

VOORBLAD GEWIJZIGD VOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen"			
Agendering	0	Commissie Bestuurlijk Domein	X	Gemeenteraad
	X	Commissie Ruimtelijk Domein	0	Lijst ingekomen stukken
	0	Commissie Sociaal en Economisch Domein		
	0	Informerende Commissie		
Behandelwijze	0	Bespreken		
	0	Kennis van nemen		
	0	Kaderstellen		
	0	Controleren		
	x	Vaststellen door gemeenteraad		
Overlegpunten / Beslispunten	Besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening)			
Context	Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie op het perceel in de hoek van de Stokersweg en de Lintveldseweg naast het zwembad 't Vinkennest. De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan.			
Financiële gevolgen	De financiële gevolgen van deze ruimtelijke procedure zijn nihil. De ontwikkeling is een particulier initiatief. De financiële risico's van deze ontwikkeling zijn volledig voor de initiatiefnemer. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is op een andere manier voorzien in het kostenverhaal. Met de initiatiefnemer is een realiseringsovereenkomst gesloten.			
<u>Gewijzigd voorstel</u>	Dit raadsvoorstel is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat. <ul style="list-style-type: none"> - In hoofdstuk 3 "Argumentatie"; "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan" is punt 5 "Milieueffecten van de toekomstige N18" toegevoegd. - In hoofdstuk 3 "Argumentatie"; "Wijziging en aanpassing van het bestemmingsplan" is een wijziging aan de toelichting opgenomen. - In het besluit is de zinsnede: "dat de bijbehorende toelichting aangevuld wordt met het onderzoek naar de milieueffecten van de toekomstige N18;" toegevoegd. 			

Achterliggende stukken (ter inzage)	- vast te stellen bestemmingsplan; - de aanvraag bestemmingsplanherziening; - rapport landschappelijke inpassing; - quickscan flora en fauna; - archeologisch onderzoek; - akoestisch onderzoek; - verkennend bodemonderzoek; - beoordeling welstand.
Opmerkingen van de agendacommissie (invullen door griffie)	(invullen door griffie)
Portefeuillehouder	Wethouder L.J.H. Scharenborg
Meer informatie bij: (naam en telefoonnummer behandelend ambtenaar)	W. Verdaasdonk en D. Theunissen, afdeling Ruimte & Projecten telefoonnummers: 0545-250 310 en 0545-250 325
Gezien door griffie	ja

Uitkomst commissiebehandeling 19.05.2010

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

- hamerstuk
- bespreekstuk
- anders, nl.:

Raadsvergadering : 1 juni 2010
 Agendanummer : 13
 (college) voorstelnummer : 17 / 9
 Onderwerp : Bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen"

Raadsvergadering van 01-06-2010

Borculo, 20 mei 2010

 Geachte raad,

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

0

1. Kader

Dit voorstel behoort tot de programmaliijn 'Overig doorgaand ruimtelijk beleid' uit de Programmabegroting. Voor dit ruimtelijke plan zijn geen concrete kaders gesteld die als beoordelingskader kunnen gelden. Het wordt aan u voorgelegd, omdat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is die aan de gemeenteraad is voorbehouden. Dit is beschreven in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De aard van deze wet verzet zich tegen delegatie van deze bevoegdheid aan ons college.

Het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Op deze datum is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden als opvolger van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit betekent dat dit bestemmingsplan geen goedkeuring meer nodig heeft van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

2. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" heeft vanaf 17 februari 2010 zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon tot en met 30 maart 2010 zijn of haar zienswijze indienen. Binnen deze termijn zijn twee schriftelijke zienswijze ingediend. Er zijn tijdens de hoorzitting van de hoorzittingscommissie van de gemeenteraad geen mondelinge zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen maakt onderdeel uit van het door uw raad te nemen besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Argumentatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" maakt de ontwikkeling van een binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie mogelijk op het perceel in de hoek van de Stokkersweg en de Lintveldseweg naast het zwembad 't Vinkennest. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied bestaat uit een weiland.

Omschrijving van het plan

Speel en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge is een binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie die zich richt op meerdere leeftijdscategorieën en doelgroepen in de gemeente Berkelland en de wijde omgeving. De accommodatie heeft een dagrecreatieve functie. Het plan is verdeeld in drie terreinen:

1. Recreatie. Binnen dit terrein komt een speelterrein met speeltoestellen (geen attractietoestellen) en een binnenspeelhal met daarin ondergeschikte horecavoorzieningen ter ondersteuning van de hoofdactiviteit.
2. Agrarisch+. Binnen dit terrein komen tuinen en dierenweides.
3. Parkeren. Binnen dit terrein komen parkeerplaatsen en de verkeersontsluiting.

De bestemmingsplanherziening is opgestart omdat er binnen de gemeente de behoefte bestaat aan een themapark en/of kwalitatief goede dagrecreatie voor regenachtig weer en voor ouders met kinderen. De locatie aan de Stokkersweg en Lintveldseweg is positief opgevallen vanwege de toekomst van het gebied ten westen van Eibergen. Door de nieuwe rondweg (N18) verandert het karakter van dit gebied in een stadsrandzone. Hof van Eckberge sluit prima aan op de overwegend recreatieve functies die zich in deze zone bevinden waaronder; zwembad 't Vinkennest, een camping, een manege en een recreatiebos.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de meest recente IMRO richtlijnen. IMRO is het informatiemodel voor het maken van digitale plannen voor de ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, structuurplannen en dergelijke). Vanaf 1 juli 2008 moeten alle ruimtelijke plannen hieraan voldoen.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tussen 17 februari en 30 maart 2010 twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Tijdens de hoorzitting van de hoorzittingscommissie van de gemeenteraad zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. De zienswijzen gaan in op de volgende vijf onderdelen:

1. Horeca

De indiener van de zienswijze vreest dat de horeca de hoofdmoot gaat vormen in de avonduren aangezien de kinderen na 19:00uur niet meer komen spelen terwijl de accommodatie tot 23:00 dan wel 01:00uur open is. De indiener van de zienswijze verzoekt ons om in het bestemmingsplan op te nemen dat horeca alleen mogelijk is ter ondersteuning van de hoofdactiviteit. Waardoor bijvoorbeeld een discotheek, bardancing, café en zalencentrum per definitie in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De doelgroep van Hof van Eckberge is van 0 tot 100+. De speel- en belevingsactiviteiten zijn voor meerdere doelgroepen geschikt. Om te voorkomen dat horeca de hoofdmoot vormt adviseert ons college in dit bestemmingsplan alleen de mogelijkheid te bieden om ondergeschikte horeca ter ondersteuning van de hoofdactiviteit uit te voeren. Wij adviseren u de voorschriften van het vastgestelde bestemmingsplan aan te passen.

2. Grondwaterbeschermingsgebied

De indiener van de zienswijze meent dat uit het bestemmingsplan niet blijkt dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente over het grondwaterbeschermingsgebied. Indiener van de zienswijze vraagt of er overleg is geweest met de provincie en wat haar visie is.

De resultaten van het vooroverleg met de provincie zijn verwerkt in hoofdstuk: 8.3 Vooroverleg van de toelichting en artikel 7 van de regels. De provinciale afdelingen constateren dat het onderhavige bestemmingsplan een provinciaal belang raakt waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. De afdelingen constateren dat deze verantwoordelijkheid een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan. De provincie heeft ons geadviseerd het plan verder in procedure te brengen.

3. Parkeerplaatsen

Indiener van de zienswijze verwacht (geluids)overlast van de gebruikers van de parkeerplaatsen aangezien Hof van Eckberge tot 23:00 dan wel 01:00uur open is. Indiener van de zienswijze verzoekt de parkeerplaatsen op een andere plek te realiseren.

De parkeerplaatsen die onderdeel zijn van deze bestemmingsplanherziening zijn een uitbreiding van de bestaande parkeerplaatsen bij het zwembad 't Vinkennest. Deze uitbreiding vindt plaats aan de westkant van deze bestaande parkeerplaatsen. Het onroerend goed van de indiener van de zienswijze ligt aan de oostkant van de bestaande parkeerplaatsen. De afstand van het onroerend goed tot de parkeerplaatsen bedraagt 60 meter en dit verandert niet in de nieuwe situatie. Door de uitbreiding te koppelen aan de bestaande parkeerplaatsen kan er gebruikt worden gemaakt van de bestaande infrastructuur zoals de in- en uitrit. Het uitbreiden van de parkeerplaatsen aan de bestaande parkeerplaatsen is daarom ruimtelijk gezien het meest logisch. Daarbij maken de bestaande parkeerplaatsen geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanherziening. De bestaande parkeerplaatsen zijn al bestemd. Wij vinden dat toename van het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen niet leidt tot een onvoldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van het onroerend goed gezien de tussenliggende afstand van 60 meter.

4. Waardedaling onroerende zaak

Indiener van de zienswijze verwacht dat de ontwikkeling zorgt voor een vermindering van zijn onroerende zaak.

Waardevermindering van onroerende zaken is geen ruimtelijk argument om niet aan een plan mee te werken. Als de indiener van de zienswijze denkt dat hij recht heeft op een tegemoetkoming in schade kan hij hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Mogelijke tegemoetkomingen in schade verhaalt de gemeente op de initiatiefnemer.

5. Milieueffecten van de toekomstige N18

Rijkswaterstaat adviseert ons in de plannen rekening te houden met de toekomstige N18 en de effecten die dit kan hebben op bijvoorbeeld externe veiligheid en/of luchtkwaliteit.

Wij hebben aanvullend onderzoek gedaan waarin wij de relevante milieuaspecten in relatie tot de N18 nader hebben onderzocht. Dit aanvullende onderzoek gaat in op de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid. Andere met de N18 samenhangende milieuaspecten hebben geen relevantie. Uit dit onderzoek blijkt dat de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid geen belemmering vormen voor de aangevraagde speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge. Rekening houdende met het gekozen voorkeursalternatief van de N18 zijn er geen milieueffecten met een rechtstreekse doorwerking binnen het plangebied. De N18 en Hof van Eckberge zitten elkaar dus niet in de weg. Wij adviseren u dit aanvullende onderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Advies

Wij zijn van mening dat de zienswijze geen aanleiding geeft voor uw raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Onderdelen van de ingediende zienswijzen geven aanleiding voor uw raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wijziging en aanpassing van het bestemmingsplan

Vanwege de ingekomen zienswijzen worden er twee wijzigingen aangebracht aan de voorschriften van het bestemmingsplan en één wijziging aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit de ingediende zienswijze blijkt dat wij bij vergissing een toegezegde wijziging op het voorontwerpbestemmingsplan niet hebben doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Wij wilden de voorschriften aanpassen door daarin op te nemen dat ondergeschikte horeca alleen mogelijk is ter ondersteuning van de hoofdactiviteit. Op deze manier zijn alleen speel en beleef activiteiten met ondersteunende horeca mogelijk (arrangementen) en voorkomen wij dat horeca alleen aangeboden wordt. Ook het exploiteren van zaalaccommodatie wordt dan beperkt tot onderschikte activiteit ter ondersteuning van de hoofdactiviteit spelen en beleven.

Wij adviseren u de bestemming Recreatie – Dagrecreatie bij punt 'c. horeca;' toe te voegen: 'ter ondersteuning van de hoofdactiviteit';.

In de begripsomschrijvingen in het ontwerpbestemmingsplan staat bij het begrip horeca dat bedrijfsmatig logies verschaffen mogelijk is. De initiatiefnemer heeft geen interesse in het bedrijfsmatig verschaffen van logies. Om deze mogelijkheid uit te sluiten adviseren wij u de zinsnede: 'bedrijfsmatig verschaffen van logies' uit het begrip horeca te verwijderen.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan gaan wij niet in op de milieueffecten van de toekomstige N18 op het plangebied. Het onderzoek naar deze effecten is onderdeel van de argumentatie van het bestemmingsplan. Wij adviseren u het aanvullende onderzoek naar de milieueffecten van de N18 op Hof van Eckberge te verwerken in hoofdstuk 5 "Omgevingsonderzoeken" van de toelichting van het bestemmingsplan.

Advies

De toelichting bij het bestemmingsplan onderbouwd dat er voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke belemmeringen zijn. Wij stellen uw raad daarom voor om het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" gewijzigd vast te stellen.

4. Financiële consequenties / dekking

Deze ruimtelijke procedure heeft geen financiële gevolgen. De ontwikkeling is een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt alle kosten. De kosten voor de gevolgde procedure zijn gedekt door de door de initiatiefnemer te betalen leges.

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is op een andere manier voorzien in het kostenverhaal. Met de initiatiefnemer is hiervoor een realiseringsovereenkomst gesloten.

5. Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" is volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar onze mening geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan. Wel heeft de zienswijze geleid tot twee wijzigingen.

Vanwege het voorgaande stellen wij u voor om te besluiten tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen".

Hoogachtend,

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

drs. A.G. Dekker.

mr. H.L.M. Bloemen.

Raadsvergadering : 1 juni 2010

Agendanummer : 13

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2010;

overwegende, dat de ontwikkeling van een binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie op het perceel op de hoek van de Stokkersweg en de Lintveldseweg naast het zwembad 't Vinkennest, niet past in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen);

dat het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend: gemeente Eibergen, sectie AB, nummer 97;

dat hiervoor het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" is opgesteld;

dat de gemeenteraad van Berkelland in zijn vergadering van 1 juli 2008 heeft besloten om ter uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage is gelegd;

dat over het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-inspectie (Regio Oost) en het Waterschap Rijn en IJssel;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen";

dat met ingang van 17 februari tot en met 30 maart gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" met de bijbehorende stukken;

dat van deze ter inzage legging kennisgeving is gedaan langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht van 16 februari 2010, en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat tijdens de termijn van ter inzage legging twee schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt;

dat tijdens de hoorzitting van de hoorzittingscommissie van de gemeenteraad op 24 februari 2010 geen mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht;

dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in het raadsvoorstel;

dat op basis van de daarin vermelde overwegingen, die onderdeel uitmaken van dit besluit, wordt besloten het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" te wijzigen;

dat in de planregels artikel 4 Recreatie – Dagrecreatie sub c. horeca wordt gewijzigd in: horeca ter ondersteuning van de hoofdactiviteit;

dat in de planregels artikel 1.17 Horeca de zinsnede bedrijfsmatig verschaffen van logies wordt verwijderd;

dat de bijbehorende toelichting aangevuld wordt met het onderzoek naar de milieueffecten van de toekomstige N18;

dat de bijbehorende toelichting op enkele onderdelen wordt geactualiseerd;

dat wordt besloten het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" gewijzigd vast te stellen;

dat het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" is voorbereid overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

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

dat voor deze ontwikkeling een realiseringsovereenkomst is gesloten met de verzoeker waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" begrepen gronden anderszins verzekerd is, zodat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

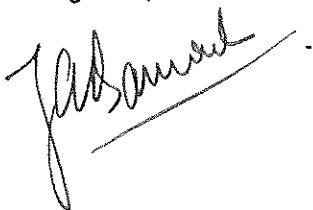
gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- I. het bestemmingsplan "Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPEBG20090005-0100.GML met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 05-2008;
- II. voor het onder I. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
1 juni 2010

de griffier,



de voorzitter,

