

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN “CENTRUM TERBORG 2018”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Terborg 2018” heeft vanaf 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 4 juli 2018 en de Gelderse Post, eveneens van 4 juli 2018, alsmede op de gemeentelijke website vanaf 4 juli 2018.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn 11 zienswijzen ontvangen. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 3 van deze nota. Daarbij is gebruik gemaakt van een kolommenstructuur. In de eerste kolom worden de zienswijzen voorzien van een nummering, de daarop volgende kolommen worden gebruikt om de persoon of instelling, die de zienswijze heeft ingediend, te vermelden. Vervolgens wordt de zienswijze samengevat en in de naastgelegen kolom van een reactie voorzien. In de laatste kolom wordt bij iedere zienswijze een voorstel gedaan en aangegeven of het voorstel leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een voorstel gedaan voor twee ambtshave wijzigingen.

3. Samenvatting ingediende zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Nr.	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente	Voorstel – wijziging bij vaststelling
1.	Realiseren woning in winkelruimte	De mogelijkheid om een woning te maken van de voormalige winkel Hoofdstraat 68 is geen oplossing. De winkel en bovenwoning zijn volledig van elkaar gescheiden. Door toevoeging van de winkel aan de bovenwoning ontstaat een te grote woning. Graag de mogelijkheid om een zelfstandige woning te kunnen realiseren in de voormalige winkelruimte.	Leegstaande winkels is een probleem dat zich in elke kern van de gemeente voordoet en ook wordt onderkend. Echter door de woningbouwcontingentering (beleidsnotitie Woningbouwplanning) is er geen ruimte om contingenten in te zetten om leegstaande winkels om te zetten naar woningen.	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018
	Verkeer in de Hoofdstraat	Voor de winkels in de Hoofdstraat is het nadelig dat er bijna geen autoverkeer door komt. Door een doorbraak te maken vanaf het parkeerterrein van de Coop over het braakliggende terrein Hoofdstraat 64 naar de Hoofdstraat komt er extra verkeer in de straat.	Dat een verbinding voor auto's van de supermarkt met de rest van de Hoofdstraat gunstig kan zijn voor de winkels in de Hoofdstraat kunnen wij onderschrijven. Echter het betreffende perceel is particulier eigendom en er zijn geen plannen om tot herinrichting van de Hoofdstraat over te gaan.	
2.	Foutieve bestemming op een deel van hun perceel	Het achter het pand Hoofdstraat 54, 54a, 54b en 56 gelegen erf heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. Graag de huidige bestemming erf en tuin handhaven en de nieuwe bestemming Verkeer – Verblijfsgebied laten vervallen.	Op het betreffende perceel is ten onrechte de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied met aanduiding "parkeerterrein" gelegd. De bestemming dient dezelfde te zijn als de rest van het perceel nl. "Centrum – 2".	Instemmen met de zienswijze en op het betreffende deel van het perceel de bestemming "Centrum – 2" opnemen.
3.	Niet eens met verplichting om in het voorste deel een winkel te hebben	Wij zijn het niet eens met de bepaling om minimaal 6 m vanaf de voorgevel als winkelgedeelte te houden. Er is geen overleg geweest met de pandeigenaren en we worden hierdoor direct gedupeerd. We gebruiken ons pand Hoofdstraat 15 al 20 jaar als ons woonhuis en door de gemeente wordt nu onze zeggenschap over ons huis ontnomen. De ruimte aan de voorzijde wordt al 20 jaar gebruikt als privé ruimte. Bovendien kan het voorste deel nooit als winkel worden verhuurd omdat het geen eigen voorzieningen heeft. Ook bij verkoop levert deze beperking nadeel op. Wij vinden het onlogisch dat in één gedeelte van de Hoofdstraat de verplichting komt om een winkelgedeelte te hebben. Er staat voldoende te huur in de hele Hoofdstraat; er is niet voldoende vraag naar winkelruimte. Laat de keuze voor winkel of woning voor de gehele Hoofdstraat vrij.	Op 30 mei 2018 heeft overleg plaatsgevonden met het bestuur van de ondernemersvereniging Terborg Centraal en de belangenvereniging Terborgs belang. Daarbij is de "knip" tussen de bestemming "Centrum-1" en Centrum-2" in de Hoofdstraat besproken en heeft deze keus hun instemming gekregen. Op het adres Hoofdstraat 15 is het bedrijf Voskotan Webservices gevestigd. Op de voorzijde van het pand wordt dit met mooie belettering aangegeven op de grote glazen pui. Het pand heeft dus niet de uitstraling van een woning en dat is hetgeen wat we met de betreffende regeling in het bestemmingsplan willen bereiken: de uitstraling van een winkelstraat. Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Er zal uiteindelijk dan geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018

			<p>principe de eerste kern zijn waarin we dit proces “de ondernemer aan zet” willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet, later weer een functie als winkel zullen krijgen. Verder is de bestemming “Centrum-1” een brede bestemming; er zijn niet alleen winkels toegestaan, maar ook kantoren, (dienstverlenende) bedrijven, horeca, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen.</p>	
4.	<p>Niet eens met “knip” in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet</p>	<p>Mijn pand Hoofdstraat 21 ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan niet onderbouwd waarom er een planologisch onderscheid wordt gemaakt tussen de twee delen van de Hoofdstraat. Verder wordt aangegeven, dat de bestaande feitelijke situatie wordt vastgelegd. Voor mijn pand en voor enkele andere panden in de Hoofdstraat geldt dat feitelijke bestaande situatie is, dat er geen winkels meer gevestigd zijn. In het rapport “agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid regio Achterhoek is aangegeven dat er een afnemende behoefte is aan kleinschalige winkels en dat winkels stoppen als gevolg van gebrek aan opvolgers. Eigenaar/bewoners worden gedwongen om te blijven wonen, omdat de winkelbestemming de verkoop in de weg staat. Het loskoppelen van de winkel voor verhuur brengt zulke hoge kosten met zich mee dat deze niet in de huuropbrengst worden gecompenseerd. Zo ontstaat steeds meer leegstand hetgeen de uitstaling van de Hoofdstraat en de vestiging van nieuwe winkels niet ten goede komt. Ik verzoek om aan alle panden in de Hoofdstraat de mogelijkheid tot wonen op de begane grond aan de straatzijde toe te staan. Daarmee is de uitstraling van de Hoofdstraat gebaat, maar ook de verkoop en doorstroom van bewoners.</p>	<p>Er is een planologisch onderscheid gemaakt in de twee delen van de Hoofdstraat om een mogelijke concentratie van winkels te bewerkstelligen. Aangezien er in het deel van de Hoofdstraat vanaf Plein Kaak naar pand Deurvorst al veel panden geheel als woning in gebruik zijn, is er voor gekozen om de winkels/voorzieningen in het andere deel van de Hoofdstraat te concentreren.</p> <p>De bestaande feitelijke situatie blijft dat het leegstaande winkels betreffen. Zo zijn de panden ook aangeduid in de inventarisatie. In het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel staat ook, dat we moeten inzetten op kernwinkelgebieden. Het centrum van Terborg is ook een verzorgingsgebied voor Etten en Silvolde. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces “de ondernemer aan zet” willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat de uitstraling van de Hoofdstraat hierdoor kan verbeteren en dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de winkeliers voorstander is van het</p>	<p>Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018</p>

			ongedaan maken van de knip.	
5.	Niet eens met "knip" in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet	Wij zijn eigenaar van het pand Hoofdstraat 42. Dit ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Wij ondersteunen de gedachte van de gemeente voor concentratie van winkels in het eerste deel van de Hoofdstraat, maar de ervaring van de afgelopen jaren leert ons, dat de belangstelling voor een woon-winkelpand minimaal is en banken zijn bij de financiering van een woon-winkelpand minder coulant dan bij een woning. Wij verwachten dat de huidige leegstand kan worden tegengegaan indien de koper niet de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te maken. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet verpaupering van een winkelpand. Waarom wordt het niet aan de marktwerking overgelaten: door de knip weg te halen krijgt de straat meer een invulling die past bij deze tijd en die zich gedurende de tijd weer aanpast aan de behoeftes van dat moment. Geef aan alle eigenaren in de Hoofdstraat dezelfde mogelijkheden om invulling te geven aan hun eigendom en maak geen onderscheid ten nadele van degenen, die een pand hebben in de bestemming Centrum-1. Door de knip te verwijderen wordt geen enkele partij benadeeld.	Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Er zal uiteindelijk dan geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces "de ondernemer aan zet" willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. Zoals gezegd, zullen de nu aanwezige winkeliers benadeeld worden door het verwijderen van de knip.	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018
6.	Niet eens met "knip" in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet	Wij zijn eigenaar van het pand Hoofdstraat 16. Dit ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Wij ondersteunen de gedachte van de gemeente voor concentratie van winkels in het eerste deel van de Hoofdstraat, maar de ervaring van de afgelopen jaren leert ons, dat de belangstelling voor een woon-winkelpand minimaal is en banken zijn bij de financiering van een woon-winkelpand minder coulant dan bij een woning. Wij verwachten dat de huidige leegstand kan worden tegengegaan indien de koper niet de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te maken. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet verpaupering van een winkelpand. Waarom	Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Er zal uiteindelijk dan geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces "de ondernemer aan zet" willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018

		<p>wordt het niet aan de marktwerking overgelaten: door de knip weg te halen krijgt de straat meer een invulling die past bij deze tijd en die zich gedurende de tijd weer aanpast aan de behoeftes van dat moment. Er is niemand bij gebaat dat een ondernemer nu al problemen voorziet m.b.t. verkoop of verhuur van het pand, Geef aan alle eigenaren in de Hoofdstraat dezelfde mogelijkheden om invulling te geven aan hun eigendom en maak geen onderscheid ten nadele van degenen, die een pand hebben in de bestemming Centrum-1. Door de knip te verwijderen wordt geen enkele partij benadeeld.</p>	<p>niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. Zoals gezegd, zullen de nu aanwezige winkeliers benadeeld worden door het verwijderen van de knip.</p>	
7.	<p>Niet eens met "knip" in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet</p>	<p>Wij zijn eigenaar van het pand Hoofdstraat 6. Dit ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Wij ondersteunen de gedachte van de gemeente voor concentratie van winkels in het eerste deel van de Hoofdstraat, maar de ervaring van de afgelopen jaren leert ons, dat de belangstelling voor een woon-winkelpand minimaal is en banken zijn bij de financiering van een woon-winkelpand minder coulant dan bij een woning. Wij verwachten dat de huidige leegstand kan worden tegengegaan indien de koper niet de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te maken. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet verpaupering van een winkelpand. Waarom wordt het niet aan de marktwerking overgelaten: door de knip weg te halen krijgt de straat meer een invulling die past bij deze tijd en die zich gedurende de tijd weer aanpast aan de behoeftes van dat moment. Geef aan alle eigenaren in de Hoofdstraat dezelfde mogelijkheden om invulling te geven aan hun eigendom en maak geen onderscheid ten nadele van degenen, die een pand hebben in de bestemming Centrum-1. Door de knip te verwijderen wordt geen enkele partij benadeeld.</p>	<p>Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Er zal uiteindelijk dan geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces "de ondernemer aan zet" willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. Zoals gezegd, zullen de nu aanwezige winkeliers benadeeld worden door het verwijderen van de knip.</p>	<p>Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018</p>
8.	<p>Niet eens met "knip" in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet</p>	<p>De gemeente is voornemens om een onderscheid te maken tussen eigenaren van panden in het eerste deel van de Hoofdstraat (Centrum-1) en het tweede deel (Centrum-2). In het eerste deel mag niet in de eerste 6 m vanaf de Hoofdstraat een woonfunctie worden gerealiseerd en in het</p>	<p>Het verbaast ons, dat Vereniging Terborgs Belang een voorstander is voor het laten vervallen van de "knip". Op 30 mei 2018 heeft overleg plaatsgevonden met het bestuur van de ondernemersvereniging Terborg Centraal en de belangenvereniging Terborgs Belang. Daarbij is de</p>	<p>Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018</p>

		<p>tweede deel wel. Deze knip is niet in het belang van de Hoofdstraat en onacceptabel. Voor de gehele Hoofdstraat dient dezelfde regeling te gelden. De belangstelling voor een woon-winkelpand is minimaal en banken zijn bij de financiering van een woon-winkelpand minder coulant dan bij een woning. Wij verwachten dat de huidige leegstand kan worden tegengegaan indien de koper niet de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te maken. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet verpaupering van een winkelpand. Waarom wordt het niet aan de marktwerking overgelaten: door de knip weg te halen krijgt de straat meer een invulling die past bij deze tijd en die zich gedurende de tijd weer aanpast aan de behoeftes van dat moment. Geef aan alle eigenaren in de Hoofdstraat dezelfde mogelijkheden om invulling te geven aan hun eigendom en maak geen onderscheid ten nadele van degenen, die een pand hebben in de bestemming Centrum-1. Door de knip te verwijderen wordt geen enkele partij benadeeld.</p>	<p>“knip” in de Hoofdstraat besproken en heeft deze keus hun instemming gekregen. Ook in het Stadsplan 2020 opgesteld door Terborgs Belang wordt gesteld dat er behoefte is aan “een levendige Hoofdstraat, bijvoorbeeld door een gevarieerder aanbod van winkels en voorzieningen”. In het Stadsplan 2020 worden aanbevelingen gedaan om leegstand en verpaupering op creatieve wijze te lijf te gaan. Dit past goed in onze detailhandelsvisie, waarin we als gemeente een proces op gang willen brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces “de ondernemer aan zet” willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Graag zouden wij Terborgs Belang ook willen betrekken in dit proces. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. Zoals gezegd, zullen de nu aanwezige winkeliers benadeeld worden door het verwijderen van de knip.</p>	
9.	<p>Niet eens met “knip” in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet</p>	<p>Wij zijn eigenaar van het pand Hoofdstraat 29. Dit ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Wij ondersteunen de gedachte van de gemeente voor concentratie van winkels in het eerste deel van de Hoofdstraat, maar de ervaring van de afgelopen 6 jaar leert ons, dat de belangstelling voor een woon-winkelpand minimaal is en banken zijn bij de financiering van een woon-winkelpand meer terughoudend dan bij een woning. Wij verwachten niet dat ons pand verkocht gaat worden als de koper de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te moeten maken. De huidige leegstand komt de uitstraling van de Hoofdstraat niet ten goede. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet</p>	<p>Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar bij het pand Hoofdstraat 29 sprake van is. Het is dus maar de vraag of het pand sneller verkocht zal worden als het als 1 woning in de markt gezet mag worden. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Daarmee wordt de Hoofdstraat een woonstraat in plaats van een winkelstraat en zal er uiteindelijk geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces “de ondernemer aan zet” willen gaan starten met als doel</p>	<p>Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018</p>

		<p>verpaupering van een winkelpand. Als ook de begane grond een woonfunctie kan krijgen, dan verwachten we meer kans op verkoop ervan. Er moet gekeken worden naar de behoefte van de maatschappij. Waarom wordt het niet aan de marktwerking overgelaten? Geef aan iedereen gelijke kansen en mogelijkheden om dat te doen met hun eigendom dat goed is voor de Hoofdstraat, tegemoet komt aan vraag-aanbod en goed is voor de eigenaren. Door de knip te verwijderen benadeeld je niemand.</p>	<p>meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. De nu aanwezige winkeliers zullen benadeeld worden door het verwijderen van de knip.</p>	
10	<p>Niet eens met "knip" in de Hoofdstraat door in de ene helft wonen op de begane grond toe te staan en in de andere helft niet</p>	<p>Wij zijn eigenaar van het pand Hoofdstraat 31, 31A, en 31B. Dit ligt in het deel van de Hoofdstraat waar het op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan om te wonen op de begane grond aan de straatzijde. Wij ondersteunen de gedachte van de gemeente voor concentratie van winkels in het eerste deel van de Hoofdstraat, maar de ervaring van de afgelopen jaren leert ons, dat de belangstelling voor een woon-winkelpand minimaal is en banken zijn bij de financiering van een woonpand coulanter. Wij verwachten dat de huidige leegstand kan worden tegengegaan indien de koper niet de verplichting krijgt om op de begane grond een winkel/commerciële ruimte te maken. De uitstraling van een woonpand is altijd beter dan leegstand zo niet verpaupering van een winkelpand. Waarom wordt het niet aan de marktwerking overgelaten: door de knip weg te halen krijgt de straat meer een invulling die past bij deze tijd en die zich gedurende de tijd weer aanpast aan de behoeftes van dat moment. Geef aan alle eigenaren in de Hoofdstraat dezelfde mogelijkheden om invulling te geven aan hun eigendom en maak geen onderscheid ten nadele van degenen, die een pand hebben in de bestemming Centrum-1. Door de knip te verwijderen wordt geen enkele partij benadeeld.</p>	<p>In onze Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) kennen we alleen de huisnummers 31 (woning) en 31B (winkel) en deze zijn als zodanig opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende inventarisatie. Door op de begane grond aan de voorzijde van de Hoofdstraat ook wonen toe te staan, ontstaat er een woonstraat en zal het niet meer uitnodigen om hier te gaan winkelen, hetgeen nadelig is voor de nog wel aanwezige winkels. Er zal uiteindelijk dan geen sprake meer zijn van een kernwinkelgebied. Juist als uitwerking van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel willen we inzetten op kernwinkelgebieden. We willen als gemeente een proces op gang brengen waarin per kern de belanghebbenden aan de slag gaan om tot een verbetering van het centrum te komen. Terborg zal in principe de eerste kern zijn waarin we dit proces "de ondernemer aan zet" willen gaan starten met als doel meer vitaliteit en leefbaarheid. We verwachten dat dit een gunstig effect zal hebben op de verkoopbaarheid van de woon-winkelpanden. Op dit moment is er wel behoefte aan woningen, maar niet aan grote woningen, waar in de Hoofdstraat veelal sprake van is. Bovendien verwachten we niet, dat panden, die eenmaal van winkel naar wonen zijn omgezet later weer een functie als winkel zullen krijgen. Gezien het aantal ingediende zienswijzen kan niet gezegd worden dat een meerderheid van de pandeigenaren voorstander is van het ongedaan maken van de knip. Zoals gezegd, zullen de nu aanwezige winkeliers benadeeld worden door het verwijderen van de knip.</p>	<p>Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Centrum Terborg 2018</p>
11.	<p>Bestemming van de voormalige Pastorie Hoofdstraat 71</p>	<p>Wij zijn het niet eens met het wijzigen van de bestemming van de voormalige pastorie aan de Hoofdstraat 71 van wonen/kantoor naar maatschappelijke doeleinden. Het is ons nooit gebleken, dat het huidige gebruik "buitengewoon begeleid wonen</p>	<p>De voormalige pastorie is bestemd tot "maatschappelijk" conform het huidige gebruik als woon/zorgcomplex. We kunnen ons voorstellen, dat de parochie een bredere bestemming voor het pand wil hebben, mocht er in de toekomst een einde komen</p>	<p>Instemmen met de zienswijze en aan het perceel Hoofdstraat 71 de bestemming "Gemengd – 2" toekennen en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 1" op de verbeelding opnemen.</p>

	<p>voor jongeren' niet in lijn is met de huidige bestemming wonen/kantoor. Het is weliswaar een maatschappelijk karakter, maar ook wonen. Een maatschappelijke bestemming zal tot minder mogelijkheden (slechtere verkoopbaarheid) en eventueel tot leegstand en schade kunnen leiden. Leegstand is niet in het belang van de leefbaarheid van de kern Terborg. In onze visie kan de huidige bestemming wonen/kantoor worden uitgebreid met een maatschappelijke bestemming.</p>	<p>aan het huidige gebruik. Gezien de ligging van de pastorie kun je zeggen, dat het een cluster vormt met de kerk en de voormalige kleuterschool. Deze beide panden hebben een brede bestemming "Gemengd" gekregen. Voorgesteld wordt om aan de voormalige pastorie ook een bredere bestemming "Gemengd-1" toe te kennen, waarbij specifiek wordt aangeduid dat ter plaatse 1 woning is toegestaan. Deze is op dit moment in de BAG al aanwezig en zodoende vindt er geen toevoeging van woningen plaats.</p>	
--	--	--	--

4. Ambtshalve wijzigingen

Perceel Hoofdstraat 85 t/m 85M

Na de ter inzage legging is gebleken, dat er een fout is gemaakt op de verbeelding bij het appartementencomplex aan de Hoofdstraat 85 t/m 85M (Gravenhuis). De maatvoeringen zijn niet juist weergegeven. Voorgesteld wordt om de juiste maatvoeringen op te nemen: maximum bouwhoogte (m): 14 en maximum goothoogte (m): 10.

Perceel Hoofdstraat 73-75

Als gevolg van het voorstel tot wijziging van de bestemming van het pand Hoofdstraat 71 (voormalige pastorie) van "Maatschappelijk" naar "Gemengd" wordt de al in het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bestemming "Gemengd" voor de kerk en voormalige kleuterschool (Hoofdstraat 73 en 75) gewijzigd naar "Gemengd-1". De voormalige pastorie krijgt dan de bestemming "Gemengd-2". Deze is grotendeels gelijk aan de regels van "Gemengd-1" met het verschil dat binnen "Gemengd-2" wel wonen is toegestaan. De regels voor de kerk en voormalige kleuterschool (Gemengd-1) blijven gelijk behoudens onderstaand voorstel tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Op 18 juni jl. is een mail binnengekomen met het verzoek om aan de RK Kerk de bestemming "Gemengd" toe te kennen en aan de voormalige kleuterschool aan de Hoofdstraat 75 de bestemming "wonen". Echter door de woningcontingentering was het bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan Centrum Terborg 2018 niet mogelijk om op voorhand een woonbestemming toe te kennen aan het perceel Hoofdstraat 75. In de afgelopen periode is er gekeken of er nog vrij inzetbare woningcontingenten beschikbaar zijn en of er daardoor sprake is van een "win-winsituatie". Er is wel zicht op een woningcontingent voor het pand Hoofdstraat 75, maar het is nog te vroeg om dit nu al planologisch vast te leggen. Daarom wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de regels bij "Gemengd - 1", waarbij de bestemming "Gemengd-1" onder voorwaarden gewijzigd kan worden naar "Wonen". Onderstaand is de betreffende tekst opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming "Gemengd-1" wijzigen naar de bestemming "Wonen". De wijziging wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- het bouwplan niet in strijd is met het regionaal en/of gemeentelijk beleid (waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw);
- de goothoogte en bouwhoogte mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- er in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- uit onderzoek blijkt dat er verder geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.