

Notitie: Nota beantwoording vooroverleg reacties

Locatie: Montfortlaan 10, 5688 NM Oirschot

Gilze, 05-09-2023**Kenmerk:** BK/22136.001

Hieronder worden de reacties van het Waterschap De Dommel, de Omgevingsdienst en de provincie Noord-Brabant uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap De Dommel

De beoordeling van Waterschap De Dommel is als bijlage 1 bij onderhavige nota bijgevoegd. De gemaakte opmerkingen worden hieronder toegelicht:

- *Het bouwvlak op de verbeelding is nu dusdanig groot dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² alleen al met bebouwing in de toekomst planologisch wordt mogelijk gemaakt. Ik vraag u hier kritisch naar te kijken en de verbeelding eventueel aan te passen.*

In de regels van de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 mm per m² verharding gerealiseerd dient te worden. Hierdoor wordt geborgd dat indien er meer dan 500 m² aan verhard oppervlak ontstaat in de beoogde situatie, de omvang van de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening hierop wordt aangepast.

- *Ik mis in de beschrijving het hemelwaterbeleid van de gemeente Oirschot zoals het VGRP en de hemelwaterverordening. Uit de hemelwaterverordening Oirschot:
'Ten aanzien van de hemelwaterberging gelden de volgende eisen:
a. Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2000 m² heeft de hemelwaterberging ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak.'*

Dit is verwerkt in zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan.

- *Ik verzoek u om een onderbouwing toe te voegen van de toename van het verhard oppervlak, de bijbehorende waterbergingsopgave en hoe deze zal worden ingevuld in het plangebied. U kunt hiervoor de handreiking watertoets gebruiken, zie bijlage.*

Een onderbouwing van de toename van het verhard oppervlak is toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Ik vraag u om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de waterbergingsopgave.*

De waterbergingsopgave is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

De beoordeling van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant inzake het archeologisch rapport is als bijlage 2 bij onderhavige nota bijgevoegd. De gemaakte opmerkingen worden hieronder toegelicht:

- *Het advies is ter plaatse van de (toekomstige) nieuwbouw en vijver/waterberging een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van proefsleuven.*

Op 31 augustus 2023 is door Transect b.v. een archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is één archeologische vindplaats aangetroffen, die niet-behoudenswaardig wordt geacht. Daarom wordt geadviseerd het plangebied archeologisch vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

De beoordeling van de provincie Noord-Brabant inzake het archeologisch rapport is als bijlage 3 bij onderhavige nota bijgevoegd. De gemaakte opmerkingen worden hieronder toegelicht:

- *Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte-woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voorruimte-woning, zoals opgenomen in de IOV. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79, lid 1, onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. Dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment ontbreekt deze titel nog, of is deze nog niet aan ons overlegd. Wij benadrukken dat de titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.*

Aan de rand van Spoordonk is een varkenshouderij gesaneerd. De varkenshouder heeft voor het saneren het bedrijf drie bouwtitels gekregen in de vorm van drie bouw kavels op de betreffende locatie aan de Lubberstraat. Inmiddels is op de locatie aan de Lubberstraat een stedelijke ontwikkeling voorzien waarvoor geen tegenprestatie / bouwtitels zijn vereist. De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft één van de bouwtitels van de varkenshouderij gekocht. De initiatiefnemer is verplicht om uiterlijk zes weken voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan aan te tonen dat hij over één bouwtitel, van een gesaneerde varkenshouderij in Oirschot, beschikt.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 08:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: reactie wsdd concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Montfortlaan 10 Oirschot'
Bijlagen: Handreiking watertoets.pdf

Beste mevrouw [REDACTED],

Op 1 augustus ontvingen wij van u concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Montfortlaan 10' in Oirschot. Het plan maakt de bestemmingswijziging mogelijk van een agrarisch perceel naar de bestemming wonen om één Ruimte-voor-Ruimte woning te kunnen realiseren. Op het perceel staat in de huidige situatie een gebouw van ca. 45m2 de rest is onverhard.

Naar aanleiding van de verbeelding en de waterparagraaf heb ik een aantal opmerkingen:

- Het bouwvlak op de verbeelding is nu dusdanig groot dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 500m2 alleen al met bebouwing in de toekomst planologisch wordt mogelijk gemaakt. Ik vraag u hier kritisch naar te kijken en de verbeelding eventueel aan te passen.
- Ik mis in de beschrijving het hemelwaterbeleid van de gemeente Oirschot zoals het VGRP en de hemelwaterverordening. Uit de hemelwaterverordening Oirschot:

'Ten aanzien van de hemelwaterberging gelden de volgende eisen:

a. Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2000 m2 heeft de hemelwaterberging ten minste een capaciteit van 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.'

- Ik verzoek u om een onderbouwing toe te voegen van de toename van het verhard oppervlak, de bijbehorende waterbergingsopgave en hoe deze zal worden ingevuld in het plangebied. U kunt hiervoor de handreiking watertoets gebruiken, zie bijlage.
- Ik vraag u om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de waterbergingsopgave.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Planadviseur



Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel
Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel
www.dommel.nl
Tel.: 06-38510164
Werkzaam in de ochtend ma, di, do, vr



Advies Archeologische Monumentenzorg 2022-nr. 199

Beoordeling van een archeologisch rapport

Bevoegd gezag: Gemeente Oirschot
Mevr. [REDACTED]
Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Datum: 30-9-2022

Locatie: Oirschot-Montfortlaan 10

Project: *Oirschot, Montfortlaan 10. Gemeente Oirschot (NB). Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase (= Transect-rapport 4235), auteurs: J. de Wit & T. Nales, concept 5-8-2022*

Van: Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB)
Postbus 8035, 5601 KA Eindhoven
Wal 28, Eindhoven
Mevr. drs. [REDACTED]
Tel. [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Inleiding

In augustus 2022 heeft Transect in opdracht van Van Dun Advies b.v. een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureaustudie en verkennende boringen uitgevoerd naar het ca. 2.360 m² grote plangebied Montfortlaan 10 te Oirschot in de gelijknamige gemeente. De aanleiding tot dit onderzoek was het voornemen tot de bouw van een nieuwe woning en een bijgebouw, waarvoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Daarbij zal de thans aanwezige schuur (50 m²) worden gesloopt. Ten tijde van het hier besproken onderzoek was nog onbekend tot op welke diepte de bodem door voornoemde werkzaamheden zal worden verstoord. Wel valt aan te nemen dat dit dermate diep zal zijn dat het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief zal worden aangetast.

In het gemeentelijke bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' heeft het plangebied een Waarde – Archeologie 3 en 4.¹ Dat houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen die groter zijn dan 250 m² en dieper reiken dan 0,3 m beneden het huidige maaiveld (-mv.). Dat maakt begrijpelijk waarom het onderhavige onderzoek is uitgevoerd, aangezien deze grenzen (naar verwachting) overschreden zullen worden bij uitvoering van bovenstaande voornemens.

Het doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting, terwijl het inventariserende veldonderzoek door middel van boringen als oogmerk had het controleren en verfijnen van die archeologische verwachting. Op basis van de uitkomsten kan de gemeente in beginsel een beslissing nemen over de behoudenswaardigheid van archeologische resten binnen het plangebied en eventueel overgaan tot maatregelen voor behoud in situ of het veiligstellen van de archeologische informatie door middel van vervolgonderzoek.

¹ Deze classificatie berust op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, waarop het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft.

Samenvatting van het rapport

Onderzoekskader RO: omgevingsvergunning; bestemmingsplanwijziging
Grootte plangebied: 2.360 m²
Onderzoekperiode: augustus 2022
Opdrachtgever: Van Dun Advies b.v.
Opdrachtnemer: Transect b.v.

Het bureauonderzoek leert dat het plangebied deel uitmaakt van het Zuid-Nederland zandgebied en gelegen is in de Centrale Slenk. De geologische kaart van Nederland geeft de aanwezigheid van Brabant Leem (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Liempde) op de onderzoekslocatie aan, die door een pakket dekzand dunner dan 1 m kan zijn afgedekt. In een boring op ca. 300 m ten ZO van het plangebied die in het DINOloket geregistreerd staat, zijn op 0,9-2,3 m -mv. leem en zand aangeboord, die tot het Laagpakket van Liempde zijn gerekend.

De geomorfologische kaart situeert het plangebied in een zone met dekzandwelingen, terwijl uit de Erfgoedkaart valt af te leiden dat het terrein deel is van een zone met hoge zandgronden ten O van een beekdal. Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geeft aan dat het maaiveld binnen het plangebied op 15,8 m NAP gelegen is. Het terrein is relatief vlak, zoals ook de omgeving weinig reliëfverschillen laat zien. Op ca. 400 m ten NW van het plangebied is een verlaging aanwezig, die waarschijnlijk samenhangt met een beekdal - zoals die op de Erfgoedkaart staat gekarteerd. Het plangebied ligt volgens de bodemkaart in een zone met hoge zwarte enkeerdgronden.

Het plangebied telt geen archeologische monumenten. In het verleden heeft ter plaatse geen (veld)onderzoek plaatsgevonden. Evenmin zijn voor het terrein vondstmeldingen bekend. In de omgeving (een straal van 500 m rondom) zijn op de volgende locaties archeologische waarnemingen en vondsten gedaan die in dit kader relevant zijn:

- Montfortlaan 12a, Groot Bijsterveld, op 200 m ten NO van het huidige plangebied. Bij proefsleuvenonderzoek en de aansluitende opgraving zijn hier verschillende fasen van de grachten behorende bij een voormalige kasteel (Bijsterveld; naam reeds in 1312 genoemd) ontdekt.
- Klooster Bijsterveld, op 381 m ten NO van het huidige plangebied. Ter plaatse is tijdens een veldkartering met een metaaldetector een laatmiddeleeuwse gesp gevonden.
- Montfortlaan 17, op 230 m ten O van het huidige plangebied. Proefsleuvenonderzoek hier heeft geresulteerd in de ontdekking van een kuil met een scherp keramiek uit de eerste helft van de 16^e eeuw.

Het plangebied ligt in het agrarische gebied 'de Heezen', onmiddellijk ten W van de historische kern van het gehucht Oud Bijsterveld. Dit gehucht strekt zich uit langs de hoofdas-verkeersader van het gehucht de Notel en de Montfortlaan (voorheen Stratenschedijk). Het vermoeden is dat Oud Bijsterveld van laatmiddeleeuwse origine is en ontstaan is nabij het kasteel Bijsterveld.

Studie van historische kaarten leert dat het plangebied op de vroeg-19^e-eeuwse kadastrale Minuut (1811-1832) als onbebouwd is aangegeven. Topografisch kaartmateriaal uit het begin van de 20^e eeuw geeft het plangebied als weiland weer en vanaf het midden van die eeuw als boomgaard in gebruik is. Op laatstgenoemd tijdstip is de schuur gebouwd die thans centraal in het plangebied staat.

De conclusie van het bureauonderzoek is dat de archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen hoog is. De kans op archeologische relictten uit de Nieuwe Tijd wordt klein geacht.

Het veldonderzoek bestond uit vijf boringen die met een edelmanboor (diameter 7 cm) die tot op een maximale diepte van 1,9 m onder het huidige maaiveld zijn geplaatst; ze zijn minimaal tot 0,3 m in de C-horizont gezet. De boringen zijn gelijkmatig over het plangebied verdeeld. Het opgeboorde sediment is handmatig onderzocht op het voorkomen van archeologische indicatoren.

De natuurlijke ondergrond in het plangebied bleek vanaf de maximale boordiepte tot ca. 0,65-0,7 m -mv. (14,8-15,0 m +NAP) te bestaan uit matig fijn tot zeer fijn zand dat goed gesorteerd is. Het zand bleek geheel kalkloos en bevatte enkele tot veel gleyverschijnselen (roestvlekken). Tot ca. 1-1,05 m -

mv. (14,7-14,8 m +NAP) was het zand zwak siltig tot matig siltig en had het een gele tot oranje kleur. Dit materiaal is geïnterpreteerd als dekzand. Daarop lagen lemige, lichtbruine tot -gele sedimenten. Gelet op het siltpercentage lijken deze afzettingen onder vochtiger omstandigheden te zijn afgezet. Ze zijn daarom geduid als fluvioperiglaciale afzettingen, die, evenals het dekzand, behoren tot de Formatie van Boxtel. Op eerstgenoemde afzettingen rustte een zwarte laag van matig siltig, zeer fijn, goed gesorteerd zand, die kalkloos en zwak humeus was en enkele houtskoolspikkels en wortelresten bevatte. Vanwege deze kenmerken is de laag als eerdlaag (als onderdeel van een esdek) opgevat. In deze eerdlaag is tot ca. 0,35-0,45 m -mv. een moderne bouwvoor waargenomen. In boring 1 zijn binnen deze bouwvoor enkele fragmenten recente, oranje baksteen en grove kiezels ontdekt. Wellicht is dit verharding afkomstig van de toerit tot de weg.

Uit bovenstaande waarnemingen komt een duidelijk beeld van de bodemopbouw naar voren. Het dekzand en de bovenliggende fluvio-periglaciale afzettingen vormen samen de C-horizont en de eerdlaag daarboven de A-horizont. Vanwege het sterk verploegde karakter is de laatstgenoemde laag nader te typeren als Ap-horizont. In de boringen 1-3 was een Bh-horizont ingeschakeld tussen de Ap- en de C-horizonten. Deze leek echter verstoord te zijn, gezien de aanwezigheid van zowel humusvlekken als zandbrokken van de C-horizont. In de boringen 4 en 5 gingen de Ap-horizont (via een dunne menglaag) over in de C-horizont.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum bijgesteld naar laag, terwijl die voor de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen en de tijdspanne Nieuwe Tijd ongewijzigd is gebleven (achtereenvolgens hoge en lage verwachting).

Het advies is ter plaatse van de (toekomstige) nieuwbouw en vijver/waterberging een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van proefsleuven.

Beoordeling

Het voorliggende rapport is over het algemeen redelijk leesbaar en inhoudelijk helder, terwijl de afbeeldingen van voldoende tot goede kwaliteit zijn. Inhoudelijk kunnen wij ons bovendien in de regel vinden in het onderzoeksverslag. Wij hebben dan ook slechts een beperkt aantal op- en aanmerkingen (inclusief vragen), te weten:

- Samenvatting: Graag het volgende toevoegen
 - Grootte van het plangebied.
 - Korte samenvatting van de voorgenomen bodemingrepen (inclusief horizontale en verticale omvang daarvan).
 - RO-kader waarbinnen het onderzoek is verricht.
- Hoofdstuk 5:
 - In tabel aan het begin van dit hoofdstuk wordt gerefereerd aan het verkeerde bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 6:
 - Expliciet de afstand tot de dichtstbijzijnde natuurlijke waterloop (in de brede zin van het woord) vermelden.
 - Het Holoceen begon niet ca. 10.000 jaar maar ca. 11.700 jaar geleden.
- Hoofdstuk 7: De tabel aan het begin van dit hoofdstuk stelt dat het plangebied volgens de gemeentelijke beleidskaart een middelhoge archeologische verwachting heeft, terwijl kort daaronder staat dat die verwachting hoog is.
- Hoofdstuk 8:
 - De afmetingen van de schuur vermelden.
 - De passage over het militaire erfgoed hoort o.a. thuis in hoofdstuk 9, aangezien archeologische verwachtingen worden uitgesproken.
- Hoofdstuk 10:
 - Graag een korte inhoudelijke onderbouwing van de gehanteerde werkwijze, waarin het boorgrid, de ingezette middelen, de boordiepte etc. inhoudelijk worden gemotiveerd, bij voorkeur onder verwijzing naar een KNA-leidraad. (Een verwijzing naar het Plan van Aanpak is niet voldoende.)
 - Graag ingaan op de ouderdom van het dekzand (Oud, Jong etc.) en de fluvio-periglaciale afzettingen. Als die onbekend zijn, dit expliciet vermelden.
 - Graag de volgende zin herformuleren, want die loopt niet: "Dit betreft echter uitsluitend modern baksteen, wat tevens vermengd is met enkele grove kiezels."

- “In de boringen 1-3 is een Bh-horizont aanwezig tussen de Ap- en de C-horizonten. Deze lijkt echter verstoord te zijn, gelet op de aanwezigheid van zowel humusvlekken als zandbrokken van de C-horizont. In de boringen 4 en 5 gaat de Ap-horizont (via een dunne menglaag) over in de C-horizont.”
- “De hoge verwachting op resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum kan op basis van deze resultaten worden bijgesteld naar laag.”

Wij vertrouwen erop dat het bovenstaande commentaar zo spoedig verwerkt zal worden in de definitieve versie van het rapport.

Het advies om het plangebied te onderwerpen aan een nader archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven onderschrijven wij.

Advies

Het voorliggende rapport maakt op overtuigende wijze duidelijk dat de kans bestaat op archeologische relictten in het plangebied Oirschot-Montfortlaan 10; in het bijzonder moet rekening worden gehouden met sporen uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen. Daarom adviseren wij – overigens de aanbeveling van de rapporteurs – ter plaatse een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven in te laten te stellen.

Wij adviseren om daar waar binnen het plangebied dieper dan 30 cm –MV zal worden verstoord of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het bestemmingsplan, archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1). Doel van dit vervolgonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting die gebaseerd is op het reeds uitgevoerde bureau- en booronderzoek. Wij adviseren dit proefsleuvenonderzoek uit te voeren voor vaststelling van het bestemmingsplan zodat, conform artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 38a van de Monumentenwet (opgenomen in de Erfgoedwet 2016), de onderzoeksresultaten verwerkt kunnen worden in het plan, bijvoorbeeld door bestemmingen te kiezen die goed samengaan met de archeologische waarden. Daarbij ligt het voor de hand om conform de doelstelling van het Verdrag van Malta te streven naar het behoud van archeologische waarden in situ. Is behoud in situ niet mogelijk, dan dienen er voorwaarden te worden gesteld voor een zo zorgvuldig mogelijke omgang met de archeologische waarden.

Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. In dit Programma van Eisen (PvE) staan het onderzoeksgebied, het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek.

Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Pas dan kan door de gemeente Oirschot besloten worden hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere regels en voorschriften aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met betrekking tot het bestemmingsplan vragen we om een passende archeologische dubbelbestemming op te nemen voor het gehele plangebied met bijbehorende regels waardoor de archeologische waarden en het noodzakelijke archeologisch onderzoek geborgd kan worden. Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen waardevolle archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan voor die onderzochte gebieden de dubbelbestemming vervallen.

Hieronder het voorstel voor de op te nemen regels:

Waarde - Archeologie

1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
- b. geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

4 Afwijken van de bouwregels

4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te bepalen kwalificaties.

4.2 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- c. het verlagen van het waterpeil;

- d. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.2 Uitzonderingen

Het onder 5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 4.1.

5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Gemeente Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Montfortlaan 10'

Datum

14 september 2022

Ons kenmerk

C2302020/5136049

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Montfortlaan 10'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 1 ruimte-voor-ruimte-woning op een agrarisch perceel. De bestemming wijzigt van "Agrarisch" naar "Wonen". Het nieuwe woonkavel wordt landschappelijk ingepast.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel zoals in het voorliggende plan wordt beschreven is voorstelbaar. Het plan voldoet aan het relevante ruimtelijke beleid en regels van de IOV, mits er tijdig een bouwtitel wordt verkregen. Hieronder volgt een nadere uitleg.

Datum

14 september 2022

Ons kenmerk

C2302020/5136049

Ruimte-voor-ruimte kavel

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte-woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning, zoals opgenomen in de IOV.

Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79, lid 1, onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. Dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment ontbreekt deze titel nog, of is deze nog niet aan ons overlegd. Wij benadrukken dat de titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van de bouwtitel wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.79 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om het voornoemde gemis tijdig te herstellen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



[Redacted signature]

projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.