

Bestemmingsplan

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

Gemeente Berkelland

Datum: 2 december 2014
Projectnummer: 110148
NL.IMRO.1859.BPEBG20130007-0101



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving van het plan	5
2.1	Kerkstraat 30	5
2.2	J.W. Hagemanstraat 36-38	6
2.3	Toelichting op de regels	15
3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan	16
3.3	Vervolgprocedure	16

Bijlage 1:

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 10 april 2013

Bijlage 2:

Zienswijzennota inclusief aanvullende brief

Bijlage 3:

Raadsbesluit bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38) d.d. 3 december 2013

Bijlage 4:

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 10 september
2014

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 de eigenaar van het perceel 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.

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 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.

De uitspraak 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 aan 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".

2 Beschrijving van het plan

2.1 Kerkstraat 30

Op dit perceel is het Kulturhus 't Spieker gevestigd.

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op de volgende aspecten:

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

2.1.1 Overwegingen Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

De Stichting Kulturhus 't Spieker heeft in haar beroep aangegeven, dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming “Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning” voor het perceel Kerkstraat 30 heeft vastgesteld. Volgens de planregels zijn gronden met deze bestemming bestemd voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op culturele en recreatieve activiteiten. De stichting betoogt, dat een dergelijke bestemming te weinig mogelijkheden biedt om de ruimten in het Kulturhus commercieel te verhuren als kantoorruimte, dan wel te gebruiken voor wonen met zorgactiviteiten. Daardoor komt de exploitatie van het Kulturhus in gevaar.

De Afdeling geeft in haar overwegingen aan, dat het Kulturhus is opgericht ten behoeve van culturele activiteiten. Bij de vaststelling van het plan is dan ook besloten het vergunde gebruik als zodanig te bestemmen. De raad heeft echter ter zitting aangegeven, dat zij met het oog op een betere verhuurbaarheid bereid is mee te werken aan bredere gebruiksmogelijkheden voor het Kulturhus. Binnen de gemeente Berkelland is aan diverse andere Kulturhuzen de ruimere bestemming “Maatschappelijk” toegekend. De raad wil de stichting dan ook tegemoet komen door de gebruiksmogelijkheden te verruimen naar de bestemming “Maatschappelijk”. Hierdoor stelt de raad zich op een ander standpunt dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat niet gebleken is dat gewijzigde omstandigheden aanleiding hebben gegeven tot dit gewijzigde standpunt van de raad, stelt de Afdeling zich op het standpunt, dat het omstreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling acht het beroep gegrond en vernietigt het besluit van de raad voor zover het betreft de bestemming “Maatschappelijk – Cultuur en ontspanning” voor het perceel Kerkstraat 30.

2.1.2 Motivering toekenning nieuwe bestemming

Omdat er op dit moment geen verschil van mening is over de gewenste bestemming van het perceel Kerkstraat 30 is de herziening op dit punt eenvoudig: aan het perceel Kerkstraat 30 wordt de bestemming “Maatschappelijk” toegekend, waardoor het Kulturhus bredere gebruiksmogelijkheden krijgt.

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 met de aanduiding “praktijkruimte”, 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. Hij heeft bezwaar tegen de aan zijn perceel toegekende dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde - Archeologische Verwachting 1”. De eigenaar 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 J.W. Hagemanstraat 36-38 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

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

2 december 2014 -toelichting-

verwachting). AWG categorie 4 is gekoppeld aan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 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.

Eerst landschappelijke inventarisatie

Om deze reden heeft RAAP eerst een landschappelijke inventarisatie uitgevoerd, waarbij gebruik gemaakt is van geologische, geomorfologische en bodemkundige gegevens (schaal 1:50.000 en 1:10.000) en gedetailleerde hoogtegegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Het is in dit verband goed om te weten, dat 1 mm op een kaart met schaal 1:50.000 neerkomt op 50 meter in werkelijkheid. Met andere woorden: Alleen al de lijndikte op deze kaarten vormen brede zones “in het veld”. Dit geeft al aan, dat er op gepaste wijze omgegaan moet worden met het interpreteren van deze gegevens. RAAP heeft geprobeerd het bronmateriaal te optimaliseren aan de hand van gegevens uit het AHN. Ook heeft zij gebruik gemaakt van gegevens van historische en topografische kaarten, met name Kadastrale minuutplannen (daterend uit circa 1830) en de Chromotopografische kaart des Rijks (uit circa 1900). Op basis hiervan is voornamelijk de begrenzing van geomorfologische eenheden zeer sterk verbeterd, maar de bodemkundige grenzen zijn niet verder gedetailleerd.

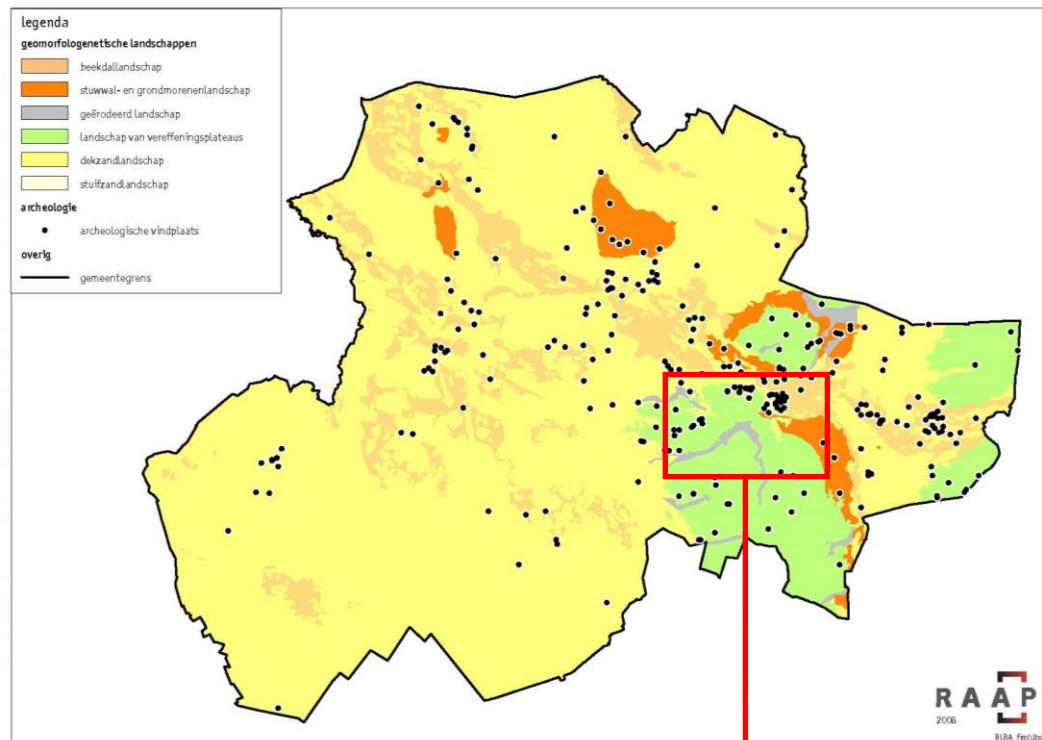
Daarna inventarisatie archeologische vindplaatsen

Vervolgens heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bekende archeologische vindplaatsen. Het doel hiervan is allereerst om een overzicht te verschaffen van de bekende archeologische waarnemingen in de gemeente Berkelland. Daarnaast zijn de bekende archeologische waarnemingen gebruikt ter vaststelling en controle van de archeologische verwachting van de diverse landschappelijke eenheden. De landschappelijke ligging, aard, ouderdom, verspreiding, gaafheid en conservering van bekende archeologische vindplaatsen kunnen namelijk aanwijzingen verschaffen over de aanwezigheid van gelijksoortige, nog onbekende archeologische resten op andere, vergelijkbare locaties.

Bij deze inventarisatie van bekende archeologische vindplaatsen is vooral gebruik gemaakt van gegevens uit de digitale database ARCHIS. RAAP merkt daarbij op, dat de vondstmeldingen en vindplaatsgegevens in ARCHIS wisselend van kwaliteit zijn. Zo kan de plaatsaanduiding van de vindplaats globaal zijn vastgelegd (binnen de vierkante kilometer). Vindplaatsen met een vage plaatsbepaling zijn van mindere waarde dan vindplaatsen waarvan de locatie exact bekend is. Ook is voor de meeste vindplaatsen het oppervlak met archeologische resten niet vastgesteld. Er dient daarom rekening te worden gehouden met een ruime zone rondom de (centrum)coördinaten (bij nederzettingen zelfs meer dan 100 m). Daarnaast is het vrijwel zeker, dat een aanzienlijk deel van de in ARCHIS opgenomen archeologische vindplaatsen reeds is verstoord. Veel van de in ARCHIS opgenomen vindplaatsen zijn namelijk ontdekt tijdens of als gevolg van grootschalig grondverzet in het verleden.

Naast de in ARCHIS geregistreerde vindplaatsen zijn door diverse historische verenigingen aangeleverde gegevens op de kaartbijlagen verwerkt. Vindplaatsen met een archeologische status op de archeologische monumentenkaart van de provincie Gelderland (AMK-Gelderland) zijn als vlakken aan het kaartbeeld toegevoegd.

Aan de hand van historisch kaartmateriaal (Kadastrale minuutplannen en de Chromotopografische kaart des Rijks) zijn de historische dorpskernen bepaald en op de kaart gezet. Deze gebieden zijn indicatief voor een hoge concentratie aan voornamelijk middeleeuwse en latere bewoning.



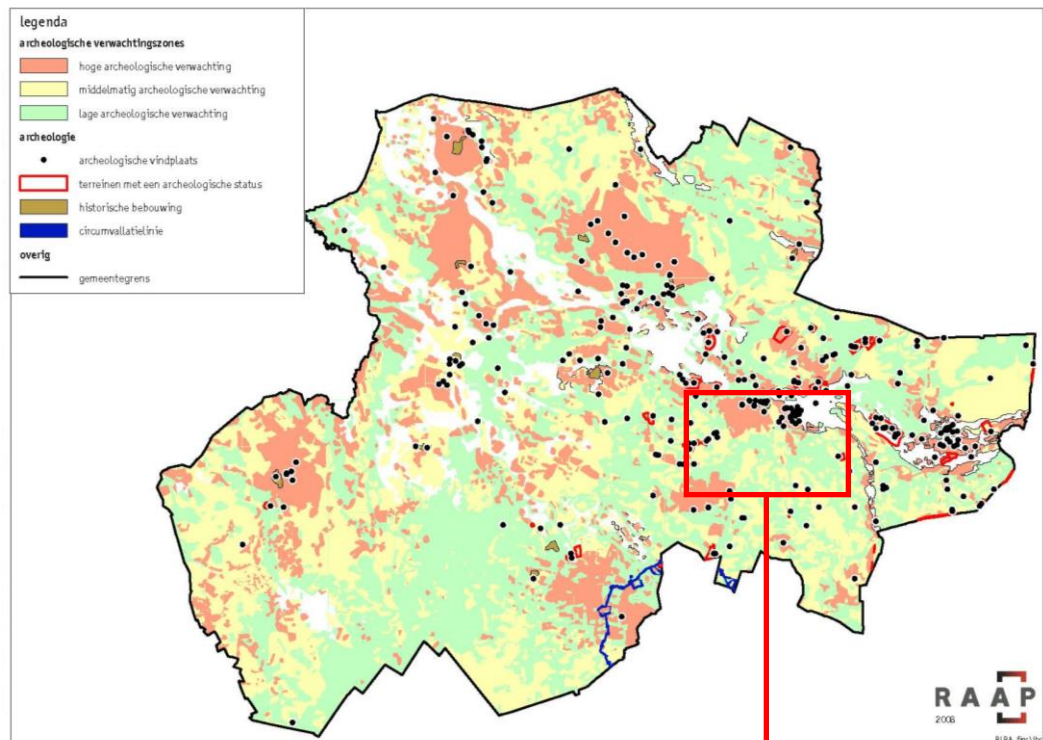
Overzicht van landschappen en archeologische vindplaatsen in de gemeente Berkelland
(Bron: RAAP)



Uitsnede overzicht van landschappen en archeologische vindplaatsen met aanduiding ligging
perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 d.m.v. rode ster (Bron: RAAP)

Vervolgens: archeologische verwachtingen

Op basis van het overzicht van landschappen en de situering van archeologische vindplaatsen is vervolgens een kaart gemaakt, waarop de archeologische verwachtingen staan aangegeven.



Overzicht archeologische verwachtingszones (Bron: RAAP)



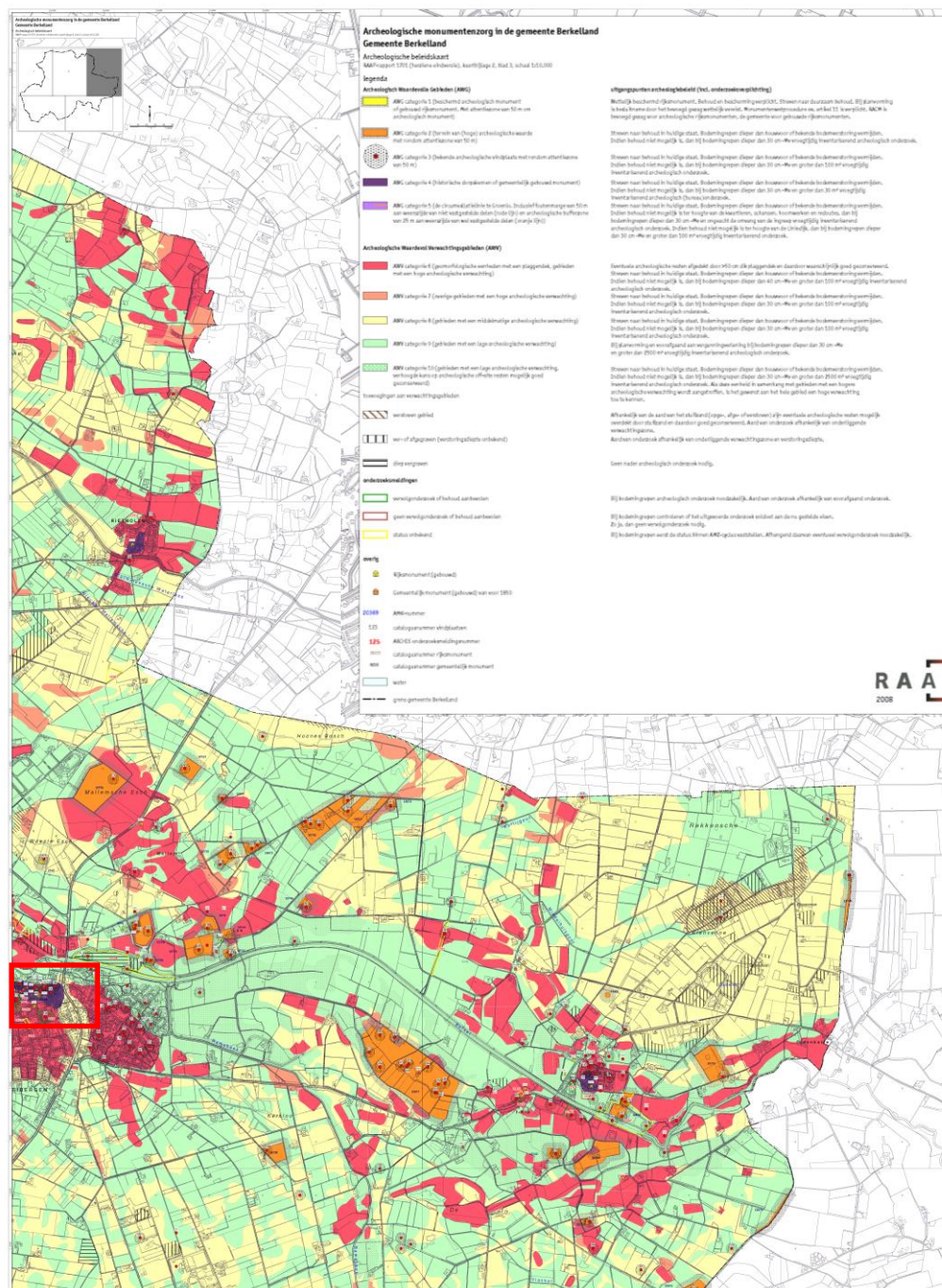
Uitsnede overzicht archeologische verwachtingszones met aanduiding ligging perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 d.m.v. rode ster (Bron: RAAP)

Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden, dat het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 gesitueerd is op de grens van een gebied met een hoge archeologische verwachting en een gebied met een middelmatige archeologische verwachting.

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

2 december 2014 -toelichting-

Op basis van de landschappelijke inventarisatie, de inventarisatie van archeologische vindplaatsen en de verwachte archeologische relicten in bepaalde gebieden is door RAAP een archeologische beleidskaart vervaardigd. Deze archeologische beleidskaart dient te worden gebruikt als de archeologische onderlegger bij het opstellen van een bestemmingsplankaart. RAAP geeft aan, dat de kaart van een zodanig gedetailleerd schaalniveau is (1:10.000) dat deze direct van toepassing is voor gebruik op perceelsniveau.



Gemeente Berkelland, bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1
(Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)
2 december 2014 -toelichting-

Op de archeologische beleidskaart zijn de volgende eenheden te onderscheiden:

- **Archeologisch Waardevol Gebied.** Van deze gebieden weet men (globaal) wat er aanwezig is en is er sprake van een duidelijke begrenzing. De bekende archeologische vindplaatsen worden op de beleidskaart aangeduid als Archeologisch Waardevol Gebied (AWG). Hierbij worden een vijftal categorieën onderscheiden, waarbij categorie 1 de hoogste archeologische waarde heeft;
- **Archeologische Waardevol Verwachtingsgebied.** Op basis van archeologische kennis en fysieke kenmerken van het landschap zijn vijf verwachtingsgebieden onderscheiden, waarin sprake is van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten voorkomen. Deze gebieden zijn onder andere relevant in delen van de bebouwde kom buiten de historische kernen. In tegenstelling tot de eerder genoemde terreinen van archeologische waarde is in deze gebieden de dichtheid aan en de ligging, omvang en conservering van terreinen met archeologische resten slechts in grote lijnen bekend. Ook hier worden vijf categorieën onderscheiden, waarvan categorie 6 de hoogste verwachtingswaarde heeft.

Vertaling archeologische beleidskaart naar dubbelbestemmingen

Wanneer we inzoomen op het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38, dan valt het volgende op (zie ook uitsnede op de volgende bladzijde):

- Een groot deel van het perceel valt binnen de begrenzing van de historische dorpskern, zoals aangegeven op de archeologische beleidskaart. De begrenzing van de historische dorpskern houdt zich niet aan (recente) kadastrale eigendomsgrenzen. Zij is bepaald op basis van historisch kaartmateriaal, waarbij een zekere marge aangehouden wordt. De aangegeven begrenzing geeft een INDICATIE van de oorspronkelijke begrenzing, maar mag niet opgevat worden als een onomstotelijk vastliggende lijn. Aan dit gedeelte van het perceel is in het moederplan Eibergen, Centrum 2011 de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” toegekend, welke mede bestemd is voor het behoud, de bescherming en/of herstel van archeologische waarden in de bodem;
- Een klein deel van het zuidelijk gedeelte van het perceel valt binnen de begrenzing van een gebied met een hoge archeologische verwachting, omdat het gesitueerd is binnen de begrenzing van een landschappelijke eenheid met een plaggendek. Voor gebieden met plaggendek geldt een licht verhoogde kans op het voorkomen van archeologische resten. Aan dit gedeelte van het perceel was in het moederplan Eibergen, Centrum 2011 de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische Verwachting 1” toegekend, welke mede bestemd is voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding ligging perceel perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 d.m.v. gele ster (Bron: RAAP)

Archeologische monumentenzorg in de gemeente Berkelland
Gemeente Berkelland
 Archeologische beleidskaart
 RAAP-rapport 1.01 (herzien eindversie), kaart (Jage 2, blad 3, schaal 1:15.000)

legenda

Archeologisch Waardegebieden (AWG)

- AWG categorie 1 (beschermd archeologisch monument of gebouwd rijksmonument. Met attentiezone van 50 m om archeologisch monument)
- AWG categorie 2 (alleen van (hoge) archeologische waarde met rondom attentiezone van 50 m)
- AWG categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m)
- AWG categorie 4 (historische dorpskernen of gemeentelijk gebouwd monument)
- AWG categorie 5 (de circumvallatie van de Groenlo, inclusief buitenmuren van 50 m aan weerszijde van niet vastgestelde delen (rode lijn) en archeologische bufferzone van 25 m aan weerszijde van wel vastgestelde delen (oranje lijn))

Archeologische Waardeverwachtingsgebieden (AWV)

- AWV categorie 6 (geomorfologische eenheden met een plaggendek, gebieden met een hoge archeologische verwachting)
- AWV categorie 7 (overige gebieden met een hoge archeologische verwachting)
- AWV categorie 8 (gebieden met een middelmatige archeologische verwachting)
- AWV categorie 9 (gebieden met een lage archeologische verwachting)
- AWV categorie 10 (gebieden met een lage archeologische verwachting, verhoogde kans op archeologische of fysische resten mogelijk goed gescreend)

toevoegingen aan verwachtingsgebieden

- verstoord gebied
- ver- of afgegraven (verstoringdiepte onbekend)
- diep vergraven

onderzoeksmetingen

- vervolgonderzoek of behoud aanbevolen
- geen vervolgonderzoek of behoud aanbevelen
- status onbekend

uitgangspunten archeologisch beleid (incl. onderzoeksverplichting)

Wettelijk beschermd rijksmonument. Behoud en bescherming verplicht. Streven naar duurzaam behoud. Bij planvorming is het frame door het bevoegd gezag wettelijk vastgesteld. Monumentenwetprocedure ex artikel 11 is verplicht. RAAP is bevoegd gezag voor archeologische rijksmonumenten, de gemeente voor gebouwde rijksmonumenten.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 30 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch (bureau) onderzoek.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, ter hoogte van de beplanten, schansen, hooiwelten en rodufies, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en ongeacht de omvang van de ingreep vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek. Indien behoud niet mogelijk is, ter hoogte van de Lindeijk, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend onderzoek.

Eventuele archeologische resten afgedekt door 90 cm dik plaggendek en daardoor waarschijnlijk goed gescreend. Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 40 cm + Mw en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergoedingverlening bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 250 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.

Streven naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Indien behoud niet mogelijk is, dan bij bodemingrepen dieper dan 30 cm + Mw en groter dan 250 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek. Als deze eenheid in samenhang met gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt aangezien, is het gewenst aan het hele gebied een hoge verwachting toe te kennen.

Afhankelijk van de aard van het stuifzand (opgr., afge- of verstoord) zijn eventuele archeologische resten mogelijk overdekt door stuifzand en daardoor goed gescreend. Aard van onderzoek afhankelijk van onderliggende verwachtingszone.

Aard van onderzoek afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringdiepte.

Geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Bij bodemingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Aard van onderzoek afhankelijk van voorafgaand onderzoek.

Bij bodemingrepen controleren of het uitgevoerde onderzoek voldoet aan de nu gestelde eisen.

Zo ja, dan geen vervolgonderzoek nodig.

Bij bodemingrepen eerst de status binnen ARZ-regius vaststellen. Afhankelijk daarvan eventueel vervolgonderzoek noodzakelijk.

➔ **Komt voor ter plaatse van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38**

Voor beide gebieden geldt een ander regime:

- Voor het noordelijk deel van het perceel geldt, dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m² en bij bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- Voor het zuidelijke deel van het perceel geldt, dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en bij bodemingrepen die dieper gaan dan 0,40 meter de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

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 J.W. Hagemanstraat 36-38 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 de locatie waar een bouwwerk of een verstoring van de bodem is geprojecteerd, 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 J.W. Hagemanstraat 36-38 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 aanvrager 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.

2.2.3 Motivering toekenning nieuwe bestemming

De archeologische beleidskaart is met zorg vervaardigd door RAAP. Deze kaart maakt deel uit van het vastgestelde gemeentelijk archeologisch beleid. Op basis daarvan zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen toegekend aan de gronden gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011”. Er zijn geen nieuwe gegevens voorhanden, die aanleiding geven tot aanpassing van de begrenzing tussen verschillende archeologische regimes. Daarom wordt de situatie in die zin hersteld, dat nu in deze herziening opnieuw de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische Verwachting 1” wordt toegekend aan het zuidelijke gedeelte van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38. In de toelichting is nu aangegeven dat de begrenzing tussen verschillende archeologische regimes indicatief is en slechts met behulp van een inventariserend archeologisch onderzoek scherper gesteld kan worden.

2.3 Toelichting op de regels

De regels van het moederplan “Eibergen, Centrum 2011” worden van toepassing verklaard voor deze herziening. Dat betekent, dat voor het perceel Kerkstraat 30 (Kulturhus 't Spieker) de bestemming “Maatschappelijk” van toepassing wordt verklaard en voor het zuidelijke gedeelte van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische Verwachting 1”.

Wat betreft de archeologische dubbelbestemmingen kan worden gesteld dat in het geval een nieuw te bouwen bouwwerk, werk of werkzaamheid is voorzien op gronden waaraan alleen de archeologische dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” is toegekend, is op dat bouwwerk, werk of die werkzaamheid alleen dat regime voor archeologische waarden van toepassing. Hetzelfde geldt voor de overige archeologische dubbelbestemmingen.

Wanneer echter op een bouwperceel een bouwwerk wordt gebouwd, of werken worden uitgevoerd, binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

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.

3.2 Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan

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 “zienswijzennota Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)” geeft een overzicht van de indieners van de zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling hiervan. De beoordeling geeft geen reden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Wel worden in de plantoelichting enkele tekstuele wijzigingen aangebracht. Deze zienswijzennota is toegevoegd als bijlage 2.

Besluit tot vaststelling

Het bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1 (Kerkstraat 30 en J.W. Hagemanstraat 36-38)” is op 3 december 2013 door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Voor de inhoud van het besluit wordt verwezen naar de tekst van het Vaststellingsbesluit, toegevoegd als bijlage 3.

3.3 Vervolgprocedure

Bij besluit van 3 december 2013 heeft de raad onderhavig bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011, herziening 2013-1” vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft onder andere betrekking op het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38, waarvan ingevolge genoemd bestemmingsplan (deels) de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” is toegekend (het noordelijke deel van dit perceel kent ingevolge het onherroepelijke bestemmingsplan “Eibergen, Centrum 2011” de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”).

Tegen dit besluit is beroep ingesteld. Daarbij is betoogd dat niet is gemotiveerd waarom aan het noordelijke en aan het zuidelijke deel van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 verschillende archeologische waarderingen zijn toegekend, nu volgens de raad voor het gehele perceel het zwaardere regime van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” zou moeten gelden.

In haar uitspraak d.d. 10 september 2014 (Uitspraak 201400627/1/R2) heeft de Raad van State geoordeeld dat niet uit de regels kan worden afgeleid dat beoogd is dat in het geval dat een nieuw te bouwen bouwwerk is geprojecteerd op gronden waarop deels de ene en deels de andere dubbelbestemming geldt, alleen het – zwaardere – regime voor archeologische waarden behorende bij de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” geldt. Hiermee heeft de raad niet bestemd

hetgeen hij heeft beoogd te bestemmen. Het bestreden besluit dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” ter plaatse van het perceel J.W. Hagemanstraat 36-38 is naar oordeel van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dan ook genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb..

In haar tussenuitspraak stelt de Raad van State de gemeenteraad in de gelegenheid om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak het besluit alsnog te wijzigen met inachtneming van het voorgaande. Met voorliggend document en de daarbij behorende gewijzigde vaststelling wordt hieraan voldaan. De betreffende uitspraak van de Raad van State is opgenomen in bijlage 4.