

EVE Architecten BV  
Ernst Machstraat 2  
Postbus 115  
7440 AC Nijverdal  
T 0548 – 65 69 50  
F 0548 – 65 69 95  
E [info@eve-bv.nl](mailto:info@eve-bv.nl)  
I [www.eve-bv.nl](http://www.eve-bv.nl)



College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA BORCULO

Ons kenmerk: U.18.663.AJF/3236

Datum: 12 oktober 2018

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning

Geacht College,

#### VERZOEK

Op verzoek van onze opdrachtgever hebben wij een ontwerp gemaakt voor twee kavels in Eibergen, kadastraal bekend gemeente Eibergen D10823 en D10626. Onze opdrachtgever wil het aanwezige industriële erfgoed behouden, middels een functieverandering, passend binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor de haalbaarheid van de plannen is het noodzakelijk volwaardige woningen te realiseren in het luxe segment. Hiervoor het nodig om buiten de geldende bouwvlakken te bouwen. Hierdoor is het mogelijk een ontwerp te maken waarbij de schaftkeet zichtbaar blijft vanaf de weg. Wij verzoeken Burgemeester en Wethouders hieraan medewerking te verlenen middels een WABO Projectbesluit. In deze brief onderbouwen wij de mogelijkheden van deze ontwikkeling en beschrijven dit met deze goede ruimtelijke onderbouwing.

#### HUIDIGE SITUATIE

Op kavel D10823 (G.J. ten Cateplein 7) is industrieel erfgoed aanwezig, bestaande uit een schaftkeet en een portiersloge. Oorspronkelijk hoorden beide gebouwen bij het fabriekscomplex van Ten Cate. In het huidige bestemmingsplan is dit vastgelegd door de dubbelbestemming 'industrieel erfgoed'. De hoofdbestemming is echter 'wonen'. Naast deze bestemming kent het bestemmingsplan ook met een dubbelbestemming een lage archeologische verwachtingswaarde toe aan deze kavel.

Rekeningnummer IBAN NL13RABO03273.19.046 / BIC RABONL2U. Besloten Vennootschap ingeschreven bij KvK onder nummer 08098089.

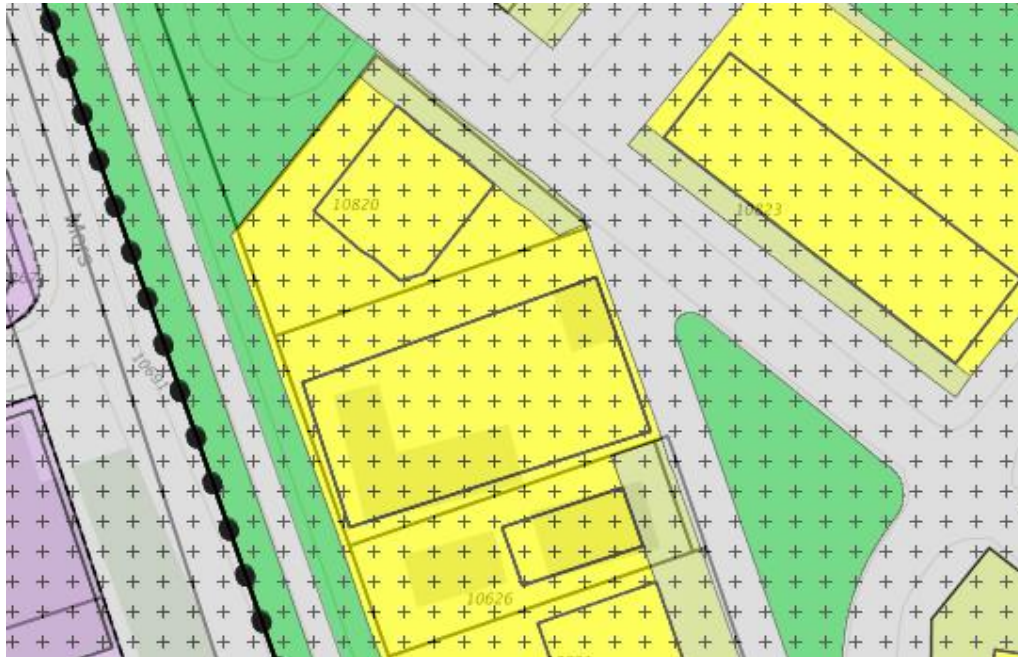
Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden.

De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin onder meer opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, dit laatste voor zover tussen partijen overeengekomen.

DNR 2011 is gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011.

Onderdeel van EVE Concepts





De schaftkeet ligt in de zuidwesthoek van de kavel. Ten opzichte van de straat gezien aan de achterzijde van de kavel. Aan de westzijde van de kavel bevindt zich een houtwal. De kavel zelf is niet begroeid. Aan de straatzijde bevindt zich de portiersloge. Zowel de portiersloge als de schaftkeet zijn al enige tijd buiten gebruik. De bouwkundige staat is in de basis goed, hoewel er sprake is van achterstallig onderhoud.



Op de naastliggende kavel D10626 is geen bebouwing aanwezig. Ook zijn er geen bosschages aanwezig. Wel loopt ook hier een houtwal aan de westzijde. Volgens het bestemmingsplan is een woning toegestaan op de kavel. Er is een bouwblok opgenomen in het bestemmingsplan, waarbinnen deze woning kan worden gebouwd.





In het kader van het recente bestemmingsplan is er een aantal onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de huidige woonbestemming kan worden toegestaan. Op basis van het bodemonderzoek is de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd. Hiervan is een verklaring beschikbaar (zie bijlage).

#### NIEUWE SITUATIE

In het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om de bestaande gebouwen te bewonen. De schaftkeet is echter te klein om daarbinnen een volwaardige woning te realiseren. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om de benodigde extra bebouwing te realiseren. Dit kan binnen het bouwvlak. Als de ruimte binnen het bestemmingsplan wordt bebouwd, dan komt de nieuwe bebouwing voor de schaftkeet te staan en is deze niet meer zichtbaar vanaf de straatzijde. Het is de wens om de extra bebouwing zodanig te plaatsen dat de schaftkeet zichtbaar blijft en de portiersloge beter tot zijn recht komt. Dit is dan wel buiten het geldende bouwvlak.

Op kavel D10823 is een extra woning mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Ook hier is met een bouwvlak de plek bepaald. Het is de wens om ook deze woning buiten het bouwvlak te plaatsen, zodat deze qua architectuur en ligging beter aansluit op de nieuwe ontwikkeling op kavel D10626.

Op basis van de wensen hebben wij een plan gemaakt dat aansluit bij de uitgangspunten. Door aan het schaftlokaal een L-vormig volume te bouwen, ontstaat er een u-vorm. Door deze vorm ontstaat er meer woonoppervlak, terwijl de schaftkeet zichtbaar blijft vanaf de openbare ruimte. De aanbouw krijgt een contrasterende architectuur zodat op deze manier ook de oorspronkelijke schaftkeet herkenbaar blijft. Op deze manier versterkt het nieuwe ontwerp de bestaande kwaliteiten en vormt het een decor voor de portiersloge.





Op het naastliggende perceel (kadastraal bekend onder D10626) wordt de nieuwe woning in stijl van de uitbouw ontworpen. Ook deze woning bestaat uit slechts één bouwlaag. Beide woningen zijn levensloopbestendig, omdat het woonprogramma zich geheel op de begane grond bevindt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken verzoeken wij B&W af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De gezamenlijke bouwmogelijkheden van de huidige bouwblokken bedraagt 800m<sup>2</sup>. Het nieuwe plan heeft een oppervlakte van 535m<sup>2</sup>. Per saldo nemen de bouwmogelijkheden af. Ruimtelijk gezien ontstaat er een forse kwaliteitsverbetering.



Naast de kwaliteit moet een aantal andere ruimtelijke aspecten worden toegelicht:

#### *Parkeren*

Het parkeren wordt conform de eisen van de gemeente op eigen terrein opgelost. Er zijn twee parkeerplaatsen op eigen erf gesitueerd.

#### *Ecologie*

Bij het opstellen van het recente bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht. De houtwal wordt niet aangetast. Op het voorliggende grasveld wordt wel gebouwd. Dit grasveld heeft geen ecologische waarde. Bovendien is in 2017 een inventarisatie van de aanwezige flora en fauna gedaan (zie geldend bestemmingsplan). Ook hieruit bleek dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormden.

#### *Verkeersveiligheid*

De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van de mogelijke plannen. De verkeerssituatie blijft ongewijzigd.

#### *Milieuzonering*

Op 18 april 2018 heeft de Omgevingsdienst Achterhoek hier een advies over geschreven. Hierin staat dat deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat en de ontwikkelingsruimte van de aanwezige bedrijven.

#### *Water*

De kavel ligt op een ruime afstand van de watergang van de Berkel. In de nieuwe situatie verandert deze afstand niet. Ook het aantal woningen wijzigt niet. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

#### *Archeologie*

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een archeologische waarde.

#### *Bodem*

Er heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Er is vastgesteld dat de sanering correct is uitgevoerd. Er wordt momenteel een bodemonderzoek uitgevoerd ter bevestiging.

#### *Geluid, Geur, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid*

Deze aspecten zijn recent voldoende onderzocht en beschreven in het geldende bestemmingsplan. Het vormt geen belemmeringen voor deze bouwplannen.

#### *Herijking woningbouwprogramma*

Aangezien het aantal woningen niet wijzigt, blijft deze ontwikkeling passen in het woningbouwprogramma.



*Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het huidige bestemmingsplan is reeds vastgesteld. De initiatiefnemer is bereid om met de buurt te overleggen over de nieuwe plannen. Bovendien wordt het bouwplan voor inspraak ter inzage gelegd en zal ook de ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd.

**CONCLUSIE**

Dit bouwplan biedt kansen om het erfgoed te behouden en te versterken. Het plan past verder binnen de regels van het bestemmingsplan. Het plan heeft geen invloed op de overige ruimtelijke aspecten.

Wij verzoeken het college van B&W om medewerking.

Met vriendelijke groet,

ing. Arie-Jan Fransen

Projectmanager

