

De Raads- en commissieleden
Gemeente Berkelland

Zaaknummer : 186395/180609
Onderwerp : Kachelbedrijf met showroom in Eibergen
Verzonden : **25 APR 2017**

Geachte raads- en commissieleden,

In de vergadering van 5 april van de Commissie ruimte is het onderwerp over het kachelbedrijf met showroom aan de Nieuwstraat 63 in Eibergen doorgeschoven naar een volgende vergadering. Dit in afwachting van ons besluit op het ingediende bezwaar tegen de omgevingsvergunning. Op 18 april hebben wij een besluit op het ingediende bezwaar genomen. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

De commissie bezwaarschriften adviseerde om te heroverwegen

Tegen ons besluit van 21 november 2016 om een omgevingsvergunning te verlenen voor een kachelbedrijf mét showroom op de locatie Nieuwstraat 63 in Eibergen is bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is behandeld door de commissie. Zij adviseerde ons om een heroverwegingsbesluit te nemen waarbij alle relevante aspecten en individuele belangen op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Wij handhaven ons eerdere standpunt: het kachelbedrijf met showroom is passend

Wij hebben ons eerder genomen besluit voor de omgevingsvergunning zorgvuldig heroverwogen. We blijven bij ons eerdere standpunt dat een kachelbedrijf mét showroom passend is op deze locatie. Wel hebben we een fout hersteld en de vergunning beter gemotiveerd. Graag lichten wij ons besluit hieronder toe.

Fout "volumineuze detailhandel" is hersteld

Wij zijn het eens met de commissie bezwaarschriften dat er geen sprake is van volumineuze detailhandel (zoals keuken-, sanitair- of bouwmarkt) op deze locatie. Dat is een verkeerde argumentatie voor de vergunningverlening (van de showroom) geweest. Wij hebben dit dan ook hersteld in de aangepaste omgevingsvergunning.

We wijken voor een klein gedeelte van het perceel af van het bestemmingsplan

Wij zijn het eens met de commissie dat er voor wat betreft het (kleine) gedeelte 'showroom' strikt juridisch sprake is van "reguliere detailhandel", omdat er kachels worden tentoongesteld en verkocht. Formeel valt een showroom inderdaad onder 'detailhandel'. Er wordt dus voor een klein gedeelte van het perceel afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik van het grootste gedeelte van het perceel past binnen de geldende bestemming van "Bedrijf"

De vergunning is in lijn met het winkelconcentratiebeleid

De commissie wijst ons er ook op dat vestiging van het kachelbedrijf mét showroom op deze plek in strijd is met het winkelconcentratiebeleid zoals dat door uw raad is vastgesteld in het

bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011". Dit plan geeft aan dat buiten het winkelcentrumgebied geen detailhandel meer gewenst is. Bestaande winkels zijn specifiek bestemd. Aan nieuwe wordt in principe niet meer meegewerkt. Wij zijn van mening dat de vestiging van het kachelbedrijf niet in strijd is met het winkelconcentratiebeleid zoals door u vormgegeven. Wij zijn er van overtuigd dat wij hebben besloten in de geest / de bedoeling van het winkelconcentratiebeleid.

Het gaat om grotere maatwerkproducten die bij de klant worden geïnstalleerd

Hoewel er nu sprake is van een showroom die formeel valt onder de functie 'detailhandel', gaat het hier om een bedrijf waarbij de hoofdverkoop bestaat uit grotere maatwerk producten (kachels) die niet direct worden meegegeven met de klant, maar specifiek worden samengesteld en op klantlocatie worden geïnstalleerd. Dit is een groot verschil met reguliere detailhandel die wél onder het concentratiebeleid valt, zoals bloemen-, kleding-, en 'huishoud'winkels. Wij vergunnen de showroom ook alleen (in afwijking van de geldende bestemming), als deze uitsluitend wordt gebruikt voor het uitstallen en tentoonstellen van kachels en aanverwante artikelen. In de (herziene) vergunning is dit nu heel specifiek opgenomen. Er mag op geen enkele wijze andere detailhandel plaatsvinden.

80% van de panden valt onder de huidige bestemming

Minder dan 20% van de gebouwen van dit kachelbedrijf valt onder de noemer "detailhandel" en dus meer dan 80% onder de bestemming "Bedrijf" die reeds op de locatie rust. Op deze locatie zat namelijk tot enige tijd geleden een aannemersbedrijf. De geldende bestemming is hier op gebaseerd. De bestaande panden zijn geschikt voor een klein bedrijf, passend binnen een woonomgeving. Het kachelbedrijf is een bedrijf dat hoofdzakelijk kachels opslaat, monteert, plaatst en repareert en past in deze zin dan ook goed op deze locatie.

Wij hebben gekozen voor een maatwerkoplossing

Zoals hierboven beschreven, hebben we een zeer zorgvuldige afweging gemaakt. Het is niet eenvoudig om in Berkelland voor vrijkomende panden en terreinen nieuwe alternatieven te vinden en we willen leegstand zo veel mogelijk voorkomen. Met deze maatwerkoplossing hebben wij gehandeld in lijn met het winkelconcentratiebeleid, geven we deze locatie een nieuwe toekomst en de ondernemer ontwikkelingsruimte.

Met vriendelijke groet,

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

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.

b.a.

Kopie aan:

- Archief
- Team dienstverlening omgeving / C. Nieuwenhuis/ S.A. van der Spek