



**Postbus 9657
5602 LR Eindhoven**

Aan: De gemeenteraad van Eindhoven
t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Datum: 21 december 2019

Onderwerp: Zienswijze bij ontwerp bestemmingsplan I Philipsdorp 2013
(Langdonkenstraat)

Aanleiding tot de wijziging van het bestemmingsplan is de bouw van 13 woningen in CPO mogelijk te maken. Binnen het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie al de bestemming Wonen opgenomen.

Het plangebied ligt voor een belangrijk deel binnen het Beschermd Stadsgezicht Philipsdorp én er geldt een hoge archeologische verwachting. Redenen voor de Van Abbestichting om de bestemmingsplanwijziging goed tegen het licht te houden, hetgeen tot bijgaande zienswijze leidt.

Op grond van onze statuten en doelstellingen is de Henri van Abbestichting als belanghebbende te beschouwen.

In het algemeen zijn we van mening dat de nieuwe invulling de subtiliteit van de historische bebouwing mist. Daarbij constateren we dat de in het Beschermd Stadsgezicht opgenomen goothoogte van 6 meter aan de achterzijde van de woningen fors wordt overschreden. Dit manifesteert zich met name in de asymmetrische kopgevels, sowieso een vreemd element in Philipsdorp.

Het toestaan van parkeren in het opnieuw gesloten bouwblok is te betreuren, maar wellicht niet te vermijden. Wel hebben wij moeite met de volledige afdekking van de parkeergelegenheid. Een dermate groot gebouwd volume past o.i. niet in de sfeer van privé tuinen, die de binnenzijde van de gesloten bouwblokken kenmerken. Wij pleiten voor "gewoon" buiten parkeren, omzoomd door groene hagen. Dan hoeven er ook geen toeren uitgehaald te worden om de privacy van de burens te waarborgen.

Onze zienswijze betreft verder de begrenzing van het plandeel met de waarde archeologie. Dit deel van onze zienswijze is in samenspraak met de Archeologische Vereniging Kempen en Peelland tot stand gekomen.

In maart 2019 is in opdracht van de gemeente in het plangebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In de Toelichting wordt in de archeologieparagraaf ook naar het betreffende onderzoek verwezen (Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboornstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek).

Uit dat onderzoek blijkt dat in het zuidelijke deel een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. Het verheugt ons dat in de toelichting de gespecificeerde verwachting voor dat gebied (nederzettingsresten uit de periode Romeinse tijd-middeleeuwen) wordt vermeld. Wij hebben dat eerder geadviseerd om zo bij initiatiefnemers de betrokkenheid bij archeologie te versterken.

De laatste versie van het Evaluatierapport (13-11-2019) bevat een advieskaart vervolgonderzoek. In deze advieskaart is het gebied waar vervolgonderzoek zou moeten plaatsvinden ruimer dan het gebied met waarde archeologie in de verbeelding. Gezien de datum van de laatste versie van het evaluatierapport kunnen we ons voorstellen dat dit advies niet tijdig is verwerkt in de verbeelding. Een juiste begrenzing is bepalend voor de voorwaarden in de omgevingsvergunning en wij dienen deze zienswijze in om zeker te zijn van de juiste begrenzing.

In de regels voor waarde archeologie worden voor het afwijken van de bouwregels en voor vergunningplichtige werkzaamheden geen oppervlakte- en dieptegrenzen gesteld. Is het inderdaad de bedoeling alle genoemde werkzaamheden in dit gebied vergunningplichtig te maken? Of is het de bedoeling dat het gebied vlakdekkend wordt opgegraven en daarna vrijgegeven? Die wijzigingsbevoegdheid staat niet in de regels.

Met vriendelijke groet,

Namens de Henri van Abbe Stichting,

P.M.J. van den Baar, voorzitter

G.R. Peppelenbos, secretaris

i/o F. Hund, secretaris Werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit

De Henri van Abbestichting heeft ten doel: de bevordering, bescherming en Instandhouding van die zaken, die naar het oordeel van het stichtingsbestuur In het belang van de cultuurhistorie, de architectuurhistorische waarde of hun schoonheid voor de toekomst dienen te worden bewaard, in het bijzonder vanuit het oogpunt van de monumentenzorg. De Stichting is actief binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven en in de gemeenten van de regio Zuid-oost Brabant.