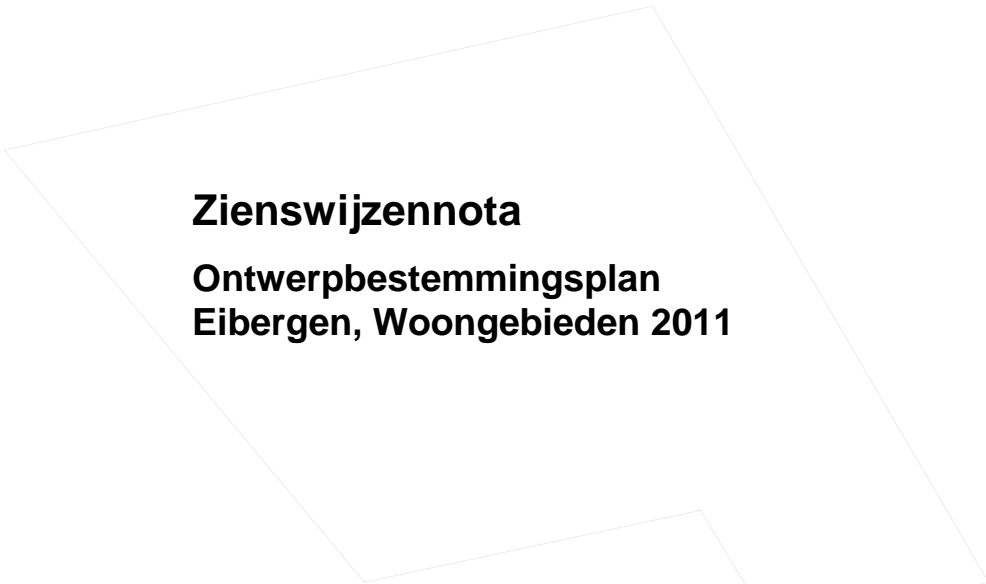


**Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan
Eibergen, Woongebieden 2011**

21 februari 2012



**Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan
Eibergen, Woongebieden 2011**

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011

Het Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011, heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2011 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging negen 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.

2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Er is een ontwerp (concept) voor een nieuw bestemmingsplan voor de kern Eibergen gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd.

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

3. Vervolprocedure

Het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 10 april 2012.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
2	Centacon B.V. namens de heer M. Weeink, Hupselseweg 48 te Eibergen	Javastraat 25	2585 AC DEN HAAG
3	De heer P. Arends	Ericaplein 1	7151 WC EIBERGEN
4	Kienhuis hoving namens Besloten Vennootschap Gerard Hartgerink Holding B.V., Slotweg 7, 7496 PW te Hengevelde	Postbus 109	7500 AC ENSCHEDE
5	Kienhuis Hoving namens de heer H.L. Geerdink, Ter Braakstraat 22a, 7151 CL te Eibergen	Postbus 109	7500 AC ENSCHEDE
6	W. Grooters	Hondevoort 1c	7152 BA EIBERGEN
7	W.G. Exploitatie B.V.	Haaksbergseweg 2	7151 AS EIBERGEN
8	C.D. Mateman	Hemstea 11	7152 BD EIBERGEN
9	De heer J.W. Klein Willink	Kattenborg 20	7151 XG EIBERGEN

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze

Volgens indiener is de gastransportleiding niet geheel conform de gegevens van indiener op de verbeelding weergegeven; rondom de bestaande gasleiding aan de Mors moet een vrijwaringszone van 4 meter gebruikt worden.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze is gegrond en wordt in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Aan de oostzijde van de gasleiding bij de Mors, wordt een vrijwaringszone van 4 meter opgenomen.

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze

Op het adres Hupselseweg 48 staat de bestemming 'Detailhandel (DH)'. Op dit adres is sinds 1953 een brood- en banketbakkerij gevestigd. Indiener vraagt zich af of hij ervan uit kan gaan dat deze bakkerij past binnen de bestemming 'DH'. Als echter sprake is van een onnauwkeurigheid, dan verzoekt indiener om aanpassing.

Beoordeling zienswijze

In 1992 is voor bakkerij Weeink een wijziging van het bestemmingsplan Dorp Eibergen doorgevoerd. Op het perceel is toen de bestemming 'Detailhandel – het winkelbedrijf' gekomen.

De nu opgenomen bestemming 'DH' regelt hetzelfde als het plan uit 1992. Ook met de nieuwe bestemming kan het bestaande bedrijf prima uit de voeten.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze

Indiener meldt dat aan de noord-oostzijde van de woning Ericaplein 1 een deel van de openbare ruimte in het huidige bestemmingsplan is bestemd als 'Recreatie – speelterrein R(s)'. In het ontwerpbestemmingsplan is deze ruimte voor een deel bestemd voor verkeersdoeleinden; deze nieuwe bestemming staat autoverkeer toe. Dit sluit volgens indiener niet aan bij het huidige gebruik, is onnodig en ongewenst. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan de bestemming verkeer te wijzigen in openbaar groen. Deze bestemming sluit goed aan bij het huidige en bij de gewenste functie van deze ruimte.

Beoordeling zienswijze

Onbedoeld en onterecht heeft het bedoelde perceel de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. De bestemming 'Groen' is voor deze locatie de meest passende bestemming. De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Het bedoelde perceel met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt gewijzigd in 'Groen'.

Indiener 4.

Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat het perceel aan de Bronbeekstraat 15 in het nieuwe bestemmingsplan voor woningbouw moet worden bestemd in plaats van 'bedrijf'. Op dit

moment is er een autobedrijf gevestigd. Indiener heeft al geruime tijd plannen om zijn autobedrijf te verplaatsen. Voor de financiële haalbaarheid hiervan is het van essentieel belang dat op genoemd perceel 10 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierover is indiener al sinds 2002 in overleg met de gemeente en bestond tot 2010 steeds overeenstemming.

In 2008 heeft indiener gronden op het bedrijventerrein De Laarberg aangekocht. Indiener merkt op dat voor de planontwikkeling in 2009 en 2010 onderzoek is gedaan naar milieucontouren, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid van verkeerslawaaï, archeologie en bodemverontreiniging. Uit deze onderzoeken bleek dat het bouwplan ter plaatse mogelijk was.

Vanwege de regionale woonvisie kan de gemeente geen medewerking meer verlenen aan de ontwikkeling van het plan voor de bouw van 10 woningen. Wel is door de gemeente de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleiner aantal woningen op het perceel. Mocht de raad besluiten om de bouw van tien woningen niet planologisch mogelijk te maken dan is indiener van oordeel dat hij volledig (financieel) gecompenseerd moet worden. Dit met name vanwege de door hem gedane investeringen in een nieuwe locatie op grond van de door de gemeente gedane toezeggingen.

Beoordeling zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 hebben wij onder paragraaf 3.4.2 genoemd dat als gevolg van de bevolkingsdaling er in dit bestemmingsplan geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Het opnemen van een woonbestemming op het perceel van het garagebedrijf is in strijd met dit uitgangspunt.

De beleidsmatige achtergrond van de 'krimpvraag' is de volgende.

Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen/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 nu nog maar 635 woningen bouwen.

Daarom moeten wij bestaande woningbouwmogelijkheden en concrete woningbouwplannen schrappen. Er is voor Berkelland geen ruimte meer voor toevoeging van nieuwe plannen. Voor de woongebieden betekent dit dat wij het merendeel van de bouwmogelijkheden van nieuwe woningen/uitbreiding van het aantal woningen in het bestemmingsplan verwijderd hebben.

De formele aankondigingen van de beperking van de woningbouwmogelijkheden heeft op twee verschillende momenten plaatsgevonden. Het gaat om de volgende publikaties: In BerkelBericht van 1 februari 2011 staat genoemd dat de gemeenteraad op 25 januari 2011 ingestemd heeft met de Regionale woonvisie Achterhoek 2010 – 2020 "alleen ga je sneller, samen kom je verder". Onderdeel hiervan is de onderkenning van een sterk afnemende behoefte aan woningen vanwege de demografische ontwikkelingen. Ook is ingestemd met de regioafspraken over het schrappen van bestaande woningbouwmogelijkheden.

In BerkelBericht van 8 februari 2011 is in een publikatie ingegaan op de beperking van de woningbouwmogelijkheden in de nieuwe bestemmingsplannen.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad in het kader van de 'Voortgangsrapportage Woningbouwplannen' onder andere besloten de woningbouwontwikkeling in zoekzones wonen nog in zeer beperkte mate te overwegen en de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit mee te nemen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen.

Vanaf mei 2000 wordt gesproken over verplaatsing van het garagebedrijf van indiener aan de Bronbeekstraat te Eibergen naar het regionale bedrijventerrein "de Laarberg". De vrijkomende locatie aan de Bronbeekstraat zal door middel van woningbouw ingevuld

worden. De onderhandelingen hierover lopen nog steeds. Er is nu nog geen sprake van enige overeenstemming waaraan de gemeente gebonden is.

Medio 2010 en laatstelijk op 6 juli 2011 is indiener gewezen op de veranderde beleidsinzichten bij de gemeente. Realisering van het aantal van 10 woningen op de locatie Bronbeekstraat is niet langer mogelijk. Door de gemeente is in het laatste overleg tussen partijen het aantal van 5 woningen genoemd als maximum (vervanging bedrijfswoning na sloop en 4 toevoegingen). Indiener heeft kenbaar gemaakt de verwachting te hebben 'er samen uit te komen'. Inmiddels is ook duidelijk geworden dat de gronden die door indiener op het regionale industrieterrein 'de Laarberg' zijn gekocht ten behoeve van de verplaatsing van zijn garagebedrijf, waarvoor medio december 2009 een bouwvergunning is verleend, binnen het tracé ligt van de nieuwe N18.

De door indiener in zijn zienswijze genoemde milieuonderzoeken, mochten die al zijn uitgevoerd, zijn nooit door de gemeente ter beoordeling voorgelegd.

Resumerend.

1.

Er is hier sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het opnemen van een woningbouwbestemming is in strijd met de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

2.

Met indiener wordt al zo'n 11 jaar gesproken over de verplaatsing van het bedrijf en de invulling van woningbouw op de vrijkomende locatie. Van overeenstemming is (nog) geen sprake. In verband met de gewijzigde demografische ontwikkelingen en het gegeven dat het door indiener aangekochte perceel op "de Laarberg" binnen het tracé valt van de nieuwe N18, bestaan er geen gronden om voor dit plandeel over te gaan tot wijziging van de bestaande bestemming. Daarnaast heeft de gemeente nog geen concreet verzoek ontvangen om herziening van het bestemmingsplan of een bouwaanvraag/omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen op de vrijkomende locatie.

3.

De gemeente heeft nog geen kennis genomen van de door indiener bedoelde milieuonderzoeken, laat staan dat hiervoor een akkoord is gegeven.

De door indiener op de Laarberg aangekochte grond kan niet meer bebouwd worden. Onbekend en hiermee onzeker is welke nieuwe locatie in beeld komt voor het garagebedrijf. Deze onzekerheid geldt ook ten aanzien van de vraag wanneer verplaatsing plaatsvindt.

Conclusie.

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

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 5.

Samenvatting zienswijze

Aan het perceel dat binnen het bestemmingsplangebied is gelegen aan de oostzijde van de Huenderstraat tussen de Klaashofweg en de Nachtegaalstraat is de bestemming 'wonen' toegedacht. Aan het genoemde perceel is echter niet langer een bouwblok toegekend. De bebouwingsmogelijkheid wordt hiermee wegbestemd. Hiertegen maakt indiener, de eigenaar van het perceel, bezwaar.

De volgende redenen zijn ingediend.

1.

Vanuit ruimtelijke overwegingen is het ongewenst dat bouw mogelijkheden worden wegbestemd. Dit omdat het om een open ruimte in een bestaande omgeving gaat, de woonbebouwing past in de kwaliteit van de bestaande woonwijk. Door het niet-realiseren

van de woningen is de woonwijk ruimtelijk niet af. Deze woningbouw is te zien als inbreiding conform de Structuurvisie Berkelland 2025.

2.

Indiener heeft al geruime tijd plannen om hier woningbouw te ontwikkelen en verzoekt daarom het bestaande bouwblok te handhaven.

3.

Er is strijd met de rechtszekerheid. In 1979 is een zogenoemde plaagstrook door de gemeente aan indiener verkocht. Met het wegbestemmen van de bouwbestemming worden eerdere afspraken doorkruist.

4.

Indiener is van mening dat er geen goede ruimtelijke relevante argumentatie is om de woningbouwmogelijkheden weg te bestemmen.

5.

Indiener is van mening dat strijd met het gelijkheidsbeginsel bestaat. In dit bestemmingsplan hebben namelijk de nog te verkopen twee kavels op Hofrichter II (als latente bouw kavels) wel een bouw mogelijkheid gehouden. Dat zou ook moeten gelden voor het perceel van indiener.

Beoordeling zienswijze

Ad. 1.

Om volkshuisvestelijke redenen is het voor de gemeente nodig te snijden in de bouwcapaciteit voor woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 hebben wij onder paragraaf 3.4.2 genoemd dat als gevolg van de bevolkingsdaling er in dit bestemmingsplan geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Voor de beleidsmatige kant van de 'krimpvraag' verwijzen wij naar de tekst die hiervoor is opgenomen onder 'beoordeling zienswijze indiener 4'.

Ad. 2 en 3.

Alleen recente bestemmingsplannen en met ons besproken en concreet uitgewerkte bouwplannen, kunnen aanleiding geven toch incidenteel woningbouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens het geldende bestemmingsplan Dorp Eibergen, vastgesteld bij besluit van 10 december 1985 en goedgekeurd op 11 juni 1986, heeft de bedoelde locatie de bestemming 'Woondoeleinden, vrijstaande of dubbele woningen in 1 of 2 bouwlagen met bijbehorende tuin'. Op grond van deze bestemming mag er op deze locatie een enkele of een dubbele woning worden gebouwd. Voor zover wij kunnen nagaan, hebben wij sinds 1985 geen concreet bouwplan voor het realiseren van een of twee woningen op deze locatie ontvangen.

Ad. 4.

Bij een 'goede ruimtelijke ordening' hoort niet alleen een stedenbouwkundig kader. De volkshuisvestelijke afweging zoals genoemd onder ad 1 is op dit moment de belangrijkste pijler van beleid en hier te nemen besluit over de woningbouw mogelijkheden.

Ad. 5.

Het klopt dat in het plan Hofrichter nog twee onverkochte gemeentelijke bouw kavels liggen, die wel positief als bouwlocatie in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze bouwlocaties zijn opgenomen in de exploitatie van het in 2010 in procedure gebrachte bestemmingsplan Hofrichter II. Dit is een heel recent bestemmingsplan, waarbij voor beide kavels geldt dat hier energieneutrale woningen gebouwd moeten worden. Voor de kavel van indiener geldt dat ruim 30 jaar de mogelijkheid bestond hier woningen te realiseren. Nu er in de afgelopen 30 jaar geen bouwinitiatief is geweest, bestaat het

vermoeden dat realisatie financieel-economisch niet haalbaar is. Deze financieel-economische uitvoerbaarheid wordt verder belemmerd door de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek.

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 op in te spelen op de demografische ontwikkelingen. In verband hiermee heeft de gemeente Berkelland, via de vaststelling van de jaarrekening over het jaar 2010, een voorziening van 5 miljoen euro moeten treffen voor de afwaardering van gemeentelijke grondposities. Daarnaast moet de gemeente ook nog kosten maken om de bedoelde woningbouwlocaties anders in te richten.

De feiten op een rij zettend, is de gemeente van mening dat geen sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie.

Om de volgende redenen zien wij geen reden om op deze locatie de bouw van een woning mogelijk te maken of te houden:

- De demografische ontwikkelingen;
- Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1985 hebben wij voor de bedoelde locatie geen bouwplan voor een woning ontvangen;
- Er is geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 6.

Samenvatting zienswijze

Indiener merkt op dat hem een bouwmogelijkheid voor een dubbele dan wel enkele woning wordt ontnomen op het perceel op de hoek Hemstea/Ramsbeekweg. De bouwmogelijkheid wordt hier ontnomen, terwijl er door de voormalige gemeente Eibergen een bouwplicht is opgelegd. In de toekomst wil indiener op genoemde locatie een woning realiseren. Indiener geeft aan dat met de planvorming voor woningbouw op deze locatie al is gestart. Indiener wil de bouwmogelijkheid op het perceel behouden.

Beoordeling zienswijze

In het jaar 1986/1987 heeft indiener met de toenmalige gemeente Eibergen afspraken gemaakt over grondruil en aankoop van grond. Die afspraken waren destijds gemaakt om de woonwijk 't Simmelink te kunnen realiseren. Genoemd perceel op de hoek Hemstea/Ramsbeekweg is in 1987 door de gemeente aan indiener verkocht. Het in 1987 ter plaatse geldende bestemmingsplan 't Simmelink, Uitwerking deelgebied VI, gaf hier al de mogelijkheid vrijstaande of aaneengesloten woningen te realiseren. Ook het bestemmingsplan 't Simmelink (uit 1996) staat op dit perceel toe dat er een vrijstaande of dubbele woning gebouwd mag worden.

De afspraken zijn alweer 25 jaar geleden gemaakt. Ook de woningbouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan bestonden toen al.

In de tussenliggende tijd is er veel veranderd. In 2010 werden de effecten van de krimp zichtbaar.

Voor de beleidsmatige kant van de 'krimpvraag' verwijzen wij naar de tekst die hiervoor is opgenomen onder 'beoordeling zienswijze indiener 4'.

Om spraakverwarring over de term 'bouwplicht' te voorkomen, merken wij het volgende hierover op.

In de overeenkomst tussen indiener en de gemeente uit 1987 is inderdaad sprake van een verplichting om op het perceel woning(en) te stichten voor een door beide partijen te

bepalen tijdstip. Aan deze bouwverplichting is zelfs een boetebeding gekoppeld, bij niet nakoming, van 50.000,-- gulden. Niet door de gemeente en niet door indiener is gevolg gegeven aan die verplichtende contractuele bepalingen. In het geldende bestemmingsplan 't Simmelink is geen sprake van een bouwplicht, maar van een bouwmogelijkheid. Wij spreken hier over toelatingsplanologie.

Alleen recente bestemmingsplannen en met ons besproken en concreet uitgewerkte bouwplannen, kunnen aanleiding geven toch incidenteel woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens het geldende bestemmingsplan 't Simmelink, vastgesteld bij besluit van 9 juli 1996 en goedgekeurd op 21 februari 1997, heeft de bedoelde locatie de bestemming 'Woondoeleinden – dubbele en vrijstaande woningen met bijbehorende tuin'. Op grond van deze bestemming mag er op deze locatie een enkele of een dubbele woning worden gebouwd. Voor zover wij kunnen nagaan, hebben wij sinds het aangaan van de overeenkomst in 1987 en de vaststelling van de bestemmingsplan 't Simmelink uit 1987 en 1996 geen concreet bouwplan voor het realiseren van een woning op deze locatie ontvangen.

Ook wijzen wij op de volgende uitspraak van de Raad van State. Op 27 april 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het bestemmingsplan bedrijventerrein Overberkel Borculo. Wij conformeren ons aan de uitgangspunten hiervan.

De Raad van State overwoog daarbij: (citaat):

“In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen voor gronden vaststellen. Tot dusver heeft indiener geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een woning te bouwen en ook geen aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Aan het voormalig planologisch regiem kan indiener derhalve geen rechten ontleen”.

Einde citaat.

Conclusie.

Om de volgende redenen zien wij geen reden om op deze locatie de bouw van een vrijstaande of een dubbele woning mogelijk te maken of te houden:

- De demografische ontwikkelingen;
- Sinds de overeenkomst uit 1987 en de bestemmingsplannen 't Simmelink uit 1987 en 1996 hebben wij voor de bedoelde locatie geen bouwplan voor een woning ontvangen.

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 7.

Samenvatting zienswijze

Indiener merkt op dat hem een bouwmogelijkheid voor een dubbele dan wel enkele woning wordt ontnomen op het perceel Hondevoort 1B. In 1991 is met de toenmalige gemeente Eibergen overeengekomen dat de woningbouwmogelijkheid aan de zijde van de Haaksbergseweg verplaatst wordt naar de Hondevoort. Planologisch is dat toen ook geregeld. In de toekomst wil indiener op genoemde locatie een woning realiseren. Indiener wil daarom de bouwmogelijkheid op het perceel behouden.

Beoordeling zienswijze

In het jaar 1991 heeft indiener met de toenmalige gemeente Eibergen afspraken gemaakt over de verplaatsing van de bouwmogelijkheid die noordoostelijk van het bedrijf lag (aan de zijde van Haaksbergseweg). Die woningbouwmogelijkheid is toen verplaatst naar de Hondevoort. Dat is toen opgenomen in herziening IX van het bestemmingsplan 't Simmelink, zoals vastgesteld is door de gemeenteraad op 11 mei 1993. De vrijgekomen locatie is toen benut voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing. De afspraken zijn

alweer 20 jaar geleden gemaakt. In de tussenliggende tijd is er veel veranderd. In 2010 werden de effecten van de krimp zichtbaar.

Voor de beleidsmatige kant van de 'krimpvraag' verwijzen wij naar de tekst die hiervoor is opgenomen onder 'beoordeling zienswijze indiener 4'.

Alleen recente bestemmingsplannen en met ons besproken en concreet uitgewerkte bouwplannen, kunnen aanleiding geven toch incidenteel woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens het geldende bestemmingsplan 't Simmelink, vastgesteld bij besluit van 9 juli 1996 en goedgekeurd op 21 februari 1997, heeft de bedoelde locatie de bestemming 'Vrijstaande woningen'. Op grond van deze bestemming mag er op deze locatie woningbouw plaatsvinden. Voor zover wij kunnen nagaan, hebben wij sinds 1993 geen concreet bouwplan voor het realiseren van een woning op deze locatie ontvangen.

Conclusie.

Om de volgende redenen zien wij geen reden om op deze locatie de bouw van een woning mogelijk te maken of te houden:

- De demografische ontwikkelingen;
- Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1993 hebben wij voor de bedoelde locatie geen bouwplan voor een woning ontvangen.
-

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 8.

Samenvatting zienswijze

Het kavel, kadastraal perceel 1483, gelegen aan de Hemstea 11 te Eibergen is in zijn geheel aangemerkt als 'tuin'. Indiener, eigenaar van dit perceel, verzoekt om het kavel aan te merken als woon- en leefgebied met uitzondering van het gedeelte dat voorheen kavel nummer K389 was, vanwege de beperking van het gebruik op dit deel.

Indiener heeft in het verleden zijn perceel verkaveld, om de verkoopmogelijkheden te vergroten. Het hele kavel als tuin aanmerken is voor indiener zeer ongunstig met het oog op verkoop.

Beoordeling zienswijze

In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 hebben wij aangegeven dat wij een behoudend bestemmingsplan hebben gemaakt. Dit betekent dat wij vooral de bestaande situatie in het plan hebben vastgelegd.

Een nadere bestudering van het geldende bestemmingsplan 't Simmelink wijst uit dat wij in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'erf bij Wonen' op deze locatie beperkt hebben ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dat is onbedoeld en onterecht en moet hersteld worden.

Het is echter niet zo dat het hele kadastrale perceel nr. 1483 als 'erf bij Wonen' bestemd wordt. Daarvoor zien wij geen reden. De bestemming 'Tuin' beoogt te regelen dat deze gronden (vrijwel) onbebouwd blijven. Dit om te voorkomen dat er een te hoge bebouwingsdichtheid ontstaat en er bebouwing dicht op de openbare weg komt. Het merendeel van dit perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan ook al de bestemming 'Tuin'.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Het noordwestelijk deel van het kadastrale perceel 1483 wordt gewijzigd in 'erf bij Wonen'. Dat sluit precies aan bij de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 't Simmelink.

Indiener 9.

Samenvatting zienswijze

Een groot deel van het perceel van indiener, Kattenborg 20, is ingetekend, ingekleurd en bestemd als 'verkeer'. Dit zou 'wonen' moeten zijn. Op 'Ruimtelijkeplannen.nl' is zelfs op het perceel ten westen, in het verlengde van perceel Kattenborg 20 de bestemming 'verkeer' gegeven.

Beoordeling zienswijze

Onbedoeld en onterecht heeft het bedoelde perceel de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. De bestemming 'Tuin' is voor deze locatie de meest passende bestemming. De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Het bedoelde perceel met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt gewijzigd in 'Tuin'.