

Zaaknummer: 186395
Datum verzending: 14 MAART 2017

**Verslag van de openbare hoorzitting van de commissie bezwaarschriften,
kamer grondgebied van woensdag 8 februari 2017**

Verslag van de hoorzitting die op woensdag 8 februari 2017 om 20.30 uur in de collegekamer van het gemeentehuis te Borculo werd gehouden naar aanleiding van het bezwaarschrift dat is ingediend door de heer R.W.M. Klein Gunnewiek, namens de heer Oude Hilbert Het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van 21 november 2016 waarbij aan de heer Dusoleil een omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van een bedrijfspand met showroom aan de Ter Braakstraat 22b in Eibergen

Aanwezig waren:

De leden van de hoorcommissie	: de heer H.A.M. Plegt (plv. voorzitter) en mevrouw mr. I. Willemsen (lid)
Commissiesecretariaat	: mevrouw J.I. Vonkeman en de heer R.B. Kattenbelt
Namens het gemeentebestuur	: de heren S. van der Spek en C. Nieuwenhuis
Bezwaarde	: de heer P. Oude Hilbert

Afwezig met kennisgeving:

Lid hoorcommissie	: de heer drs. E. Nijhuis
Vergunninghouder	: de heer en mevrouw Dusoleil

De voorzitter opent de vergadering met een woord van welkom en deelt mee dat men verschenen is voor een hoorzitting die plaatsvindt in verband met het bezwaarschrift dat is ingediend door de heer Oude Hilbert. Het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van 21 november 2016 waarbij aan de heer Dusoleil een omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van een bedrijfspand met showroom aan de Ter Braakstraat 22b in Eibergen

De heer Oude Hilbert deelt de pleitnota uit en leest deze voor (bijlage 1).

De heer Van der Spek zegt dat er gesproken wordt over een showroom. Deze is feitelijk maar twee dagen geopend. Namelijk op vrijdagmiddag en op zaterdag.

De heer Nieuwenhuis voegt daar aan toe dat ze het zien als kachelbedrijf. Er wordt wat gemaakt. De showroom is een klein deel van het bedrijf. Er worden kachels gemaakt. In hun ogen is het bedrijf vergelijkbaar met een keuken- of sanitairbedrijf. Je komt kijken en laadt het niet achterin de auto. Vandaar dat zij dit mogelijk achten. Ze weten natuurlijk ook van het beleid.

De heer Plegt zegt tegen de heer Oude Hilbert dat als hij het wil tegenhouden hij een voorlopige voorziening moet vragen. Het opschorten van een vergunning kan de gemeente niet. Ook wordt gevraagd om een kostenvergoeding. Als hij vindt dat de kosten moeten worden vergoed, dan moet hij dat onderbouwen.

De heer Oude Hilbert zegt dat hij bij een bureau is geweest en zij hebben hem geholpen met het opstellen van het bezwaar. Dat was 3 uur x 85 euro.

De heer Plegt vraagt of hij een verschuiving bespeurt van het accent. Het was volumineus en nu wordt gesteld dat het maar twee dagen in de week open is.

De heer Van der Spek zegt dat de reparatie hoofdzaak is en de showroom bijzaak. Het is maar twee dagen in de week open.

De heer Plegt vraagt of dat verschil maakt voor detailhandel. Waar het om gaat is dat het wordt verkocht aan particulieren. Daar is sprake van.

Mevrouw Willemsen merkt op dat het niet in de vergunning staat, maar ook niet in de aanvraag.

De heer Plegt geeft aan dat een centrale rol de begripsbepaling van volumineuze detailhandel is. Als voorbeeld staan genoemd de grote dingen. Nu kan hij zich bij sanitair een wastafel of een toiletpot voorstellen. Maar het kan ook, gezien de andere voorbeelden, een complete badkamer zijn in plaats van losse elementen.

De heer Nieuwenhuis geeft aan dat met sanitair een complete badkamer wordt bedoeld en zegt het bij een kachel ook niet alleen de kachel is, maar hij wordt ingebouwd.

De heer Plegt vraagt wat bedoeld wordt.

De heer van der Spek zegt dat in de showroom wordt bekeken. Dan wordt bij de mensen thuis de situatie bekeken en dan wordt een deal gesloten. Hij wordt altijd ter plaatse bij mensen thuis ingebouwd.

De heer Plegt zegt dat je dat niet in de afweging ziet, maar hij vraagt zich af of dat er toe doet.

Mevrouw Willemsen heeft een vraag over de aanloopstraat en centrum gebieden. In het besluit staat "dergelijke detailhandel past niet in de, vaak kleinschaligere, centrumgebieden. Volumineuze detailhandel vindt plaats op bedrijventerreinen in de aanloopstraten naar winkelcentra". Hier staat vindt plaats. Dat lijkt alsof er een beleidsstuk is. Staat dit ook ergens als feit gepresenteerd?

De heer Nieuwenhuis antwoordt dat het kan zijn dat de aanloopstraten in andere plannen genoemd staan die van latere orde zijn. Dat zijn gedachten geweest, maar hij weet niet waar het zoal staat. In het centrumplan van Borculo staat dat de Spoorstraat ook een aanloopstraat is.

De heer Nieuwenhuis zegt dat dit specifieke bedrijf is toegestaan. Niet zo maar iedere volumineuze detailhandel wordt toegestaan.

De heer Plegt merkt op dat kennelijk volumineuze detailhandel geen probleem is. Waarom zou je dit dan toch zo beperken?

De heer Nieuwenhuis antwoordt dat het hier alleen een showroom is bij een bedrijf is.

Mevrouw Willemsen zegt dat verderop in het besluit staat dat "de locatie aan de Nieuwstraat geschikt is voor de gewenste functie, ook omdat het een aanrijstraat naar het kernwinkelgebied betreft". Gesteld wordt dat reguliere detailhandel wordt uitgesloten. Is kachels nou wel of niet volumineus.

De heer Nieuwenhuis reageert dat ze kachels gelijk zien aan sanitair en dus volumineus.

De heer Plegt zegt dat deze stelling impliceert dat een keukenzaak ook zou kunnen, gezien het gestelde in het besluit. Dat zou logisch zijn als je dit accepteert.

De heer Nieuwenhuis geeft aan dat het zou kunnen als een keuken ook zo'n kleine showroom heeft.

De heer Plegt vraagt waarom dit zo belangrijk is.

De heer Nieuwenhuis geeft aan dat het maar een beperkte omvang heeft.

Mevrouw Willemsen vraagt waar ze parkeernormen kan vinden?

De heer Nieuwenhuis zegt dat die in het bestemmingsplan staan.

Mevrouw Willemsen zegt dat grootschalige detailhandel niet genoemd is in centrum.

De heer Nieuwenhuis geeft aan dat die normaliter niet in het centrum voorkomen. Hij legt uit hoe ze hier op komen. Als ze de parkeernorm voor perifeer er op leggen kom je op 53. Het is ondergeschikt aan het bedrijf.

De heer Plegt als je dan uitgaat van ondergeschikte detailhandel, dan zou die daar ook niet onder kunnen vallen.

De heer Nieuwenhuis antwoordt bevestigend. Vandaar dat er ook een afwijking is gevoerd.

De heer Plegt geeft aan dat in de bestemming Eibergen centrum ook witgoed zit Dit wordt ook thuis afgeleverd. Zitten die er dan illegaal? In de bestemming centrum is volumineuze detailhandel uitgesloten, terwijl die er wel zitten.

Mevrouw Willemsen geeft aan dat wordt gezegd in het besluit dat in het nieuwe bestemmingsplan de functie volumineuze detailhandel wordt toegevoegd.

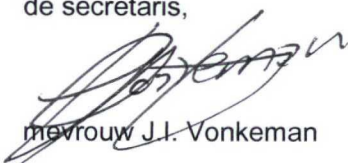
De heer Nieuwenhuis geeft aan dat zij dat ook niet vinden kunnen. Dit wordt gewijzigd bij de beslissing op bezwaar.

De heer Oude Hilbert zegt tot slot dat de gemeente hem niet echt heeft kunnen overtuigen. Hij vraagt zich af waar het beleid dan is, waar het staat. De voorzitter heeft destijds al gezegd dat een showroom een winkel is. Daarvoor maakt de openingstijd niet uit. Je bent een winkel of niet. De parkeerplaatsen zijn ingetekend. De bevoorrading vindt daar ook plaats. Als er bezoekers zijn, kan er geen vrachtwagen in of uit. Bevoorrading mag niet plaatsvinden aan de Ter Braakstraat. Dat de plaatsing bij mensen thuis plaatsvindt maakt niet uit. Er wordt verkocht. In de aangehaalde jurisprudentie ging het ook om bezorging thuis. Ook dat was detailhandel. Hij heeft op zich geen probleem met het bedrijf. Het gaat hem om de verkoop. Er zijn zo'n 14 locaties aan te wijzen, die in meer of mindere mate geschikt zouden zijn. De mogelijkheden zijn er.

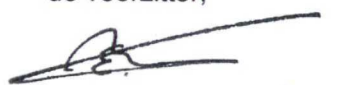
De voorzitter sluit af met de opmerking dat het verslag en het advies in principe binnen drie a vier weken aan een ieder zal worden toegezonden. Het definitieve besluit zal daarna door het college worden genomen. Nadat de aanwezigen te kennen hebben gegeven niets meer te willen toelichten sluit de voorzitter de mondelinge behandeling onder dank aan de aanwezigen voor de verstrekte inlichtingen.

Gezien en akkoord,

de secretaris,


mevrouw J.I. Vonkeman

de voorzitter,


H.A.M. Plegt (plv) b.a.

Pleitnota bakkerij Oude Hilbert (8-2-2017)

Beste commissieleden,

Allereerst hecht ik er waarde aan te vermelden dat mijn bezwaarschrift op zich niet tegen Dusoleil Kachels is gericht maar tegen het besluit van de gemeente die deze vergunning heeft verleend. Ik heb ook een poos getwijfeld om een bezwaarschrift in te dienen omdat de mogelijkheid bestaat dat een collega ondernemer en bijna (toekomstig) buurman hier de dupe van wordt. Maar mijn onrechtvaardigheidsgevoel dat is ontstaan door het handelen van de gemeente heeft me toch doen besluiten tegen deze vergunning een bezwaarschrift in te dienen. En wel om de volgende redenen.

1) Beleid detailhandel gemeente Berkelland

Ten eerste word in de omgevingsvergunning steeds vermeld dat het gaat om ter Braakstraat 22b. Zodoende werden de plannen behandeld als onderdeel van een aanpalende wijk in plaats van dat voor het centrum. De bedrijfsactiviteiten spelen zich echter af aan de Nieuwstraat 63. Dat ligt precies in het midden tussen mijn winkel aan de Nieuwstraat 57, bakkerij Oude Hilbert, en de winkel aan de Nieuwstraat 69/71 (voormalig schoenmaker Laarhuis nu Jokies boetiek) en schuin aan de overkant Nieuwstraat 26 vishandel Fentsham. Alle drie deze winkels liggen binnen een straal van +/- 30 meter van de beoogde locatie voor de kachelwinkel. Deze winkels zijn tegen onze zin in het geldende bestemmingsplan (Eibergen, Centrum 2011) zeer specifiek bestemd met een soort sterfhuisconstructie. In de toelichting van het bestemmingsplan staat daarover aangegeven 'De winkels buiten het winkelcentrumgebied hebben een woonbestemming, maar daarvoor geldt dat de huidige vorm van detailhandel is toegestaan'. Daar waar onze winkel decennia een normale detailhandel bestemming had, staat de gemeente hier nu enkel nog een bakkerij toe, terwijl ons pand qua indeling en ruimte niet voldoet aan de eisen van een moderne bakkerij. Dit maakt een eventuele verkoop voor detailhandel onmogelijk. Dat is ook exact wat de gemeente wil, het bemoeilijken van detailhandel buiten het kernwinkelgebied zodat nieuwe detailhandelsvestigingen daarnaartoe trekken. Gek genoeg wordt er nu tussen de bestaande winkels die voor ons gevoel worden weggepest opeens wel een nieuwe winkel voor kachels mogelijk gemaakt. Sterker nog de gemeente werkt mee aan de uitbreiding van het pand om extra winkelruimte mogelijk te maken! De gemeente schrijft zelf in de vergunning dan ook dat het onlogisch is om op de locatie aan de Nieuwstraat nieuwe detailhandel toe te voegen en dat detailhandel bij voorkeur zelfs volledig wordt verplaatst uit de Nieuwstraat. Daar waar de gemeente een zeer strikt regime hanteert met betrekking tot detailhandel in onze straat is men opeens wel positief over een kachelwinkel. Daar kunnen wij met ons hoofd niet bij.

2) Definitie volumineuze detailhandel

Dat op deze locatie geen detail handel mag worden gevoerd komt in de vergunning duidelijk naar voren. De gemeente spreekt echter opeens van 'volumineuze detailhandel' en tot onze verbazing kan met deze 'truc' opeens alles. Met dat label acht men de locatie opeens geschikt voor een winkel, waar het de bestaande ondernemers in de buurt een verkoop in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt.

In de vergunning hanteert de gemeente de definitie voor volumineuze (grootschalige) detailhandel die uit het geldende bestemmingsplan (Eibergen, Centrum 2011) komt: 'detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en naar aard daarmee gelijk te stellen artikelen'. Volgens ons valt het met de

omvang van de artikelen (de kachels) reuze mee, een kachel is geen keuken, badkamer, auto of boot. Het grote oppervlakte dat nodig is voor uitstalling (de showroom in de vergunning) bedraagt 215 m², wat helemaal niet groot is. Ik verwijs hier daarom graag naar de 'Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek' (Droogh Trommelen en partners, maart 2012, projectnummer 1079.0911). Het stuk dateert weliswaar uit 2012, maar uit de rapportage blijkt dat de gemiddelde winkelvloeroppervlakte per winkel (normale detailhandel) in Eibergen gek genoeg exact 215 m² bedraagt. De motivering van de gemeente dat voor deze kachelwinkel 'vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling' (definitie volumineuze detailhandel) klopt gewoon niet. Daarbij verwijs ik ook naar een uitspraak van de Raad van State (d.d. 31 oktober 2007: ECLI:NL:RVS:2007:BB6822). Dit betreft weliswaar een handhavingszaak, maar daar spreekt de Raad van State bij een beddenzaak uit dat wel degelijk gaat om normale detailhandel. Dit mede omdat er ter plaatse spullen (kussens, dekbedden e.d.) kunnen worden gekocht. Dergelijke kleinschalige aanverwante producten (reinigingsmiddelen, kolen kit, pellet brokken, aansluit materialen en zelfs barbecue,s) worden ook door Dusoleil aan particulieren verkocht, zodat ook hier sprake is van normale detailhandel. Als een beddenzaak al geen volumineuze detailhandel is, hoe kan een kachelwinkel dat dan wel zijn. Volgens ons kan de showroom (winkelruimte) zowel qua maat van de artikelen als qua oppervlakte die nodig is voor de uitstalling prima binnen het kernwinkelgebied. Als Dusoleil Kachels ons buurperceel vervolgens wil gebruiken voor opslag en als werkplaats, dan hebben wij daar geen moeite mee en juichen dat zelfs toe wanneer dit in de regels van het bestemmingsplan past.

3) Beleid volumineuze detailhandel gemeente Berkelland

Daar waar de gemeente een zeer restrictief (schrik-) beleid hanteert met betrekking tot normale detailhandel buiten het kernwinkelgebied is er kennelijk voor volumineuze detailhandel alles mogelijk. Niet duidelijk is op welk door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader dit is gebaseerd. In de vergunning staat *'de locatie aan de Nieuwstraat vinden wij (het college) geschikt voor de gewenste functie. Ook, omdat het een aanrijstraat naar het kernwinkelgebied betreft'*. Dit treft ons omdat in een gebied waar de gemeente lang gevestigde ondernemers met een sterhuisconstructie weg probeert te krijgen nu kennelijk de deuren openzet voor grootschalige detailhandel. Dit terwijl de SAOZ in haar advies (d.d. februari 2016) n.a.v. ons planschade verzoek dit gebied nog omschrijft als *'zijnde een buiten het kernwinkelgebied gelegen straat met overwegend woningen in de directe omgeving'*. Wij vragen ons dan ook zeer af of dit het beleid is dat de gemeenteraad van Berkelland nastreeft en verzoeken het college het beleidsstuk te overleggen waaruit dat blijkt. Volgens ons is de kachelwinkel geen grootschalige detailhandel (zie punt 2) en zelfs als het gezien wordt als grootschalige detailhandel is een omgeving met overwegend woningen waar nieuwvestiging van normale detailhandel uit den boze is niet de juiste locatie. Zulke grootschalige functies (autozaken/bouwmarkten e.d.) verwacht je eerder aan de rand van de kern aan de voorzijde van een bedrijventerrein of langs een provinciale weg. Wij vragen ons dan ook af of de gemeente (mocht de kachelwinkel om welke reden dan ook niet slagen) hier ook een autozaak of bouwmarkt toestaat nu de deur naar grootschalige detailhandel open is.

4) Zorgvuldige besluitvorming

De verleende omgevingsvergunning getuigt niet van een zorgvuldige besluitvorming. De vergunning maakt het mogelijk om een normaal bedrijfsperceel voor lichte bedrijvigheid (categorieën 1 en 2) te gebruiken voor een kachelwinkel. Uit de al eerder aangehaalde 'Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek' (Droogh Trommelen en partners, maart 2012, projectnummer 1079.0911) blijkt dat er een aanzienlijke winkelleegstand is van 10,5% in Eibergen. De gemeente maakt het nu mogelijk om een perceel waar in het bestemmingsplan geen winkels zijn toegestaan te gebruiken voor een kachelwinkel met 215 m² aan showroom. Het overaanbod aan winkelruimte in Eibergen wordt daarmee nog groter. Daar komt nog bij dat er

sprake is van een bevolgingskrimp en een veranderende detailhandelmarkt (internetverkoop) waardoor de verwachting is dat de vraag naar winkelruimte in de gemeente Berkelland en Eibergen verder zal afnemen. Dit past niet binnen het streven van het Rijk naar een duurzaam ruimtegebruik (zoals bijvoorbeeld voor grote plannen is verwoord in de ladder voor duurzame verstedelijking). Alternatieven, welke er met een oppervlakte van slechts 215 m² zeker zijn, zijn niet afgewogen en de noodzaak tot deze ontwikkeling ontbreekt. Volgens ons is er dan ook geen sprake van een zorgvuldige besluitvorming.

5) Gelijkheidsbeginsel

Wat ons het meest frustrereert is dat de gemeente burgers en locaties kennelijk niet gelijk lijkt te behandelen. Terwijl de planschade procedure's vanuit de bestaande winkels nog niet eens zijn afgerond is deze gekozen locatie Nieuwstraat 63 met een nieuwe winkel op zijn minst uiterst ongelukkig gekozen omdat deze wel heel erg gevoelig ligt. Dat op deze locatie geen detailhandel mag worden gevoerd komt in het geldende bestemmingsplan en de vergunning duidelijk naar voren maar dat er dan deze truc is bedacht om het volumineuze detailhandel te noemen en dat dan op deze locatie toe te staan schets onze grote verbazing. De grote mate van tegenwerking die wij ondervinden bij de mogelijkheden van ons pand wordt letterlijk 2 huizen verderop eenvoudig terzijde geschoven om een nieuwe kachelwinkel mogelijk te maken. Er is geen sprake van consistentie en duidelijke keuzes. Wij als inwoner en winkeleigenaar worden zeer terughoudend benaderd, terwijl een toekomstige buurman met een kachelwinkel niet alleen kan beginnen op een locatie waar dat in het bestemmingsplan niet mag, maar hier ook nog eens voor mag uitbreiden. Dit alles onder het motto van 'volumineus' waar een beleidskader voor ontbreekt en het geldende bestemmingsplan niets over zegt en terwijl er voldoende winkelruimte beschikbaar is in het dorp. Zoals ik in het begin al aangaf heb ik niets tegen Dusoleil Kachels. Wel vraag ik de gemeente om een eerlijke en gelijke behandeling. En toewijzing van vergoeding van de ingehuurde deskundigen kosten.

Dank voor uw aandacht.