheer opgesteld en procedureel begeleid.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of zoals nu niet van toepassing is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 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).

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)' lag gedurende twee weken ter inzage.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 27 december 2018 tot en met 9 januari 2019 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)' zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2 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.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine herstelactie. Ook spelen voor deze herziening, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

5.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)" ligt van 6 februari tot en met 19 maart 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 5 februari 2019, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

Inhoudsopgave

REGELS		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 2	Herziening bestemmingen	7
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 3	Slotregel	9

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPEBG20180009-0010 van de gemeente **Berkelland**;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20180009-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPEBG20180009-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)**;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziening bestemmingen

2.1 Herzien van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan herziet het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20110008-0100 en vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland op 22 mei 2012, kenmerk 22, overeenkomstig de wijze zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20180009-0010.

2.2 Van toepassing planregels moederplan

De planregels van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011", zoals genoemd in 2.1, zijn van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

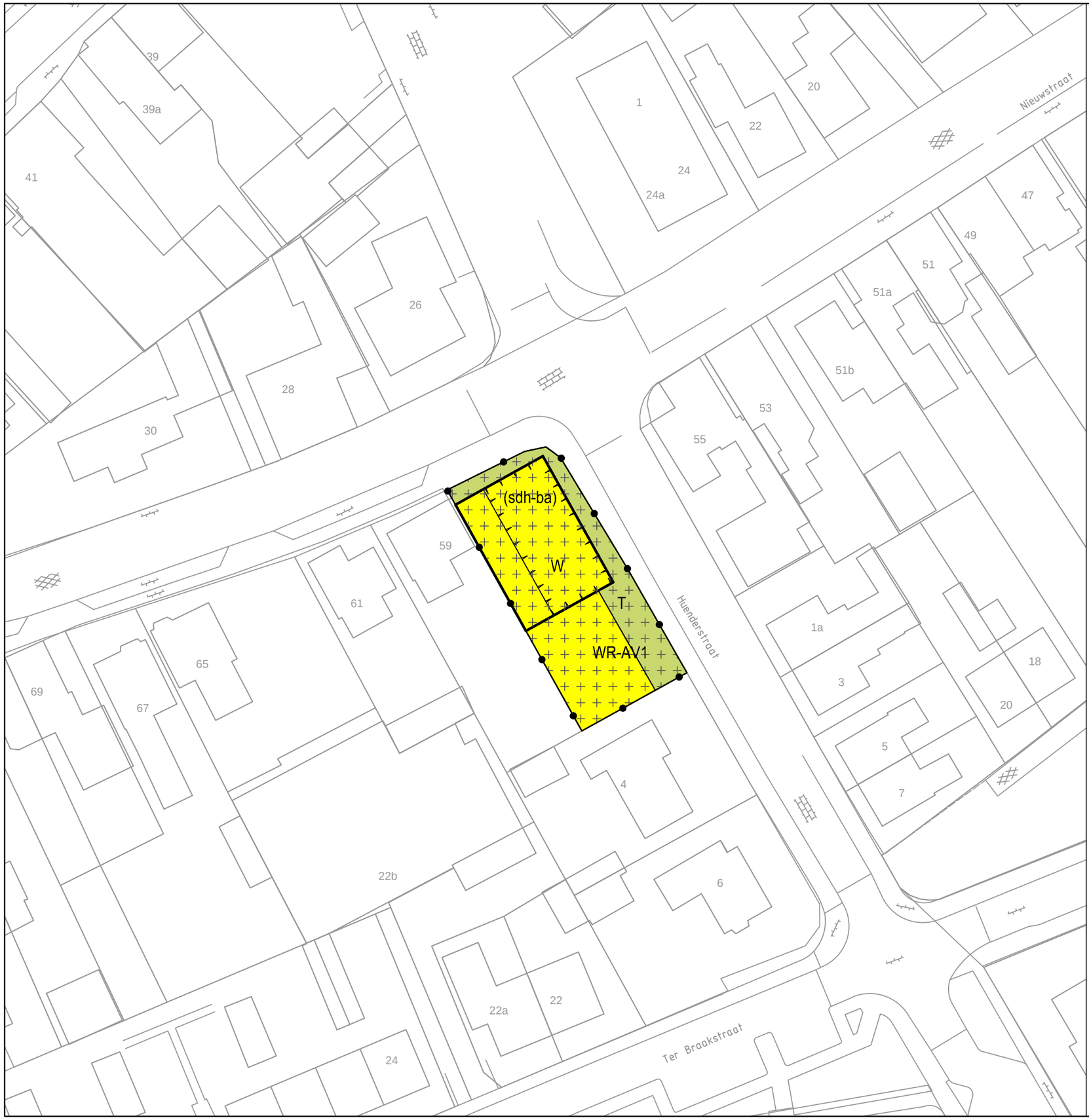
Regels **bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57)**.

Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1 (Nieuwstraat 57) heeft van 6 februari tot en met 19 maart 2019 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op

, voorzitter.

, griffier.



PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

T Tuin

W Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1

AANDUIDINGEN

functieaanduiding

(sdh-ba) specifieke vorm van detailhandel - bakker

bouwvlak

bouwvlak

VERKLARINGEN

Ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-1

zaaknummer:	231312	datum:	21 december 2018
formaat:	A3	voorontwerp:	21 december 2018
schaal:	1: 500	ontwerp:	4 februari 2019
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPEBG20180009.dwg	datum ondergrond:	7 november 2018

ID plan: NL.IMRO.1895.BPEBG20180009-0010

gemeente Berkelland
Postbus 200 7270 HA Borculo / bezoekadres: Marktstraat 1 / www.gemeenteberkelland.nl / 0545 250 250