Eibergen, Centrum 2011,

herziening 2018-2

(J.W. Hagemanstraat 25)

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 Inventarisatie van het geldend beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten **17**
4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 17
4.2 Water 17

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **21**
5.1 De regels 21
5.2 De verbeelding 21

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **23**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **25**
7.1 Inspraak 25
7.2 Overleg 25
7.3 Ontwerp 25

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 9 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Berkelland de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie is het kader voor de toekomstige ontwikkeling van bouwlocaties in de bebouwde kom van Eibergen. Het is een volgende stap in het proces van het terugdringen van de grote overcapaciteit aan woningbouwplannen. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor woningbouw-locaties in de kom van Eibergen.

In de structuurvisie zijn 14 locaties opgenomen. Hiervan is per locatie beschreven hoeveel woningen hier nog gebouwd mogen worden. Onder nummer 13 is de locatie aan de J.W. Hagemanstraat 25 (voormalige garage Iliohan) opgenomen. Op deze locatie is nog een latente bouwmogelijkheid voor 28 zorgwoningen. De woningen zijn niet gebouwd. Het nieuwe winkelpand voor de Lidl is hier immers in aanbouw. Hierin zijn geen (zorg)woningen voorzien. De structuurvisie geeft aan om de zorgwoningen weg te bestemmen. In het geldende bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" is op deze percelen het aantal van 28 zorgwoningen opgenomen. Deze aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

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 J.W. Hagemanstraat 25 in Eibergen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eibergen, sectie D, nummers 10327, 10329, 10330, 10331, 10334 en 10336. Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging in de kern Eibergen weer. In afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband (rode kruisje duidt planlocatie aan).



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.

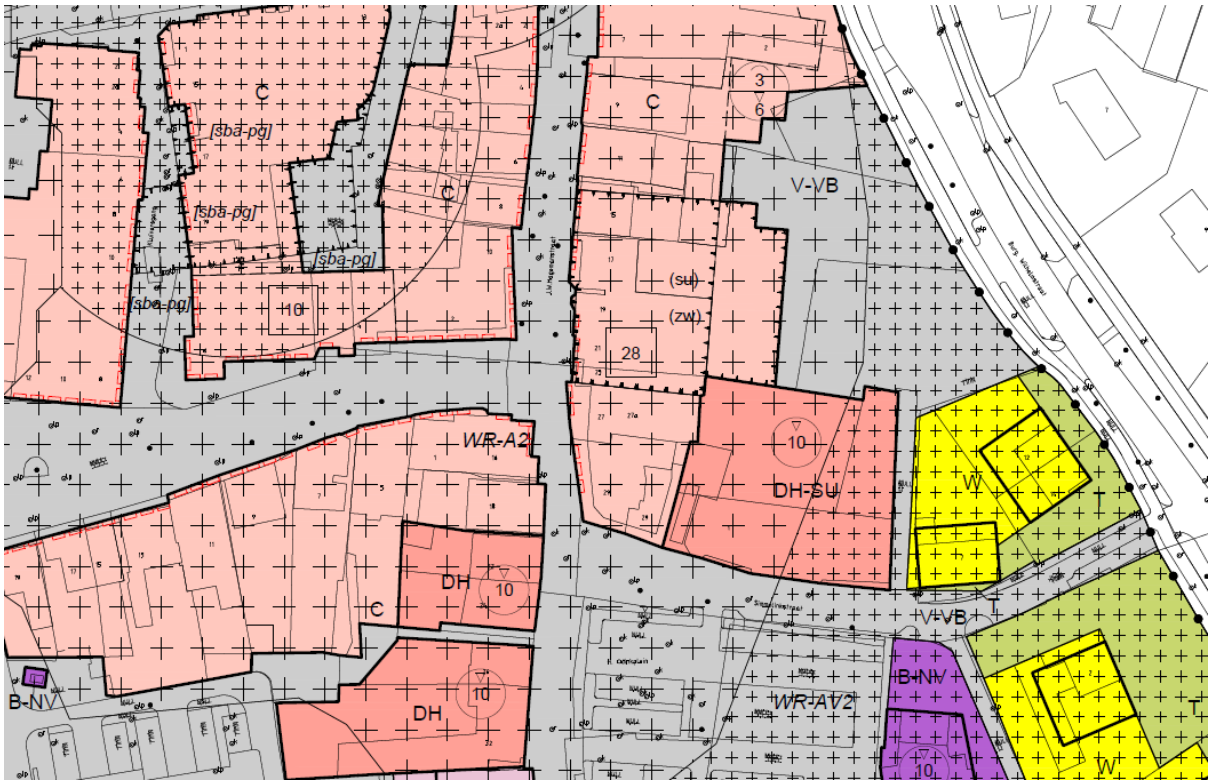
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk 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 het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" de bestemming 'Centrum', waarbij ook een supermarkt en 28 zorgwoningen (verdieping) zijn toegestaan. In de bestemming 'Centrum' zijn detailhandel, horeca, maatschappelijke en dienstverlenende functies, bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en de bestaande woningen mogelijk. Hiernaast zijn voor deze locatie dus ook één supermarkt en 28 zorgwoningen op de verdieping mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 7 en 11 meter.

Onderstaande afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



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

Om de aanduidingen "28" en "zorgwoning" van de verbeelding te verwijderen, is een planherziening noodzakelijk. Hiermee komt de ongewenste situatie van de mogelijkheid voor die 28 zorgwoningen op de verdieping te vervallen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPEBG20180012-0010).

Op de verbeelding is het gebied opgenomen waarvoor de aanduiding "28 zorgwoningen" komt te vervallen. 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 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).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de J.W. Hagemanstraat 25 in Eibergen. Het bestaat uit het gebied waarop de aanduiding voor de 28 zorgwoningen van toepassing is. Het plangebied ligt in het oostelijke deel van het centrum van Eibergen. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer.



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

De J.W. Hagemanstraat is één van de historische dorpsstraten in Eibergen. De bebouwing is een mengeling van winkels, horeca, dienstverlenende functies en woningen. Op de locatie is lange tijd een garagebedrijf (Iliohan) gevestigd geweest. Hierna zijn er de afgelopen jaren verschillende bouwplannen voor geweest. Hieronder ook plannen met zorgwoningen op de verdieping. Het terrein stond in die tijd bekend als "Het gat" of "De holle kies" van Eibergen.



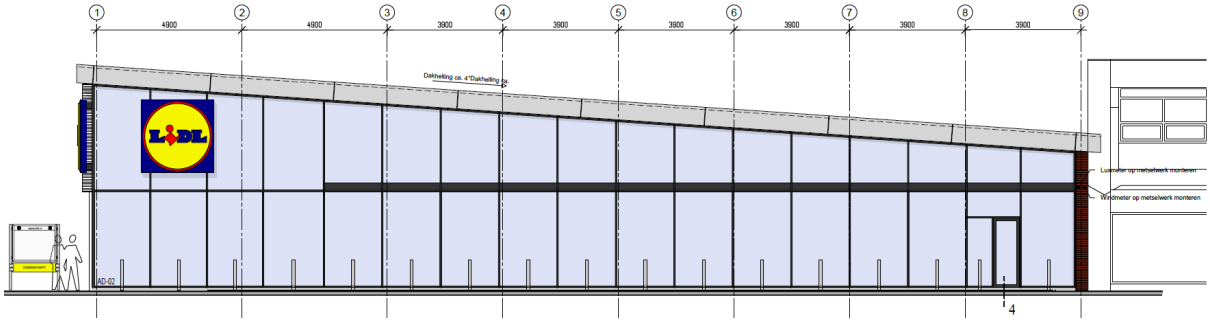
Afbeelding 2.2: Het voormalige 'Gat van Eibergen' waar straks de Lidl verschijnt.

Op dit moment wordt gebouwd aan een vestiging van supermarkt Lidl. Dit bouwproject is nog niet gereed, maar vordert gestaag.

2.2 Beschrijving van het plan

Op het terrein aan de J.W. Hagemanstraat 13 t/m 25 in Eibergen staat in het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" (nog) de mogelijkheid om 28 zorgappartementen te bouwen. Hier zijn ook wel bouwplannen voor geweest. Uiteindelijk worden deze niet uitgevoerd, maar het bouwplan voor een nieuwe Lidl-supermarkt. In dit gebouw zijn geen zorgappartementen (meer) voorzien.

De omgevingsvergunning voor dit bouwplan is op 21 december 2016 verleend. Op 28 maart 2018 is deze onherroepelijk geworden, na uitspraak van de Raad van State.



Afbeelding 2.3: Toekomstige gevel van de Lidl-supermarkt aan de J.W. Hagemanstraat.

Met deze herziening worden de 28 zorgwoningen uit het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" wegbestemd. Hiermee heeft deze locatie een bestemming gekregen passend bij het huidige en toekomstige gebruik van de gebouwen.

Hoofdstuk 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 door vertaald 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.

Tenslotte is de rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening als afzonderlijk belang opgenomen. Hiervoor geldt een zorgvuldige afweging 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 dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan actualiseert een bestaande situatie. Met deze herstelactie is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

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 Mainport 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).

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook andere nationale belangen zijn bij dit project niet van toepassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2014

De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door provinciale staten vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Ook deze visie geldt als een structuurvisie. De Omgevingsvisie zet het beleid onder het motto 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet' voort. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

De Omgevingsvisie biedt een doorkijk aan Gelderland op langere termijn en heeft twee hoofddoelen:

1. Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie vraagt sterke steden en vitale dorpen. Versterking van de economie gebeurt anders dan voorheen en staat meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling' dan 'groei'. Dat vergt een andere benadering ten aanzien van bijvoorbeeld:

- kansen voor bestaande bedrijven;
- creëren van een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van stedelijke gebieden;
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel en daarop aangepaste aanpak van nieuwe plannen.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit van natuur en een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie wil die kwaliteiten waarborgen en verder ontwikkelen.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich op:

- het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging;
- transformeren en aanpak van leegstand.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Het is een actualisering, waarbij 28 zorgwoningen planologisch worden verwijderd. Er is niet direct sprake van een kwaliteitsimpuls, maar slechts van het actualiseren van een bestaande situatie.

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 2014. 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

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Het plan is van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening bevat regels (randvoorwaarden), passend bij de provinciale ambities en doelen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Deze regels waren verspreid over diverse andere verordeningen. Die verordeningen (waaronder de Ruimtelijke Verordening) zijn ingetrokken. In plaats daarvan is de Omgevingsverordening vastgesteld op 24 september 2014 en in werking getreden op 17 oktober 2014. De omgevingsverordening sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de beleidsambities aan van acht Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats met ruimte voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

Toetsing

Met deze herziening worden zorgwoningen wegbestemd. De mogelijkheid om deze woningen nog te kunnen bouwen wordt verwijderd. De herziening is geheel in lijn met de visie van de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

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 woning-voorraad 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 structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel.

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als centrumgebied. Winkels, waaronder supermarkten, zijn hier onderdeel van.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangegeven als centrum. Voor dit deel van het centrum geldt dat de winkelfunctie ook hier geconcentreerd wordt, het kernwinkelgebied. De woonfunctie is hier ondergeschikter. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

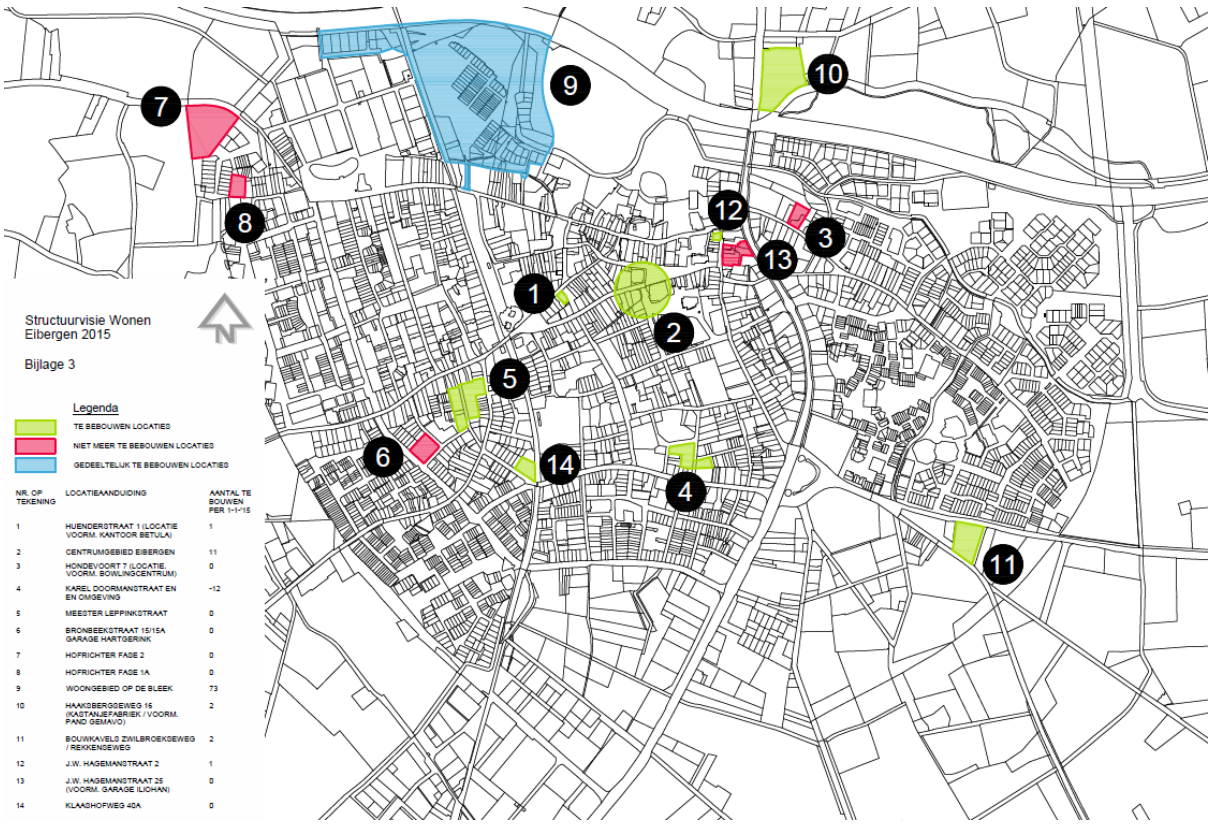
3.4.2 Beleid demografische ontwikkelingen

De bevolking van Berkelland neemt in de nabije toekomst verder af. Als gevolg van deze demografische ontwikkeling zijn nog maar beperkt extra woningen nodig. Hiervoor is beleid vastgesteld. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dat beleid, omdat het juist de nog aanwezige latente planologische ruimte weghaald. Dit bestemmingsplan regelt het herstel hiervan. Het aantal woningen neemt hiermee niet toe.

3.4.3 Structuurvisie Wonen Eibergen 2015

Naast de in 2010 vastgestelde Structuurvisie Berkelland 2025 (zie 3.4.1) is, mede vanwege demografische ontwikkelingen een nadere visie op het onderdeel wonen noodzakelijk. Per hoofdkern is daarom een Structuurvisie Wonen opgesteld.

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 was de eerste, en is het toekomstige kader van de gemeente Berkelland voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de kom van Eibergen. De visie geeft richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouw-locaties die er in zijn opgenomen. Het aspect volkshuisvesting is een belangrijke reden voor deze structuurvisie. We bouwen nog slechts voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025.



Afbeelding 3.2 Kaart met locaties uit de Structuurvisie Wonen Eibergen 2015.

Op basis van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2025 is er nog beperkte ruimte om de komende jaren woningen toe te voegen. Het huidige aantal bouwplannen overschrijdt dit aantal nog fors. De woningbouwplannen zijn daarom naar beneden bijgesteld. De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 geeft richting aan dit ruimtelijk beleid. De visie geeft voor alle woningbouwplannen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen.

In de structuurvisie zijn veertien locaties opgenomen. Per locatie is een omschrijving gegeven van het aantal woningen dat volgens deze structuurvisie, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, per 2015 nog gebouwd kan worden. Ook is aangegeven op grond van welke criteria de afwegingen zijn gemaakt. Het plan wordt inhoudelijk toegelicht en er wordt informatie over het geldende bestemmingsplan aangehaald.

De locatie aan de J.W. Hagemanstraat 25 is beschreven onder nummer 13. Het volgende staat hierover in de structuurvisie:

Nog te bouwen	**0 woningen**
Toetsing aan criteria	De bouw van woningen is niet meer actueel op dit moment.
Toelichting	Voor de locatie van de voormalige garage Iliohan plus aangrenzende percelen gold een omgevingsvergunning bouwen voor de bouw van een supermarkt met 28 zorgappartementen. De realisering daarvan is niet van de grond gekomen. Nu heeft de ontwikkelaar het voornemen om hier uitsluitend een supermarkt te vestigen, waarvoor een omgevingsvergunning bouwen is verleend. De voorgaande vergunning is gelijktijdig ingetrokken. Tegen de nieuwe omgevingsvergunning loopt nog een bezwaarschriftprocedure.
Bestemmingsplan	Bp. Eibergen, Centrum 2011. De geldende bestemming luidt "Centrum", waarbinnen tal van functies mogelijk zijn, waaronder detailhandel. Voor deze specifieke locatie is op de verbeelding opgenomen een aanduiding die de vestiging van een supermarkt mogelijk maakt. Daarnaast geeft de verbeelding nog steeds de mogelijkheid voor de bouw van 28 zorgwoningen aan. Het schrappen van de bevoegdheid deze woningen te bouwen vergt een bestemmingswijziging, die de gemeente in het kader van deze visie zal doorvoeren.

Toetsing

De Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 is de aanleiding voor deze herziening. Het spreekt vanzelf dat het volledig in overeenstemming is met deze herziening. Met dit bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch dan ook de uitgangspunten van de structuurvisie bekrachtigd.

3.4.4 Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen

De Structuurvisies Wonen hebben ook het doel om partijen die bij een bouwlocatie zijn betrokken duidelijkheid te geven over de nieuwe status van hun bouwlocatie. Het begrip voorzienbaarheid is hierbij van belang.

Het schrappen van woonbestemmingen en het mogelijk intrekken van onbenutte omgevingsvergunningen, gebeurt niet met onmiddellijke ingang. Hiervoor is een periode van voorzienbaarheid van ruim één jaar aangehouden. Gedurende deze periode konden bestaande rechten nog worden benut.

Op 13 november 2018 is door de gemeenteraad het "Plan van aanpak doorvertaling Structuurvisies Wonen" vastgesteld. Hierin is het vervolgtraject beschreven van de vastgestelde structuurvisies Wonen. Per locatie is de recente stand van zaken beschreven, of er een planologische maatregel nodig is, en zo ja, welke, een stedenbouwkundige afweging en een voorstel voor een beoogde bestemming. Tenslotte is een verwachte planning weergegeven.

Voor dit bestemmingsplan wordt een ontwerpbestemmingsplan voorzien in het eerste kwartaal van 2019. Direct na de vaststelling van het Plan van Aanpak is met dit bestemmingsplan begonnen. Dit heeft geleid tot het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan in december 2018.

Dit bestemmingsplan is vooral een administratieve correctie met een actualisering naar de bestaande situatie.

Hoofdstuk 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 niet (opnieuw) onderzocht. Het betreft immers een zeer beperkte herziening van het (redelijk) recent vastgestelde bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011". In dat plan is reeds voldoende aandacht besteed aan deze aspecten.

Hieronder is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)" is een juridisch-planologische aanpassing, waarbij de bouwmogelijkheid voor 28 zorgwoningen komt te vervallen. Het is een actualisering naar de bestaande situatie. Hiermee vervalt de nog latent aanwezige mogelijkheid voor 28 zorgwoningen. Dit is volledig in lijn met het gemeentelijke beleid om woning(bouw)mogelijkheden te beperken.

Het betreft hier een juridische actualisering van een al bestaand ruimtelijk gegeven, waarmee dit geen enkele nieuwe ruimtelijke impact op de omgeving heeft. De aanpassing heeft geen effecten op de milieuhygiënische aspecten. Ook geeft het geen (extra) hinder voor de omgeving. Er veranderd fysiek immers niets.

4.2 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen moet een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.2.1 Toekomstgericht waterbeheer

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staat het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2021 voor ogen heeft, beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: ***Veilig water***.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: ***Voldoende water***.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: ***Schoon water***.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: ***Afvalwater***.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: ***Vaarwegbeheer***.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

4.2.2 Watertoets

In de watertoetstabel (zie hierna) zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt. Voor de in dit bestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van die ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en worden vervolgens nader toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee	2 2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Bovenstaande watertoetstabel geeft aan dat er geen waterthema's van toepassing zijn, dan wel relevant, op deze ontwikkeling. Vooroverleg met het waterschap is op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 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.

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 De regels

De regels van een bestemmingsplan beschrijven welke functies en soort bebouwing er mag komen. Daarnaast leggen de regels vast hoe er gebouwd mag worden. Zo kan bijvoorbeeld de maximale hoogte of breedte van bouwwerken worden genoemd.

Voor deze herziening wordt geschakeld naar het moederplan: "Eibergen, Centrum 2011", waardoor vooral de regels van dat plan geldend blijven. Deze herziening heeft ook geen bestemmingsregels, omdat hiervoor het moederplan geldt.

De regels van deze herziening zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden enkele begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen.
2. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Voor deze herziening is dat alleen de schakelbepaling. Hiermee wordt aangegeven dat voor het plangebied de regels van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" blijven gelden. Voor het gebied met de aanduiding dat er 28 zorgwoningen gerealiseerd mogen worden, wordt nu aangegeven dat dit komt te vervallen.
3. 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.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Voor dit bestemmingsplan wordt geschakeld naar het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011", waardoor op deze verbeelding alleen de plangrens is weergegeven, met de aanduiding van het aantal woningen (= 0). Aan bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld, waarbij in dit geval ook wordt geschakeld naar het moederplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is het actualiseren van een bestaande situatie. Er worden juist bouwmogelijkheden van zorgwoningen onmogelijk gemaakt. De gemeente wil met deze herziening weer een actueel bestemmingsplan vaststellen voor een bestaande situatie. 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 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).

Het voorontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)" lag gedurende twee weken ter inzage.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan met enkele kleine tekstuele aanpassingen 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.

7.1 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 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)" zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

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

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25" ligt van 20 februari tot en met 2 april 2019 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 19 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	**Algemene regels**	**7**
Artikel 2	Schakelbepaling	7
Hoofdstuk 3	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 3	Overgangsrecht	9
Artikel 4	Slotregel	10

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPEBG20180012-0010 van de gemeente **Berkelland;**

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20180012-0010.gml met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPEBG20180012-0010;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)**.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Schakelbepaling

De regels van het bestemmingsplan '**Eibergen, Centrum 2011**', vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 22 mei 2012 en (grotendeels) onherroepelijk in werking vanaf 10 april 2013, met planIDN **NL.IMRO.1859.BPEBG20110008-1000** blijven onverkort van kracht voor zover niet anders geregeld in deze bestemmingsplanherziening.

Met het bestemmingsplan "**Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25)**" wordt het bestemmingsplan '**Eibergen, Centrum 2011**', vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 22 mei 2012 en (grotendeels) onherroepelijk in werking vanaf 10 april 2013, met planIDN **NL.IMRO.1859.BPEBG20110008-1000** herzien in zoverre dat:

a. op de verbeelding ter plaatse van de J.W. Hagemanstraat 25 de aanduidingen "28" (maximum aantal wooneenheden) en "zorgwoning" vervallen;
b. en hiervoor de aanduiding"28" (maximum aantal wooneenheden), zoals onder a is beschreven, wordt gewijzigd in "0".

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

3.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

3.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 3.1.1 met maximaal 10%.

3.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 3.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

3.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

3.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 3.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Als het gebruik, bedoeld in 3.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 3.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

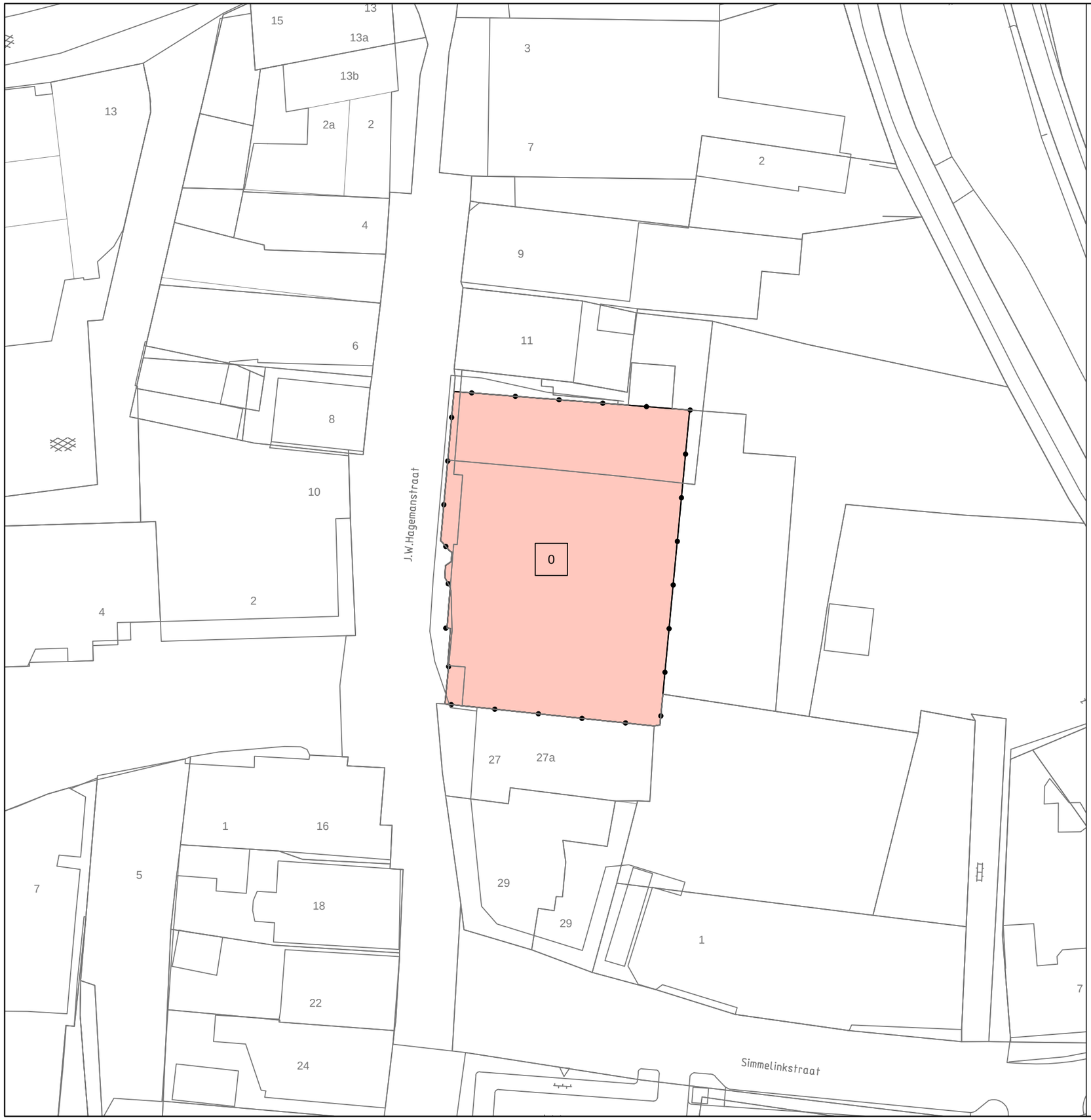
Regels **bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2** (J.W. **Hagemanstraat 25)**.

Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2 (J.W. Hagemanstraat 25) heeft van 20 februari tot en met 2 april 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

AANDUIDINGEN

maatvoering

0 maximum aantal wooneenheden

VERKLARINGEN

Ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:

Eibergen, Centrum 2011, herziening 2018-2

zaaknummer:	231315	datum:	18 februari 2019
formaat:	A3	voorontwerp:	21 december 2018
schaal:	1: 500	ontwerp:	18 februari 2019
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPEBG20180012.dwg	datum ondergrond:	21 december 2018

ID plan: NL.IMRO.1895.BPEBG20180012-0001

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

S:\Tekeningen\bestemmingsplan\Eibergen\JW Hagemanstraat 25\2019 02 18 VBD OWBP EBG-CT Herziening 2018-2.dwg