

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)**

Oktober 2013

Zienswijzennota

**Eibergen, Centrum 2011,
herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W.
Hagemanstraat 36-38)**

Inhoudsopgave

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

Bijlage: Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38) heeft van 17 juli tot en met 27 augustus 2013 ter inzage gelegen.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee 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

Bij besluit van 22 mei 2012, kenmerk 22, heeft de raad het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" vastgesteld. Tegen dit besluit is door een aantal mensen beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 april 2013 een beslissing genomen. Zij verklaart daarbij het beroep van de Stichting Kulturhus 't Spieker geheel en het beroep van de eigenaar van J.W. Hagemanstraat 36-38 gedeeltelijk gegrond. Tegelijkertijd vernietigt zij het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 22 mei 2012, kenmerk 22, voor zover daarbij is vastgesteld:

- a. het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning" voor het perceel Kerkstraat 30, plaatselijk bekend als het Kulturhus 't Spieker;
- b. het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" voor zover dat is toegekend aan het zuidelijke deel van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38.

Vervolgens draagt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de raad op om binnen 38 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de beide bovengenoemde plandelen, een en ander met inachtneming van de overwegingen, die daaromtrent zijn verwoord in de uitspraak.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011". De herziening heeft dan ook ten doel om uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak om te komen met een nieuw besluit ten aanzien van de eerder genoemde plandelen.

3. Vervolgprocedure

Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38) wordt door de gemeenteraad gewijzigd of ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 3 december 2013.

Daarna ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval wanneer tegen onderdelen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Het bestemmingsplan treedt dan eventueel pas (deels) in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	Stichting Kulturhus 't Spieker	Kerkstraat 30	7151 BW Eibergen
2			

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze

Indiener begint met een uiteenzetting van de procedure van het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 en zijn ingediende bezwaar en beroep en de daarop gevolgde uitspraak van de Raad van State van 10 april 2013, welke de directe aanleiding is voor de herziening van gemeld bestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan heeft indiener de volgende zienswijze.

1. Het gemeentelijk beleid heeft ertoe geleid, dat er thans nauwelijks huurders meer gevonden worden in de sociaal-maatschappelijke en culturele sfeer, die de vrijkomende ruimten in het Kulturhus zouden kunnen huren. Hierdoor is de algehele exploitatie van het Kulturhus ernstig in gevaar gekomen. Een commerciële verhuur is absoluut noodzakelijk om het hoofd boven water te houden.
2. De gemeente Berkelland stelt, dat het actualiseren verder inhoudt, dat percelen en gebouwen van dezelfde aard en functie waar mogelijk in de nieuwe bestemmingsplannen ook steeds dezelfde bestemming hebben gekregen. Volgens indiener blijkt niets minder waar. Voor 'De Meijer' (bestemmingsplan Neede, woongebieden 2011) is de bestemming 'Maatschappelijk'. Onder het vorige bestemmingsplan had 'De Meijer' een bestemming die openbare dienstverlening toeliet.
3. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Beltrum, dorp 2011' had het Kulturhus Beltrum (Mariaplein 6) de bestemming 'Maatschappelijk'. Besloten is de bestemming te verruimen met de aanduiding 'Kantoor', omdat een gedeelte van het pand wordt verhuurd en gebruikt door de Rabobank.
4. Ook het dorps huis 'De Wanne' (Slieperstraat 6) heeft in het bestemmingsplan 'Beltrum, dorp 2011' de bestemming 'Maatschappelijk'. De planregels kennen hieraan de gebruiksmogelijkheden toe zonder nadere aanvullingen of aanduidingen. Deze bestemming 'Maatschappelijk' is ook toegekend aan 8 verschillende percelen in 8 verschillende bestemmingsplannen. Voor de volledige lijst zie de integraal opgenomen zienswijze.
5. Het Kulturhus te Haarlo (bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011) en Dorps huis 'De Zunnekamp' te Geesteren (bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011) hebben beiden de bestemming 'Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning'.
6. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, heeft de gemeente Berkelland niet of onvoldoende rekening gehouden met het reeds bestaande gebruik van het Kulturhus 't Spieker te Eibergen alsook het door de Stichting Kulturhus 't Spieker gewenste toekomstige gebruik van deze locatie. De gemeente stelt voorts, dat bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen door de gemeente Berkelland conserverend is gehandeld, in die zin, dat nieuwe ontwikkelingen buiten beschouwing zijn gebleven. Indiener stelt dat de gemeente Berkelland, daarbij in ieder geval ten behoeve van zichzelf minimaal een uitzondering heeft gemaakt met betrekking tot de locatie Grotestraat 30 in Eibergen.
7. Het bestemmingsplan Borculo, Centrum 2011 voorziet bij de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' ook in de mogelijkheid van het hebben van detailhandel op de begane grond alsmede in het hebben van een kantoor. Het bestemmingsplan Neede, Centrum 2011 voorziet bij bestemmingsomschrijving

- 'Maatschappelijk' ook in de mogelijkheid van het hebben van een kantoor en het hebben van een specifieke vorm van detailhandel – ouderenbenodigdheden- .
8. Het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 voorziet bij de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' ook in de mogelijkheid van het hebben van een kantoor.
 9. Het is zeer gewenst, dat de bestemming wordt uitgebreid, zodanig dat er
 - Op commerciële basis (kantoor)ruimten kunnen worden verhuurd; en
 - Gelet op de inmiddels getoonde belangstelling ook ruimten kunnen worden verhuurd ten behoeve van onderwijs.

Aan uw Raad wordt derhalve verzocht om de bestemming alsnog verder te verruimen zoals hierboven door ons verzocht.

Beoordeling zienswijze

1. *Genoemde zienswijze is ook als beroep ingediend tegen bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011. Tijdens de zitting bij de Raad van State is het volgende aangegeven: 'de raad acht het toestaan van commerciële bedrijfsmatige activiteiten in het Kulturhus niet wenselijk'. Verder blijkt dat in de gemeente Berkelland aan de meeste andere Kulturhuzen de ruimere bestemming Maatschappelijk is toegekend. Tijdens de zitting heeft de gemeente overwogen om ook Stichting Kulturhus 't Spieker tegemoet te komen door de gebruiksmogelijkheden te verruimen naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Om aan te sluiten bij de meeste andere Kulturhuzen in Berkelland, krijgt 't Spieker daarom ook de ruimere bestemming Maatschappelijk. De afdeling Bestuursrechtspraak heeft dit meegenomen in haar uitspraak van 10 april 2013.*
2. *Percelen en gebouwen van dezelfde aard en functie hebben waar mogelijk in de nieuwe bestemmingsplannen wel steeds dezelfde bestemming gekregen. Boerderij 'De Meijer' heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Deze bestemming laat een groot scala aan maatschappelijke, culturele en medische voorzieningen toe. Onder de maatschappelijke voorzieningen worden ook begrepen voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (zie begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen'). In het (oude) bestemmingsplan waarin 'De Meijer' ligt, had het gebouw de bestemming 'Bijzondere bebouwing O'. Binnen deze bestemming zijn instellingen voor openbare dienstverlening toegestaan. De bestemming 'Bijzondere bebouwing' komt in de nieuwe bestemmingsplannen niet meer voor, maar is vervangen door de vergelijkbare bestemming 'Maatschappelijk'.*
3. *Voor het Kulturhus in Beltrum geldt ook de bestemming "Maatschappelijk". Aan deze bestemming is destijds de aanduiding "Kantoor" toegevoegd, omdat een deel van het pand werd gebruikt door de Rabobank en dit ook als zodanig was vergund. Dus de vergunde situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd. Bij 't Spieker is ook de vergunde situatie in het bestemmingsplan vastgelegd.*
4. *Het feit dat de 8 genoemde gebouwen de bestemming 'Maatschappelijk' hebben, geeft aan dat wel degelijk gebouwen en percelen van dezelfde aard, dezelfde functie hebben gekregen. De bestemming 'Maatschappelijk' is voor 't Spieker dan ook de meest juiste bestemming.*
5. *Het Kulturhus te Haarlo (bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011) en Dorpshuis 'De Zunnekamp' te Geesteren (bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011) hebben beiden de bestemming 'Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning'. Deze gebouwen zijn specifiek voor die doeleinden gebouwd/ verbouwd, en hebben daarom deze specifieke bestemming. Ook Kulturhus 't Spieker is specifiek gebouwd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen voorzover gericht op culturele en recreatieve activiteiten en heeft daarom ook de bestemming 'Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning' gekregen in het bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011'.*
6. *Sinds het begin van de gemeente Berkelland (in 2005) staat de locatie Grotestraat 30 in Eibergen op de Planningslijst Woningbouw van de gemeente Berkelland met de mogelijkheid voor de bouw van 30 woningen. In dit kader is dus niet sprake van een nieuw verzoek voor woningbouw, maar is de opname in het be-*

stemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" onderdeel van het bestaande woningbouwbeleid. In die zin is er sprake van conserverend beleid. Dit neemt niet weg dat opname van de mogelijkheid tot de bouw van zorgwoningen op de locatie Grotestraat 30 in Eibergen een aanpassing van het bestemmingsplan betekende. Hetgeen ook voor enkele andere bestemmingen heeft plaats gevonden. Deze aanpassingen zijn een gevolg van het woonbeleid en het beleid ten aanzien van de concentratie van winkels.

7. *De genoemde percelen zijn niet vergelijkbaar met 't Spieker. Beide percelen zijn in het nieuwe bestemmingsplan van bestemming gewijzigd, in verband met de visie op detailhandel. De bestemmingen zijn gewijzigd van winkel/ detailhandel naar Maatschappelijk, waarbij de aanwezige c.q. vergunde functies zijn opgenomen.*
8. *Het hier genoemde betreft het Kulturhus in Beltrum. Zie beantwoording bij punt 3.*
9. *Wat betreft de gevraagde uitbreiding van het mogelijk maken van commerciële verhuur, zie beantwoording van punt 1. Onder Maatschappelijke voorzieningen valt onder andere ook educatieve voorzieningen. Eventuele verhuur van ruimten ten behoeve van onderwijs, past wel binnen de bestemming.*

Conclusie.

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

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: **nee**

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze

1. In paragraaf 2.2 J.W. Hagemanstraat 36-38 op pagina 6 wordt ten onrechte verzuimd om te melden dat het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 naast de bestemming 'Kantoor' ook bestemd is met de aanduiding 'praktijkruimte'.
2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een gedeelte van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 opnieuw bestemd met de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting 1, zij het nu met de toelichting dat de begrenzing tussen verschillende archeologische regimes indicatief is en slechts met behulp van inventariserend archeologisch onderzoek scherper gesteld kan worden. Hierdoor rusten er nog steeds twee verschillende dubbelbestemmingen archeologie op het perceel. Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt verondersteld, dat het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde motiveringsgebrek berust op het feit dat onvoldoende gemotiveerd zou zijn waarom er twee verschillende archeologische verwachtingen voor de verschillende delen van het betreffende perceel gelden en waar de grens tussen deze delen ligt. Volgens indiener berust het motiveringsgebrek echter op het feit welke consequenties ten aanzien van de bestemming worden verbonden aan de verschillende archeologische verwachtingen die voor het perceel gelden. Het motiveringsgebrek blijft volgens indiener voortbestaan. Er wordt immers nog steeds niet onderbouwd waarom er twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen aan het perceel worden toegekend, terwijl alleen het zwaarste archeologische regime geldt (behorend bij Waarde-Archeologie 2). Het is niet juist om de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting 1 op te leggen, nu bekend is dat deze in de planperiode redelijkerwijs niet uitvoerbaar is. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro)
3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt indiener herhaaldelijk bij naam genoemd. Dit dient achterwege gelaten te worden. De naam dient te worden verwijderd en (waar nodig) te worden vervangen door neutrale termen, zoals eigenaar. Een bestemmingsplan gaat over bestemmingen. De naam van natuurlijke personen doet daarbij niet ter zake, vooral niet nu het (ontwerp)bestemmingsplan ook digitaal ter beschikking wordt gesteld. In verband hiermee dient ook uitsluitend een geano-

- nimiseerde versie van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als bijlage bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.
4. Voorts wil indiener Uw Raad wijzen op een aantal tekst- en taalfouten die in het ontwerpbestemmingsplan staan. Een overzicht hiervan is bijgevoegd als bijlage 3 van de zienswijze.
 5. Voor de goede orde wijst indiener erop dat Uw Raad conform artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging dient te beslissen op het ontwerpbestemmingsplan dus uiterlijk 20 november 2013.
 6. Tevens wenst indiener de zienswijze graag mondeling toe te (laten) lichten.

Beoordeling zienswijze

1. *Het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 heeft in de planregels de bestemming 'Kantoor' met de aanduiding 'Praktijkruimte'. Het invoegen van de aanduiding praktijkruimte op pagina 6 van de toelichting is mogelijk. Dit wijzigt verder de bestemming en mogelijkheden van het perceel niet.*
2. *In de uitspraak van de Raad van State staat: 'Nu de Raad ter zitting niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom aan het perceel twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen zijn toegekend, is het bestreden besluit op dit punt derhalve onvoldoende gemotiveerd.' Deze uitspraak betreft wel degelijk een vraag om nadere motivering van de dubbelbestemmingen. In de toelichting van dit bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de archeologische dubbelbestemming wordt toegekend. Van een motiveringsgebrek is dan ook geen sprake meer. Daarnaast zijn archeologische verwachtingswaarden niet gebaseerd op kadastrale grenzen of eigendomsgrenzen. Deze kadastrale grenzen of eigendomsgrenzen kunnen tijdens een planperiode wijzigen. Juist omdat het wijzigen van kadastrale grenzen of eigendomsgrenzen een privaatrechtelijke zaak is, is het baseren van een archeologische verwachtingswaarde op basis van kadastrale grenzen niet logisch. Nu de toekenning van de archeologische waarden in dit plan gemotiveerd is, is er geen sprake meer van een motiveringsgebrek en is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.*
3. *Het vervangen van de naam door een neutrale term zoals eigenaar is wel zo correct. In het bestemmingsplan zal de naam worden vervangen door een neutrale term. Het bijvoegen van een geanonimiseerde versie van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als bijlage bij het bestemmingsplan is in dit kader dan ook het meest passend.*
4. *De opgemerkte taal- en typefouten worden voor kennisgeving aangenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden waar nodig ambtelijk ook taal- en typefouten gewijzigd.*
5. *Gestelde termijn is een termijn van orde. Wel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de raad opgedragen om binnen 38 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de genoemde plandelen in de uitspraak van 10 april 2013. Hieraan wordt voldaan bij vaststelling van het bestemmingsplan op 3 december 2013.*
6. *Het is mogelijk om of bij de commissievergadering of bij de raadsvergadering de zienswijze toe te lichten. Voor de betreffende raadsvergadering ontvangt betrokkene van ons een brief waarin de gang van zaken wordt uitgelegd. Hierin staan ook de mogelijkheden die er zijn om voorafgaand aan de vergadering het woord te voeren.*


Conclusie.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond, maar geeft geen reden de planregels of verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wel worden in de plantoelichting enkele tekstuele wijzigingen aangebracht.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: **nee**

Auhagen, 26 augustus 2013

De Gemeenteraad
Van de Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Afdeling : PO	beh :
Afschrift :	ovb :
Ingekomen : 26 AUG. 2013	nr : 14-13
Afhandelen voor:	
Afgehandeld: <input type="checkbox"/> schriftelijk - brieven:	
<input type="checkbox"/> mondeling - inhoud:	
ONE 	

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)

Edelachtbare dames/heren,

Hierbij doe ik U mijn zienswijze toekomen over het ontwerpbestemmingsplan Eibergen Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38).

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

Aanduiding praktijkruimte J.W. Hagemanstraat 36-38:

In paragraaf 2.2 *J.W. Hagemanstraat 36-38* op pagina 6 wordt ten onrechte verzuimd om te vermelden dat het pand J.W. Hagemanstraat 36-38 naast de bestemming Kantoor ook bestemd is met de aanduiding praktijkruimte (zie bijlage 1). Dit dient te worden gecorrigeerd door na het woord *Kantoor* de woorden *met de aanduiding praktijkruimte* in te voegen op pagina 6 zesde zin.

Dubbelbestemming archeologie J.W. Hagemanstraat 36-38:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een gedeelte van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 opnieuw bestemd met de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, zij het nu met de toelichting dat de begrenzing tussen verschillende archeologische regimes indicatief is en slechts met behulp van een inventariserend archeologisch onderzoek scherper gesteld kan worden.

Hierdoor rusten er nog steeds twee verschillende dubbelsbestemmingen archeologie op het perceel, deels Waarde - Archeologie 2 en deels Waarde - Archeologische verwachting 1. Voor het gehele perceel geldt echter het zwaardere regime van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (i.e. het beleid van de historische dorpskernen). Dit wordt nogmaals uitdrukkelijk bevestigd in paragraaf 2.2.2 *De archeologische beleidskaart* subparagraaf *Wat betekent dat nu in de praktijk?* op pagina 14 (zie bijlage 2).

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte verondersteld, dat het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde motiveringsgebrek berust op het feit dat onvoldoende gemotiveerd zou zijn waarom er twee verschillende archeologische verwachtingen voor de verschillende delen van het betreffende perceel gelden en waar de grens tussen deze delen ligt. Het motiveringsgebrek berust echter op het feit welke consequenties ten aanzien van de bestemming worden verbonden aan de verschillende archeologische verwachtingen die voor het perceel gelden. Het gaat er niet om waarom er verschillende archeologische verwachtingen gelden voor het perceel en waar de grens tussen deze verwachtingen ligt, maar wat dit betekent voor de bestemming van het perceel.

Het motiveringsgebrek blijft dan ook voortbestaan. Er wordt immers nog steeds niet onderbouwd waarom er twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen aan het perceel worden toegekend, terwijl alleen het zwaarste archeologische regime geldt (behorend bij Waarde-Archeologie 2). Het is niet juist om de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 op te leggen, nu bekend is dat deze in de planperiode redelijkerwijs niet uitvoerbaar is. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro).

De opmerking dat de begrenzing tussen de verschillende archeologische regimes indicatief is doet hier niet af en pleit er juist voor om, in het geval van meerdere archeologische verwachtingen op één perceel, aan het gehele perceel de dubbelbestemming archeologie toe te kennen, die overeenkomt met het zwaarste en dus geldende archeologische regime.

Het scherper stellen van de indicatieve begrenzing tussen verschillende archeologische regimes met behulp van een inventariserend archeologisch onderzoek, zoals wordt voorgestaan in het ontwerpbestemmingsplan, is alleen zinvol indien voor een perceel ook meerdere archeologische regimes kunnen gelden. Hiervan is echter geen sprake. Het zwaarste regimes geldt immers voor het gehele perceel. Deze bepaling mist dan ook ieder doel en heeft geen enkele zin.

Aan het gehele perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 dient daarom de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 te worden toegekend. Alleen dan geldt immers een archeologische dubbelbestemming die overeenkomt met het geldende archeologische regime en alleen dan is de bestemming uitvoerbaar.

Vermelding naam natuurlijke personen:

In het ontwerpbestemmingsplan word ik herhaaldelijk bij naam genoemd. Dit dient achterwege te worden gelaten. Mijn naam dient te worden verwijderd en (waar nodig) te worden vervangen door neutrale termen, zoals eigenaar. Een bestemmingsplan gaat over bestemmingen. De naam van natuurlijke personen doet daarbij niet ter zake, vooral niet nu het (ontwerp)bestemmingsplan ook digitaal ter beschikking wordt gesteld.

In verband hiermee dient ook uitsluitend een geanonimiseerde versie van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 201207599/1/R2 d.d. 10 april 2013 inzake het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 als bijlage bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.

Tekst-/taalfouten:

Voorts sta ik mij toe om Uw Raad te wijzen op een aantal tekst- en taalfouten die in het ontwerpbestemmingsplan staan. Een overzicht hiervan is bijgevoegd (zie bijlage 3).

Beslistermijn:

Voor de goede orde merk ik op, dat Uw Raad conform artikel 3.8, eerste lid onder e, van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging dient te beslissen op het ontwerpbestemmingsplan dus uiterlijk 20 november 2013.

Ik wens mijn zienswijze graag mondeling toe te (laten) lichten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

BIJLAGEN

- Bijlage 1:** Paragraaf 2.2 *J.W. Hagemanstraat 36-38* pagina 6 ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 2:** Paragraaf 2.2.2 *De archeologische beleidskaart* subparagraaf *Wat betekent dat nu in de praktijk?* pagina 14 ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 3:** Overzicht van tekst- en taalfouten in het ontwerpbestemmingsplan

BIJLAGE 1

Paragraaf 2.2 *J.W. Hagemanstraat 36-38* pagina 6 ontwerpbestemmingsplan

2.2 J.W. Hagemanstraat 36-38

Zoals hiervoor al is aangegeven, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het besluit van de gemeente Berkelland tot vaststelling van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" ook vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" voor zover dat is toegekend aan het zuidelijke deel van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38. Voor de goede orde: de bestemming Kantoor, welke bij de vaststelling ook toegekend is aan dit perceelsgedeelte, is nog steeds rechtsgeldig. Het gaat uitsluitend om de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1".

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op de volgende aspecten:

- overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- motivering toekenning (nieuwe) bestemming.

2.2.1 Overwegingen Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Het beroep is ingesteld door de eigenaar van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38, de heer . Hij heeft bezwaar tegen de aan zijn perceel toegekende dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde - Archeologische Verwachting 1". De heer : wil graag dat voor het perceel één archeologisch regime gaat gelden. Ook vindt hij, dat de grens tussen de twee dubbelbestemmingen niet uit de verbeelding kan worden afgeleid, zodat onduidelijkheid bestaat over het geldende archeologische regime.

De raad heeft aangegeven, dat het toekennen van de archeologische dubbelbestemmingen is gebaseerd op de archeologische beleidskaart. In de plantoelichting staat hierover vermeldt, dat RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart heeft gemaakt ter ondersteuning van het gemeentelijk archeologische beleid. Deze kaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland. De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Volgens de plantoelichting onderscheiden deze twee typen van gebieden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen, waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Op basis daarvan heeft de gemeente de regels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld.

De Afdeling overweegt, dat het perceel van de heer volgens de archeologische beleidskaart voor het overgrote deel in het gebied ligt, dat is aangemerkt als AWG, categorie 4 (historische dorpskernen of gemeentelijk gebouwd monument) en voor een klein deel in het gebied AWV categorie 6 (geomorfologische eenheden met een plaggendek, gebieden met een hoge archeologische verwachting). AWG categorie 4 is gekoppeld aan de dubbelbestemming "Waarde - Arche-

Gemeente Berkelland, bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)
10 juli 2013 -toelichting-

BIJLAGE 2

Paragraaf 2.2.2 De archeologische beleidskaart subparagraaf Wat betekent dat nu in de praktijk? pagina 14 ontwerpbestemmingsplan

Wat betekent dat nu in de praktijk?

Hoe nu te handelen in de praktijk? Er gelden immers twee verschillende regimes omdat de grens tussen beide gebieden met een andere archeologische (dubbel)bestemming bij het betreffende perceel niet samenvalt met een kadastrale grens. Een dergelijke situatie is eerder regel dan uitzondering. Archeologische vondsten in de bodem hebben geen relatie met recente kadastrale grenzen. Een situatie zoals die zich voordoet bij het perceel van de heer _____ doet zich om die reden op veel plaatsen in Eibergen (en daarbuiten) voor. Daarom heeft de gemeente voor dergelijke situaties –op advies van de archeologisch deskundige– een praktische oplossing gekozen: Mochten er verschillende regimes gelden voor 1 perceel, dan geldt in de praktijk het zwaarste regime. Dit omdat de begrenzing tussen beide regimes slechts een indicatie is en niet keihard vastligt. Om aan de (archeologisch gezien) veilige kant te blijven wordt het zekere voor het onzekere genomen en geldt het zwaarste regime.

Voor het perceel van de heer _____ betekent dit concreet, dat het regime, behorend bij de bestemming "Waarde - Archeologie 2" geldt voor het gehele perceel. Mochten er in de praktijk bouwwerken worden opgericht (binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak), groter dan 30 m² of bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,30 meter, dan dient de heer _____ een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

Een dergelijk onderzoek was waarschijnlijk ook nodig geweest wanneer voor het zuidelijke gedeelte het regime zou gelden behorend bij de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1". Weliswaar zal de grens van 100 m² hier nooit gehaald worden, omdat het betreffende gedeelte binnen het bouwvlak veel kleiner is, maar waarschijnlijk zal bij het oprichten van bouwwerken de bodemingreep ook daar dieper dan 0,40 meter gaan.

Beperkingen en onzekerheden van het bronnenmateriaal

De archeologische landschappen- en beleidskaart van de gemeente Berkelland is hoofdzakelijk gebaseerd op bureauonderzoek. In principe is daarbij uitgegaan van de meest gedetailleerde informatie. De nauwkeurigheid van de archeologische landschappenkaart en dus van de daarvan afgeleide gemeentelijke beleidskaart wordt in hoge mate bepaald door het detailniveau van het bronnenmateriaal. Hierboven is al aangegeven, dat er –ondanks alle inspanningen– toch onnauwkeurigheden aanwezig zijn in bronnenmateriaal. De onnauwkeurigheid neemt toe, naarmate er meer ingezoomd wordt op perceelsniveau. Daarom mogen er geen harde conclusies getrokken worden op basis van de verschillende eenheden, die op de beleidskaart zijn aangegeven. Het gaat – nogmaals– om een INDICATIE. Daarom zal er altijd naar bewind van zaken gehandeld moeten worden. Juist door een inventariserend archeologisch onderzoek kan beter beoordeeld worden of er daadwerkelijk archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

BIJLAGE 3

Overzicht van tekst- en taalfouten in het ontwerpbestemmingsplan

TEKST- EN TAALFOUTEN

In paragraaf 1.1 *Aanleiding en doel* op pagina 3 staan de woorden *heeft ten doel*. Dit is taalkundig onjuist. Het woord *ten* dient te worden vervangen door het woord *tot*.

In paragraaf 1.1 *Aanleiding en doel* op pagina 3 wordt voorts ten onrechte vermeld *Het besluit zelf is integraal opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting*. Dit is niet juist. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 201207599/1/R2 d.d. 10 april 2013 is in bijlage I opgenomen. De woorden *Het besluit* dienen daarom te worden vervangen door de woorden *De uitspraak*.

In paragraaf 1.1 *Aanleiding en doel* op pagina 3 staat verder de zin *Voor een goed begrip van de materie zal hieronder nader ingegaan worden op de overwegingen, die ten grondslag hebben gelegen van de uitspraak van 10 april 2013*. De woorden *gelegen van* zijn taalkundig onjuist. Dit moet zijn *gelegen aan*.

In paragraaf 1.2 *Ligging plangebied* is op pagina 4 een afbeelding opgenomen. Achter de tekst onder deze afbeelding is een) teken vergeten.

In paragraaf 2.2.1 *Overwegingen Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State* wordt in de tweede alinea op pagina 6 gesproken over *het gemeentelijk archeologische beleid*. Dit wordt herhaald in paragraaf 2.2.2 *De archeologische beleidskaart* in de eerste alinea op pagina 7. Dit is taalkundig onjuist. Dit moet zijn *archeologisch* i.p.v. *archeologische* zoals ook vermeld staat in paragraaf 2.2.3 *Motivering toekenning nieuwe bestemming* op pagina 15. Desgewenst kan ook worden gesproken over *gemeentelijk archeologiebeleid*.

N.B. De betreffende tekstpassages zijn bijgevoegd en gearceerd weergegeven.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bij besluit van 22 mei 2012, kenmerk 22, heeft de raad het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" vastgesteld. Tegen dit besluit is door een aantal mensen beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 april 2013 een beslissing genomen. Zij verklaart daarbij het beroep van de Stichting Kulturhus 't Spieker geheel en het beroep van gedeeltelijk gegrond. Tegelijkertijd vernietigt zij het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 22 mei 2012, kenmerk 22, voor zover daarbij is vastgesteld:

- a. het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning" voor het perceel Kerkstraat 30, plaatselijk bekend als het Kulturhus 't Spieker;
- b. het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" voor zover dat is toegekend aan het zuidelijke deel van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38.

Tegelijkertijd draagt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de raad op om binnen 38 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de beide bovengenoemde plandelen, een en ander met inachtneming van de overwegingen, die daaromtrent zijn verwoord in de uitspraak.

De uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State is de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011". De herziening heeft dan ook ten doel om uitvoering te geven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak om te komen met een nieuw besluit ten aanzien van de eerder genoemde plandelen.

Het besluit zelf is integraal opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. Voor een goed begrip van de materie zal hieronder nader ingegaan worden op de overwegingen, die ten grondslag hebben gelegen van de uitspraak van 10 april 2013.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat 2 delen van het centrumgebied van de kern Eibergen in de gemeente Berkelland, te weten:

- het perceel Kerkstraat 30, plaatselijk bekend als het Kulturhus 't Spieker;
- het zuidelijke gedeelte van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38, voor zover hier in het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" was toegekend.

De volgende afbeelding geeft de ligging van de beide plandelen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" weer.



Ligging van het plangebied (binnen de begrenzing van het plangebied "Eibergen, Centrum 2011")

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de twee plandelen. Daarin worden niet alleen de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder de loep genomen, maar ook wordt gemotiveerd aangegeven welke bestemming er in deze herziening aan de betreffende gronden is toegekend. Hoofdstuk 3 tenslotte gaat nader in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Een en ander betekent, dat voor een inventarisatie van het geldende beleid en voor allerlei haalbaarheidsaspecten korthedshalve verwezen wordt naar het moederplan "Eibergen, Centrum 2011".

ologie 2", terwijl AWW categorie 6 is gekoppeld aan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting 1". De gemeente heeft aangegeven, dat ingeval voor een perceel meerdere waarden of verwachtingen gelden, altijd de hoogste waarde of verwachting leidend is voor het gehele perceel. Dat betekent, dat het beleid van de historische dorpskernen geldend is voor het gehele perceel J.W. Hagemanstraat 36-38. De Afdeling overweegt, dat dit niet strookt met de aan het perceel toegekende dubbelbestemmingen.

Omdat de raad ter zitting niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom aan het perceel twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen zijn toegekend, is het raadsbesluit op dit punt onvoldoende gemotiveerd. De Afdeling acht het beroep in zoverre gegrond en vernietigt het besluit voor zover het betreft het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische Verwachting 1" voor zover dat is toegekend aan het zuidelijke deel van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38.

2.2.2 De archeologische beleidskaart

In opdracht van de gemeente Berkelland heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologische landschappen- en beleidskaart gemaakt ter ondersteuning van het gemeentelijk archeologische beleid. Deze kaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland. Het uiteindelijke resultaat biedt een INDICATIE van aanwezige archeologische waarden en archeologische verwachtingen. Dit laatste vergt uitleg:

In juli 2012 is het eindrapport van RAAP Archeologisch Adviesbureau "Archeologie met beleid" gepresenteerd. Het rapport biedt een "Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek". In een bijlage, genaamd "Archeologische monumentenzorg in de gemeente Berkelland" (RAAP-Rapport 1701, herziene eindversie, maart 2009) wordt uitgebreid ingegaan op de wijze, waarop de uiteindelijke archeologische beleidskaart tot stand gekomen is. Hieraan is zelfs een apart hoofdstuk gewijd (hoofdstuk 2 Methoden en bronnen). Enige kennis van de gehanteerde methodiek en de bronnen is nodig om het eindresultaat (de archeologische beleidskaart) goed te kunnen beoordelen. Daarom zal in deze paragraaf nader op de werkwijze worden ingegaan, waarbij delen van het betreffende hoofdstuk vrij geciteerd worden.

Relatie "landschap" met archeologische vindplaatsen

Reliëf, bodemtypen en waterhuishouding zijn door de eeuwen heen sterk van invloed geweest op de wijze, waarop de mens met het landschap omging. Hierdoor bestaat er een duidelijk verband tussen reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten. Het is bijvoorbeeld niet verwonderlijk, dat vindplaatsen uit de Prehistorie in de regel voorkomen op hoge, droge plaatsen bij het water. Daarom hebben grote dekzandruggen, rivierduinen en stuwwallen vaak een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Uitgebreide kennis van de ontstaansgeschiedenis van het landschap, geomorfologie en bodemgesteldheid is daarom van groot belang voor een goed begrip van de ligging en verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen in het gebied. Met deze kennis is de aanwezigheid van archeologische resten in het huidige landschap tot op zekere hoogte te voorspellen.

Gemeente Berkelland, bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)

10 juli 2013 -toelichting-

Afdeling :	beh :	1
Afschrift :	ovh :	Eibergen, 15 augustus 2013
Ingekomen :	16 AUG 2013	nr:
Afbandelen voor:		
Afgemaakt: 0 schriftelijk - briefnr:		
0 mondeling - inhoud:		

SKS.bestemmingsplan

Stichting Kulturhus 't Spieker
Kerkstraat 30
7151 BW Eibergen

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

Geachte Raad,

Op 22 mei 2012 heeft uw Raad het bestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" vastgesteld.

Daarbij heeft uw Raad voor het perceel Kerkstraat 30 te Eibergen (Kulturhus 't Spieker) een bestemming vastgesteld van "Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning". Ingevolge artikel 12, lid 12.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten.

In het kulturhus zijn/waren onder meer gevestigd:

- Stichting Estinea (een zorginstelling ten behoeve van mensen met een (verstandelijke) beperking) met ruimten ten behoeve van meervoudig zwaargehandicapte personen);
- de politie (op voorspraak van de burgemeester);
- Odival, een sportvereniging;
- Stichting Betula (een instelling voor maatschappelijk werk);
- Stichting Lindenhout (jeugdzorg);
- Stichting De Triangel (muziekschool, inmiddels na gemeentelijke bezuinigingen gefailleerd op 27 november 2012);
- Stichting Theater 't Spieker;
- Stichting Muziek op Maat;
- muziekvereniging Euphonia;
- muziekvereniging Excelsior;
- en seniorenorkest;
- de Unie van Vrijwilligers (UVV);
- de Historische Kring Eibergen;
- het erfgoedsteunpunt;
- het gehandicaptenplatform.

Zoals u bekend (Daartoe wordt verwezen naar het betoog van mevrouw A.E.M. Diepeveen-Welberg van de gemeente Berkelland (de dato 17 oktober 2012) voor uw college is het huidige gebouw van 't Spieker tot stand gekomen met een bouwvergunning van 12 oktober 2007, waarbij met een vrijstelling (artikel 19 lid 2 WRO) is afgeweken van de (toen nog) niet toereikende bestemmingen.

De gemeente Berkelland geeft in het antwoord de dato 6 december 2012 op een desbetreffende vraag van de heer P.Knuvers (raadslid van groen Links in uw Raad) aan, dat

bij de algemene herziening van bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Berkelland in beleidsmatige zin vooral sprake was van actualiseren en conserveren. Actualiseren in de zin van het toekennen van de meest voor de hand liggende bestemming, redenerend vanuit bestaande bestemmingen. Conserveren in de zin dat nieuwe ontwikkelingen buiten beschouwing zijn gebleven. Het actualiseren houdt verder in dat percelen en gebouwen van dezelfde aard en functie waar mogelijk in de nieuwe bestemmingsplannen ook steeds dezelfde bestemming hebben gekregen. Daarbij is wel gelet op de bestaande bestemmingen.

De gemeente Berkelland geeft in gemeld antwoord ook aan, dat het kulturhus de bestemming heeft "*Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning*". *deze bestemming laat maatschappelijke voorzieningen toe voor zover zij zijn gericht op culturele en recreatieve activiteiten. Met "culturele activiteiten" bedoelen de planregels activiteiten ten behoeve van culturele ontspanning zoals tentoonstellingen, voorstellingen, repetities en workshops".*

Tegen gemeld besluit van uw Raad besluit hebben we een beroep ingesteld bij de Raad van State.

De Afdeling Rechtspraak van de Raad van State heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 februari 2013.

We hebben ter zitting gesteld, dat het plan ten onrechte geen enkele rekening houdt met het gegeven, dat het kulturhus ook wordt gebruikt door organisaties die zich niet richten op culturele en recreatieve activiteiten (zoals bij voorbeeld de *bestaande* huurders politie, Lindenhout en Estinea) en dat het gebruik van het kulturhus door de nieuwe bestemming derhalve te zeer wordt beperkt.

Er was in casu dus geenszins sprake van een *actualiseren* en *conserveren* zoals hiervoor aangegeven, maar van een *beperking van het gebruik*.

We hebben voorts gesteld, dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om de ruimten in het Kulturhus commercieel te verhuren als kantoorruimte danwel te gebruiken voor wonen met zorgactiviteiten.

Daardoor komt de exploitatie van het kulturhus in gevaar.

Inmiddels zijn er een aantal huurders vertrokken vanwege een aanpassing van het gemeentelijk beleid, waardoor subsidies zijn verlaagd en kunnen er geen danwel onvoldoende huurders meer worden gevonden voor sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten.

Door het gemeentebestuur is handhavend opgetreden tegen de commerciële verhuur van een kantoorruimte, terwijl was afgesproken, dat dit gebruik gedurende deze beroepsprocedure zou worden gedoogd.

Deze commerciële verhuur betrof de onderneming Blue Gum, die in een ruimte van het kulturhus *kantoor* heeft gehouden en dus *geen bedrijfsactiviteiten* in het kulturhus heeft gehad. Door dit handhavend optreden door het gemeentebestuur is deze onderneming inmiddels vertrokken naar een andere gemeente, waardoor de werkgelegenheid in de gemeente Berkelland is afgenomen en elders is toegenomen.

Uw Raad heeft ter zitting bij monde van de heer H.Heideveld te kennen gegeven, dat uw Raad met het oog op een betere verhuurbaarheid alsnog bereid is mee te werken aan bredere gebruiksmogelijkheden voor het kulturhus.

Uit het verhandelde ter zitting is naar voren gekomen dat aan diverse andere kulturhusen binnen de gemeente Berkelland de ruimere bestemming "*Maatschappelijk*" is toegekend, waarbij de omschrijving van de bestemming en van hetgeen "*maatschappelijk*"

is varieert. Zo kunnen er elders in de gemeente op commerciële basis wél ruimten worden verhuurd en kantoren worden gevestigd in gebouwen met de bestemming "Maatschappelijk".

Uw Raad heeft ter zitting van de Raad van State aangegeven ons tegemoet te willen komen door de gebruiksmogelijkheden te verruimen naar de bestemming "Maatschappelijk".

De Raad van State heeft op 10 april 2013 een beslissing genomen en daarbij geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft door uw Raad is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en dat ons beroep gegrond was.

De Raad van State heeft derhalve het besluit van uw Raad in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht vernietigd en heeft aan uw Raad opgedragen om binnen een termijn van achtendertig weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van gemeld plandeel en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen.

Deze uitspraak is de directe aanleiding voor de herziening van gemeld bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan betreffende deze herziening ligt sedert 17 juli 2013 met de bijlagen ter inzage.

Wij geven thans onze zienswijze:

Het gemeentelijk beleid heeft ertoe geleid, dat er thans niet of nauwelijks huurders meer gevonden worden in de sociaal-maatschappelijke en culturele sfeer, die de vrijkomende ruimten in het kulturhus zouden kunnen huren.

Hierdoor is de algehele exploitatie van het kulturhus ernstig in gevaar gekomen.

Het is derhalve van levensbelang voor de stichting SKS om de ruimten in het kulturhus ook commercieel te kunnen verhuren (zulks ter financiële ondersteuning van de sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten van/binnen het kulturhus).

Een commerciële verhuur is absoluut noodzakelijk om het hoofd boven water te kunnen houden.

Daarenboven is er ook vanuit de scholen belangstelling getoond om ruimten in het kulturhus te kunnen huren en deze vervolgens in gebruik te kunnen nemen als klaslokaal.

De gemeente Berkelland stelt, dat het actualiseren verder inhoudt, dat percelen en gebouwen van dezelfde aard en functie waar mogelijk in de nieuwe bestemmingsplannen ook steeds dezelfde bestemming hebben gekregen.

Niets blijkt minder waar:

Voor "De Meijer" (bestemmingsplan Neede, woongebieden 2011) is de bestemming "maatschappelijk".

Binnen deze bestemming zijn toegestaan maatschappelijke voorzieningen, culturele activiteiten, sport, verenigingen, gezondheidszorg (inclusief een apotheek), dierenartsenpraktijk, overheidsinstelling, kinder- en buitenschoolse opvang en ondergeschikte horeca. Daarbij wordt onder "maatschappelijke voorzieningen" begrepen educatieve,

sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Onder "culturele activiteiten" verstaan de planregels verder activiteiten ten behoeve van culturele ontspanning zoals tentoonstellingen, voorstellingen, repetities en workshops.

Onder het vorige bestemmingsplan had "De Meijer" een bestemming die openbare dienstverlening toeliet.

De plantoelichting geeft in casu voor de bestemming "maatschappelijk" aan, dat een initiatief waarbij startende ondernemers of werknemers op één locatie op innovatieve wijze met elkaar worden verbonden, binnen deze bestemming past vanwege de functiewisseling die er al had plaatsgevonden.

Volgens de plantoelichting richt deze aanvulling ten opzichte van de elders ook gehanteerde bestemming "Maatschappelijk" zich op een ontmoetingsplek met gezamenlijk gebruik van vergaderruimte, internet, reproservice en dergelijke en om een initiatief dat is gekoppeld aan een openbare maatschappelijke voorziening.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Beltrum, dorp 2011" had het kulturhus Beltrum te Beltrum (Mariaplein 6) de bestemming "Maatschappelijk".

Besloten is de bestemming te verruimen met de aanduiding "kantoor", omdat een gedeelte van het pand wordt gehuurd en gebruikt door de Rabobank.

Het bestemmingsplan is op 6 maart 2012 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Ook het dorpshuis "De Wanne" (Slieperstraat 6) heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk". De planregels kennen hieraan de gebruiksmogelijkheden toe zonder nadere aanvullingen of aanduidingen.

De bestemming "Maatschappelijk" wordt voorts toegekend aan:

- het Haarhoes te Noordijk (bestemmingsplan Noordijk, Dorp 2011);
- de Dorpsaccommodatie Rietmolen te Rietmolen (bestemmingsplan Rietmolen, Dorp 2011);
- Den Hof te Rekken (bestemmingsplan Rekken, Dorp 2011);
- De Klokslag te Gelselaar (bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010);
- Kulturhus Ruurlo te Ruurlo (bestemmingsplan Ruurlo, Woongebieden 2011);
- De Huve te Eibergen (bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011); en
- Het Hof te Borculo (voorontwerpbestemmingsplan Borculo, Centrum 2011).

Het Kulturhus te Haarlo (bestemmingsplan Haarlo, Dorp 2011) en Dorpshuis "De Zunnekamp" te Geesteren (bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011) hebben beiden de bestemming "Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning", die maatschappelijke voorzieningen toelaat voor zover zij zijn gericht op culturele en recreatieve activiteiten.

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, heeft de gemeente Berkelland niet of onvoldoende rekening gehouden met het reeds bestaande gebruik van het kulturhus 't Spieker te Eibergen alsook het door de stichting Stichting Kulturhus 't Spieker gewenste toekomstige gebruik van deze locatie.

De gemeente Berkelland stelt voorts, dat bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen door de gemeente Berkelland conserverend is gehandeld, in die zin, dat nieuwe ontwikkelingen buiten beschouwing zijn gebleven.

Feitelijk heeft de gemeente Berkelland daarbij in ieder geval ten behoeve van zichzelf minimaal één uitzondering gemaakt, namelijk daar waar het betreft de bestemming en de bestemmingsplanwijziging van het voormalige gemeentehuis te Eibergen (Grotestraat 30). Zoals geconstateerd kan worden is de bestemming van dit pand *tijdens* de procedure om te komen tot een bestemmingsplanwijziging te komen door de gemeente nog even gauw gewijzigd. Dit verdient niet de schoonheidsprijs.

Zeker niet als vervolgens blijkt, dat er nog geen concreet plan ter plekke voorligt om het pand als zorgcomplex te gebruiken. Terzake wordt verwezen naar Dagblad TC Tubantia van 20 november 2012, waaruit blijkt dat zulks kan worden afgeleid uit de antwoorden van het college van B & W van de gemeente Berkelland op schriftelijke vragen van het gemeenteraadslid mevrouw U. Drexhage van gemeentebelangen.

Dan bevreemdt des te meer, dat de gemeente Berkelland in de laatste alinea van gemeld betoog van 17 oktober 2012 met zoveel woorden aangeeft dat er eerst dan door het bestuur van de stichting Stichting Kulturhus 't Spieker over een bestemmingswijziging met de gemeente kan worden gesproken indien er een concrete feitelijke bestemmingswijziging voorligt.

Het bestemmingsplan Borculo Centrum 2011 voorziet bij de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" ook in de mogelijkheid van het hebben van een detailhandel op de begane grond alsmede in het hebben van een kantoor.

Het bestemmingsplan Neede Centrum 2011 voorziet bij de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" ook in de mogelijkheid van het hebben van een kantoor en het hebben van een specifieke vorm van detailhandel -ouderenbehoeften.

Het bestemmingsplan Dorp 2011 Beltrum voorziet bij de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" ook in de mogelijkheid van het hebben van een kantoor.

Zoals hiervoor aangegeven is de algehele exploitatie van het kulturhus ernstig in gevaar gekomen door gemeentelijk beleid, waardoor huurders als Betula en De Triangel uit het kulturhus zijn vertrokken.

Zoals hiervoor al aangegeven: Het is derhalve van levensbelang voor de stichting SKS om de ruimten in het kulturhus ook commercieel te kunnen verhuren (zulks ter financiële ondersteuning van de sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten van/binnen het kulturhus. Een commerciële verhuur is absoluut noodzakelijk om het hoofd boven water te kunnen houden.

Derhalve is het zeer gewenst, dat de bestemming alsnog wordt uitgebreid, zodanig, dat er:

- op commerciële basis (kantoor)ruimten kunnen worden verhuurd; en
- gelet op de inmiddels getoonde belangstelling ook ruimten kunnen worden verhuurd ten behoeve van onderwijs (scholen vallen doorgaans onder stichtingen of verenigingen, niet zijnde overheidsinstellingen). Kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn al wel mogelijk onder de bestemming "Maatschappelijk".

Aan uw Raad wordt derhalve verzocht om de bestemming alsnog verder te verruimen zoals hierboven door ons verzocht.

mr W.H.M. van Hagen,
voorzitter bestuur stichting SKS

G.F.M. van Heumen,
secretaris bestuur SKS

Auhagen, 8 november 2013

De Gemeenteraad
Van de Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Afdeling :	RO	SD
Afschrift :	Griffie	
Ingekomen:	08 NOV 2013	213
Afhandelen voor:		2494
Afgehandeld:	6 wett. besp.	
	0 men. tuss.	

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)

Edelachtbare dames/heren,

Per schrijven d.d. 25 oktober 2013 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Uw Gemeente gereageerd op mijn zienswijze d.d. 26 augustus 2013 over het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38). Uit dit schrijven volgt dat het College Uw Raad adviseert om voor mijn perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 te Eibergen twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen te handhaven.

Per besluit d.d. 23 april 2013 heeft het College echter besloten kennis te nemen van de Uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, op basis van deze Uitspraak planherziening voor te bereiden en de Uitspraak ter kennis te brengen van Uw Raad. Hierbij heeft het College uitdrukkelijk bepaald, dat het toekennen van twee archeologische waarderingen aan mijn perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 te Eibergen volgens de bestemmingsregeling niet correct is en dat dit gecorrigeerd moet worden naar één waardering voor het gehele perceel (zie bijlage).

Uw Raad heeft dit besluit in Uw vergadering van 26 juni 2013 voor kennisgeving aangenomen.

Hiermee is een gerechtvaardigd vertrouwen gewekt. In het ontwerpbestemmingsplan en de reactie van het College op mijn zienswijze wordt voorts op geen enkele wijze onderbouwd waarom moet worden afgeweken van de voornoemde besluiten van het College en Uw Raad.

Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Ik verzoek U dit schrijven te betrekken bij de verdere behandeling van het Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38).

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned in the center of the page.

correspondentie-adres:

BIJLAGE

Besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Berkelland d.d. 23 april 2013 betreffende de Uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011

Afdelingshoofd


Advies aan B & W

Nr.	Portefeuillehouder, afdeling, steller, datum advies en onderwerp	Conceptbesluit
	WETHOUDER L.J.H. SCHARENBOG RUIMTELIJKE ONTWIKKELING H. Heideveld 16 april 2013 Bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011	1. Kennisnemen van de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011. 2. Planherziening voorbereiden op basis van de uitspraak van de RvS. 3. Uitspraak van de RvS ter kennis brengen aan de raad.




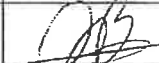

Routing

afgestemd met : portefeuillehouder
 openbaar : ja
 raadsvergadering : nee
 medezeggenschap : niet van toepassing
 communicatie : nee
 participatie : nee

Consequenties


financieel : nee
 inkoop : nee
 personeel : nee
 gezondheidsaspecten :
 kadastraal : niet van toepassing
 wkpb : Wkpb is niet van toepassing.

Gezien

	Secretaris J.A. Wildeman	Burgemeester mr. H.L.M. Bloemen	Wethouder L.J.H. Scharenborg	Wethouder J.B. Boer	Wethouder F.H.C. Mulken
Akkoord					
Bespreken					

Besluit B & W van 23 APR 2013

nr. 6

Conform advies 

Samenvatting

Bij de Raad van State zijn 5 beroepen behandeld tegen het bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011. 't Spieker wordt door de RvS deels tegemoet gekomen. In plaats van de bestemming "Maatschappelijk – Cultuur en Ontspanning" wordt opgedragen aan 't Spieker een andere bestemming toe te kennen, dit naar aanleiding van het verhandelde ter zitting. Dit is de bestemming "Maatschappelijk".

Inhoud

U hebt gevraagd om in uw college aan de orde te stellen de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011.

Op 10 april 2013 heeft de Raad van State een besluit genomen en een oordeel uitgesproken over de 5 beroepen die zijn ingesteld tegen het bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011. Een exemplaar van die uitspraak treft u hierbij aan. Uit de uitspraak wordt in ieder geval duidelijk dat het beleid met betrekking tot beperking van de bouw van het aantal woningen, alsmede ook het centrumbeleid bestaande uit de concentratie van winkels met daar gedeeltelijk omheen een 1^e of 2^e schil fier overeind is gebleven.

Er zijn twee onderdelen die correctie behoeven:

1. Appellant nr. 5, te weten de heer [naam] heeft een groot aantal beroepsgronden ter beoordeling aan de RvS voorgelegd. De RvS verklaart ze of niet ontvankelijk of ongegrond. Er is één uitzondering. Dit gaat over de archeologische waarde die onder zijn perceel aan de J.W. Hagemanstraat ligt. Het perceel heeft op grond van de archeologische waardenkaart 2 verschillende waarderings, namelijk gedeeltelijk "Waarde – Archeologie 2" en gedeeltelijk "Waarde – Archeologie 1". Dit is gelet op de bestemmingsregeling niet correct en moet worden gecorrigeerd naar 1 waardering voor het gehele perceel.
2. 't Spieker. In het bestemmingsplan heeft kulturhus 't Spieker de bestemming "Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning" gekregen. Het stichtingsbestuur heeft hiertegen beroep ingesteld. Het stichtingsbestuur is van mening dat er allerlei activiteiten en functies in of nabij het 't Spieker gevestigd moeten kunnen worden, zoals de realisatie van zorgwoningen, bedrijfsmatige activiteiten die geen maatschappelijk karakter hebben en andere maatschappelijke activiteiten (breder dan alleen Cultuur en ontspanning). Gesteld is door de gemeente dat alle door de stichting gewenste activiteiten die niet onder het begrip "maatschappelijk" vallen zijn uitgesloten. Dit heeft de RvS ook bekrachtigd. Tijdens de zitting bij de RvS is gesteld -na overleg met de portefeuillehouder- dat 't Spieker eigenlijk de bestemming "Maatschappelijk" zou moeten hebben, zoals die bestemming in Berkelland namelijk geldt voor bijna alle kulturhuizen. Uit een oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid is dat ook gewenst. Het is daarnaast aan derden moeilijk uit leggen dat het kulturhus in Eibergen de bestemming "Maatschappelijk – Cultuur en Ontspanning" heeft, terwijl de kulturhuizen van bijvoorbeeld Ruurlo, Borculo en Neede de bestemming "Maatschappelijk" hebben. Omdat tijdens de zitting dit standpunt is verwoord heeft de RvS geformuleerd dat bij de voorbereiding van het bestreden besluit niet de nodige zorgvuldigheid is betracht. Het bestreden besluit wordt vernietigd. Dit laatste betekent dat de oude bestemming weer geldt, namelijk de gebruiksmogelijkheden zoals die destijds bij de gevolgde vrijstellingsprocedure voor ogen stonden.

De RvS heeft aangegeven dat de gemeenteraad binnen 38 weken een nieuwe bestemming voor 't Spieker moet vaststellen; dit geldt ook voor het gestelde onder punt 1.

Conclusie

1. Kennisnemen van de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan Eibergen, centrum 2011.
2. Planherziening voorbereiden zoals in de uitspraak door de RvS wordt opgedragen, met inachtneming van het gestelde in de uitspraak.
3. Uitspraak ook ter kennis van de raad brengen.