

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Deelgebieden Woensel-Zuid 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	TCR advocaten namens een bewoner van een pand aan de Greefstraat	5
2.2	Bewoonster van De Run, mede namens mede-eigenaren van panden aan de De Greefstraat	6
2.3	Mr. Verberne van Aga juristen namens de huidige en toekomstige eigenaar van een pand aan de Barrierweg 227	9
2.4	Nauta Dutihl namens Pathé Theatres B.V.	10
2.5	Eigenaren en bewoners van een pand aan de Kloosterdreef	11
2.6	Bewoner Frankrijkstraat	11
2.7	Stichting Woonbedrijf SSW.Hhvl	12
3	Ambtshalve wijzigingen	16

1 Inleiding

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 20 januari 2022 tot en met woensdag 2 maart 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 19 januari 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 zeven 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 Deelgebieden Woensel-Zuid 2021 zijn zeven 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	TCR advocaten namens een bewoner van een pand aan de Greefstraat	Postbus 153, 5500 AD Veldhoven	18 februari 2022
2	Bewoonster van De Run, mede namens mede-eigenaren van adressen aan De Greefstraat	-	22 februari 2022
3	Mr. Verberne van Aga juristen namens huidige en toekomstige eigenaar van een pand aan de Barrierweg	Zeelsterstraat 7A, 5652 EA Eindhoven	1 maart 2022
4	Nauta Dutihl namens Pathé Theatres B.V.	Postbus 7113, 1007 JC Amsterdam	3 maart 2022
5	Eigenaren en bewoners van een pand aan de Kloosterdreef	-	2 maart 2022
6	Bewoner Frankrijkstraat	-	18 februari 2022
7	Stichting Woonbedrijf SSW.Hhvl	Postbus 280, 5600 AG Eindhoven	10 juni 2022

2.1 TCR advocaten namens een bewoner van een pand aan de Greefstraat

a. Aanwezigheid lasbedrijf

Op het betreffende is een bedrijfspand met bedrijfswoning gerealiseerd. Het perceel is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het bedrijf valt in categorie 3.1 en is onder het overgangsrecht gebracht. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat: "De bedrijven in het plangebied zijn in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan geïnventariseerd. Uit de inventarisatie is gebleken dat de bedrijven uit milieuoogpunt gezien geen onaanvaardbare effecten hebben op de omgeving. De meldende planologische situatie wordt dan ook in dit bestemmingsplan overgenomen." Blijkens de toelichting is het niet de bedoeling om de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht te brengen. Het bedrijf dient positief bestemd te worden, aangezien het de intentie is de actuele situatie te handhaven, temeer nu het bedrijf al sinds 2002 aanwezig is en geen onaanvaardbare effecten heeft op de omgeving.

De bovenstaande reactie is reeds als inspraakreactie naar voren gebracht. Daarop is door de gemeente gereageerd dat er sprake was van een omissie en deze zou worden hersteld. Dat is echter niet correct gebeurd.

Gemeentelijk standpunt

Ondanks de beantwoording van deze inspraakreactie en de toezegging dat ter plaatse van dit bedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' wordt opgenomen ten behoeve van (tevens) een lasbedrijf behorend tot categorie 3.1 en een bijbehorende bedrijfswoning op de bovenverdieping, uitsluitend voor zover bestaand, is dat ten onrechte niet gebeurd.

Aan artikel 3.1 van de planregels is weliswaar een nieuw lid c toegevoerd, waarbij verwezen wordt naar de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', maar deze aanduiding is ten onrechte niet terug te vinden op de verbeelding.

Artikel 3.1 onder c van de planregels is daarom als volgt gewijzigd (toevoeging is onderstreept, verwijderde tekst is *cursief* gemaakt (zie voor de daarbij behorende uitleg het gemeentelijk standpunt onder **b.**)):

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een lasbedrijf behorend tot categorie 3.1 *en een bijbehorende bedrijfswoning op de bovenverdieping, uitsluitend voor zover bestaand*;

Op de verbeelding is ter hoogte van het betreffende bedrijf een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf -1'. Ook is de aanduiding toegevoegd aan het renvooi.

b. Aanwezigheid bedrijfswoning

Verzocht wordt ook een aanduiding 'Wonen' op te nemen, zodat tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Al bijna 20 jaar is hier sprake van een bedrijfswoning, die wordt bewoond door degene die het lasbedrijf exploiteert. Aangezien op grond van het bestemmingsplan hier óók een categorie 1 en 2 bedrijf mag worden geëxploiteerd, is het niet reëel om de bewoning van de bedrijfswoning enkel te koppelen aan lasbedrijf (categorie 3.1).

Gemeentelijk standpunt

Aangezien op basis van artikel 3.1 onder c ter plaatse tevens (en dus óók) een lasbedrijf gevestigd mag zijn, mogen bedrijven in een lagere milieucategorie 1 en 2 zich hier ook vestigen. In het verlengde ligt de koppeling van de al geruime tijd aanwezig bedrijfswoning aan het lasbedrijf niet in de rede. De bedrijfswoning moet ook kunnen worden bewoond door ondernemers van andere bedrijven, die zich ter plaatse met hun bedrijf kunnen vestigen.

Op de verbeelding is ter plaatse van het betreffende bedrijf daarom een functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Deze aanduiding hoeft niet te worden toegevoegd aan het renvooi, want dit betreft een bestaande functieaanduiding, die reeds gekoppeld is aan artikel 3.1 onder e van de planregels.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Bewoonster van De Run, mede namens mede-eigenaren van panden aan de De Greefstraat

De zienswijze is gericht tegen:

- het ontbreken van de aanduiding 'Wonen' voor de locaties De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c;
- het ontbreken in de regels en toelichting dat bewoning (kamerbewoning/kamerverhuur) is toegelaten voor de locaties De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c.

Aangegeven is dat de panden op de locaties De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c sinds 1990 in gebruik zijn als kamerverhuur/kamerbewoning voor maximaal 8 kamers voor maximaal 8 personen. Men beschikt over een kamerverhuurvergunning voor 8 personen uit 1990. Ook is sprake van een onherroepelijke omzettingsvergunning voor 8 onzelfstandige woonruimten van 1 juni 2012.

Er wordt een beroep op het gelijkheidsbeginsel gedaan waarbij wordt verwezen naar paragraaf 9.4 van de toelichting (de ambtshalve wijzigingen) en de adressen De Greefstraat 2/28, 3A/B, 5A/B, 7B/C, 9C/D, 11 en 13, Van Thienenlaan 170 en 172, Frankrijkstraat 128, Gemmastraat 53 en 55, Jacob de Gelderstraat 1 en Bondstraat 5/5A en 7/7A. Voorts wordt verwezen naar een opmerking over het pand aan de Sebastiaan van Noyestraat en een voor dat pand verleende kamerverhuurvergunning.

De bewoonster merkt verder op dat kamerbewoning passend in de omgeving is, uit het oogpunt van verkeer geen bezwaren bestaan en voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen. Omdat er sprake is van een al langer bestaand pand met kamerbewoning geldt een flexibele regeling ten opzichte van nieuwe aanvragen voor kamerbewoning (30 meter is niet aan de orde). Met het huurcontract dat wordt gesloten met de bewoners van De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c wordt overlast voorkomen. Niet naleving van de regels leidt tot onmiddellijke stopzetting van het contract. Tevens is er sprake van voortzetting van bestaand gebruik en er is geen sprake van het toevoegen van een extra (mogelijk overlastgevend) kamerverhuurpand. Van een belasting van de leefbaarheid in de wijk is geen sprake nu het gebruik sinds 1990 plaatsvindt (overlast is met name afkomstig vanuit Judas Taddeusplein). Het woongebruik in deze omgeving past binnen de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn uitsluitend bedrijven toegelaten, die zijn

opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende tot de categorieën 1 of 2. Gelet op het karakter van de omgeving kan worden voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. De conclusie is dan ook dat binnen de bestemming 'Bedrijf' van de locaties de De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c de functieaanduiding 'Wonen' moet worden opgenomen.

Vanuit rechtszekerheid dient voor zowel de eigenaar als voor de omgeving duidelijkheid te bestaan over (de voortzetting van) het gebruik van de locaties de De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c voor kamerverhuur/kamerbewoning. Door in een bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen voor welke panden de situatie bestaand als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van toepassing is, kan aan de voorwaarde van rechtszekerheid tegemoet worden gekomen. In die bijlage dienen de locaties De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c voor kamerverhuur/kamerbewoning opgenomen te worden.

Op grond van het voorafgaande wordt verzocht:

1. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de aanduiding 'Wonen' wordt opgenomen voor de locaties de De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c;
2. in de regels bij het voorliggende bestemmingsplan een bijlage op te nemen, waaruit blijkt voor welke panden de situatie bestaand als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van toepassing is. In die bijlage dienen de locaties de De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c voor kamerverhuur/kamerbewoning opgenomen te worden;
3. in de planregels en toelichting te verwerken dat 'Wonen' wordt opgenomen voor de locaties de De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c en dat het kamerverhuur/kamerbewoning kan worden voortgezet.

Gemeentelijk standpunt

Bekend is dat op de locatie de De Greefstraat 15a al op 12 december 2007 kamers werden verhuurd en daarvoor een kamerverhuurvergunning is verleend. Hiervoor is door de bewoonster op 1 juni 2012 een omgevingsvergunning voor de activiteit omzetten gevraagd. Deze aanvraag is niet in behandeling genomen, omdat op 24 mei 2012 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitgesproken dat de gemeente Eindhoven geen omgevingsvergunning voor de activiteit omzetten mag eisen voor panden, die al als kamerverhuurpand in gebruik waren op het moment van inwerkingtreding van de zogeheten Regionale Nood-Huisvestingsverordening per 12 december 2007. Bij brief van 11 juni 2007 (kenmerk 12/0006) is de bewoonster hiervan in kennis gesteld. Voor het legaal verhuren van kamers is echter ook een omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik nodig. Deze is door de bewoonster op 10 augustus 2021 aangevraagd. De vergunning is bij besluit van 22 februari 2022 (kenmerk V21/45990) geweigerd. Daartegen is door de bewoonster bezwaar aangetekend. Dit bezwaar is bij besluit van 11 augustus 2022 (BZ-22-0216-001) ongegrond verklaard.

Aangezien er voor deze locatie dus geen omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik is verleend en het niet in de lijn der verwachting ligt dat dit alsnog in een eventuele beroepsfase zal gebeuren, zal er voor de locatie De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c geen aanduiding 'Wonen' worden opgenomen. De gevraagde bijlage, als toevoeging aan de regels, wordt niet nodig geacht, omdat met de aanduiding 'Wonen' op de verbeelding en een verklaring van de betekenis daarvan in de regels voldoende duidelijk is waar gewoond mag worden binnen een bestemming 'Bedrijf'.

Een beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet omdat de genoemde gevallen geen gelijke gevallen zijn. Hierna worden per adres de verschillen aangegeven:

- De Greefstraat 2/2B
Reguliere bouwvergunning verleend voor kamerbewoning (kenmerk 05/1647).
- De Greefstraat 3A/B
Vergunning verleend voor het realiseren van twee appartementen (kenmerk 07/0284 en HV07/0036).
- De Greefstraat 5A/B
Op 7 februari 2007 voor het adres De Greefstraat 5A een reguliere bouwvergunning verleend voor de verbouwing van 1 appartement naar 2 appartementen (06/1655).
HV07/0009 – 2 – Splitsing van het pand in appartementen – Verleend
- De Greefstraat 7B/C
Verbouwen van een bedrijfspand tot bedrijfspand met bedrijfswoning
huisnummer 7 – Vergunning verleend (kenmerk 1986/205)
Verbouwen van een bedrijfswoning t.b.v. kamerverhuur – huisnummer 7 – Vergunning verleend (03/1518)
- De Greefstraat 9C/D:
Wijzigen van een pand t.b.v. 2 appartementen – Vergunning verleend van rechtswege (06/0738)
Splitsing van een gebouw in 2 appartementen – Vergunning verleend (HV06/0023)
- De Greefstraat 11 en 13:
Wijzigen van een gedeelde verdieping van het bedrijfspand tot woning – huisnummer 11 – Vergunning verleend (1966/321)
Wijzigen van een gedeelde verdieping van het bedrijfspand tot woning – huisnummer 13 – Vergunning verleend (1966/321)
- Van Thienenlaan 170 en 172:
Bouwen van een sporthal en bovenwoningen – Vergunning verleend (1964/423)
- Frankrijkstraat 128
Bouwen van een kantoor met woning – Vergunning verleend (1955/494)
Verbouwen van een kantoor met woning – Vergunning verleend (1966/26)
- Gemmastraat 53 en 55
Bouwen van een woning met werkplaats – Vergunning verleend (1958/03)
Omzettingsvergunning onzelfstandige woonruimten – Vergunning verleend (HV08/2386)
- Jacob de Gelderstraat 1
Bouwen van een woning – Vergunning verleend (1990/1416)
- Bondstraat 5/5A
06/0137 – Verbouwen van een garage tot 2 appartementen – Vergunning verleend.
- Bondstraat 7/7A
Bouwen van een woning en werkplaats – Vergunning verleend (1923/256).

Op grond van de bovenvermelde informatie kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een terecht beroep op het gelijkheidsbeginsel. In alle genoemde gevallen is sprake van een planologisch vergunde situatie (bouwen en/of strijdig gebruik).

Voorts wordt verwezen naar een opmerking over het pand aan de Sebastiaan van Noyestraat en een voor dat pand verleende kamerverhuurvergunning. Ook hier is echter geen sprake van een gelijke situatie. Het betreffende adres aan de Sebastiaan van

Noyestraat heeft een woonbestemming waar per definitie gewoond mag worden. Op basis van artikel 18.1.1. (géén 19.1.1.) onder s van de planregels is kamerbewoning niet toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft. Legaal gebruik betekent legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bij besluit van 18 juli 2014 (kenmerk 14/1529) is voor dit adres een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 7 onzelfstandige woonruimten op grond waarvan er sprake is van legale kamerbewoning op dit adres.

Opgemerkt wordt nog dat het wonen op de locatie de De Greefstraat 15, 15a 15b en 15c passend is in de omgeving. Dit is echter reeds beoordeeld na de ontvangst van de aanvraag van de omgevingsvergunning (kenmerk V21/45990) waarbij is geconcludeerd dat wonen ter plaatse niet passend is als gevolg waarvan de vergunning is geweigerd. Deze toets wordt in deze bestemmingsplanprocedure niet over gedaan. Dit bestemmingsplan betreft namelijk een actualisatieplan, waarbij alleen vergunde situaties positief worden bestemd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Mr. Verberne van Aga juristen namens de huidige en toekomstige eigenaar van een pand aan de Barrierweg 227

De zienswijze is ingediend namens de huidige en toekomstige eigenaar van een pand aan de Barrierweg 227. Zij willen graag dat de huidige woonbestemming ongewijzigd blijft, omdat een horecabestemming in het algemeen een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving te meer omdat in de directe omgeving ook al een coffeeshop is gevestigd. In het recente verleden zijn er bij de gemeente al bezwaren binnen gekomen van zwerfvuil en van wild parkeren. Bij een blijvende woonbestemming is er een betere handhaving op zwerfvuil en of parkeeroverlast mogelijk.

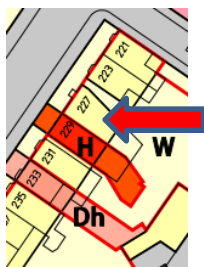
Ook is het algemeen belang meer gediend met een woningbestemming, omdat er regionaal en landelijk een sterke behoefte is aan meer woningbouw. Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) heeft al geruime tijd gepleit voor meer woningbouw in de regio en zeker in de Barrierbuurt, dicht tegen het centrum, is de behoefte aan betaalbare huisvesting groot. De toekomstige eigenaar zal de huidige bestemming van café voorlopig in stand laten en zou graag flexibel zijn in de toekomstige woonbestemming.

Het huidige ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een grote wijziging, maar beoogt een actualisatie te zijn en juist een handhaving van de woonbestemming ligt in deze knellende woningmarkt meer voor de hand. Eventueel kan de huidige woonbestemming ook vorm worden gegeven door middel van een postzegelaanpassing.

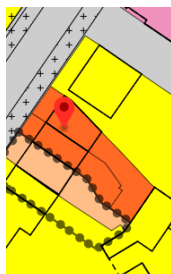
Gemeentelijk standpunt

In het geldende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Woondoeleinden'. In het ontwerpplan heeft deze locatie een bestemming 'Horeca' gekregen. Deze bestemming is ten onrechte aangepast, omdat hiervoor nooit een omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' is verleend. Het feit dat voor deze locatie op grond van artikel 3 van de Drank en horecawet een horecaverunning (H22/49311) is verleend, maakt dit niet anders. De

bestemming zal daarom conform het geldende bestemmingsplan weer worden gewijzigd in een bestemming 'Wonen'.



Uitsnede huidige verbeelding



Nieuwe verbeelding

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Nauta Dutihl namens Pathé Theatres B.V.

Aangevoerd wordt dat er onduidelijkheid bestaat over de uitleg van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen'.

Op de gronden met de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Maatschappelijk', is onder meer de functie 'maatschappelijke voorzieningen' toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' gedefinieerd als:

'educatieve, medische, sociaal-, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.'

In Eindhoven is volgens Pathé reeds voldoende bioscoopaanbod aanwezig, zo ook op de gronden waar het ontwerpbestemmingsplan op ziet. Uit de plantoelichting volgt niet dat de gemeenteraad heeft beoogd de komst van een nieuwe bioscoop mogelijk te maken. Dit kan, gelet op voornoemde definitie van maatschappelijke voorzieningen, echter ook niet geheel worden uitgesloten. In het geval de raad beoogd heeft om bioscopen onder de definitie van maatschappelijke voorzieningen te scharen, merkt Pathé daarover op dat deze wijze van bestemmen (lees: het toestaan van sociaal-culturele voorzieningen binnen de functie maatschappelijke voorzieningen) tot onduidelijkheid en mogelijk tot een ongewenst, niet beoogd effect. Immers het opnemen van sociaal-culturele voorzieningen in de definitie van maatschappelijke voorzieningen heeft mogelijk tot gevolg dat bioscopen planologisch zijn toegestaan op alle gronden waar maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gevestigd. Pathé vraagt zich af of de raad dat gevolg voor ogen heeft en verkrijgt daar graag duidelijkheid over. Omwille van de rechtszekerheid en in het belang van een goede ruimtelijke ordening, verzoekt Pathé dan ook om een reactie op deze zienswijze en om meer duidelijkheid te verschaffen over de uitleg van de definitie van maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld door het gebruik voor bioscopen expliciet uit te sluiten in de doeleindenomschrijving (of anderszins).

Gemeentelijk standpunt

In het geldende bestemmingsplan is het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' als volgt gedefinieerd:

‘educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen’. Een bioscoop wordt gezien als een recreatieve voorziening en deze voorziening wordt niet genoemd in dit begrip. Op basis van het geldende bestemmingsplan is daarom de vestiging van een bioscoop niet mogelijk.

In het nieuwe bestemmingsplan is het begrip ‘maatschappelijke voorzieningen’ als volgt gedefinieerd:

‘educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.’. Ook hier geldt dat een bioscoop wordt gezien als een recreatieve voorziening en deze voorziening niet wordt genoemd in dit begrip. Op basis van het geldende bestemmingsplan is daarom de vestiging van een bioscoop niet mogelijk. Om ieder twijfel daarover weg te nemen zal de volgende zin aan het begrip ‘maatschappelijke voorziening’ worden toegevoegd: *‘Een bioscoop is geen maatschappelijke voorziening’.*

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Eigenaren en bewoners van een pand aan de Kloosterdreef

Opgemerkt is dat in het ontwerpbestemmingsplan hun woning aan de Kloosterdreef nog een horecabestemming heeft. Bij nader inzien willen zij liever een woonbestemming op dit adres en geen horecabestemming. Zij exploiteren geen horecazaak noch hebben zij de ambitie om deze te starten.

Gemeentelijk standpunt

De eigenaren en bewoners hebben ook gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij hebben zij aangegeven de bestemming ‘Horecadoeleinden’ te willen behouden en geen woonbestemming te willen.

Gezien de schriftelijke toezegging aan de voormalige eigenaar van dit pand, dat de bestemming in de volgende actualisatieronde zou worden gewijzigd naar een pure woonbestemming, zal dit adres (wederom) omgezet worden naar een bestemming ‘Wonen’, wat ook recht doet aan de reeds lang bestaande feitelijke situatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Bewoner Frankrijkstraat

De zienswijze heeft betrekking op de enkelbestemming ‘Horeca’ op de locatie Frankrijkstraat 74. Een horecabestemming die de bewoner persoonlijk en ook heel veel mensen woonachtig in de Frankrijkstraat graag zien verdwijnen. Er is veel mis (gegaan) in dit café en er is sprake van veel overlast in de breedste zin van het woord. Zowel de

gemeente als de politie is hiervan op de hoogte. Hier zitten tot op heden weinig tot geen consequenties aan vast.

Gemeentelijk standpunt

De Frankrijkstraat wordt in het kader van het geldende horecabeleidsplan gerekend tot 'woongebied' en is daarmee een restrictiegebied. Dit maakt het een gebied waar (vanuit leefbaarheid) een vermindering van het aantal horecavestigingen wordt nagestreefd. Hiermee zal een uitbreiding van het horeca-aanbod ook niet gewenst zijn. Indien een horecagelegenheid sluit wegens marktomstandigheden of wordt gesloten, is een nieuw bedrijf op deze locatie niet gewenst. Het pand staat bovendien niet bekend als een locatie met een publieke buurtfunctie.

Het pand aan Frankrijkstraat 74 is onlangs verkocht. Tevens is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend. De inhoud van de conceptaanvraag geeft aanleiding om de locatie Frankrijkstraat 74 een bestemming 'Wonen' te geven, waardoor automatisch de bestemming 'Horeca' verdwijnt. Tevens wordt, ter maximalisering van het aantal woningen, voor de begane grond en de verdiepingen, een aanduiding opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 Stichting Woonbedrijf SSW.Hhvl

Sinds december 2020 onderzoekt Stichting Woonbedrijf SSW.Hhvl (het Woonbedrijf) onder andere samen met de gemeente hoe in de buurt Limbeek duurzaam toekomstbestendig en fijn wonen kan worden gerealiseerd. Om te komen tot een integraal afgewogen, kwalitatieve gebiedsvisie waarin cultuurhistorie, bouwtechniek en sociale cohesie met elkaar zijn afgestemd, zijn in dit traject meerdere partijen betrokken, waaronder de Van Abbestichting en de Stichting Wederopbouw. Beiden hebben een positief advies gegeven over de tot dusver ontwikkelde visie. Ook is de gemeente vanaf het begin actief betrokken via de gebiedsmanager, waarbij het Woonbedrijf er vanuit is gegaan, althans mocht gaan, dat zij intern de verschillende afdelingen heeft meegenomen en daarmee heeft afgestemd. Op maandag 23 mei 2022 is het Woonbedrijf dan ook zeer onaangenaam verrast door de mededeling van de gemeente dat zij voor het gebied Limbeek-Noord de status gemeentelijke monument wil aanvragen. Het doorvoeren van dit besluit staat haaks op de formele en informele gesprekken die tot nu toe zijn gevoerd in het uitwerken van de gebiedsvisie. Dit klemmt te meer omdat dit traject al 1,5 jaar loopt. Het Woonbedrijf vindt het opmerkelijk dat dit voornemen op geen enkel moment met haar is gedeeld. Daarnaast verbaast het de Woonstichting dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarin Limbeek-Noord de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' heeft gekregen en waarin aangescherpte eisen worden gesteld niet met de Woonstichting is besproken. Er wordt een integrale samenwerking verwacht en deze manier van werken getuigt daar niet van. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan als ook het aanwijzen van dit gebied als gemeentelijk monument maakt het volgens het Woonbedrijf kansloos om duurzaam toekomstbestendig en fijn wonen te realiseren. Dit vindt zij niet acceptabel.

Op 31 mei 2022 heeft het Woonbedrijf de gemeente gevraagd om het voornemen van het aanwijzen van dit gebied als 'wederopbouw parel' niet door te zetten. Ook heeft zij gevraagd het plandeel Limbeek-Noord uit de bestemmingsplanprocedure te lichten, om met haar het ingezette traject van onderzoek om te komen tot een cultuurhistorisch waardevolle wijkvernieuwing samen af te maken.

In een bijgevoegde bijlage (1) wordt aangegeven hoe gekomen kan worden tot een voor haar werkbaar situatie. Kort gezegd houdt dit in dat de gemeente in overweging wordt gegeven af te zien van de beslissing over de aanwijzing van het gebied als 'wederopbouw parel', althans deze beslissing vooralsnog aan te houden / op te schorten, aangezien met een dergelijke aanwijzing de ook in de Woondeal voorziene wijkvernieuwing onuitvoerbaar wordt.

Als bijlage 2 wordt de tot dusver uitgewerkte gebiedsvisie toegevoegd. Hieruit blijkt dat een zorgvuldig traject is doorlopen, integrale afstemming heeft plaatsgevonden en dat de benodigde veranderingen kunnen worden doorgevoerd met behoud van cultuurhistorie in dit gebied zonder dat daarvoor een monumentale status hoeft te worden gegeven of aangescherpte eisen t.a.v. cultuurhistorie worden toegevoegd. Tevens is het positieve advies van de Van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven toegevoegd als bijlage 3. Bij de stichtingen is er vertrouwen en respect voor de aanpak. Daarnaast zijn de stichtingen van mening dat de lokale overheid moet meedoen, anders lukt de integrale benadering niet.

De gemeente Eindhoven en het Woonbedrijf staan voor grote opgaven in de stad. Opgaven waar het Woonbedrijf zich altijd voor ingezet heeft en graag voor wil blijven inzetten en waar een grondhouding van vertrouwen en de wil tot samenwerking essentieel zijn. De manier waarop de gemeente in dit dossier acteert, biedt daartoe geen goede basis. Woonbedrijf is een duurzame partner in en voor de stad. Voor huurders wil het Woonbedrijf een leefbare buurt en goede woningen realiseren. Nadrukkelijk wordt gevraagd daaraan mee te werken en een besluit te nemen vanuit een integraal overwogen geheel, wat blijkt uit de overgelegde onderzoeken.

Indien de gemeente ervoor kiest om niet te participeren in deze samenwerking, is het Woonbedrijf genoodzaakt te procederen tegen alle besluiten die de gebiedsvisie doorkruisen.

Deze brief kan worden gezien als een eerste blijk van bezwaar c.q. zienswijze tegen de (verdere) besluitvorming met betrekking tot Limbeek-Noord. Ook zal het Woonbedrijf zich beraden over de mogelijkheid de gemaakte kosten en nevenschade bij de gemeente te verhalen. Het Woonbedrijf is ervan overtuigd dat de gemeente niet vanuit één belang deze ontwikkeling kan en moet stopzetten en dat gezamenlijk tot een goed integraal overwogen geheel kan worden gekomen. Verwacht wordt dat de gemeente dat een samenwerkingspartner is. Een eenzijdig besluit in deze zou leiden tot een breuk in het vertrouwen in deze samenwerking en dat dit ook een voor de gemeente onwenselijke uitkomst is.

Bij email van 20 september 2022 is de volgende aanvullende reactie ingediend.

In de planregels voor 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek' is bepaald, dat er niet mag worden gebouwd buiten het bouwvlak = krimpfolie huidige gebouw + je mag niet afwijken van goot- en bouwhoogte en voor 'Waarde – Cultuurhistorie – 1' geldt dat bestaande voorgevelrooilijnen, goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

Deze regels maken dat:

- Er geen maatschappelijk en financieel haalbaar plan kan worden gerealiseerd;
- De beoogde woningdifferentiatie niet kan worden bereikt;

- De leefbaarheid en veiligheid verder onder druk komt, doordat verduurzaming en renovatie inpandig zou moeten plaatsvinden, hetgeen leidt tot nog kleinere woningen en (nog) meer ruimtelijke segregatie en;
- De investeringen voor Woonbedrijf dermate onrendabel worden, dat hiervan zal (moeten) worden afgezien.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan dat nu in procedure is, 'Deelgebieden Woensel Zuid 2021', is een actualisatieplan. Dat wil zeggen dat het nieuwe bestemmingsplan qua opzet in grote lijnen hetzelfde blijft als het nu geldende bestemmingsplan op deze plaats. Het gebied heeft diverse functies en die worden opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan. Verleende vergunningen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente moet wel rekening houden met nieuwe regels en nieuw beleid. Het actualisatieplan is niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Wanneer er concrete plannen zijn voor nieuwe ontwikkelingen, wordt hiervoor een aparte procedure gevolgd. Wanneer een nieuwe ontwikkeling wordt voorbereid, wordt dat op dat moment apart bekend gemaakt.

Het op dit moment ter plaatse van Limbeek - Noord nog geldende bestemmingsplan is 'Limbeek - Woenselse Watermolen 2007'. Daarin is het huidige cultuurhistorische beleid niet verwerkt. De reden daarvoor is dat de huidige cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven pas op 18 maart 2008 is vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan dient de nog steeds geldende cultuurhistorische waardenkaart, vastgesteld op 18 maart 2008, als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Dit is een werkwijze die wij bij alle actualisatieplannen dienen te hanteren: geldend beleid moet worden verwerkt in de bestemmingsplannen.

De hierboven beschreven werkwijze is in lijn met de wensen van de Van Abbestichting en de Stichting Wederopbouwvergoed Eindhoven. In dat kader wordt verwezen naar hoofdstuk 9.2.1 onder 3 en 4 van de toelichting van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Op de genoemde locatie Limbeek-Noord ligt op basis van het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie – 1'. Daar waar de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie - 1' (artikel 25 van de planregels) geldt, moet rekening gehouden met het volgende:

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied en de bebouwing daarin. 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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels in aanvulling of afwijking van de andere daar voorkomende bestemmingen:

a. de bestaande voorgevelrooilijn mag niet worden overschreden;

b. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden overschreden;

c. _____ van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen mag niet worden afgeweken.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2, mits vooraf een advies van de gemeentelijke cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit is ingewonnen waaruit blijkt dat afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor de cultuurhistorische waarden en kenmerken kunnen worden behouden.

Dat met het ontwerpbestemmingsplan het volgens het Woonbedrijf kansloos wordt om duurzaam toekomstbestendig en fijn wonen te realiseren wordt niet onderbouwd. Hetzelfde geldt voor de stelling dat het ontwerpplan niet aansluit bij de ontwikkelde Gebiedsvisie.

Naar de mening van de gemeente vormt artikel 25 van de planregels (belangrijkste tekstblokken onderstreept) geen enkele belemmering om duurzaam toekomstbestendig te bouwen en fijn wonen te realiseren. In tegendeel: in bijlage 2 bij de zienswijze staat vermeld: "Omdat deze woningen opgenomen staan op de cultuurhistorische waardenkaart als historisch stedenbouwkundig structuur en de gebouwen hoog en gemiddeld gewaardeerd zijn, dient bij deze transformatie zorgvuldig te worden omgegaan met cultuurhistorische waarden.". Bijlage 3 bij de zienswijze geeft de reactie van de Van Abbestichting en de Stichting Wederopbouw weer. Deze overgelegde informatie (bijlagen 2 en 3 bij de zienswijze) is geformaliseerd in het genoemde artikel 25 van de planregels: sloop en nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die door alle betrokken partijen worden onderschreven.

Het bovenstaande vormt dan ook geen aanleiding om de locatie 'Limbeek- Noord' uit de bestemmingsplanprocedure te lichten.

De door het Woonbedrijf genoemde wens van de gemeente dat zij de status 'gemeentelijk monument' wil aanvragen voor Limbeek – Noord maakt geen onderdeel uit van dit nieuwe bestemmingplan en is hierin ook niet opgenomen. De bescherming van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten is geregeld in de Erfgoedverordening, voor zover deze zijn aangewezen. Tegen een aanwijzingsprocedure staan rechtsmiddelen open.

In paragraaf 3.6.2. van de toelichting is gemotiveerd aangegeven waarom ter plaatse de aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen. Het gevolg hiervan is inderdaad dat op basis van de planregels, artikel 18.2.1 onder c en artikel 18.5, ook de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan bestaand en er een sloopvergunningstelsel geldt. De stellingen dat als gevolg daarvan geen maatschappelijk en financieel haalbaar plan kan worden gerealiseerd, de beoogde woningdifferentiatie niet kan worden bereikt, de leefbaarheid en veiligheid verder onder druk komt, doordat verduurzaming en renovatie inpandig zou moeten plaatsvinden, hetgeen leidt tot nog kleinere woningen en (nog) meer ruimtelijke segregatie en de investeringen voor Woonbedrijf dermate onrendabel worden, dat hiervan zal (moeten) worden afgezien worden wederom niet onderbouwd.

Daarbij komt dat het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een binnenplanse afwijkmogelijkheid bevat, verwoord in artikel 30.1, waarin staat:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-1 geen gebruik kan worden gemaakt van deze afwijkmogelijkheid voor zover het betreft afwijking ten behoeve van het overschrijden van de voorgevelrooilijnen, de bestaande goot- en bouwhoogte of de bestaande dakhelling;
- b. (...)
- c. (...)
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 40 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen;
- e. de regels ten aanzien van de realisatie van gebouwen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en toestaan dat de maximum oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 100 m².

Verder kan een sloopvergunning onder voorwaarden worden verleend waarbij wordt verwezen naar artikel 18.5.3 van de planregels.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

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 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 verwachtingswaarden binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën (de categorieën 1 tot en met 8). Ter bescherming van de archeologische waarden worden de op dit bestemmingsplangebied van toepassing zijnde categorieën (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 orderingsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Archeologisch kader

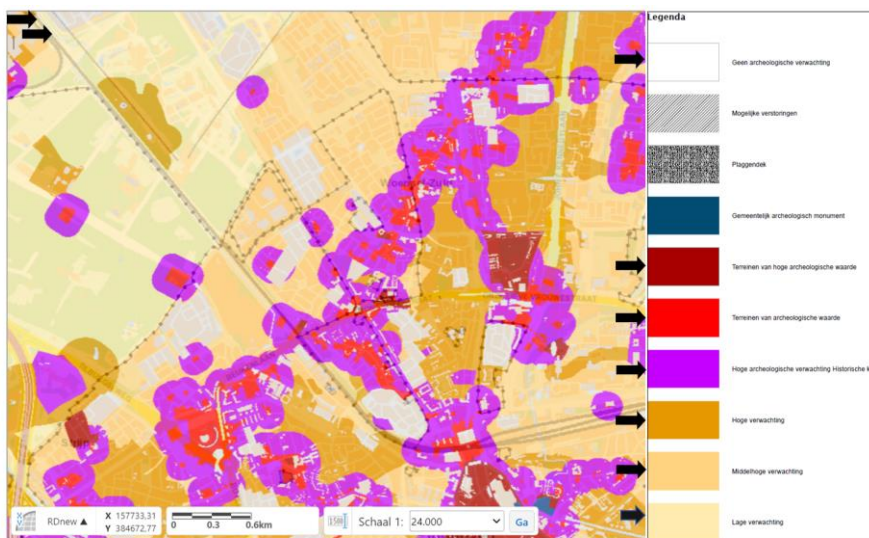
De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of 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, regionale en landelijke 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 het grondgebied van 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.



Ontwerp bestemmingsplan "Deelgebieden Woensel-Zuid 2021". De bestemmingsplangrens aangegeven door een zwarte lijn met stippen geprojecteerd op een uitsnede van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart.

Categorie	Waarde / verwachting archeologie	Wanneer onderzoeksplicht van toepassing?
Cat. 2	Terrein van hoge archeologische waarde	Bij bodemingrepen groter dan 10 m ² én dieper dan 30 cm
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 2' (gebieden van categorie 2), '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 met 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

Ter hoogte van de Fluwijnstraat 4-12 ontbreekt een bouwvlak. Dat is alsnog opgenomen.

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 2, 'Waarde- Archeologie – 3', 'Waarde- Archeologie - 4' 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie – 6' en 'Waarde – Archeologie 7.

C. Aanpassing van en toevoegingen aan de regels

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;

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 1' (artikel 20) is verwijderd.

De volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:

Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' terrein van hoge 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 10 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 10 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 voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 20.3 sub b.

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 3

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 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.

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 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 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 4

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 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.

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 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).

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 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.

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.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 5

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 23.2.1 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).

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

23.4.1 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.

23.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.4.1 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.

23.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 23.4.1 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 24 Waarde - Archeologie 6

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 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.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 24.2.1 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).

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

24.4.1 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 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.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.4.1 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 24.3 sub b.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 24.4.1 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 25 Waarde - Archeologie 7

25.1 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 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.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 25.2.1 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).

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

25.4.1 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 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.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.4.1 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 25.3 sub b.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 25.4.1 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.