

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Woensel Noord 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Henri van Abbe Stichting	5
2.2	Bewoner van Lenningenhof 41	5
2.3	Bewoner van Ettelbrückhof 2	6
2.4	Bewoner van Ettelbrückhof 5	11
2.5	Bewoner van Ettelbrückhof 8	12
3	Ambtshalve wijzigingen	12

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'Woensel-Noord 2021'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 31 maart 2022 tot en met woensdag 11 mei 2022 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk, digitaal of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van het Gemeenteblad en het weekblad Groot Eindhoven van woensdag 30 maart 2022 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website (www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl) en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Woensel-Noord 2021' zijn vijf zienswijzen ontvangen. Zes van deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. De zevende zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee formeel niet-ontvankelijk. Omwille van een goed verloop van de procedure is de zienswijze toch bestudeerd en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Henri van Abbe Stichting	Postbus 9657, 5602 LR Eindhoven	9 mei 2022
2	Bewoner van Lenningenhof 41	-	9 mei 2022
3	Bewoner Ettelbrückhof 2	-	10 mei 2022
4	Bewoner Ettelbrückhof 5	-	10 mei 2022
5	Bewoner Ettelbrückhof 8	-	11 mei 2022

2.1 Henri van Abbe Stichting

In het ontwerpbestemmingsplan Woensel - Noord 2021 zijn een tweetal locaties aangeduid als maatschappelijk. Het betreft de volgende locaties :

- Koning Arthurlaan 49, de voormalige kerk Sint Jan Evangelist
- Suikerpeerstraat 1, de voormalige Matteüs kerk en aangrenzende gebouwen.

De Stichting maakt zich zorgen over de beide locaties vanwege aanhoudende berichten van sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van appartementen. Sloop zou zonder verdere kennisgeving mogelijk zijn aangezien beide locaties geen enkele bescherming op dit gebied hebben. Een wijziging van de aangegeven bestemming zou daardoor binnen afzienbare tijd nodig zijn. De Stichting streeft naar het behoud van panden met een cultuur-historische waarde. Daarom acht zij het noodzakelijk om aan beide locaties het kenmerk 'karakteristiek' met bijbehorende sloopbescherming toe te kennen om daarmee de aanduiding maatschappelijk voor langere tijd te waarborgen. Voor een uitvoerige beschrijving met motivatie wordt verwezen naar de bijlagen die bij de zienswijze zijn gevoegd.

Gemeentelijk standpunt

Voor beide kerken geldt dat ze onderdeel zijn van de ruimtelijke ontwikkelingen en voor beide kerken geldt dat ze bij het uitvoering van deze ontwikkelingen zullen worden gesloopt om plaats maken voor nieuwbouw. Voor de locatie Koning Arthurlaan geldt dat er feitelijk al een akkoord ligt op deze ontwikkeling en dat de ontwikkelaar de volgende fase aan het voorbereiden is. Voor de Suikerpeerstraat is dit akkoord er nog niet en verkeert een en ander nog in de intakefase. De genoemde ontwikkelingen geven daarom geen aanleiding om de aanduiding 'karakteristiek' op te nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Bewoner van Lenningenhof 41

De bewoner kan zich niet vinden in de beantwoording van zijn inspraakreactie, die ziet op de splitsing van woningen in het Beschermd Stadsgezicht 't Hool. Die luidt als volgt:

"Er ligt een splitsingsverbod op grond van de bestemming 'Wonen'. Artikel 16.1.1. onder r vermeldt daarover 'een woning en/of kamersgewijs bewoonde woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere woningen'. Daar waar ter plaatse ook de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' geldt (artikel 19 van de planregels) is woningsplitsing dus niet toegestaan. Dit staat ook vermeld in paragraaf 3.5.3 van de toelichting."

Volgens de bewoner is het van tweeën één. Ofwel het college zou in de huidige situatie geen vergunning voor splitsing van woningen moeten verlenen, omdat dit o.g.v. de leefbaarheidstoets ongewenst is in het BSG. Of het is dan nu ook niet uitgesloten in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. De bewoner wenst hierover graag duidelijkheid die er kennelijk nu niet is bij het college van B&W en de ambtelijke organisatie.

Ik neem aan dat u gelet op mijn zienswijze over gaat tot gewijzigde vaststelling.

Gemeentelijk standpunt

De bewoner heeft zijn zienswijze telefonisch nader toegelicht. Daarin heeft hij te kennen gegeven dat hij zich kan vinden in (de regels van) het bestemmingsplan, omdat daar

immers een splitsingsverbod is opgenomen. De bewoner kan zich echter niet vinden in het feit dat voor een woning aan Lenningenhof 47 bij besluit van 5 april 2022 namens het college van burgemeester en wethouders een splitsingsvergunning is afgegeven. Het daartegen ingediende de bezwaarschrift heeft niet geleid tot aanpassing of intrekking van die vergunning. De bewoner heeft ervoor gekozen om dit via deze zienswijze onder de aandacht van de raad te brengen. Immers: de raad wordt niet gekend in een verleende omgevingsvergunning, waarmee wordt afgeweken van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan. Dit is de enige manier om dat te bewerkstelligen.

De gemeente kan om splitsing tegen te gaan niet meer doen dan in de regels van het bestemmingsplan een splitsingsverbod opnemen. Dat is in dit bestemmingsplan (artikel 16.1.1 onder r) ook gebeurd, waarin een splitsingsverbod is opgenomen. Dit verbod is niet opgenomen om deze splitsing in het geheel en te allen tijde uit te sluiten. Er is namelijk een nog altijd groeiende behoefte aan een minder traditionele woonvorm in kleinere woningen en woningen in het algemeen. Het is daarbij van belang om een goede balans te behouden tussen deze groeiende behoefte en de leefbaarheid in de omgeving van gesplitste panden. Om te beoordelen of medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan wenselijk is, heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Dat zijn de Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2021.

Het splitsen van het pand Lenningenhof 47 in meerdere woningen werd niet van invloed, althans niet van doorslaggevende invloed geacht, op de stedenbouwkundige opzet van de wijk 't Hool. Hierbij woog het voor de gemeente zwaar mee dat aan de buitenzijde van het pand niets verandert en de woonfunctie behouden blijft, zij het dat deze woonfunctie zal worden geïntensiveerd in een drietal zelfstandige wooneenheden. Dit gaf de basis om, in afwijking van het bestemmingsplan, de vergunning te verlenen. Deze afwijkingsbevoegdheid vloeit voort uit de wet.

Nu de bewoner te kennen heeft gegeven akkoord te zijn met de inhoud van het bestemmingsplan, maar het niet eens is met de verleende omgevingsvergunning, bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Bewoner van Ettelbrückhof 2

De bewoner voert aan dat er al een klacht loopt tegen de optopping van Diekirchlaan 89, gelegen aan de rand van Winkelcentrum Woensel, omdat er overlast vanuit zal gaan en de bezonning dramatisch af

neemt voor een aantal woningen aan de Ettelbruckhof. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de bezonning in het verleden van alle bungalows aan de Ettelbruckhof door de bouw van de

appartementenflats aan de Diekirchlaan al ernstig verminderd is. Met de huidige bouw ideeën van Winkelcentrum Woensel, waarbij flatgebouwen en appartement gebouwen, mogelijk gebouwd worden wordt de bezonning van zijn woning en andere woningen aan de

Ettelbruckhof nog verder wordt gereduceerd. Expliciet wordt daarom gevraagd om de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

a. bezonning reductie mag maar 1x per woning worden toegepast. Er mag geen stapeling zijn van bezonningsreductie door meerdere / achtereenvolgende bouwprojecten. Voor de Ettelbruckhof in het geheel en ook dus voor zijn woning geldt dat er in het verleden al bezonning is weggenomen door de bouw van de appartementencomplexen aan de Diekirchlaan.

b. vanwege de eis om niet nog meer bezonning weg te nemen van de woningen aan het Ettelbruckhof mogen er alleen woningen of appartementencomplexen gebouwd worden in Winkelcentrum Woensel die geen enkele nadelige invloed hebben op de huidige bezonning van de bungalows in de Ettelbruckhof. Er mag dus niet twee keer een bezonningsreductie regel mogen worden toegepast omdat de Diekirchlaan appartementen die al een keer hebben toegepast.

c. de gemeente Eindhoven moet zich voor alle projecten in het bestemmingsplan Woensel - Noord 2021 houden aan de strenge IPLO regels, bezonningsnormen, opgesteld voor alle gemeenten in Nederland en ondersteund vanuit de rijksoverheid voor 't Hool en niet aan de veel te relaxte regels van haar zelf. En die slechts 1x mogen in de levensduur van de woning, op de woning die last heeft van schaduwwerking, mogen toepassen.

Gerefereerd wordt aan de bezonningsnormen: <https://iplo.nl/thema/licht/bezonning>, opgesteld voor alle gemeenten in Nederland en ondersteund vanuit de rijksoverheid.

Deze zogenaamde TNO normen moeten gebruikt worden omdat ze meer relevant zijn voor de bewoners van de Ettelbruckhof, 't Hool en Woensel-Noord 2021 en zelfs geheel Eindhoven. De strenge IPLO bezonningsregels moeten in dit bestemmingsplan benoemd worden of nog liefst zelfs letterlijk opgenomen worden vanwege het bijzondere karakter van de wijk 't Hool (zie hieronder) en Woensel - Noord 2021 in zijn geheel. En daarbij wordt uitdrukkelijk vermeld dat bezonningsafname slechts een keer mag worden toegepast op een woning en niet meerdere keren t.g.v. meerdere nieuwbouwprojecten of verbouwingsprojecten.

Over de toelichting worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- Pagina 9, ruimtegebruik is 3D, dus oppervlakte en hoogte van gebouwen. Hier is een verduidelijking nodig dat het ook om hoogte van gebouwen gaat.
- Pagina 11, de hoogte van de gebouwen heeft geen maximum in de wijk 't Hool en Winkelcentrum Woensel. Gewenst is een maximum bouwhoogte in Winkel Centrum Woensel, gebaseerd op bezonning van woningen, tuinen en groengebieden in 't

Hool. Wat betreft de bezonning mogen toekomstige bouwwerken geen negatieve impact hebben op de bezonnen van woningen in de Ettelbruckhof. Dit omdat het een wijk is en omdat in het verleden reeds sprake is geweest van vermindering van bezonning. en door de bouw van appartementencomplexen aan de

Diekirchhof. Dus de bouwhoogte van nieuwe appartement-hoogbouw moet beperkt worden zodanig dat er niet minder bezonning is.

- Pagina 15, Hier staat een tegenstrijdigheid. Er wordt een regel opgesteld: bij nieuwe ontwikkelingen moet een toetsing plaatsvinden. En het antwoord van de gemeente Eindhoven staat een zin verder: het is niet nodig van want
- “de huidige functies .. “. Maar het gaat juist om toekomstige (nieuwe) functies die getoetst moeten worden en dat moet hier bevestigd worden via deze regel. En dat staat er niet.
- Pagina 25, Dus zon, en niet schaduwen, zijn belangrijk voor het behoud van groen, vooral in de winter. Dit legt duidelijk een beperking op voor de hoogte van nieuwbouw in Winkelcentrum Woensel en die moet dan ook in dit bestemmingsplan benoemd en genoemd worden.
- Pagina 32, Er ligt een idee op tafel voor het bouwen van groen en appartementencomplexen letterlijk op de Genovevalaan. Die gebiedsontsluitingsweg zou dan ten zuiden van de kruising Clervauxlaan komen te vervallen. Dat is in strijd met dit bestemmingsplan. Maar ook zou een te komen vervallen Genovevalaan er voor zorgen dat het sluipverkeer zou toenemen via de Clervauxlaan, Diekirchlaan en Luxemburglaan naar de Rooseveltlaan. Dat is onacceptabel voor een Historische stedenbouw/Gebouwd erfgoed Nationaal wederopbouwgebied en groen en rustig gebied als het 't Hool.
- Pagina 34, In 't Hool en met name de Diekirchlaan, Ettelbruckhof en Luxemburghof is er nu reeds een parkeerprobleem, In delen van het Luxemburghof zijn parkeermeters geplaatst om overlast tegen te gaan. Daardoor komen er nog meer automobilisten naar de Diekirchlaan en het Ettelbruckhof om gratis te kunnen parkeren. Men slaat vaak de verkeersregels in de wind om snel nog een parkeerplaats in te schieten. Indien er in Winkelcentrum Woensel 1000 of meer bijgebouwd worden zonder of met weinig
- parkeerplaatsen zal de parkeeroverlast op de Ettelbruckhof en Diekirchlaan en Luxemburglaan alleen maar toenemen. Daarom moet er voor nieuwbouw in Winkelcentrum Woensel een beleid gevoerd worden dat voor elke appartement een parkeerplaats beschikbaar is en dat er ruim voldoende, bij voorkeur gratis, parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor winkelpersoneel, (pakket)bezorgers en bezoekers / winkelende mensen. Op drukke winkeldagen zijn bijna alle parkeerplaatsen aan de oostzijde van het Winkelcentrum bezet. En dat gaat niet minder worden als het winkelcentrum Woensel aantrekkelijker wordt gemaakt door nieuwbouw en drukker wordt door nieuwe bewoners en hun vrienden en familieleden die op bezoek komen om te winkelen / parkeren. Dus een extreem royaal parkeerplaats beleid moet voor Winkelcentrum Woensel gerealiseerd worden om overlast in de straten ten noorden van Winkel Centrum Woensel niet erger te laten worden dan het al is. In het bestemmingsplan moet hier expliciet duidelijkheid over geboden worden.
- Pagina 35, de bomen in de Diekirchlaan en net ten noorden daarvan hebben het al zeer moeilijk of gaan zelfs dood of waaien om omdat de zon al weggenomen wordt door de appartementencomplexen aan de Diekirchlaan of dat door de locatie, bestrating etc. of omdat de bomen niet voldoende water. Indien te hoge gebouwen worden toegelaten bij nieuwbouw in Winkelcentrum Woensel zullen die bomen, en struiken en ander groen nog meer lijden onder te weinig zon en water. Als ook de tuinen van de Ettelbruckhof. Dus er moet een maximale hoogte aan de bebouwing van Winkelcentrum Woensel gesteld worden zodat niet nog meer zonlicht en water wordt wegenomen als nu al is. Nu al zijn de laatste jaren bomen verloren gegaan in de Diekirchlaan en niet allemaal meer teruggeplant en

er staan veel bomen er zo slecht bij dat ze geen hele kruinen meer hebben, takken laten vallen of zelfs omvallen. Groen wordt nu al belabberd, om niet te zeggen totaal nalatig door de gemeente behandeld en dat wordt niet beter als het al geen overlevingskans heeft door bouwwerken. Eindhoven houdt zich nu al niet aan haar eigen regels. Dus nu moet er in het stemmingsplan al regels voor bezonning en maximale bouwhoogte worden opgenomen voor Winkelcentrum Woensel.

- Pagina 37, met vernieuwing en uitbreiding van woonruimte voor Winkelcentrum Woensel is niet mis mee. Maar het moet relatieve laagbouw blijven, zodat de Ettelbrückhof geen bezonning verliest en planten en bomen blijven bestaan als ook het woongenot van bestaande en toekomstige bewoners. Dus het alternatief voor eventuele hoogbouw in Winkelcentrum is laagbouw en het alternatief voor hoogbouw in Winkelcentrum Winkelcentrum is meer hoogbouw binnen de ring zoals ook meerdere malen in het bestemmingsplan benoemd is als locatie voor verdichting van verstedelijking. Compensatie ergens anders van groen is niet aan de orde, omdat 't Hool een 'Waarde - Cultuurhistorie – 1' status heeft en groen in de wijk hoort en niet ergens anders mag worden gecompenseerd.
- Pagina 37, waarschijnlijk stonden er ooit in de Diekirchlaan 20 bomen maar een significant deel is weg en een groot deel is bijna dood. Dus hier voldoet de gemeente al niet aan haar eigen plan. Dat wordt niet beter als de bezonning en waterhuishouding niet wordt vastgelegd dat het niet slechter mag worden dan het nu reeds is voor wat betreft schaduw en droogte door de (hoog)bouw van Winkelcentrum Woensel. Dus Winkelcentrum Woensel moet eenduidige regels krijgen over bezonningsbehoud huidige groenvoorzieningen, inclusief tuinen (en woningen) van de Ettelbrückhof.
- Pagina 38, Juist als Winkelcentrum Woensel ontwikkeld wordt is het essentieel om de bescherming van bomen te regelen in dit bestemmingsplan. Zie bovengenoemde feiten wat er gebeurt als het niet goed geregeld is in een bestemmingsplan. Aub per onderzoek doen, regelgeving opnemen en blijven toetsen en handhaven. Nu wordt er niet gehandhaafd of uitgevoerd. Bomen gaan dood.
- Pagina 49, deze paragraaf toont nogmaals aan dat voldoende parkeerplaatsen essentieel zijn om deze doelstellingen mogelijk te maken. Bij een winkel kunnen parkeren is een publiekstrekker van WoensXL en essentieel om het centrum aantrekkelijk te houden. En dus ook om parkeeroverlast in de Ettelbrückhof tegen te houden.
- Pagina 46, Hier zou expliciet bij vermeld moeten worden dat in Woensel Noord en specifiek in Winkelcentrum Woensel geen ruimte is voor nachthoreca. Er is 1 kroeg in Winkelcentrum Woensel. Sommige omwonenden hebben daar last van. Maar gelukkig
- is het maar 1 nachtgelegenheid / kroeg. Dat mogen er vanwege woongenot niet meer worden. Er is nu al drugs- en drankoverlast in het speeltuintje aan de Diekirchlaan / Ettelbrückhof. Dat mag niet meer worden.
- Pagina 51, Mogelijke toekomstplannen van het afsluiten van de Genovalaan zorgen per definitie voor een verkeersstroom aan de Diekirchlaan en dus meer dan +2dB geluidsoverlast toename als gevolg van sluipverkeer wat een last is voor de Ettelbrückhof. Dit is niet acceptabel.
- Pagina 52, niet bekend is of met de nieuwbouw in Winkelcentrum Woensel en zuiden / zuidwesten wind er in de Ettelbrückhof te veel NO2 of fijnstof is vanwege vele nieuwe woningen, appartementencomplexen door meer auto's, distributievrachtwagens

- verwarmingsketels / airconditioning systemen etc. Dat zou onderzocht moeten worden. Goed dat er regels zijn.
- Pagina 52, de bouwplannen van Winkelcentrum Woensel moeten goed getoetst worden aan luchtkwaliteitseisen.
- Pagina 61, bij de ontwikkeling van Winkelcentrum Woensel moet sterk getoetst worden aan het verlies van groen, maar nog veel meer het bestaande groen in de Ettelbrückhof en Diekirchlaan. Daar treed nu al jaren verlies op van gemeente groen en dat is nu al niet goed en dan mag zeker niet slechter worden met nieuwe gebouwen in Winkelcentrum Woensel (zie eerdere punten).
- Pagina 61, Bewoner is hier voorstander van maar er moet ook ruimte gemaakt worden in dit bestemmingsplan voor maatwerk. Voor bijvoorbeeld mindervalide mensen. Ook die mensen willen in de toekomst in hun tuinen kunnen komen en beloofd worden mocht er een financieel incentive komen. Indien bestrating in tuintjes door groentegels, tegels waar bijvoorbeeld gras of onkruid doorheen groeit, vervangen moeten worden dan kan iemand met een rolstoel of rollator of slecht ter been of met evenwichtsproblemen niet meer in de tuin komen of bij de garage komen omdat over dat soort oppervlakken niet te rollen of te lopen valt bij invaliditeit. De bewoner vraagt zich af waarom in het bestemmingsplan niets over gehandicapten staat. Het woord gehandicapten komt slecht 1 keer voor in heel het document en dat is karig.
- In paragraaf 5.3.2.2. van de toelichting wordt verwezen naar artikel 32.2.2 van de regels maar dat artikel bestaat niet. In het verlengde daarvan kan niet worden getoetst of die eventueel voor gehandicapten een uitkomst biedt. Verder worden de waterbergingsgetallen niet begrepen. De enige mogelijkheid om het aantal van 21.3 m3 waterbergingsopgave te realiseren is bestrating te vervangen dus dat gaat niet lukken in verband met tuin-, voordeur- en garagetoegang met rolstoel of rollator etc.
- Pagina 76, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 1' is opgenomen voor gebieden waar de bebouwing binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Er wordt van uitgegaan dat de gemeente deze regels aanhoudt en gaat handhaven bij de besluitvorming over bouwplannen van Winkelcentrum Woensel: geen ophoging van bestaande gebouwen (en lage nieuwbouw) zodat de bestaande bezonning behouden blijft. Geen uitzondering, ook niet als een aannemer een grote pot geld op tafel gooit.
- Pag. 80 3. Trefpunt Groen Eindhoven (TGE). Dit soort foto's zijn er ook van de Diekirchlaan: bomen verdwenen. Die foto's staan in mijn bezwaarschrift van 22 april 2022 tegen optopping van Diekirchlaan 89.

Gemeentelijk standpunt

Het nieuwe bestemmingsplan 'Woensel – Noord 2021' is vooral gericht op actualisering en niet op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Actualisering betekent dat uitgegaan is van de huidige situatie en rekening is gehouden met het meest recente ruimtelijk relevant beleid, wet- en regelgeving en rechterlijke uitspraken daarover. Een bestemmingsplan biedt geen ruimte om specifieke zaken te regelen voor minder valide of gehandicapte mensen maakt het geen verschil of in het verlengde daarvan wordt ook aandacht gevraagd voor het feit dat de locatie van het winkelcentrum bij vaststelling bijna volledig de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie- 1' heeft op grond waarvan de bestaande voorgevelrooilijn mag niet worden overschreden, de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden overschreden en van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen niet mag worden afgeweken. De aangehaalde ideeën over ontwikkelingen

onder andere aan het winkelcentrum Woensel, wat daar ook van zij, zijn dus niet vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Als er concrete plannen zijn dan worden hierover aparte procedures gevolgd, waartegen rechtsmiddelen open staan. In die procedures kan, voor zover nodig, aandacht worden gevraagd voor de bezonningsnormen- en regels. Voor de wijk 't Hool geldt dat hier de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht' met een geldend bouwverbod en nadere eisen kunnen worden opgelegd.

Binnen een actualisatieplan worden bestaande parkeerproblemen en parkeeroverlast niet opgelost. Ook de opmerking dat mensen zich niet houden aan parkeerregels hoort niet in een bestemmingsplanprocedure thuis. Dat geldt ook voor de opmerkingen over (het onderhoud van) het groen.

Het actualisatieplan bevat geen zelfstandige horecabestemming. Alleen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ondersteunende horeca mogelijk voor zover deze ten dienste staat aan de ter plaatste aanwezige maatschappelijke voorziening. Binnen de bestemming 'Centrum' geldt dat alleen bestaande horeca is toegestaan op de begane grond die valt binnen categorie 1, genoemd in de Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 3 bij de regels). Nachthoreca valt daar niet onder.

In paragraaf 5.3.2.2. van de toelichting wordt ingegaan op de waterbergingsopgave die geldt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein in Eindhoven. Dit actualisatieplan ziet echter niet op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Indien er bezwaren zijn tegen een concrete waterbergingsnorm als gevolg van een toekomstige nieuwe ontwikkeling kan dit worden aangevoerd in de daarvoor opgestarte procedure.

De verwijzing naar artikel 32.2.2 is inderdaad onjuist. Het gaat om artikel 4.3 van de planregels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan waterberging 2020', dat zoveel mogelijk is verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Het bedoelde artikel 4.3 bepaalt dat artikel 4.2 niet van toepassing op bouwplannen waarover voor inwerkingtreding van dit bestemmingsplan privaatrechtelijke afspraken over klimaatadaptatie tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn gemaakt. In artikel 4.2 staat een voorwaardelijke verplichting waterbergingen genoemd. Daarmee wordt bedoeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vast staat dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid (...). Die voorwaardelijke verplichting is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen in artikel 26.4. De uitzondering van artikel 4.3 is niet in het onderhavige plan opgenomen, omdat de uitzondering zich zelden voordoet. Mocht dat toch zo zijn dan kan altijd een buitenplanse uitzondering worden gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de aanpassing van paragraaf 5.3.2.2. van de toelichting het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Bewoner van Ettelbrückhof 5

De plannen om 2000 woningen te bouwen in en om het winkelcentrum Woensel ziet de bewoner met zorg tegemoet. De eerste ontwerpen met 20 hogere en lagere woontorens zal veel gevolgen hebben voor heel de wijk 't Hool wat betreft verkeershinder, wegnemen van zonlicht en bouwhinder, die jaren zal duren. Vooral over de hoge torens dichtbij de Diekirchlaan bestaan zorgen.

Gemeentelijk standpunt

Voor een reactie hierop wordt verwezen naar de eerste alinea van het gemeentelijk standpunt onder 2.3.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.5 Bewoner van Ettelbrückhof 8

De bewoner ontvangt graag wat meer duidelijkheid over regulering de maximale bouwhoogtes in het Winkelcentrum Woensel. De huidige bewoners kunnen beperkt worden in het ontvangen van zonlicht in hun woonomgeving. Met name de eerste rij woningen op het Ettelbrückhof aan de kant van de Diekirchlaan. De tweede rij gaat de doorzon in hun woonkamer missen en eventueel de opbrengst van zonnepanelen mislopen.

Gemeentelijk standpunt

Voor een reactie hierop wordt verwezen naar de eerste alinea van het gemeentelijk standpunt onder 2.3.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

A. Aanpassing van en toevoeging aan de toelichting

Op 21 juni 2022 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2022 vastgesteld. Deze beleidskaart vormt vanaf deze datum de onderlegger voor bestemmingsplannen (en het toekomstige omgevingsplan onder de Omgevingswet). In alle in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, en daarmee ook dit ontwerpbestemmingsplan dat nu naar de gemeenteraad gaat ter vaststelling, moet deze geactualiseerde verwachtingen- en waardenkaart 2022 worden opgenomen.

Dit heeft geleid tot de volgende tekstuele aanpassing van paragraaf 3.6.1.:

‘Wettelijk en beleidsmatig kader

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht.

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen en het toekomstig omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eindhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen Archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Met deze kaart wil de gemeente het ondergronds cultureel erfgoed van Eindhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

De geactualiseerde Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en - na inwerkingtreding van de Omgevingswet - het omgevingsplan.

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën (de categorieën 1 tot en met 8). Ter bescherming van de archeologische waarden worden deze (met uitzondering van categorie 8) op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Hieraan zijn per categorie regels gekoppeld. Deze regels geven aan wanneer archeologisch onderzoek verplicht is. (Bouw)werkzaamheden die binnen de in de regels vermelde oppervlakten én diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke ordeningsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Archeologisch kader

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten. Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

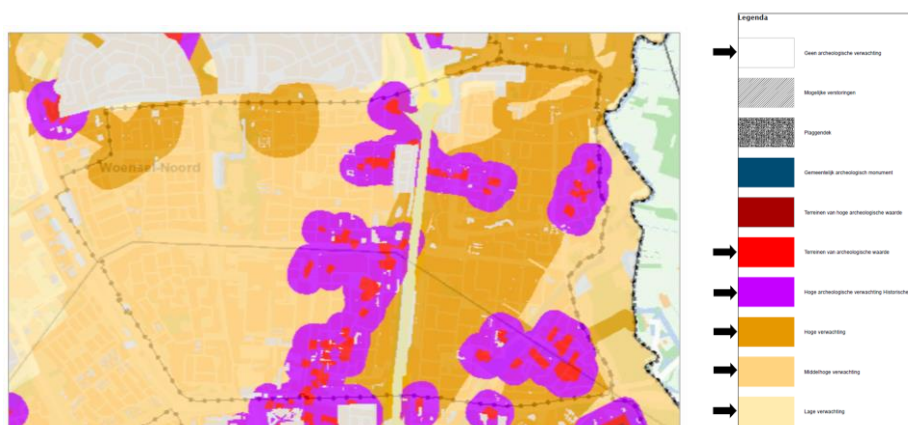
Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Archeologische waarnemingen binnen en

ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking vormen voor de lokale en regionale geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Toetsing archeologische situatie

Binnen de grenzen van het (bestemmings)plangebied bevinden zich op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart verschillende categorieën met archeologische (verwachtings)waarden. Deze categorieën zijn in de hieronder staande tabel opgenomen. Vanuit beleidsmatig oogpunt is per categorie aangegeven wat voor een archeologische onderzoeksplicht hieraan gekoppeld is. Is de oppervlakte én diepte van de bodemverstorende activiteiten ten behoeve van een planontwikkeling groter dan de ondergrens, dan is een archeologisch (voor)onderzoek verplicht. De gemeentelijk adviseur archeologie kan aangeven welke vorm van archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voor de aanvraag.

Is de oppervlakte óf diepte van de bodemverstorende activiteiten ten behoeve van een planontwikkeling kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch (voor)onderzoek niet verplicht.



Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Berkvens/Arts 2022) gemeente Eindhoven met daarop het (bestemmings)plangebied zwart omkaderd.

Categorie	Waarde / verwachting archeologie	Wanneer onderzoeksplicht van toepassing?
Cat. 3	Terrein van archeologische waarde	Bij bodemingrepen groter dan 50 m ² én dieper dan 30 cm
Cat. 4	Hoge archeologische verwachting, historische kern	Bij bodemingrepen groter dan 100 m ² én dieper dan 30 cm
Cat. 5	Hoge archeologische verwachting	Bij bodemingrepen groter dan 250 m ² én dieper dan 30 cm
Cat. 6	Middelhoge archeologische verwachting	Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m ² én dieper dan 30 cm
Cat. 7	Lage archeologische verwachting	Bij bodemingrepen groter dan 25.000 m ² én dieper dan 30 cm
Cat. 8	Geen verwachting	Geen onderzoeksplicht (vrijstelling bij bodemingrepen)

De verwachting en bijbehorende oppervlakte- en dieptegrens voor de binnen het (bestemmings)plangebied voorkomende beleidscategorieën (Berkvens/Arts 2022).

De categorieën zijn op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' (gebieden van categorie 3), 'Waarde – Archeologie 4' (gebieden van categorie 4), 'Waarde – Archeologie 5' (gebieden van categorie 5), 'Waarde – Archeologie 6' (gebieden van categorie 6 en 'Waarde – Archeologie 7' (gebieden van categorie 7).

Meldingsplicht toevalsvondsten

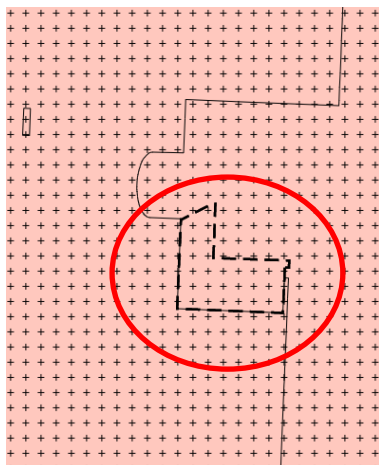
Ook gebieden waarvoor geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (categorie 8) is opgenomen, of die op basis van archeologische (voor)onderzoeken worden vrijgegeven is niet geheel uit te sluiten dat er alsnog archeologische resten kunnen worden aangetroffen.

De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen *et cetera*) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit) gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.'

B. Aanpassing van en toevoegingen aan de verbeelding

1. De geactualiseerde archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2022 is verwerkt met dien verstande dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -1' is verwijderd en op de verbeelding de volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:
'Waarde- Archeologie – 3', 'Waarde- Archeologie - 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie – 6' en 'Waarde – Archeologie 7'.
2. Ter plaatse van de rode contour is de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie-1' verwijderd, zodat de ter plaatse geldende maatvoering op grond van artikel 7.2.1 onder b en c van de regels kan worden benut. Dit heeft te maken met de ontwikkeling van de Lidl beoogde is nodig omdat Dit heeft te maken met de verbouw van de Lidl, waarvoor op dit gedeelte een maatvoering

is opgenomen, i.p.v. de regeling 'als bestaand' in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'.



3. Binnen de bestemming 'Wonen' is de specifieke bouwaanduiding -1 ter plaatse van het adres Tweelingenlaan (o.a. nummer 80) verwijderd.
4. Ter hoogte van het Kleine Beerpad is de hele reeks van 6 bouwvlakken (Kleine Beerpad 2 t/m 72) aangepast en conform de huidige systematiek gelegd op 10 meter.
5. Ter plaatse van Herentalsweg 8 en 10 is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, zodat de bestaande (bedrijfs)woningen (op dit moment verhuurd aan particulieren), al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, positief bestemd zijn.

C. Aanpassing van en toevoegingen aan de regels

1. De volgende begrippen zijn aangepast of toegevoegd:

gemeentelijk archeologisch monument

archeologisch monument dat overeenkomstig de erfgoedverordening als beschermd monument is aangewezen en is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister;

archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een daartoe gecertificeerde instantie en werkend volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden);

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden);

gemeentelijk adviseur archeologie

een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen aantoonbaar ervaringsdeskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

behoud in situ

behoud van archeologische resten op dezelfde plaats door planaanpassing (behoudsmaatregelen);

behoud ex situ

behoud van archeologische informatie door middel van een opgraving;

2. Binnen de bestemming 'Centrum' is artikel 7.2.1 onder d verwijderd. Hier werd verwezen naar een 'specifieke bouwaanduiding – 1', die geen grondslag heeft.
3. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' artikel 11.2.1 onder c na 'karakteristiek' het woordje 'en' toegevoegd en is de 'specifieke bouwaanduiding – 3' vernummerd naar 'specifieke bouwaanduiding – 1'.
4. Aan artikel 16 'Wonen' zijn de volgende planregels toegevoegd:

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Bestemming

- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' voor het op de verbeelding genoemde maximaal aantal wooneenheden;

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen;

5. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 1' (artikel 18) is verwijderd.
6. De volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:

Artikel 18 Waarde - Archeologie 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (terrein van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 50 m² van de grond wordt geroerd én;

- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 18.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 50 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 18.3 sub b.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen

onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 4

19.1 Betemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (hoge verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 19.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 100 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 19.3 sub b.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 250 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 20.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 250 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn in het kader van de vergunningaanvraag.

20.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 20.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden,

wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 6

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 2.500 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 21.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 2.500 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 21.3 sub b.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 7

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' (lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 25.000 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de ontheffing de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 25.000 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 22.3 sub b.

22.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand

- aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.