

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan  
Eibergen, Centrum 2011**

**maart 2012**

**Zienswijzennota**

**ontwerpbestemmingsplan  
Eibergen, Centrum 2011**

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Bijlage: Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

## **1. Inleiding**

### **Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011**

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, heeft van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging zeven zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn als bijlage integraal opgenomen in deze nota.

## **2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan**

Voor het centrum van Eibergen is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het omvat het kernwinkelgebied en de omliggende gebieden. Het gebied wordt globaal begrensd door de Berkel, de Twenteroute (N18), Kruiskamplaan, Ter Braakstraat en Parallelweg. Het is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Dat geldt ook voor de bestaande woningen. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn -voor zover aanwezig- de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen beperkt.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alle geldende oude bestemmingsplannen voor het centrum van Eibergen opgenomen. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Eibergen Centrum is uitgangspunt dat de winkels en andere voorzieningen die gelegen zijn buiten het winkelcentrumgebied nu een bestemming 'wonen' hebben gekregen met daarbij de toevoeging dat de huidige vorm van detailhandel of activiteit is toegestaan. De verschillen die er nu nog zijn tussen de bestemmingsplannen worden zo veel mogelijk weggewerkt. Ook is het plan onderdeel van een harmonisatie van alle bestemmingsplannen in Berkelland.

## **3. Vervolgprocedure**

Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 22 mei 2012.

Na zes weken wordt deze vaststelling gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedereen die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de gewijzigde onderdelen kan iedereen beroep instellen.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

#### 4. Overzicht indieners zienswijze/inspraakreactie

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	MVO Projecten	Havenstraat 128	7005 AG Doetinchem
2	DAS (namens fam. Fentsahm)	Postbus 23000	1100 DM Amsterdam
3	Stichting Kulturhus 't Spieker	Kerkstraat 30	7151 BW Eibergen
4	SRK Rechtsbijstand (namens fam. Van de Kamp)	Postbus 3020	2700 LA Zoetermeer
5	Mevrouw J.J.G. Becks	Leusinkweg 9	7152 JN Eibergen
6	De heer W. van Hagen	Grotestraat 51	7151 BB Eibergen
7	De heer J.F.A. Bergman	Burg. Wilhelmweg 25	7151 AA Eibergen

## 5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen/inspraakreacties per indiener

### Indiener 1.

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener is eigenaar en belanghebbende van de percelen kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie D, nummers 10134, 10135, 9935, 10133, 10131 en 10132. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt eigenaar in zijn mogelijkheden. Hij verzoekt daarom deze niet door te voeren maar de huidige mogelijkheden te conserveren. De zienswijze bestaat uit de volgende punten.

1. Het huidige bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor detailhandel. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt deze mogelijkheid door een supermarkt uit te sluiten (artikel 5.1 sub a).
2. Het huidige bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het realiseren van woonruimte op de verdieping dan wel 10 meter uit de voorgevel op de begane grond, zonder nadere aanduiding. In het ontwerp wordt enkel voorzien in maximaal 28 zorgappartementen (artikel 5.1 sub b en artikel 5.2.1 sub b).
3. In het huidige bestemmingsplan mogen lichtmasten en bedrijfsinstallaties een hoogte hebben van 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan staat voor licht- en vlaggenmasten een maximale hoogte van 6 meter. Installaties worden niet nader benoemd (artikel 5.2.4 sub c).
4. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het college voor het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing voor het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie (in de omgeving), de parkeersituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid (artikel 5.3.1). Het opnemen van deze bevoegdheid geeft het college onbegrensde mogelijkheden. Voor eigenaren en belanghebbenden is er hierdoor geen duidelijkheid en zekerheid meer. Met dit artikel kunnen door het college eisen worden gesteld die elke vorm van gebruik van een perceel binnen de aangewezen bestemming te niet kunnen doen.
5. Artikel 5.4.2 sub a t/m h wordt overbodig gemaakt door het bestaande bouwbesluit en de wet- en regelgeving rondom de omgevingsvergunning. In combinatie met artikel 5.3.1 geeft dit tevens een beperking op de gebruiksmogelijkheid van een perceel binnen de aangewezen bestemming.
6. Artikel 31.1 sub b benoemt de wijze waarop een terinzagelegging publiekelijk bekend wordt gemaakt. Er kan ook bekend worden gemaakt op een andere geschikte wijze. Indiener vraagt zich af hoe op een andere geschikte wijze de belanghebbende wordt bereikt. Indiener is van mening dat hij als omgevingsvergunninghouder en dus direct belanghebbende niet door de gemeente is geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hij is door een schrijven van de Kamer van Koophandel geïnformeerd en gealarmeerd.

#### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is ten onrechte geadresseerd aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van aan de gemeenteraad. Het college zorgt voor doorzending aan het bevoegd orgaan de gemeenteraad.

1. Het genoemde artikel sluit de mogelijkheid van een supermarkt uit. Het artikel 5.1 sub a moet niet op zichzelf, maar in samenhang met artikel 5.1 sub e worden gelezen. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn gronden ook bestemd voor één supermarkt. Op de plankaart is voor de percelen van indiener de aanduiding 'supermarkt' opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan sluit voor indiener de mogelijkheid voor één supermarkt dus niet uit.

2. Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen en te verwerken. De demografische ontwikkelingen in de regio Achterhoek en in de gemeente Berkelland zorgen ervoor dat minder woningen nodig zijn tot het jaar 2020 dan tot nu toe werd aangehouden. Het woningbouwprogramma van onze gemeente bestond tot 2020 uit toevoeging van ongeveer 1800 nieuwe woningen. Op basis van regioafspraken mag Berkelland (voor de periode 1-1-2010 tot 1-1-2020) nog maar 635 woningen bouwen. Om deze reductie te bereiken wordt onder andere de latente woningbouwcapaciteit ongedaan gemaakt. Dit betekent dat wij het merendeel van de bouw mogelijkheden van nieuwe woningen/uitbreiding van het aantal woningen in het bestemmingsplan verwijderd hebben. Er worden geen nieuwe woningen meer toegestaan. De systematiek van dit bestemmingsplan laat alleen woningen toe die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en woningen die mogelijk zijn op basis van een verleende vergunning, waarbij de kans op realisatie aanwezig is. Voor de percelen van indiener is een vergunning verleend voor 28 zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn daarom specifiek in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd.
3. De gemeente Berkelland wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden hiermee geactualiseerd, geharmoniseerd en gedigitaliseerd. Door het harmoniseren ontstaan er uniforme bestemmingsplannen. Hierdoor ontstaan er ook kleine verschillen tussen bestaande en nieuwe planregels. Voor de hoogte van licht- en vlaggenmasten is een standaardhoogte van maximaal 6 meter voorgeschreven. Deze hoogte wordt voldoende geacht en is in alle geactualiseerde bestemmingsplannen opgenomen. Door de standaardisatie van de bestemmingsplannen is een voorschrift voor de hoogte van bedrijfsinstallaties komen te vervallen. Afhankelijk van de bedrijfsinstallatie is deze te realiseren als ondergeschikt bouwonderdeel op het te realiseren gebouw (artikel 2.1.2). Ook zijn bouwwerken geen gebouwen mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 3 meter (artikel 5.2.4 lid b). Binnen dit voorschrift zijn op zichzelf staande bedrijfsinstallaties ook mogelijk tot een hoogte van maximaal 3 meter. Met de voorschriften in het ontwerpbestemmingsplan kunnen de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen binnen de bestemming 'Centrum' goed gerealiseerd worden.
4. Het stellen van nadere eisen is een bevoegdheid die de gemeente heeft op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De indiener wordt niet zoals genoemd, beperkt in zijn mogelijkheden. Ook in het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid om nadere eisen te stellen opgenomen, namelijk in artikel 23. De nadere eisen worden in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw opgenomen. In verband met de standaardisatie van de bestemmingsplannen is er voor gekozen de nadere eisen bij elk artikel op te nemen, in plaats van in de algemene regels zoals voorheen is gebeurd.
5. Artikel 5.4.2 wordt niet overbodig gemaakt door het bestaande bouwbesluit en de wet- en regelgeving rondom de omgevingsvergunning. Artikel 5.4.2 geeft het afwegingskader aan waaraan een aanvraag wordt getoetst van een bedrijf dat niet voldoet aan de bepaling dat de voor 'Centrum' aangewezen gronden onder andere bedoeld zijn voor bestaande bedrijven. De opmerking dat artikel 5.4.2 in combinatie met artikel 5.3.1 tevens een beperking op de gebruiksmogelijkheid van een perceel binnen de aangewezen bestemming inhoudt, is niet correct. Artikel 5.4.2 moet in samenhang met artikel 5.4.1 worden gelezen.
6. Artikel 31.1 beschrijft de voorbereidingsprocedure die moet worden gevolgd als er op basis van bijvoorbeeld artikel 5.3.1 een nadere eis wordt gesteld. Deze beschreven procedure is niet de procedure die wordt gevoerd bij het wijzigen van

een bestemmingsplan. De gemeente voldoet bij het stellen van een nadere eis aan de voorbereidingsprocedure door de terinzagelegging vooraf bekend te maken in het huis-aan-huisblad BerkelBericht. Van de mogelijkheid om op een andere geschikte wijze de bekendmaking te doen, wordt geen gebruik gemaakt. Indiener is van mening dat hij als belanghebbende niet door de gemeente is geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.8 van de Wro staat voorgeschreven dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. De gemeente heeft de terinzagelegging van het ontwerp in het huis-aan-huisblad 'BerkelBericht' en in de Staatscourant van 20 december 2011 gepubliceerd. Hiermee is voldaan aan de wettelijke bepaling.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

#### Indiener 2.

##### **Samenvatting zienswijze**

Indiener reageert namens eigenaren en bewoners van Nieuwstraat 26 in Eibergen. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van het winkelpand specifiek als viswinkel. Indiener zien graag de bestaande situatie gehandhaafd. De volgende redenen zijn ingediend:

1. Het specifiek bestemmen als detailhandel-viswinkel zorgt niet voor de flexibiliteit die de gemeente in de paragraaf 2.4 (Nieuwe ontwikkelingen) als wenselijk beschrijft. Daarmee komt de toelichting niet overeen met dat wat de gemeente met de planregels en plankaart tracht te bewerkstelligen.
2. Indiener zien niet in op welke wijze een specifieke bestemming viswinkel bijdraagt aan de wens van de gemeente om dergelijke functies te concentreren in het winkelstimuleringsgebied. Ook een ruime bestemming detailhandel zou het winkelstimuleringsgebied versterken. Hierdoor is het mogelijk om allerlei detailhandel te realiseren in het centrumgebied.
3. Het specifiek bestemmen zou tot resultaat kunnen leiden dat het pand leeg komt te staan als geen rechtsopvolger voor hun bedrijf wordt gevonden. Het pand kan dan alleen worden gebruikt als viswinkel. Door leegstand wordt niet bijgedragen aan het versterken van het winkelstimuleringsgebied.
4. Gemeente vindt detailhandel op onderhavige locatie niet langer gewenst, maar motiveert niet op welke wijze ze denkt het verdwijnen hiervan op deze locatie te gaan realiseren. Toch krijgt dit perceel de bestemming 'viswinkel'. Ook geeft gemeente niet aan op welke wijze zij cliënten financieel wenst te compenseren voor de planologische achteruitgang. Gelet op rechtszekerheid zou de planologische situatie moeten worden gehandhaafd.
5. Daarnaast zijn cliënten van mening dat gemeente handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel. In tegenstelling tot de wens van de gemeente om detailhandel te centraliseren, worden er steeds wel ruime detailhandelbestemmingen opgenomen buiten het centrumgebied.
6. Door de bestemming van hun pand zo specifiek te wijzigen naar viswinkel worden cliënten ernstig gedupeerd. Aangezien er maar weinig vraag is naar enkel een viswinkel, zal het pand nagenoeg onverkoopbaar zijn. De schade die hierdoor ontstaat zal cliënt verhalen door middel van een verzoek tot planschade.

##### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft ook een reactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is ten onrechte geadresseerd aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van aan de gemeenteraad. Het college zorgt voor doorzending aan het bevoegd orgaan de gemeenteraad.

1. De genoemde flexibiliteit in paragraaf 2.4 (Nieuwe ontwikkelingen), is van toepassing op kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie. De mogelijkheden hiervoor staan beschreven in de regels van dit bestemmingsplan. In de toelichting onder paragraaf 2.4 is ook beschreven *“Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Eibergen Centrum is uitgangspunt dat de winkels en andere voorzieningen die gelegen zijn buiten het winkelstimuleringsgebied nu een bestemming ‘Wonen’ hebben gekregen met daarbij de toevoeging dat de huidige vorm van detailhandel of activiteit is toegestaan”*. Zoals in paragraaf 2.2 omschreven is hiervoor gekozen om de winkelconcentratie te bevorderen. Deze toelichting wijkt niet af van de planregels en de plankaart. Het perceel Nieuwstraat 26 ligt buiten het winkelstimuleringsgebied en buiten het winkelcentrumgebied en is daarom bestemd als ‘Wonen’ en een deel van het perceel is specifiek bestemd als ‘specifieke vorm van detailhandel-viswinkel’.
2. In paragraaf 2.2 van de toelichting is beschreven dat het centrum van Eibergen is verdeeld in 3 zones, namelijk het winkelstimuleringsgebied, het winkelcentrumgebied en het centrumgebied. Het winkelstimuleringsgebied is het kernwinkelgebied. Daaromheen ligt het winkelcentrumgebied en daaromheen ligt het centrumgebied. Het perceel Nieuwstraat 26 ligt in het centrumgebied. De meest voorkomende bestemming in centrumgebied is ‘wonen’. De basis voor deze verdeling in 3 zones is gelegd in het bestemmingsplan Eibergen Centrum uit 1997. Deze indeling is overgenomen in dit bestemmingsplan. Voor de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied, is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk geconcentreerd worden in het winkelstimuleringsgebied (kernwinkelgebied). Percelen buiten het winkelstimuleringsgebied en buiten het winkelcentrumgebied bestemmen als detailhandel heeft tot gevolg dat deze detailhandel zich niet in het winkelstimuleringsgebied vestigt. Hierdoor bereiken we niet de gewenste concentratie van winkels en voorzieningen. Een door indiener voorgestelde ruime bestemming detailhandel versterkt het winkelstimuleringsgebied dan ook niet.
3. Het perceel Nieuwstraat 26 heeft in het geldende bestemmingsplan de hoofdbestemming ‘woningbouw’ waarbij een winkel is toegestaan. De hoofdbestemming van het perceel blijft in het nieuwe bestemmingsplan ook ‘Wonen’ met specifiek een viswinkel toegestaan. De hoofdbestemming van het perceel blijft ‘Wonen’. Er wordt gesteld dat leegstand van het pand niet bijdraagt aan het versterken van het winkelstimuleringsgebied. Het perceel ligt niet in het winkelstimuleringsgebied maar in het genoemde ‘centrumgebied’. Voor bestaande winkels in het centrumgebied geldt dat verplaatsing van de winkel naar het winkelstimuleringsgebied de voorkeur heeft. Dit is een voortzetting van de uitgangspunten die in het geldende bestemmingsplan al gelden. Het pand hoeft bij het ontbreken aan een rechtsopvolger niet leeg te komen staan. Het deel waarin de viswinkel nu nog zit, kan bij de huidige woning worden betrokken. Het perceel met bebouwing kan altijd als één woning worden verkocht.
4. Het uitgangspunt is om de winkels zoveel mogelijk te concentreren. De gemeente voert hierin niet een actief verplaatsingsbeleid. Door het beperken van de mogelijkheden voor winkels buiten het winkelstimuleringsgebied, gaat de behoefte tot vestiging zich steeds meer richten op het winkelstimuleringsgebied. Ook ontstaat voor winkels buiten het winkelstimuleringsgebied mogelijk de behoefte tot verplaatsing naar het winkelstimuleringsgebied. Gelet op de rechtszekerheid is het bestaande (legale) gebruik van wonen met viswinkel bestemd. Het perceel heeft om die reden de bestemming ‘Wonen’ en ‘specifieke vorm van detailhandel – viswinkel’ gekregen. Als indiener meent planschade te ondervinden kan een verzoek om tegemoetkoming in schade worden gedaan op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.



5. Op basis van het kaartje met zoneverdeling in paragraaf 2.2 zijn percelen wel of niet bestemd als 'Detailhandel'. In het winkelstimuleringsgebied is de bestemming (met een enkele uitzondering) 'Centrum' op basis waarvan een uitwisseling van functies mogelijk is. Onder andere ook detailhandel. De zone 'winkelcentrumgebied' ligt direct om het winkelstimuleringsgebied. In deze zone zijn in het geldende bestemmingsplan de percelen met winkelbestemming opnieuw als winkel bestemd. De percelen hebben om het huidige gebruik door te kunnen zetten, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Voor die percelen waar het huidige gebruik geen winkel meer is, is het huidige gebruik bestemd. De zone die nog verder van het winkelstimuleringsgebied afligt, is de zone 'centrumgebied'. In deze zone komt in het huidige bestemmingsplan al geen hoofdbestemming winkel meer voor. Wel zijn er percelen met de bestemming 'Woningbouw met winkel toegestaan'. Dit geldt ook voor het perceel Nieuwstraat 26. Voor al deze percelen is in het nieuwe bestemmingsplan weer de bestemming 'Wonen' opgenomen en is het huidige gebruik als specifieke vorm van detailhandel mede bestemd. De gemeente is van mening dat geen sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel.
6. Zie de reactie onder 3.  
Als indiener meent planschade te ondervinden van dit bestemmingsplan, kan hij een verzoek doen om een tegemoetkoming in schade op grond van afdeling 6.1 Wro.

#### Conclusie.

Wij zien geen reden om op deze locatie de bestemming te wijzigen in wonen met detailhandel toegestaan omdat; sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Eibergen Centrum in 1997 hebben wij aangegeven dat winkels zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in het winkelstimuleringsgebied. In algemeenheid kan worden gezegd dat er minder vraag is naar winkelruimte. Onder andere door de opkomst van toenemende internetverkoop en ook door de demografische ontwikkeling. Het is nog belangrijker geworden om het winkelgebied (waar winkels gewenst en bestemd zijn) zo geconcentreerd mogelijk te houden.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

#### Indiener 3.

##### **Samenvatting zienswijze**

Indieners zijn bestuursleden van het kulturhus in Eibergen (Kerkstraat 30). Dit kulturhus krijgt de bestemming 'Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning'. In verband met recente ontwikkelingen, waarin ook gestreefd wordt ruimten in het kulturhus commercieel te verhuren, verzoeken indieners de bestemming in die zin te wijzigen en uit te breiden. De theoretische mogelijkheid bestaat dat het kulturhus met omliggend gebied in de toekomst een bestemming krijgt, (mede) gericht op wonen met zorg. In verband hiermee verzoeken indieners de bestemming ook in die zin te wijzigen en uit te breiden.

##### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 2.4 (Nieuwe Ontwikkelingen) van de toelichting is beschreven dat het nieuwe bestemmingsplan in principe conserverend van aard is. Dit houdt in dat de bestaande en vergunde situatie, zoals die bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er worden geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er kan bij hoge uitzondering een ontwikkeling worden meegenomen als deze concreet en al beoordeeld is. Ontwikkelingsplannen vragen meer

onderzoek en afstemming met diverse instanties. Er moet zorgvuldig beoordeeld worden of de gevraagde ontwikkeling past op de locatie.

Het kulturhus is specifiek gebouwd voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten en heeft ook specifiek die bestemming. Het verruimen van de bestemming zodat in het kulturhus ook ruimten commercieel kunnen worden verhuurd achten wij niet wenselijk. Hierover is indiener, voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, middels een brief verzonden op 30 november 2011 al geïnformeerd.

De gevraagde ontwikkeling om het kulturhus de bestemming wonen met zorg te geven is een theoretische mogelijkheid en is nog niet onderzocht en beoordeeld. Deze nieuwe gebruiksvraag valt buiten de planvorming van de actualisatie van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

#### Indiener 4.

##### **Samenvatting zienswijze**

Indiener doet dit namens de eigenaren van Grotestraat 55 in Eibergen. Cliënten hebben begin jaren '80 toestemming gekregen om het perceel Kleine Hagen 8 naast nummer 6 (achterop het perceel van Grotestraat 59) als tuin in te richten tot het moment waarop cliënten tot woningbouw zouden overgaan. Het afgelopen jaar is van gemeentezijde nog bevestigd dat sprake is van de bestemming woningbouw. In het voorontwerp is deze mogelijkheid tot woningbouw er niet meer. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van hun perceel naar de bestemming 'Centrum' zonder bouwvlak. De woonbestemming is eraf gehaald. Indiëners zien graag de bestaande situatie gehandhaafd. De volgende redenen zijn ingediend:

1. Het geldende bestemmingsplan maakt een woning planologisch mogelijk terwijl deze feitelijk nog niet gebouwd is. Juridisch gezien bestaat deze woning wel. Hiervoor is in het verleden goedkeuring verleend. Dit betekent dan ook dat er geen woning bijkomt. Zie ook de uitspraak Raad van State AB2003, 322. (Dit is uitspraak met zaaknummer 200205076/1). Met name de volgende rechtsoverweging wordt aangehaald: *'Naar het oordeel van de Afdeling dient een antwoord op de vraag of sprake is van een gelijkblijvend aantal woningen aansluiting te worden gezocht bij de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt'*.
2. Cliënten zien niet wat de uitspraak over een bedrijventerrein in de gemeente te maken heeft met de afspraken die met hen in het verleden zijn gemaakt. Het betreft immers een andere situatie maar ook een ander bestemmingsplan en er is geen sprake van een gelijk geval.
3. Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar de bouw van de woning toe te laten. Immers, de woning is reeds in het nu geldende plan opgenomen. Onverlet de demografische ontwikkelingen is hier sprake van beloften vanuit het verleden.
4. Het zou wrang zijn om op het moment dat cliënten tot pensionering overgaan, zij deze woning niet (meer) zouden mogen bouwen. Gelet op deze specifieke uitzonderlijke situatie verzoeken cliënten de afspraken uit het verleden na te komen. Dit betekent dat de woonbestemming niet mag worden wegbestemd. Vanwege de specifieke situatie en het opgewekte vertrouwen behoeft u niet te vrezen voor precedentwerking.

##### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft ook gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen en te verwerken. De demografische ontwikkelingen in de regio Achterhoek en in de gemeente Berkelland zorgen ervoor dat minder woningen nodig zijn

tot het jaar 2020 dan tot nu toe werd aangehouden. Het woningbouwprogramma van onze gemeente bestond tot 2020 uit toevoeging van ongeveer 1800 nieuwe woningen. Op basis van regioafspraken mag Berkelland de komende 10 jaar nog maar 635 woningen bouwen. Om deze reductie te bereiken wordt onder andere de latente woningbouwcapaciteit ongedaan gemaakt. Dit betekent dat wij het merendeel van de bouwmogelijkheden van nieuwe woningen/uitbreiding van het aantal woningen in het bestemmingsplan verwijderd hebben. Er worden geen nieuwe woningen meer toegestaan. De systematiek van dit bestemmingsplan laat alleen woningen toe die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en woningen die mogelijk zijn op basis van een verleende vergunning.

1. De door cliënten gewenste woning is een woning die feitelijk nog vergund en gebouwd moet gaan worden. Als deze woning gerealiseerd wordt, telt deze mee in de nog 635 woningen die in Berkelland in de periode 1-1-2010 tot 1-1-2020 gebouwd mogen worden. Het feit dat het geldende bestemmingsplan deze woning juridisch mogelijk maakt wordt niet ontkend. Doordat deze woning nog niet gebouwd is, betreft het wel degelijk een nieuwe woning die toegevoegd wordt. De aangehaalde uitspraak betreft het aantal woningen die een geldend bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze uitspraak is niet van toepassing op het nieuwe bestemmingsplan dat geen woning meer toelaat. De door cliënten gewenste woning is een woning die valt onder de latente plancapaciteit voor woningbouw in bestemmingsplannen. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en beleid, een andere bestemming en voorschriften voor gronden vaststellen. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Berkelland in het kader van de 'Voortgangsrapportage Woningbouwplannen' onder andere besloten de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit mee te nemen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen. Dit besluit heeft tot gevolg dat de ongebruikte woonbestemming van cliënten is komen te vervallen.
2. Het klopt dat de uitspraak over een ander bestemmingsplan gaat. Maar de aangehaalde uitspraak betreft wel een soortgelijk geval. Het is een uitspraak over het wegbestemmen van bouwmogelijkheden voor woningen. De woningen waren niet gebouwd en er was ook geen bouwvergunning voor aangevraagd. De woning was op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Dit geldt ook voor het perceel van cliënten. De conclusie van de Raad van State is dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.
3. Het nu in Berkelland geldende beleid over demografische ontwikkelingen is wel degelijk een valide en zelfs doorslaggevend argument om bouwplannen te schrappen. Dat de gevraagde woning uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar is, omdat deze in het geldende bestemmingsplan nog is opgenomen, staat hier los van. Ieder nieuw bouwplan, dat in strijd met het geldende beleid wordt gerealiseerd verstoort de verhoudingen op de woningmarkt.
4. De gemeente realiseert zich dat het schrappen van woningbouwplannen een impopulaire en pijnlijke maatregel is. Wij vinden deze maatregel echter nodig om zo goed mogelijk in te spelen op de demografische ontwikkelingen. Ook in de nieuwe bestemmingsplannen voor de woongebieden zijn woningen geschrapt die al 30 jaar gebouwd mochten worden, maar waar nooit een bouwvergunning voor is aangevraagd en de woning dus ook nooit is gebouwd.

#### Conclusie.

Het bouwen van een nieuwe woning is vanaf 1978 op basis van het bestemmingsplan mogelijk geweest. Hier is al die jaren geen gebruik van gemaakt. Inmiddels zijn er gewijzigde planologische inzichten en heeft de gemeenteraad van Berkelland op 28 juni 2011 onder andere besloten om de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit mee te nemen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen. Het handhaven van een woonbestemming is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

De zienswijze is ongegrond.

### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan nee**

#### Indiener 5.

##### **Samenvatting zienswijze**

Indiener wijst op een mogelijk foutje in de omkadering van de bestemming van het adres Brink 19. Indiener wil graag dat de ruimte die er in werkelijkheid ligt tussen het pand en de weg (2 meter) omkaderd wordt als grond waarop bouwmogelijkheden bestaan. Op de kaart staat hier wellicht ten onrechte een 'dubbele lijn'.

##### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011' is conserverend. De huidige bestemmingen zijn waar mogelijk overgenomen. Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan Eibergen Centrum uit 1997 is ook naast het huidige pand een strook grond bestemd als erf bij de bestemming centrumbebouwing. Het is waarschijnlijk niet de bedoeling geweest om deze strook als erf te bestemmen. In de gehele bestemming centrumbebouwing zijn de bouwvlakken aan de voorzijde en zijkant van het perceel namelijk tot aan de weg/verkeersgebied getekend. Onterecht heeft het perceel Brink 19 niet een bouwvlak tot de bestemming verkeer, maar is een strook van circa 0,5 tot 1 meter bestemd als erf bij de bestemming 'Centrum'. Het bouwvlak tot aan de weg doortrekken, is in het kader van gelijkheid en eenheid het meest passend. De zienswijze is gegrond.

##### **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja**

Voor het bedoelde perceel wordt het bouwvlak doorgetrokken tot de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De nu als erf bestemde strook, komt in het bouwvlak te liggen.

#### Indiener 6.

##### **Samenvatting zienswijze**

Indiener ziet graag het pand Grotestraat 51 zodanig bestemd dat het gebruikt kan worden als kantoor, als winkel, als woning, voor cultureel/maatschappelijke doeleinden, een en ander al dan niet in combinatie (zoals gemengd gebruik als woning en kantoor). Dit pand had in het verleden een functie van bank (met bovenwoning ten behoeve van de directeur) en apotheek (met bovenwoning ten behoeve van de apotheker). Nu heeft het pand de functie van notariskantoor.

##### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Het perceel Grotestraat 51 heeft de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming geeft ruime mogelijkheden. De huidige mogelijkheden zijn waar mogelijk overgenomen. Het bestaande gebruik als notariskantoor is in het nieuwe bestemmingsplan ook toegestaan, omdat een notariskantoor een baliefunctie heeft en valt onder dienstverlening. Het gebruik als kantoor voor de uitoefening van alleen administratieve werkzaamheden (zonder baliefunctie) is net als in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Het perceel Grotestraat 51 kan op basis van de bestemming 'Centrum' worden gebruikt voor: detailhandel met uitzondering van supermarkten, horecabedrijven (zonder zaalaccommodatie en geen discotheek of dancing), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en de bestaande bedrijven. Ingevolge de systematiek van dit bestemmingsplan zijn de woningen toegestaan, zoals die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

## Conclusie.

De gevraagde mogelijke functies zijn mogelijk op basis van de huidige bestemming 'Centrum'. Met uitzondering van een gebruik als woning of combinatie met wonen. Op basis van gewijzigde planologische inzichten en beleid, zijn alleen bestaande woningen toegestaan. De gemeenteraad van Berkelland heeft op 28 juni 2011 onder andere besloten om de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit mee te nemen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen. Het handhaven van een woonbestemming is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

## **Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

### Indiener 7.

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener is eigenaar van het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 in Eibergen.

- 1) Het voorziene bouwvlak van J.W. Hagemanstraat 34 wijkt af van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan Eibergen Centrum, herziening Zuid. Uitbreiding van het bouwvlak is in strijd met het behoudende en conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwvlak van het perceel J.W. Hagemanstraat 34 dient beperkt te blijven tot de huidige bestaande bebouwing. Bovendien is het perceel ten behoeve van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 belast met o.a. een erfdiensbaarheid van licht en uitzicht. Dit betekent, dat op J.W. Hagemanstraat 34 geen opstallen mogen worden gesticht of aanwezig zijn die het bestaande licht en uitzicht vanuit het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 aantasten.
- 2) Op de plankaart is het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 ten onrechte aangeduid met alleen het huisnummer 38. Het pand is van oudsher een dubbel woonhuis/dorpsboerderij, is in 1980 verbouwd tot notariskantoor en is thans in gebruik als praktijk voor osteopathie en als kantoor voor een zorgorganisatie. Het pand heeft ook in het bestaande bestemmingsplan nummering/adressering 36-38. Dit graag nu ook weer zo vermelden.
- 3) De bestaande vrijstelling voor het gebruik van een deel van het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 als praktijk voor osteopathie dient gehandhaafd te blijven.
- 4) De bestaande mogelijkheid tot realisatie van een bovenwoning in het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 dient gehandhaafd te blijven. Het betreft hier geen nieuwbouw maar verbouw van de bestaande verdieping van een kantoorpand. Elders binnen het centrum aan de J.W. Hagemanstraat en de Brink wordt de bouw van bovenwoningen ook toegestaan. Daarnaast is er bereidheid tot medewerking voor de wijziging van een notariskantoor naar woning aan de Burgemeester Bloemersstraat in Borculo. Er valt daarom niet te zien waarom een woning (op de verdieping) in het oude notariskantoor aan de J.W. Hagemanstraat niet zou passen binnen het beleid. Realisatie van een bovenwoning op de bestaande verdieping van dit pand voorkomt leegstand en behoudt/bevordert de leefbaarheid, wat het doel van het beleid ten aanzien van bevolkingskrimp zou moeten zijn.
- 5) Het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 krijgt verschillende dubbelbestemmingen archeologie. Het is indiener niet duidelijk waarom. Graag een logische en duidelijk onderbouwde indeling van de dubbelbestemmingen archeologie, waarbij één regiem geldt voor het gehele perceel J.W. Hagemanstraat 36-38.
- 6) Indiener doet de suggestie om een overzicht van bestaande woningen (als bijlage) in het bestemmingsplan op te nemen. Dit voorkomt onduidelijkheid over de vraag of een woning al dan niet bestaand is.
- 7) Indiener wil graag zijn zienswijze mondeling toelichten tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad.

## Beoordeling zienswijze

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

- 1) Erfdienstbaarheid wordt niet meegenomen in de afweging bij het toekennen van een bestemming in het bestemmingsplan. Wel is de opmerking terecht dat uitbreiding van het bouwvlak in strijd is met het behoudende en conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Onbedoeld en onterecht heeft zowel het perceel J.W. Hagemanstraat 34 als ook het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 een groter bouwvlak gekregen. Deze bouwvlakken dienen overeen te komen met de bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan, waarin het bouwvlak gelijk is aan de bestaande bebouwing.
- 2) De plankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan Eibergen Centrum, herziening Zuid heeft geen huisnummers vermeld. De vermelde nummers op de verbeelding van Eibergen, Centrum 2011, zijn huisnummers zoals deze op de GBKN en kadastrale kaart van de gemeente Berkelland staan vermeld. Deze ondergrond is als basis gebruikt voor de verbeelding. Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen gronden hebben. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld. Het wel of niet vermeld hebben van huisnummers op de plankaart (verbeelding) heeft geen invloed op de mogelijkheden die de bestemming biedt. Toevoegen van een huisnummer valt buiten de planvorming van de actualisatie van dit bestemmingsplan.
- 3) Onbedoeld en onterecht is de met vrijstelling toegestane praktijk voor osteopathie niet opgenomen. De bestemming 'Kantoor' voorzien van een aanduiding praktijkruimte is de meest passende bestemming voor deze locatie. Ter plaatse van de aanduiding praktijkruimte, is dan ook een praktijkruimte toegestaan.
- 4) De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en beleid een andere bestemming en voorschriften voor gronden vaststellen. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Berkelland in het kader van de 'Voortgangsrapportage Woningbouwplannen' onder andere besloten de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit mee te nemen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen. Dit besluit heeft tot gevolg dat de ongebruikte woonbestemming van indiener is komen te vervallen. Indien deze woning gerealiseerd wordt, telt deze mee in de nog 635 woningen die in Berkelland tot 2020 gebouwd mogen worden. Het handhaven van een woonbestemming is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge de systematiek van dit bestemmingsplan zijn de woningen toegestaan, die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de woningen die mogelijk zijn op basis van een verleende vergunning. De aangehaalde voorbeelden aan de J.W. Hagemanstraat en aan de Brink, waar wel bovenwoningen zijn toegestaan, zijn woningen die mogelijk zijn op basis van een recent verleende vergunning. Dit geldt ook voor de woning aan de Burgemeester Bloemersstraat in Borculo. Deze woningen zijn niet vergelijkbaar met de ongebruikte mogelijkheid voor een bovenwoning aan de J.W. Hagemanstraat 36-38.
- 5) De contouren op de bestemmingsplankaart zijn overgenomen van de contouren van de archeologische beleidskaart. Deze contouren worden niet op basis van eigendomsgrenzen bepaald. Op de archeologische beleidskaart wordt het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 deels aangemerkt als een perceel met een archeologisch hoge verwachting. Het overige deel van het perceel behoort tot de historische dorpskern, die in zijn geheel als archeologisch waardevol gebied wordt gezien. Het archeologiebeleid voor een gebied met archeologisch hoge verwachting en dat voor de historische dorpskern, verschillen van elkaar. Dit is de reden waarom het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 twee verschillende dubbelbestemmingen archeologie heeft. Dit kan niet veranderd worden in het bestemmingsplan, omdat de contouren zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart die al een aantal jaren geleden is vastgesteld.

- 6) Een verbouw naar woonruimte kan niet zonder vergunning worden gerealiseerd. Uit het bouwdoossier en uit het bewonersregistratiesysteem blijkt per perceel of op moment van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan een woning aanwezig was. Wij vinden het niet nodig een lijst op te nemen voor alle aanwezige woningen.
- 7) Het is mogelijk om bij de commissievergadering of de raadsvergadering uw zienswijze toe te lichten. Voor de betreffende raadsvergadering ontvangt u van ons een brief waarin de gang van zaken wordt uitgelegd. Hierin is ook beschreven welke mogelijkheden er voor u zijn om voorafgaand aan de vergadering het woord te voeren.

Conclusie.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

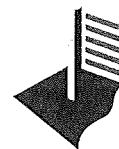
**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja**

Het bouwvlak van de percelen aan de J.W. Hagemanstraat 34 en 36-38 wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan en komt overeen met de bestaande bebouwing. Het bouwvlak van J.W. Hagemanstraat 36-38 krijgt ook een aanduiding 'praktijkruimte'. In de planregels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', ook een praktijkruimte is toegestaan.

## Bijlage

### Integrale weergave ingediende reacties





Havenstraat 128  
 7005 AG Doetinchem  
 T 0314 - 37 28 50  
 F 0314 - 37 28 51  
 E info@mvo-projecten.nl  
 I www.mvo-projecten.nl  
 Handelsregister 09044366  
 ABN AMRO 439233771

Afdeling :	Ro	beh :	SD
Afschrift :		ovb :	
Ingekomen:	18 JAN 2012	nr:	in 12/222j
Afhandelen voor:	14 maa 2012		
Afgehandeld:	0 schriftelijk - briefnr; 0 mondeling - inhoud:		

## AANGETEKEND

Gemeente Berkelland  
 t.a.v. Burgemeester en Wethouders  
 Postbus 200  
 7270 HA BORCULO

Datum : 17 januari 2012  
 Kenmerk : JvH/120109 -u-

Betreft : bezwaar/ zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011

Geachte College,

Middels dit schrijven deel ik u mede bezwaar te maken tegen het ontwerp bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, IMRO-ind; NL.IMRO.1859.BPEG20110008-0010.

Ons bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan als genoemd kent onder andere de navolgende argumenten maar voorziet ook in de niet genoemde beperkingen die het ontwerp met zich meebrengt. ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Eibergen sectie D nummers 10134, 10135, 9935, 10133, 10131 en 10132;

- Het ontwerp bestemmingsplan beperkt ons in de mogelijkheden, refererende aan artikel 5.1 sub a van het ontwerp bestemmingsplan. Overeenkomstig het fingerende bestemmingsplan artikel 4.1 sub a. wordt beschikt over de mogelijkheid Detailhandel. Het ontwerp bestemmingsplan beperkt deze mogelijkheid door een supermarkt uit te sluiten.
- Het ontwerp bestemmingsplan beperkt ons in de mogelijkheden, refererende aan artikel 5.1 sub b van het ontwerp bestemmingsplan. Overeenkomstig het fingerende bestemmingsplan artikel 4.1 sub b. wordt beschikt over de mogelijkheid tot het realiseren van woonruimte op de verdieping dan wel 10 meter uit de voorgevel zonder nadere aanduiding. In het ontwerp wordt enkel voorzien in zorgappartementen.
- Het ontwerp bestemmingsplan beperkt ons in de mogelijkheden, refererende aan artikel 5.2.1 sub b van het ontwerp bestemmingsplan. Overeenkomstig het fingerende bestemmingsplan artikel 4.1 sub b. wordt beschikt over de mogelijkheid tot het realiseren van woonruimte op de verdieping dan wel 10 meter uit de voorgevel zonder nadere aanduiding in het aantal woningen. In het ontwerp wordt voorzien in maximaal 28 zorgappartementen.
- Het ontwerp bestemmingsplan beperkt ons in de mogelijkheden, refererende aan artikel 5.2.4 sub c van het ontwerp bestemmingsplan. Overeenkomstig het fingerende bestemmingsplan artikel 4.3 sub c. mogen lichtmasten en bedrijfsinstallaties een hoogte hebben van 8m1, in het ontwerp bestemmingsplan staat voor licht- en vlaggenmasten een maximale hoogte van 6m1, installaties worden niet nader benoemd.
- Artikel 5.3.1. van het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het College voor het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing voor:
  - a. het straat en bebouwingsbeeld;
  - b. de woonsituatie (in de omgeving);
  - c. de parkeersituatie;

- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

Het opnemen van deze bevoegdheid geeft het college onbegrensde mogelijkheden en dat zal niet de bedoeling van de wetgever zijn geweest. geformuleerde doelen van een bestemmingsplan is onder andere het geven van duidelijkheid en zekerheden aan de eigenaren en belanghebbende. MVO Varsseveld B.V. is zowel eigenaar als belanghebbende. Middels voornoemd artikel is er geen duidelijkheid en zekerheid meer. Met dit artikel kunnen door het College eisen worden gesteld die elke vorm van gebruik van een perceel binnen de aangewezen bestemming te niet kunnen doen.

- Artikel 5.4.2. sub a t/m h wordt overbodig gemaakt door het bestaande bouwbesluit en de wet en regelgeving rondom de omgevingsvergunning. In combinatie met artikel 5.3.1. geeft dit tevens een beperking op de gebruiksmogelijkheid van een perceel binnen de aangewezen bestemming.
- Artikel 31.1 sub b hier wordt benoemd de wijze waarop een ter inzage legging publiekelijk bekend wordt gemaakt. Op beginsel duidelijk met uitzondering van de laatst genoemde mogelijkheid zijnde 'op een andere geschikte wijze'. Wat is een andere geschikte wijze, wordt de belanghebbende bereikt? Waarschijnlijk is voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan deze andere geschikte wijze gebruikt. Als omgevingsvergunninghouder en dus direct belanghebbende zijn wij niet door het College en/of het ambtelijke apparaat geïnformeerd over de ter inzage legging van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Een schrijven van de kamer van koophandel aan omliggende percelen heeft ons over het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd en gealarmeerd. De toevoeging op een andere geschikte wijze vormt eerder een onzekerheidsfactor dan een handvat.

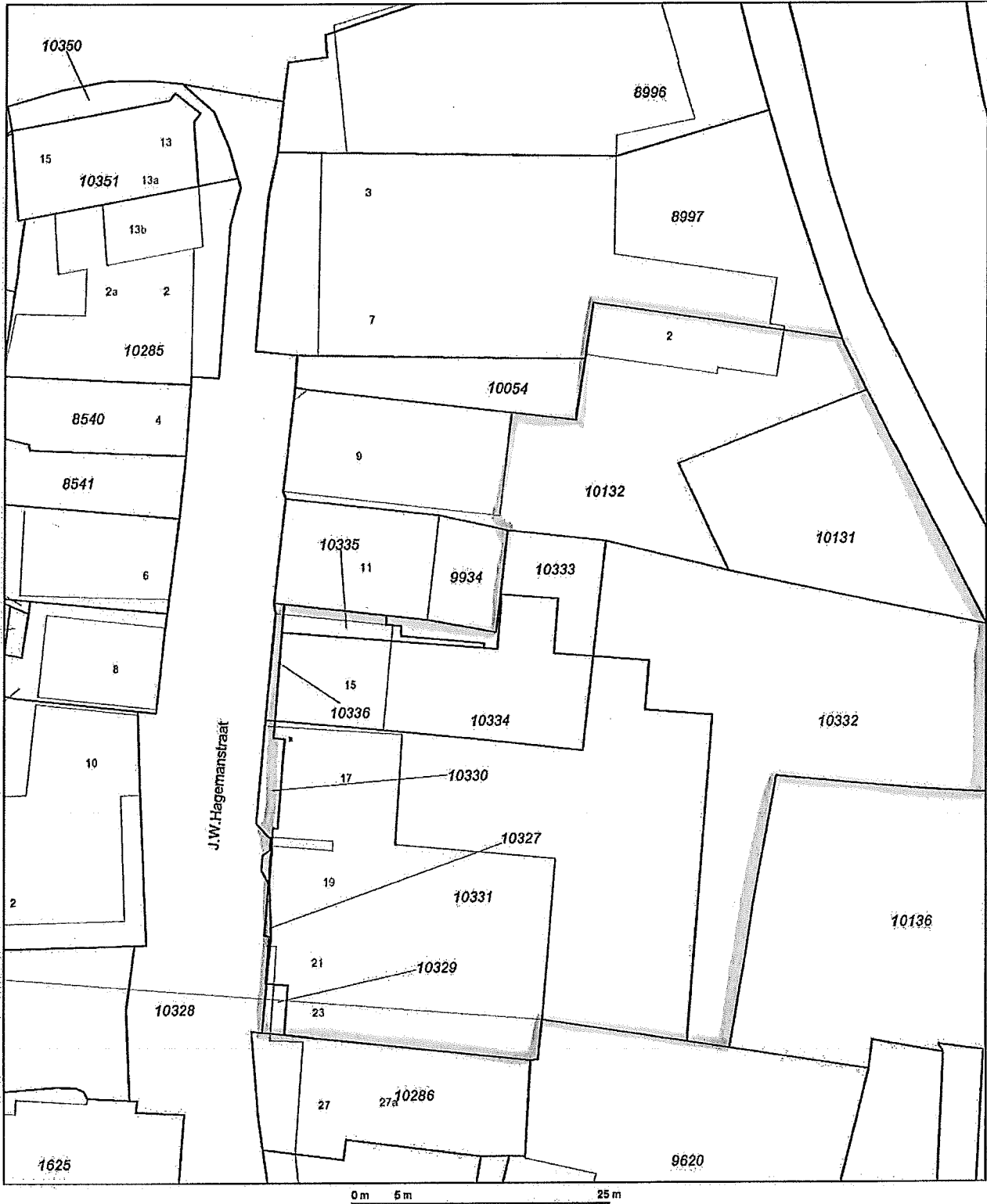
Ik verzoek u derhalve om de voorziene wijzigingen welke beperkend werken niet door te voeren maar de huidige mogelijkheden te conserveren.


Ik vertrouw op een positieve uitwerking.

Met vriendelijke groet,



MVO Projecten  
Jeroen van Hemert



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		EIBERGEN
25	Huisnummer	Sectie		D
—	Kadastrale grens	Perceel		10333
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 februari 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch / Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch  
Telefoon via Amsterdam

Gemeente Berkelland  
T.a.v. College van B&W  
Postbus 200  
7270 HA BORCULO

tevens per fax: 0545 – 250 244

Afdeling :	R.O.	beh :	S. Diepeveen
Afschrift :		ovb :	
Ingekomen :	26 JAN 2012	nr:	350
Afhandelen voor :	B.W.K.		
Afgehandeld:	0 schriftelijk - briefnr: 0 mondeling - inhoud:		

**Bij antwoord vermelden:**  
CRE.2.11.88239  
J.K.H. Fentsahm

**Behandeld door:**  
JvB  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** j.v.berkel@das.nl

**Datum:**  
25 januari 2012  
**Fax:** 020-6513853

**Betreft: Zienswijze familie Fentsahm, Eibergen**  
**Ontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, centrum 2011'**

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw Fentsahm, wonende te Eibergen aan de Nieuwstraat 26, 7151 CE (tevens eigenaren van de Viswinkel?ter plaatse), naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, centrum 2011' dat vanaf 21 december 2011 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Namens cliënten zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen dit voorontwerp. Een kopie van de publicatie van het bestreden ontwerp treft u bijgaand aan.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Cliënt kan zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van het winkelpand. De thans gevestigde viswinkel past binnen de huidige bestemming. Er is derhalve geen reden om de bestemming te wijzigen naar een zeer specifieke bestemming als viswinkel.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

Karspeldreef 15  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

020 6517517  
020 6914737  
info@das.nl  
www.das.nl

ABN AMRO 24 31 33 359  
(premie)  
ABN AMRO 24 31 60 496  
(overig)

KvK 33110754

### *Plantoelichting*

In de plantoelichting wordt het volgende aangegeven in paragraaf 2.4

#### ***“2.4 Nieuwe ontwikkelingen***

*Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.”*

De wijziging van het bestemmingsplan naar de specifieke bestemming detailhandel-viswinkel, zorgt niet voor de in paragraaf 2.4 beschreven flexibiliteit. Deze wijziging zorgt juist voor een onnodige starheid, welke volgens de toelichting moet worden voorkomen. In de reactie op de zienswijze wordt hierop niet ingegaan. Bovendien is de toelichting op het bestemmingsplan op dit punt ook niet aangepast. De toelichting komt derhalve niet overeen met hetgeen u middels de planregels en plankartaar tracht te bewerkstelligen.

In paragraaf 5.2.1. van de toelichting wordt zeer summier het volgende aangegeven over de specifieke bestemming viswinkel.

*“Bij sommige bouwpercelen is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functies zijn specifiek aangeduid. Het betreft bijvoorbeeld een viswinkel die met de aanduiding specifieke vorm van ‘detailhandel – viswinkel’ is aangeduid. De bestaande functie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type detailhandel is echter niet toegestaan. De viswinkel mag bijvoorbeeld niet worden vervangen door een bakker. Voor deze regeling is gekozen, omdat het gewenst is om dergelijke functies te concentreren in het winkelstimuleringsgebied ter versterking van de centrumfunctie van dit gebied.”*

Cliënt ziet niet in op welke wijze een specifieke bestemming viswinkel, bijdraagt aan de concentratie van functies in het winkelstimuleringsgebied. Ook een ruime bestemming detailhandel zou het winkelstimuleringsgebied versterken. Hierdoor is het mogelijk om allerlei detailhandel te realiseren in het centrumgebied, waaronder een viswinkel, bakkerij ed. Het specifiek bestemmen zou tot resultaat kunnen hebben dat als er geen rechtsopvolger voor cliënten's bedrijf wordt gevonden er sprake zal zijn van leegstand als het enkel kan worden gebruikt als viswinkel. Door leegstand wordt niet bijgedragen aan het versterken van het winkelstimuleringsgebied. Overigens is cliënt nog niet van plan om zijn bedrijf te beëindigen, echter onvoorziene omstandigheden zouden reeds binnen de planperiode van 10 jaar mogelijk kunnen maken dat cliënten (of rechtsopvolgers) een andersoortige detailhandel willen beginnen.

#### ***‘Wegbestemmen’***

Uit de overwegingen, met name de reactie op de inspraak van cliënten, maken zij op dat u in feite de detailhandelsbestemming wenst weg te bestemmen.

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gron-

den kan vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Bij de bepaling van het gewicht dat aan de gevestigde rechten en belangen moet worden toegekend, dient onder meer een rol te spelen de vraag of het bedrijf x binnen de planperiode kan worden verplaatst dan wel of een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden verstrekt.

Uit de reactie op de zienswijze maken cliënten op dat u detailhandel, op dit moment het legale gebruik van de gronden, niet langer op deze locatie wenst. U motiveert echter in u bestemmingsplantoelichting en reactie op de inspraak, niet op welke wijze u denkt het verdwijnen van detailhandel op deze locatie meent te gaan realiseren.

In tegenstelling tot uw overweging om detailhandel elders te willen gaan concentreren, wordt het perceel voor (een niet voorgestane strakke aanduiding) 'viswinkel' bestemd. Deze aanduiding verhoudt zich niet tot de wens detailhandel ter plaatse te beëindigen binnen de planperiode dan wel geeft het geen blijk van een goede motivering ervan. U geeft niet aan op welke wijze u cliënten financieel wenst te compenseren voor de planologische achteruitgang. Gelet op rechtszekerheid zou de planologische situatie moeten worden gehandhaafd.

#### *Gelijkheidsbeginsel*

Daarnaast zijn cliënten van mening dat de gemeente handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Door binnen het plangebied in tegenstelling tot de motivering van de gemeente om detailhandel te centraliseren, nog steeds wel ruime detailhandelbestemmingen op te nemen buiten het centrumgebied.

#### *Schade*

Door de bestemming van hun pand zo specifiek te wijzigen naar viswinkel worden cliënten ernstig gedupeerd. Er is sprake van een landelijke terugval in viswinkels. Bij een eventuele verkoop van het pand zal het alleen kunnen worden verkocht als viswinkel. Aangezien er maar weinig vraag is naar enkel een viswinkel, zal het pand nagenoeg onverkoopbaar zijn. De schade die hiervan zal ontstaan zal door cliënt in ieder geval worden verhaald middels bijvoorbeeld een verzoek tot planschade (door verlies gebruiksmogelijkheden van het perceel).

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden ontwerp te wijzigen.



Met vriendelijke groet,

DAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.T.F. van Berkel'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Dhr.mr. J.T.F. van Berkel



## Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011



Voor het centrum van Eibergen is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het omvat het kernwinkelgebied en de omliggende gebieden. Het gebied wordt globaal begrensd door de Berkel, de Twenteroute (N18), Kruiskamplaan, Ter Braakstraat en Parallelweg.

Het is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Dat geldt ook voor de bestaande woningen. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn – voor zover aanwezig – de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen wel beperkt.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alle geldende oude bestemmingsplannen voor Eibergen Centrum opgenomen. De verschillen die er nu nog zijn tussen de bestemmingsplannen worden hiermee zo veel mogelijk weggewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met de bijlagen van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling, 0545 250 314 en 0545 250 307.

Alleen degenen die tijdig zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunnen later beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website ([www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl), onder 'Actueel' en 'Ruimtelijke plannen').





Afdeling : 70	beh : SD
Afschrift : gmt/te/Dir	oib : j-N-IV
30 JAN 2012	nr: 219
26 mar 2012	
Afgesandeld: 0 schriftelijk - brieven	
0 mondeling - inhoud:	

Eibergen, 30 januari 2012

Aan de Raad van de gemeente Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA Borculo

L.S.

Betreft: Bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011.

Naar wij hebben vernomen ligt thans ter inzage het bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011.

Wij constateren, dat het kulturhus te Eibergen (Kerkstraat 30) de bestemming heeft maatschappelijk - cultuur en ontspanning.

In verband met recente ontwikkelingen, u bekend, waarin ook gestreefd wordt ruimten in het kulturhus commercieel te verhuren, verzoeken wij u hierdoor de bestemming in die zin te wijzigen en uit te breiden.

De theoretische mogelijkheid bestaat thans, dat het kulturhus met omliggend gebied (parkeerplaats, openbaar groen en Pickerhal) in de toekomst een bestemming krijgt, (mede) gericht op wonen met zorg.

Het lijkt dus gewenst om hiermede bij de vaststelling van het bestemmingsplan nu al rekening mee te houden.

In verband hiermede verzoeken wij u hierdoor tevens om de bestemming in die zin te wijzigen en uit te breiden.

Wij vertrouwen u hierdoor naar genoeg te hebben geïnformeerd en zijn gaarne tot toelichting bereid.

Met vriendelijke groeten,

Het bestuur van de stichting Stichting Kulturhus 't Spieker te Eibergen

(Mr W.H.M.van Hagen)

(G.F.M.van Heumen)

**AANTEKENEN**

Aan de gemeenteraad van de  
Gemeente Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA BORCULO

Afdeling : <i>PO</i>	beh : <i>SD</i>
Afschrift : <i>Gm/tae / Ach.</i>	ovb : <i>JN-11/</i>
Ingeleverd : <i>30 JAN 2012</i>	nr : <i>409</i>
Verhandeld voor : <i>26 maa 2012</i>	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefur:	
0 mondeling - inhoud:	

Tevens per telefax: 0545-250 244 (*bijlagen volgen per post*)

Zoetermeer, 27 januari 2012

Uw kenmerk:

Ons dossiernummer: 1360486 A.4 CLU

Doorkiesnummer: 079-330 36 94 (secretariaat)

Faxnummer: 079-330 39 60

E-mail: [clu@srk.nl](mailto:clu@srk.nl)

Betreft: **zienswijze bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011**

Geacht College, leden van de Raad,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw van de Kamp, ho Horlogerie van de Kamp, Grotestraat 55 te Eibergen (7151 BB) terzake van het volgende.

Tot en met 31 januari 2012 ligt het ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum 2011 ter inzage. Door middel van dit schrijven doe ik u hierbij de volgende zienswijze toekomen.

Vanaf 1978 is er correspondentie waaruit blijkt dat het gemeentebestuur een (nieuwe) woning aan de Kleine Hagen 8 naast nummer 6 (achterop het perceel van Grotestraat 59) niet bezwaarlijk vinden en ruimtelijk gezien mogelijk is. Cliënten hebben begin jaren 80 toestemming gekregen om dit perceel in te richten als tuin tot het moment cliënten tot woningbouw zouden overgaan. Zelfs het afgelopen jaar is van gemeentezijde bevestigd dat er sprake is van de bestemming woningbouw. In het van kracht zijnde bestemmingsplan is voor dit perceel zelfs een woonbestemming opgenomen. Correspondentie terzake voeg ik bij\*).

In uw reactie op het voorontwerp geeft u aan dat er sprake is van passieve risico aansprakelijkheid en geen extra woningen worden toegestaan. Cliënten zijn het met dit standpunt niet eens. Juridisch gezien is de woning reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Eibergen Centrum". Dit betekent dan ook dat er geen nieuwe woning bij komt. Feitelijk komt er een woning bij maar niet uit juridisch oogpunt. Cliënten wijzen u wat dit betreft analoog naar de jurisprudentie inzake de voormalige artikel 19 Wro procedures juncto het besluit ruimtelijke ordening. In dergelijke procedures kon vrijstelling worden verleend binnen de bebouwde kom mits het aantal woningen gelijk bleef. Dit geldt ook voor de nieuwe Wro. Het zinnetje: *mits het aantal woningen gelijk bleef* had met de planologische situatie te maken. In het geval van de familie van de Kamp maakt het vorige bestemmingsplan (en nog steeds geldende bestemmingsplan) een woning planologisch mogelijk terwijl deze feitelijk nog niet gebouwd

-2-

is. Juridisch gezien bestaat deze woning wel. Hiervoor is in het verleden goedkeuring verleend. Dit betekent dan ook dat er geen woning bij komt. Zie ook uitspraak Raad van State 4 juni 2003, AB 2003, 322. (met name rechtsoverweging 2.5.1.)

Cliënten zien voorts niet in wat een uitspraak over een bedrijventerrein in uw gemeente te maken heeft met de afspraken die door cliënten in het verleden met toenmalige colleges zijn gemaakt. (zie uw reactie op de zienswijze). Dat betreft immers een andere situatie maar ook een ander bestemmingsplan en er is dan ook geen sprake van een gelijk geval.

Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar de bouw van een woning toe te laten. Immers, de woning is reeds in het nu geldende plan opgenomen. Onverlet de demografische ontwikkelingen is er hier sprake van beloften vanuit het verleden. Het zou wrang zijn om op het moment cliënten tot pensionering overgaan zij deze woning niet (meer) zouden mogen bouwen. Van leegstand zal op geen enkele manier sprake zijn.

Gelet op deze specifieke uitzonderlijke situatie willen cliënten u verzoeken de afspraken uit het verleden na te komen. Dit betekent dan ook dat de woonbestemming zoals deze was opgenomen niet mag worden weg bestemd. Vanwege de specifieke situatie en het opgewekte vertrouwen heeft u voorts niet te vrezen voor precedentwerking.


Cliënten verzoeken u dan ook gelet op eerdere correspondentie en bestemming om voor dit perceel alsnog de woonbestemming te laten behouden en rechten vanuit het verleden te respecteren.

In afwachting van uw berichten, teken ik,

Hoogachtend,  
SRK Rechtsbijstand

  
mr. C. Lubben

## Uitspraken

ZAAKNUMMER 200205076/1 = AB 2003,322  
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 4 juni 2003  
TEGEN het college van burgemeester en wethouders van Ede  
PROCEDURESOORT Hoger beroep  
RECHTSGBIED Algemene kamer - Hoger Beroep - Bouwen 

200205076/1.  
Datum uitspraak: 4 juni 2003.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats],
2. [appellant sub 2]], wonend te [woonplaats],
3. het college van burgemeester en wethouders van Ede,

tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem van 6 augustus 2002 in het geding tussen:

1. [verzoekers sub 1], wonend te [woonplaats],
2. de Dorpsraad Bennekom, gevestigd te Bennekom

en

het college van burgemeester en wethouders van Ede.

### 1. Procesverloop

Bij besluit van 7 juni 2001 heeft appellant sub 3 (hierna: het college) aan [vergunninghoudster] te [plaats] onder gelijktijdige verlening krachtens het bestemmingsplan van een vrijstelling bouwvergunning verleend voor de bouw van twee woningen met garage-berging op het perceel [locatie 1] en [locatie 2] te [plaats], kadastraal bekend gemeente Bennekom.

Bij besluit van 6 november 2001 heeft het college aan [appellante sub 1] bouwvergunning verleend voor de wijziging van de situering van de twee woningen op het perceel.

Bij besluiten van 30 respectievelijk 31 mei 2002 heeft het college de daartegen gemaakte bezwaren van de Dorpsraad Bennekom (hierna: de Dorpsraad) en van [verzoekers sub 1], voor zover gericht tegen de verlening van de vrijstelling, gegrond verklaard, deze vrijstelling ingetrokken, ten behoeve van het bouwplan vrijstelling krachtens artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend en de bouwvergunning gehandhaafd.

Bij uitspraak van 6 augustus 2002, verzonden op 8 augustus 2002, heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem (hierna: de voorzieningenrechter) – voor zover hier van belang - de daartegen door [verzoekers sub 1] en de Dorpsraad ingestelde beroepen gegrond verklaard, de beslissing op bezwaar van 31 mei 2002 vernietigd, de bezwaren van de Dorpsraad van 18 juni 2001 en 22 november 2001 niet-ontvankelijk verklaard en bepaald dat het college met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuwe beslissing op het bezwaar van [verzoekers sub 1] neemt. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellante sub 1 bij brief van 17 september 2002, bij de Raad van State ingekomen op 18 september 2002, appellant sub 2 bij brief van 18 september 2002, bij de

Raad van State ingekomen op 19 september 2002, en het college bij brief van 18 september 2002, bij de Raad van State ingekomen op 19 september 2002, hoger beroep ingesteld. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brieven van 7 oktober 2002 respectievelijk 25 november 2002 hebben de Dorpsraad respectievelijk [verzoekers sub 1] een memorie van antwoord ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 februari 2003, waar appellante sub 1, vertegenwoordigd door mr. E.H.M. Harbers, advocaat te Arnhem, appellant sub 2, vertegenwoordigd door mr. J.W. van der Linde, advocaat te Ede en het college, vertegenwoordigd door ir. F.M. de Kraker, ambtenaar der gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn daar de Dorpsraad, vertegenwoordigd door [gemachtigde] en [gemachtigde] en [verzoekers sub 1], vertegenwoordigd door mr. O.V. Wilkens, als partij gehoord.

## 2. Overwegingen

2.1. De gronden waarop het bouwplan is voorzien zijn in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bennekom-West" bestemd tot "Woondoeleinden (W)", "Erf (E)", en "Tuin". Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting staat vast dat het bouwplan met dit plan in strijd is. Het college heeft bij de beslissing op bezwaar vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 20, eerste lid, aanhef en onder a, sub 1, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna: het Bro 1985) verleend. In dit artikellid is bepaald dat voor de toepassing van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking komt een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft.

2.2. Appellanten betogen dat de voorzieningenrechter ten onrechte heeft overwogen dat artikel 20, eerste lid, aanhef en onder a, sub 1, van het Bro 1985 slechts beoogt vrijstelling mogelijk te maken voor bouwwerken van ondergeschikte planologische betekenis bij bestaande woongebouwen. Dit betoog slaagt.

2.3. In haar uitspraak van 5 december 2001 (Gst. 7156, nr. 10) heeft de Afdeling overwogen dat de artikelen 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en 20, eerste lid, onder a, sub 1, van het Bro 1985, de mogelijkheid geven tot het verlenen van vrijstelling voor de uitbreiding van of voor een bijgebouw bij woongebouwen in de bebouwde kom. In tegenstelling tot bij voorbeeld de regeling voor woongebouwen buiten de bebouwde kom, zijn in deze regeling, afgezien van het aantal woningen, geen restricties gesteld. Dat is beoogd de toepassing van deze vrijstelling meer te beperken blijkt, zo overwoog de Afdeling, evenmin uit de Nota van Toelichting, waarin met betrekking tot deze woningen slechts is vermeld dat de vrijstelling er niet toe mag leiden dat het aantal zelfstandige woningen in de gemeente toeneemt.

2.4. Appellanten betogen voorts dat de rechtbank de mogelijkheid om vrijstelling als hier bedoeld te verlenen ten onrechte beperkt heeft geacht tot uitbreiding van een bestaand woongebouw. Ook dit betoog slaagt.

2.4.1. Dat het, zoals de voorzieningenrechter heeft overwogen, moet gaan om de uitbreiding van een reeds bestaand woongebouw is een beperking die niet in artikel 20 Bro 1985 is opgenomen. Ook in de Nota van Toelichting is daarover niets vermeld. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat voor het oprichten van een woning geen bouwvergunning kan worden verleend onder gelijktijdige verlening van vrijstelling voor dat gedeelte van de woning dat in strijd is met het bestemmingsplan. Een andere opvatting zou impliceren dat het verlenen van vrijstelling voor uitbreiding van een woning die overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan is gebouwd wel mogelijk is en het tegelijk realiseren van die uitbreiding met die woning niet. Die opvatting kan niet worden aanvaard.

2.5. Appellanten betogen verder dat de voorzieningenrechter ten onrechte heeft overwogen dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. Ook dit betoog slaagt.

2.5.1. Naar het oordeel van de Afdeling dient voor een antwoord op de vraag of sprake is van een

gelijkblijvend aantal woningen aansluiting te worden gezocht bij de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

In dit geval laat het bestemmingsplan de bouw van twee woningen op het perceel toe. Uitbreiding van deze woningen leidt niet tot een toename van het aantal ingevolge het bestemmingsplan toegestane woningen.

2.6. De hoger beroepen van appellanten zijn gegrond en de aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd voor zover daarbij het door [verzoekers sub 1] ingestelde beroep gegrond is verklaard en het besluit van 31 mei 2002 is vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van [verzoekers sub 1] tegen dit besluit zelf afdoen.

2.7. Het beroep van [verzoekers sub 1] met betrekking tot de toepassing van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 20, eerste lid, onder a, sub 1, van het Bro 1985 is in hetgeen hiervoor is overwogen aan de orde gekomen. Verder is gelet op de stukken, waaronder een situatieschets, niet gebleken dat sprake is van een zodanige inbreuk op de privacy van [verzoekers sub 1] dat de vrijstelling moest worden geweigerd. Het beroep van [verzoekers sub 1] is mitsdien ongegrond.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

2.9. Een redelijke toepassing van artikel 43, eerste lid, van de Wet op de Raad van State brengt met zich dat – naar analogie van artikel 41, vijfde lid – het griffierecht door de Secretaris van de Raad van State aan appellanten wordt terugbetaald.

### 3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de hoger beroepen gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem van 6 augustus 2002, AWB 02/1404, AWB 02/1437 en AWB 02/1254, voorzover deze betrekking heeft op het beroep van [verzoekers sub 1] en waarbij het besluit van het college van 31 mei 2002, kenmerk VH 2001/3230 U, is vernietigd;

III. verklaart het door [verzoekers sub 1] bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond;

IV. gelast dat de Secretaris van de Raad van State aan appellanten sub 1 en sub 2 het door hen voor de behandeling van het hoger beroep betaalde griffierecht (€ 327,00 en €165,00) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J. Boukema, Voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. B.J. van Ettehoven, Leden, in tegenwoordigheid van mr. B. Bastein, ambtenaar van Staat.

w.g. Boukema w.g. Bastein  
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2003.

13.

---

Aa v. Mhr Lubben

079.3303960

doss.nr. 1360486

gemeente  Berkelland

**Gemeentewinkel**

Contactpersoon: Wijlens-Weeink, I.L.M.  
T: 0545-250 512

E: [i.wijlens@gemeenteberkelland.nl](mailto:i.wijlens@gemeenteberkelland.nl)  
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Mevrouw Van de Kamp

Grotestraat 55

7151BB EIBERGEN

Beste mevrouw Van de Kamp,

In uw telefoongesprek van 11 mei vroeg u naar de mogelijkheden voor bouwen op de locaties Grotestraat 55 en Kleine Hagen naast nr. 6 in Eibergen. Hierop kan ik u het volgende antwoord geven. Beide adressen liggen in het bestemmingsplan "Eibergen Centrum". Grotestraat 55 heeft hierin de bestemming "centrumbebouwing". Kleine Hagen naast nr. 6 heeft hierin de bestemming "woningbouw". Een kopie van de bestemmingsplankaart, legenda en voorschriften heb ik bijgevoegd.

De volgende gegevens horen bij deze adressen:

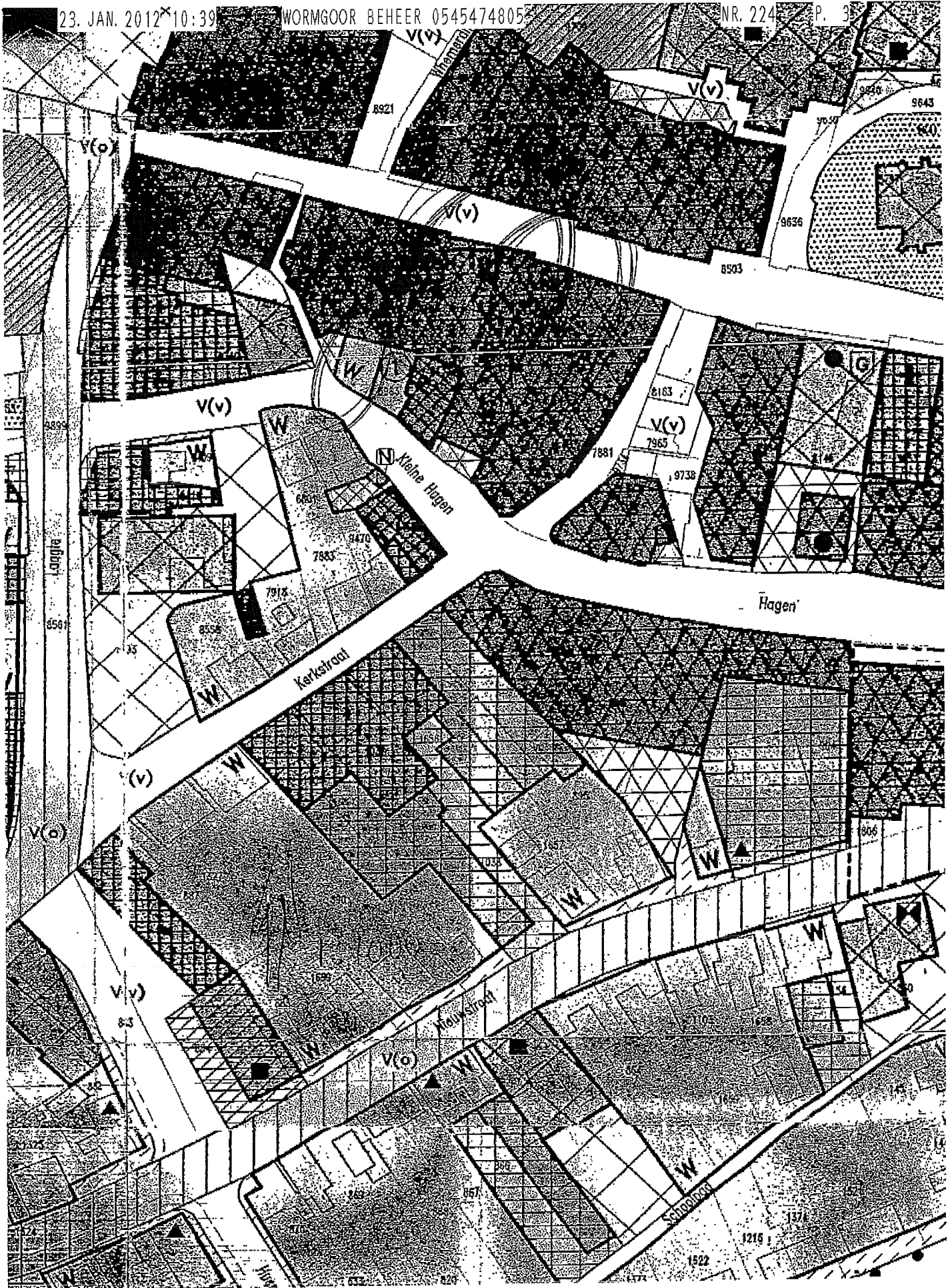
- Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25-03-1997
- Het bestemmingsplan is goedgekeurd door de provincie op 28-10-1997
- De bouwmogelijkheden zijn te vinden in artikel 3 en 4 van de voorschriften
- Voor de bestemming "woningbouw" geldt ook het bijgevoegde bestemmingsplan
- "aan-, uit- en bijgebouwen"
- Brandgangen tussen de panden is niet verplicht.

Volgens het huidige bestemmingsplan klopt het dat er 1 woning gebouwd mag worden op de locatie Kleine Hagen naast nr. 6. Ik weet niet of dit in het nieuwe bestemmingsplan zo blijft met het oog op het terugdringen van de bouw van nieuwe woningen. Voor meer informatie hierover kunt u het best contact opnemen met Sandra Diepeveen. Zij is aanwezig op maandag, donderdag en vrijdag.

Als u nog vragen heeft kunt u mij natuurlijk bellen.

Met vriendelijke groet,

  
I. Wijlens-Weeink, medewerker Bouwen en milieu





  
GEMEENTE EIBERGEN

Postbus 53 7150 AB Eibergen  
Grotestraat 30 7151 BC Eibergen  
Telefoon 05454 - 2777

Aan de heer W. van de Kamp,  
Grotestraat 55,  
EIBERGEN.

Uw kenmerk: Uw brief van 3 mei 1978  
Onderwerp: sloop Grotestraat 59 en Kleine Hagen 8.  
Bijlage(n):

Ons kenmerk: Afd. 1/54 Nr. 4661  
EIBERGEN, 23 mei 1978

Verz. 25 MEI 1978

Geachte heer van de Kamp,

Naar aanleiding van uw verzoek om informatie over het eventueel slopen van de panden Grotestraat 59 en Kleine Hagen 8 en het daarna realiseren van een nieuwe winkel aan de Grotestraat, nodigen wij u uit voor een gesprek.

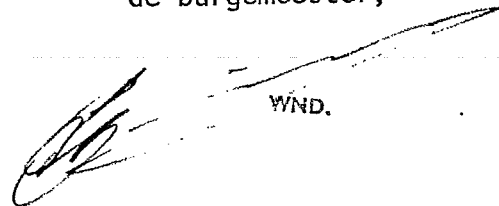
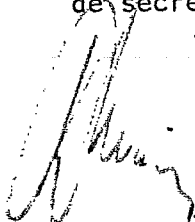
De daartoe nodige afspraken zijn inmiddels gemaakt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eibergen,

de secretaris,

de burgemeester,

  
WVD.

  
GEMEENTE EIBERGEN

Postbus 53 7150 AB Eibergen  
Grotestraat 30 7151 BC Eibergen  
Telefoon 05454 - 2777  
Telex 44763

Aan de heer W. van de Kamp,  
Grotestraat 55,  
7151 BB EIBERGEN.

Uw kenmerk:

Uw brief van 16 april 1982

Ons kenmerk: Afd. I/15

Nr. 1066

Onderwerp: bestemming pand Kleine Hagen 8

EIBERGEN, 19 augustus 1982

Bijl.:

Verz. 23 AUG. 1982

Geachte heer Van de Kamp,

Naar aanleiding van uw bovenaangehaalde brief delen wij u het volgende mede.

Het pand Kleine Hagen 8, dat sedert 1972 onbewoonbaar verklaard is, staat op de kaart van het goedgekeurde bestemmingsplan Eibergen-centrum aangegeven met de bestemming "woningbouw LO". Dit betekent, dat ter plekke een woning in één of twee bouwlagen toegestaan is.

Gezien de slechte staat van het pand hebben wij geen bezwaar tegen afbraak. U kunt, wanneer u te zijner tijd tot sloop wilt overgaan, dit schriftelijk melden, waarna door ons een bewijs van ontvangst zal worden afgegeven.  
Met het slopen kan nadien begonnen worden.

Op het vrijkomende terrein kunt u een woning bouwen binnen de hierboven aangegeven bestemming. Nadere informatie over deze bestemming kunt u vragen bij de afdeling algemene zaken van de gemeentesecretarie.


Zolang nieuwbouw niet plaatsvindt zijn er geen bezwaren tegen het inrichten van het terrein als tuin.

Ten aanzien van uw vraag of de mogelijkheid bestaat op het perceel garageboxen te bouwen moeten - verwijzend naar de reeds omschreven bestemming - wij melden dat zulks in strijd is met het bestemmingsplan Eibergen-centrum.

Enkele jaren geleden is namelijk bewust voor de bestemming "woningbouw" ter plekke gekozen.

Wij zien momenteel geen aanleiding de gemeenteraad voorstellen te doen hierin verandering te brengen.

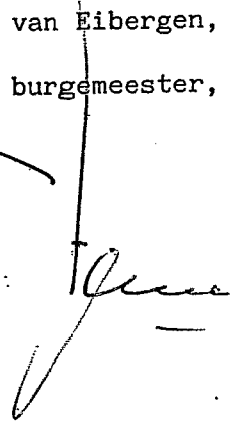
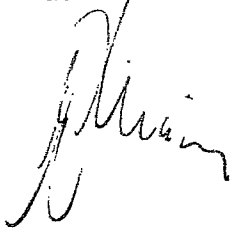
Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande voldoende te hebben in-

Typ : IS  
Coll : 

gelicht.

Hoogachtend,

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





Gemeenteraad Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA Borculo

Datum: 31 januari 2012

Afdeling : RO	beh : SD
Afschrift :	ovb : j
Ingekomen: 31 JAN 2012	nr 461
Afhandelen voor: 27 MAR 2012	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefw: 0 mondeling - inhoud:	

Onderwerp: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011

Geachte raad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011. Het gaat om het volgende: aan het adres Brink 19 is een Centrubestemming toegekend. Dit is verder prima. Echter is er, denken wij, een foutje geslopen in de omkadering van de bestemming. Tussen het pand en het naastliggende eenrichtingsstraatje ligt volgens een nauwkeurige meting 2,57 meter. In de praktijk ligt er tussen het pand en het straatje 2,00 meter. Tussen het pand en de grens tot waarop gebouwd mag worden volgens het voorliggende ontwerpplan ligt 1,57 meter.

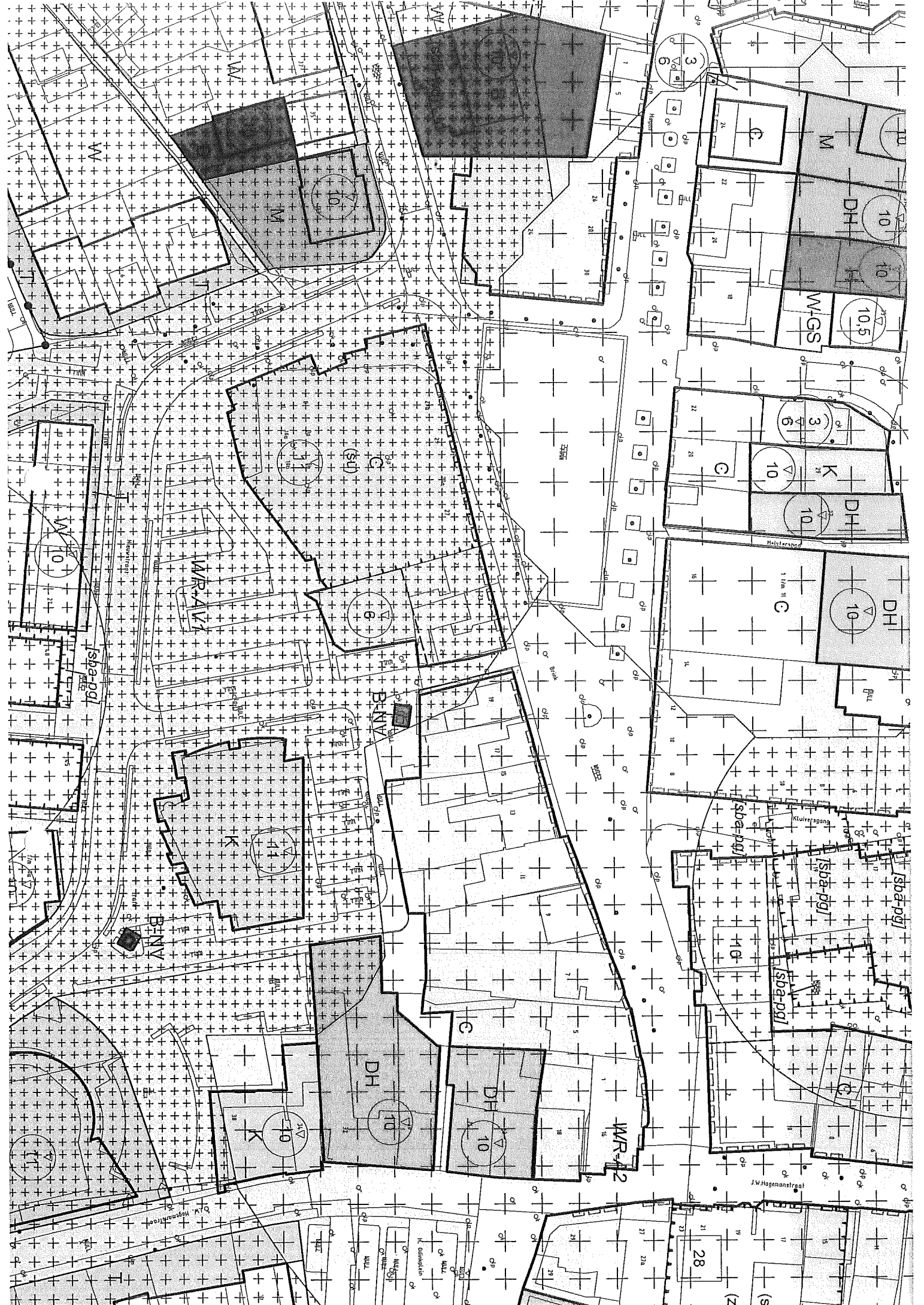
Waarschijnlijk is het zo dat wij kadastraal eigenaar zijn van een deel van de weg. Nu hebben wij verder geen belang bij de weg. Misschien dat de gemeente dit nog wel een keer wil regelen maar dat zien we dan wel.

Waar het ons nu om gaat is dat wij de ruimte die er in de praktijk ligt tussen het pand en de weg (2,00 meter) graag omkaderd zien als grond waarop bouwmogelijkheden bestaan. Omdat verder nergens in het centrum een dergelijke "dubbele lijn" is te ontdekken gaan wij uit van een vergissing vanuit het verleden. Aan de andere zijde van de weg staat immers een gebouw op de grens met het straatwerk van het weggetje.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

  
J.J.G. Becks.



Komen, N

Indiener 6

Van: Notaris van Hagen [notaris@vanhagen.knb.nl]

Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 14:56

Aan: Info

Onderwerp: Bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011

Aan de Raad van de gemeente Berkelland

Postbus 200

7270 HA Borculo

t.a.v. dhr H.Franck

Afdeling :	RO	bet :	SD
Afschrift :		nr :	
Ingekomen :	31 JAN 2012		J 12 454
Alhandelen voor :	24 maa 2012		
Afgehandeld:	0 schied - h. b. d. h. 0 raad - h. b. d. h.		

L.S.

Betreft:

Bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011.

Grotestraat 51, 7151 BB Eibergen.

Naar ik heb vernomen ligt thans ter inzage het bestemmingsplan Eibergen Centrum 2011.

In verband hiermede merk ik op, dat het pand Grotestraat 51 in het verleden een functie had van bank (met bovenwoning ten behoeve van de directeur), ap otheek (met bovenwoning ten behoeve van de apotheker). Thans heeft het pand de functie van kantoor.

Reden waarom ik u verzoek om de bestemming van het pand zodanig te stellen, dat het gebruikt kan worden als kantoor, als winkel, als woning, voor cultureel/maatschappelijke doeleinden, een en ander al dan niet in combinatie (zoals gemengd gebruik als woning en kantoor).

Mvrgr.

W.van Hagen

tel. 0545-461616

!DSPAM:3782,4f27f2d236702097159722!

Indiener 7

FAXBERICHT

**Afz.** J.F.A. Bergman  
p/a Burg. Wilhelmweg 25  
7151 AA Eibergen

**Aan:** De Gemeenteraad  
Van de Gemeente Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA Borculo

**FAXnummer:** 0545-250244

**Betreft:** Zienswijze  
ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum

**Aantal  
Pagina's:** 11 (inclusief dit blad)

Afdeling :	RO	bel :	SD
Afschrift :		evb :	KJ
Ingekomen:	31 JAN 2012		452
Afhandelen van:	29 maa 2012		
Afgehandeld:	0 van 1000 - 1000		
	0 van 1000 - 1000		

Auhagen, 31 januari 2012

Geachte dames/heren,

Hierbij doe ik U gelet op de door U gestelde termijn tevens per FAX het schrijven toekomen, hetwelk ik heden per post inzake het bovenstaandé aan U heb verzonden.

Hoogachtend,



J.F.A. Bergman



**J.F.A. Bergman**

Auhagen, 31 januari 2012  
Im Pump 6  
Postcode: 31553  
Die Bundesrepublik Deutschland

De Gemeenteraad  
Van de Gemeente Berkelland  
Postbus 200  
7270 HA Borculo

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum

Geachte dames/heren,

Hierbij doe ik U mijn zienswijze toekomen over het ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum.

Als eigenaar van het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 te Eibergen bericht ik U hiertoe het volgende:

**Bouwvlak J.W. Hagemanstraat 34:**

Het bouwvlak van het perceel J.W. Hagemanstraat 34 dient beperkt te blijven tot de huidige/bestaande bebouwing. Het voorziene bouwvlak wijkt af van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid. Daarin is het bouwvlak gekoppeld aan de bestaande bebouwing, terwijl nu een veel groter bouwvlak wordt bestemd (zie bijlage 1). Uitbreiding van het bouwvlak is dan ook in strijd met het behoudend/conserverend karakter van het nieuwe bestemmingplan. Daarnaast is het betreffende perceel ten behoeve van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 belast met o.a. een erfdiensbaarheid van licht en uitzicht. Dit betekent dat op genoemd perceel J.W. Hagemanstraat 34 geen opstallen mogen worden gesticht of aanwezig zijn die het bestaande licht en uitzicht vanuit het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 aantasten. Uitbreiding van het bouwvlak is derhalve tevens in strijd met genoemde erfdiensbaarheid.

**Nummering/Adressering J.W. Hagemanstraat 36-38:**

Op de plankaart is het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 ten onrechte aangeduid met alleen het huisnummer 38. Dit is niet juist. Het pand betreft van oudsher een dubbel woonhuis/dorpsboerderij, is in 1980 verbouwd tot notariskantoor en is thans in gebruik als praktijk voor osteopathie en als kantoor voor een zorgorganisatie. Hierbij is de bestaande nummering/adressering gehandhaafd. Deze nummering/adressering is ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid. Op de plankaart dient daarom de juiste nummering/adressering, i.e. J.W. Hagemanstraat 36-38, te worden vermeld en niet alleen het huisnummer 38.

**Vrijstelling J.W. Hagemanstraat 36-38 t.b.v. praktijk voor osteopathie:**

De bestaande vrijstelling voor het gebruik van een deel van het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 als praktijk voor osteopathie dient gehandhaafd te blijven (zie bijlage 2).

**Behoud bovenwoning J.W. Hagemanstraat 36-38:**

De bestaande mogelijkheid tot realisatie van een bovenwoning in het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 dient gehandhaafd te blijven. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden met het oog op de demografische ontwikkelingen (bevolkingskrimp) de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen beperkt. In het vigerende bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid is echter juist een mogelijkheid tot realisatie van een bovenwoning in het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 opgenomen. Het betreft hier geen nieuwbouw maar verbouw van de bestaande verdieping van een kantoorpand. De verdieping kan thans alleen gebruikt worden als opslag. Het betreft feitelijk de bovenverdieping van de woning, zoals deze voor 1980 bestond. Doel van het beleid ten aanzien van bevolkingskrimp dient erop gericht te zijn om leegstand te voorkomen en de leefbaarheid te behouden/ bevorderen. Realisatie van een bovenwoning op de bestaande verdieping van het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 draagt hier juist aan bij. Verderop aan de J.W. Hagemanstraat (locatie Iliohan) en aan de Brink (locatie oude Rabobank/ Gemeentekantoor) is juist wel de bouw van bovenwoningen voorzien. In de aansluitende bebouwing wordt ook wonen op de verdieping toegestaan. Voorts overweegt U medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van het oude notariskantoor aan de Burgemeester Bloemersstraat 38-40 te Borculo t.b.v. de verbouw tot woning. Er valt daarom niet te zien waarom een woning (op de verdieping) in het oude notariskantoor in Eibergen niet zou passen binnen Uw beleid. Realisatie van een bovenwoning voldoet ook prima aan Uw streven naar betaalbare woonruimte, bijvoorbeeld voor starters.

**Indeling gebieden dubbelbestemming archeologie:**

In het ontwerpbestemmingsplan zijn een vijftal verschillende dubbelbestemmingen opgenomen met betrekking tot archeologie. Het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 krijgt deels de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en deels Waarde - Archeologische verwachting 1. Deze indeling wordt niet nader onderbouwd en volgt ook niet de bebouwingsgrens. Zo blijft onduidelijk welk archeologisch regiem voor het perceel geldt. Er dient daarom een logische en duidelijk onderbouwde indeling van de dubbelbestemmingen archeologie te komen, waarbij één regiem geldt voor het gehele perceel J.W. Hagemanstraat 36-38.

**Overzicht bestaande woningen:**

Met het ontwerpbestemmingsplan worden de bestaande woningen gehandhaafd. Het lijkt daarom zinvol om een overzicht van bestaande woningen (als bijlage) in het bestemmingsplan op te nemen. Dit voorkomt onduidelijkheid over de vraag of een woning al dan niet bestaand is.

Ik wens mijn zienswijze graag mondeling toe te (laten) lichten tijdens de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door Uw raad.

Gelet op de door U gestelde termijn heb ik U dit schrijven heden tevens per FAX doen toekomen op FAXnummer 0545-250244.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.F.A. Bergman', written in a cursive style.

J.F.A. Bergman

correspondentie-adres:  
Burg. Wilhelmweg 25  
7151 AA Eibergen

## BIJLAGEN

- Bijlage 1:** Kaarten met bebouwingsvlak J.W. Hagemanstraat 34 te Eibergen
- Bebouwingsvlak Bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid
  - Bebouwingsvlak ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum
- Bijlage 2:** Besluit d.d. 18 juni 2002 inzake vrijstelling J.W. Hagemanstraat 36-38 t.b.v. gebruik als praktijk voor osteopathie

# BIJLAGE 1

Kaarten met bebouwingsvlak J.W. Hagemanstraat 34 te Eibergen

- Bebouwingsvlak Bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid
- Bebouwingsvlak ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum

**Bebouingsvlak Bestemmingsplan Eibergen Centrum herziening zuid**

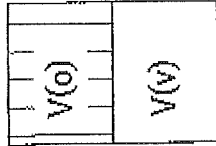
WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN



PARKEREN



VERKEERSDOELEINDEN  
-ontstuitingsgebied

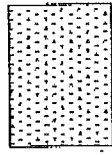


-verblijfsgebied  
← toegang parkeergarage

NUTSVOORZIENINGEN



GROEN



PARKEERGARAGE



aanduidingen

Grens van het bestemmingsplan



Bestemmingsgrens



Bebouingsgrens



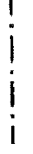
Voorste bebouingsgrens



Hoogtescheidingslijn

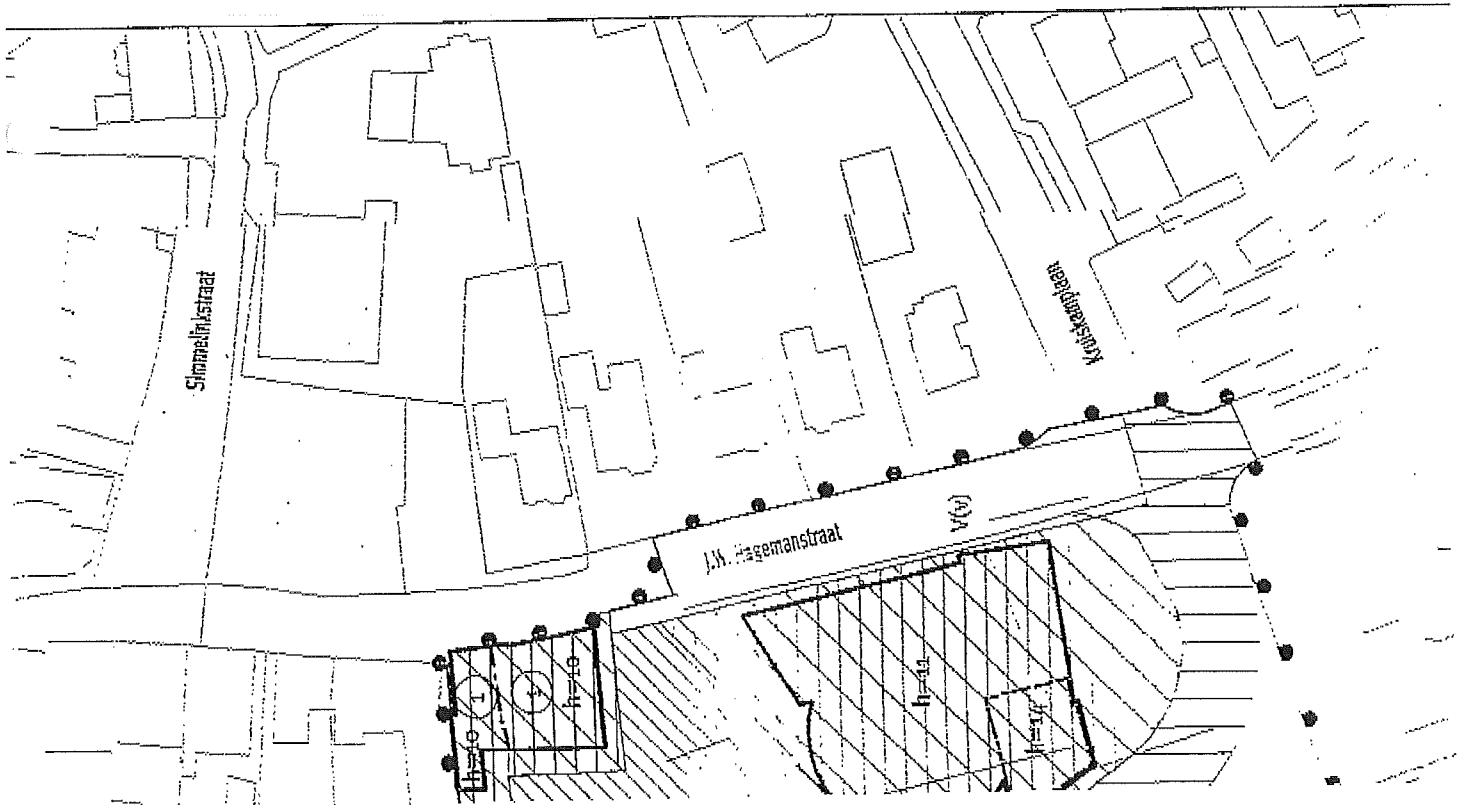


Subbestemmingsgrens

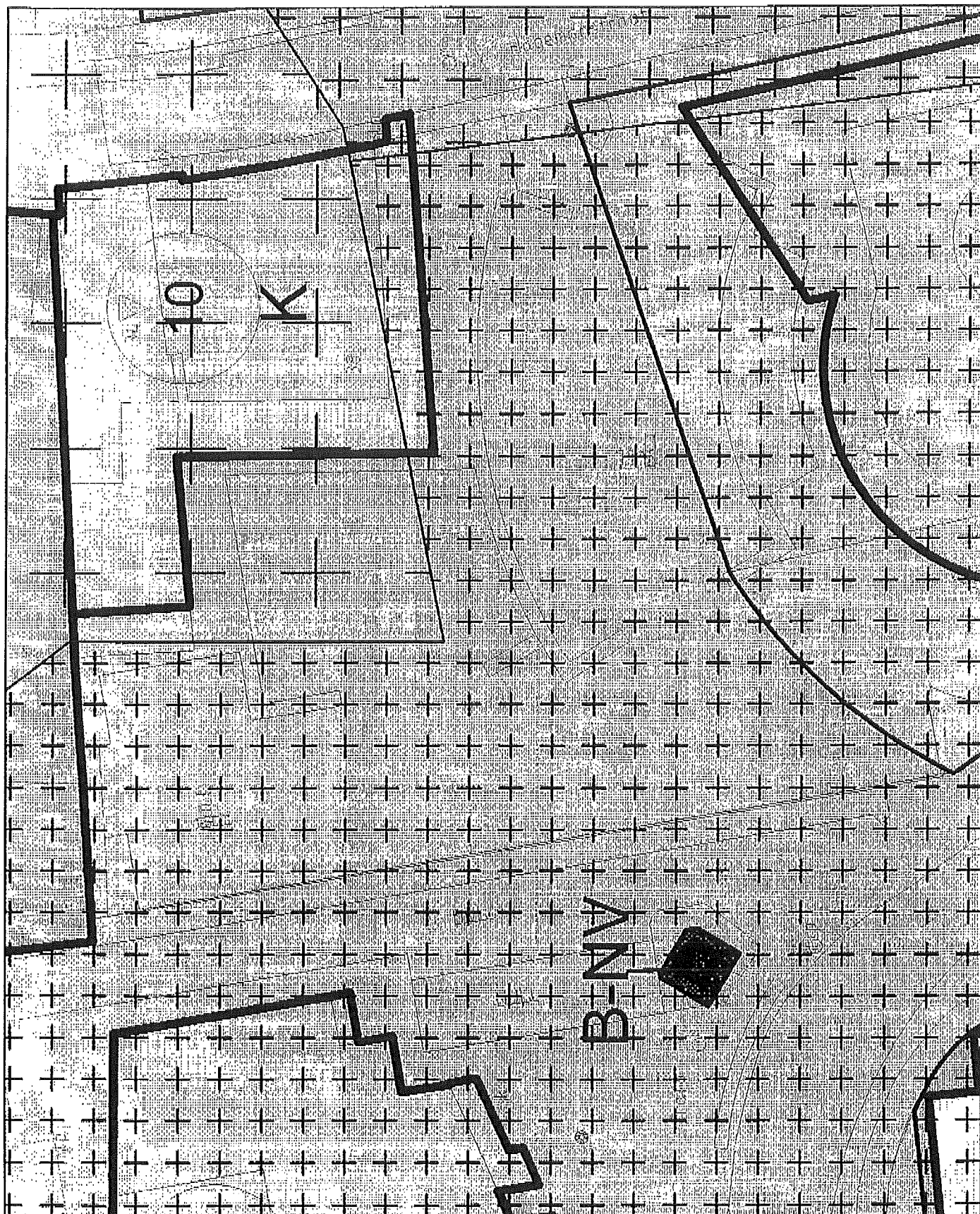


Maximale hoogte

h=10



# Bebouwingsvlak ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum





## **BIJLAGE 2**

Besluit d.d. 18 juni 2002 inzake vrijstelling J.W. Hagemanstraat 36-38 t.b.v. gebruik als praktijk voor osteopathie



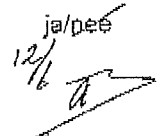

## PORTEFEUILLE WETHOUDER BOS

Datum : 10 juni 2002 Openbaar : ja Reden :  
 Sector/Afd. : Wonen en Werken Jur. control : nee Fin. control: nee  
 Samensteller : K. Boone  OR : Nee P&O : nee

Paraaf   
 secretaris :

Voorstel : Medewerking verlenen aan verzoek tot vrijstelling voor de vestiging van een osteopathiepraktijk op het perceel J.W. Hagemanstraat 38, op grond van artikel 24, lid 3 van het bestemmingsplan Eibergen-Centrum. Wanneer er na publicatie geen zienswijzen binnen zijn gekomen de vrijstelling verlenen.

Agendanummer : 25/10

Wethouder Bos		Conform advies	Bespreken
Akkoord : ja/nee	Burgemeester :		
Opmerking : 	Weth. Ormel :	13/6 20	
	Weth. Bouwmeesters :		

Vergadering d.d.

Uitvoering :

Beslissing :

18 JUNI 2002  
 Conf. VOOTBIS/2007/0001001

Motivering:

De heer Klein Holkenborg heeft u verzocht om medewerking te verlenen voor het vestigen van een praktijk voor osteopathie op perceel J.W. Hagemanstraat 38. Osteopathie is de geneeswijze die alle ziekten van orthopedisch standpunt beziet en van daar uit tracht te genezen. De heer Klein Holkenborg gaat een gedeelte van de begaande grond gebruiken, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening.

Volgens het bestemmingsplan Eibergen-Centrum, heeft het perceel de bestemming kantoren en zijn de gronden bestemd voor kantoren met bijbehorende bebouwing. Artikel 24, lid 1 geeft aan dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Artikel 24, lid 3 biedt een vrijstellingsmogelijkheid hierop, mits dit niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging en inbreuk op de bestemming.

Aangezien er voor het vestigen van de praktijk geen uitvoerige verbouwing hoeft plaats te vinden, er kan volstaan worden met minimale aanpassingen, wordt de bestemming niet onomkeerbaar aangepast. Tevens is er naar onze mening sprake van een goede inpasbaarheid. Dit gezien de verwevenheid van diverse functies zoals winkels, bank, fysiotherapie en ook de vestiging van de zorggroep Oost Gelderland.

Advies:

Medewerking verlenen aan verzoek tot vrijstelling op grond van artikel 24, lid 3 van het bestemmingsplan Eibergen-Centrum voor het vestigen van een praktijk voor osteopathie op het perceel J.W. Hagemanstraat 38, en de procedure opstarten. Wanneer er na publicatie geen zienswijze zijn binnengekomen de vrijstelling verlenen.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located to the right of the main text block.

