

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst01871

Dossiernummer 24.03.452

B&W beslisdatum 16 januari 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)'

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Scheidingstraat 106-108 zeventien nieuwe koopwoningen te realiseren. Op dit moment is op nummer 106 een natuursteenbedrijf gevestigd. Nummer 108 betreft een pand met één bedrijfswoning.

Ten behoeve van dit voornemen heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in de periode van 22 juni 2023 t/m 2 augustus 2023. Omdat het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, is op de vaststelling van het bestemmingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing. Na de vaststelling zal het bestemmingsplan van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijke Omgevingsplan.

Het plan is gericht op beëindiging en sloop van het natuursteenbedrijf op nr. 106, waarna op het terrein dertien eengezinswoningen worden gerealiseerd. Zes van deze woningen worden aangeboden in het dure koopsegment (>€390.000). Zeven woningen worden aangeboden in het betaalbare tot middeldure koopsegment (€ 320.000 - € 390.000). Het bestaande pand nr. 108 wordt gesloopt, waarna een nieuw pand met vier appartementen wordt gerealiseerd. Deze appartementen vallen in het segment lage middeldure koop (€ 230.000 - € 275.000).

Het initiatief past binnen de kaders van de Woonvisie 2015. Het draagt met name bij aan de onder de pijler 'ambitieuze stad' beoogde verdichting en het initiatief voldoet aan de kwalitatieve uitgangspunten van het Woonprogramma 2021-2025. Het overgrote deel van de nieuwbouw bestaat tegenwoordig uit appartementen. Het realiseren van grondgebonden woningen is dan ook zeer gewenst. Er is grote vraag naar grondgebonden woningen, maar deze zijn duurder om te bouwen waardoor sociale huur op deze locatie niet mogelijk is. Grondgebonden woningen zijn passend in de buurt. Een

paar jaar terug is om de hoek het studentenhuisvestingsproject Boutenslaan/Hoogstraat gerealiseerd met 144 studio's en 81 appartementen voor studenten (allemaal kleine huishoudens). De grondgebonden woningen zijn aanvullend op deze grote nieuwbouwontwikkeling en past in het straatbeeld. Economisch gezien bestaat geen bezwaar tegen de transformatie van dit kleine bedrijfsterrein naar woningen op een binnenterrein tussen bestaande woningbouw. Het bedrijfsterrein van nr. 106 behoort niet tot een van de in de "Nota Kleinschalige Bedrijfslocaties Eindhoven" aangewezen bedrijfsterreinen die voor de stad behouden moeten blijven.

In de huidige situatie hebben de percelen Scheidingstraat 106-108 een bedrijfsbestemming. Woningbouw is conform het Omgevingsplan (dat mede wordt gevormd door het geldende bestemmingsplan) niet toegestaan. In de bestaande situatie is het plangebied volledig verhard. Op grond van het Groenbeleidsplan 2017 dient minimaal 136 m² groen aanwezig te zijn bij de realisering van 17 woningen. Met het plan wordt 493 m² groen toegevoegd. Na uitvoering van het bestemmingsplan zal het plangebied aanzienlijk groener zijn dan nu het geval is.

De initiatiefnemer heeft op 7 april 2022 en 24 januari 2023 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de buurt. Het doel van deze bijeenkomsten was de buurt kennis te laten maken met de plannen en met de omgeving in gesprek te gaan over de mogelijke aandachtspunten bij de planuitwerking. De avonden zijn bezocht door ca. 20-25 omwonenden, voornamelijk bewoners van de koopwoningen waarvan de achtertuinen aan de locatie grenzen. In algemene zin werd positief gereageerd op de organisatie en het initiatief om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling in overleg te treden. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming lijkt positief te zijn ontvangen.

De initiatiefnemer heeft zijn plannen ook besproken met de Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven, Trefpunt Groen Eindhoven en de Henri van Abbestichting. De reacties van hen zijn overwegend positief. Het participatietraject is nader uiteengezet in een verslag. Het participatieverslag is als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg is één reactie ontvangen van Trefpunt Groen Eindhoven¹.

De reactie was positief mits aanvullend onderzoek naar beschermde diersoorten werd uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek naar beschermde diersoorten is inmiddels uitgevoerd. Gebleken is dat de sloop van de bestaande bebouwing zal leiden tot vernieling en/of verstoring van twee zomer- en mogelijk (milde) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden is dan ook een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze is aangevraagd bij het bevoegd gezag, Gedeputeerde Staten van de provincie. In een activiteitenplan zijn mitigerende en compenserende maatregelen omschreven die met de ontheffingsaanvraag

¹ www.trefpuntgroeneindhoven.nl/advies/reactie-op-bestemmingsplan-iii-gestel-buiten-de-ring-2020-scheidingstraat-106-108

ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten zijn voorgelegd. Op voorhand is er geen aanleiding aan te nemen dat de ontheffing niet verleend kan worden, zodat dit niet aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni 2023 t/m 2 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

■ Wettelijke taak

De ontwikkelende partij heeft de gemeente verzocht een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarop moet een besluit volgen door het bevoegde bestuursorgaan, de gemeenteraad.

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van zeventien woningen op het terrein van het natuursteenbedrijf aan de Scheidingstraat.

Voorstel

1. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan vast te stellen, zoals opgenomen in de 'nota ambtshalve wijzigingen' bij dit besluit;
2. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80442-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, en de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen'.

De ambtshalve wijzigingen betreffen tekstuele aanpassingen, welke zijn gericht op het voorkomen van onduidelijkheden bij toepassing van de regels, alsmede de bescherming van archeologische waarden en aanpassing van de verbeelding. Tevens is in de toelichting de reden voor het ambtshalve toevoegen van een voorwaardelijke verplichting uitgelegd.

2.1 Het bestemmingsplan moet digitaal gewijzigd worden vastgesteld en gelijktijdig moet



een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80442-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

3.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, zodat op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien. Als deze situatie zich voordoet dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

4.1 De raad dient het college van Gedeputeerde Staten te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden in het kader van dit bestemmingsplan is 150 uur geraamd.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. De Grexwet is van toepassing. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten, die deze ontwikkeling met zich meebrengt, verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad Eindhoven en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein alsmede digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Tevens wordt in de bekendmaking aangegeven welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt. Bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage hebben gelegen, dienen nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'III Gestel buiten de ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)';
- Nota ambtshalve wijzigingen bij vaststellingsbesluit

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht;
- dat de raad de in de 'nota ambtshalve wijzigingen' vervatte overwegingen, standpunten en ambtshalve wijzigingen tot de hare maakt;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'nota ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0772.80442-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, en de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, griffier.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst01871

Dossiernummer 24.03.452

B&W beslisdatum 16 januari 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht;
- dat de raad de in de 'nota ambtshalve wijzigingen' vervatte overwegingen, standpunten en ambtshalve wijzigingen tot de hare maakt;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'nota ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0772.80442-0301.gml met de bijbehorende

bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, en de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2024.

J. Jongbloed, griffier.

nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring
2020 (Scheidingstraat 106-108)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Ordening

3 januari 2024

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven.

Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening

Datum

3 januari 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Ambtshalve wijzigingen	4
Regels.....	4
Toelichting	8
Verbeelding	8

Ambtshalve wijzigingen

Regels

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2020 (Scheidingstraat 106-108)'

- In artikel 3 'Wonen' wordt in lid 3.3.1 onder b. toegevoegd de tekst:
“, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' voor zo lang op deze gronden geen dakopbouw is gerealiseerd”, zodat het volledige sublid onder b. als volgt komt te luiden:

dakterrassen uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' voor zo lang op deze gronden geen dakopbouw is gerealiseerd;
- In artikel 3 'Wonen' wordt aan lid 3.4.2 toegevoegd sub c:
“Het gebruik van het dak van een dakopbouw ten behoeve van een dakterras.”
- Artikel 4 'Waarde – Archeologie 4' wordt als volgt gewijzigd:

In lid 4.2.1 onder a worden de woorden “*minder dan*” vervangen door het woord “*maximaal*”. Het woord “*én*” aan het einde van de zin wordt verwijderd.

In lid 4.2.1 onder b. worden na het woord “*plaatsvinden*” toegevoegd de woorden “*over een oppervlakte vanaf 100m²*”, waarna het volledige lid 4.2.1. onder a en b als volgt komt te luiden:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 100 m² van de grond wordt geroerd;*
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 100 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.*

- In lid 4.3.1 onder sub a. onder 1. wordt het woord “*met*” verwijderd, toegevoegd wordt het woord “*én*”.
 Onder sub a. onder 2 wordt het woord “*aantasting*” vervangen door “*verstoring*”.
 In lid 4.3.1 onder sub b. worden aan de eerste zin na het woord “*Als*” toegevoegd de woorden “*uit het archeologisch onderzoek blijkt dat*” waarna het volledige lid 4.3.1. als volgt komt te luiden:

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen,*

aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:

- 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;*
- 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;*
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan wordt aan de omgevingsvergunning tot afwijking de verplichting verbonden tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen, tenzij het belang bij behoud van de archeologische waarden in de bodem zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.*

- In lid 4.4.1 onder j wordt de volledige tekst vervangen door de volgende tekst:

“het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt”.

- Lid 4.4.3 “Toelaatbaarheid” wordt als volgt gewijzigd:

In de openingszin wordt het woord “*slechts*” verwijderd. In sublid 1 onder a. wordt aan het einde van de zin het woord “*én*” toegevoegd. In sublid 2 onder a. wordt het woord “*aantasting*” vervangen door “*verstoring*”. Onder b. worden aan de eerste zin na het woord “*Als*” toegevoegd de woorden “*uit het archeologisch onderzoek blijkt dat*”, waarna het volledige lid 4.4.3 als volgt komt te luiden:

- a. De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:*
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;*
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.*
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

- Artikel 5 'Waarde – Archeologie 5' wordt als volgt gewijzigd:

In lid 5.2.1 onder a worden de woorden "*minder dan*" vervangen door het woord "*maximaal*". Het woord "*én*" aan het einde van de zin wordt verwijderd.

In lid 5.2.1 onder b. worden na het woord "*plaatsvinden*" toegevoegd de woorden "*over een oppervlakte vanaf 250m²*", waarna het volledige lid 5.2.1. onder a en b als volgt komt te luiden:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;*
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.*

- In lid 5.3.1 onder sub a. onder 1. wordt het woord "*met*" verwijderd, toegevoegd wordt het woord "*én*".
Onder sub a. onder 2 wordt het woord "*aantasting*" vervangen door "*verstoring*".

In lid 5.3.1 onder sub b. worden aan de eerste zin na het woord "*Als*" toegevoegd de woorden "*uit het archeologisch onderzoek blijkt dat*" waarna het volledige lid 5.3.1. als volgt komt te luiden:

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:*
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;*
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;*
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan wordt aan de omgevingsvergunning tot afwijking de verplichting verbonden tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen, tenzij het belang bij behoud van de archeologische waarden in de bodem zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.*

- In lid 5.4.1 onder j wordt de volledige tekst vervangen door de volgende tekst:

"het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van

bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt”.

- Lid 5.4.3 “Toelaatbaarheid” wordt als volgt gewijzigd:

In de openingszin wordt het woord “*slechts*” verwijderd. In sublid 1 onder a. wordt aan het einde van de zin het woord “*én*” toegevoegd. In sublid 2 onder a. wordt het woord “*aantasting*” vervangen door “*verstoring*”. Onder b. worden aan de eerste zin na het woord “*Als*” toegevoegd de woorden “*uit het archeologisch onderzoek blijkt dat*”, waarna het volledige lid 5.4.3 als volgt komt te luiden:

- a. *De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:*
 - 1. *een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;*
 - 2. *uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.*
- b. *Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.*

- Na artikel 8 wordt toegevoegd artikel 9 ‘Samenloop’ dat als volgt luidt:

“Indien een bodemingreep plaats vindt op één of meerdere bouwpercelen, welke in meerdere dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie is of zijn gelegen, geldt de dubbelbestemming met het hoogste beschermingsniveau als beoordelingskader voor het geheel, tenzij de gronden met het hoogste beschermingsniveau voor minder dan 10% deel uitmaken van de gronden waar het gehele project betrekking op heeft.”

- Artikel 9 ‘Overige regels’ wordt vernummerd tot artikel 10.
- In artikel 10 ‘Overige regels’ wordt lid 10.3 ‘Groen’ in zijn geheel vervangen door de volgende tekst:

1. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.*
 2. *Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 3 Wonen, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - a. *De groenvoorzieningen van 8m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, binnen 1,5 jaar na realisatie van de woningen zijn gerealiseerd en,*
 - b. *De groenvoorzieningen als bedoeld in sub a in stand worden gehouden.*
 3. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 3 Wonen gebruikt worden tot 1,5 jaar na realisatie van de woningen.*
- In artikel 10 'Overige regels' wordt na lid 10.3 toegevoegd lid 10.4 dat luidt:
- "De gronden binnen het bestemmingsplan mogen pas overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming worden gebruikt zodra door middel van een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is. Deze voorwaardelijke verplichting doet niet af aan de verplichtingen op grond van het bepaalde in artikel 4 en 5.*
- De artikelen 10 en 11 worden vernummerd tot 11 en 12.

Toelichting

- In hoofdstuk 6 van de toelichting is onder de toelichting op de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5 toegelicht om welke reden de voorwaardelijke verplichting uit lid 10.4 in de regeling is opgenomen.

Verbeelding

- Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' gewijzigd door deze aanduiding niet op het gehele bouwvlak te laten liggen, maar overeenkomstig de aanpassing in de regels, deze te beperken tot de gronden waar geen dakopbouw mogelijk is.