



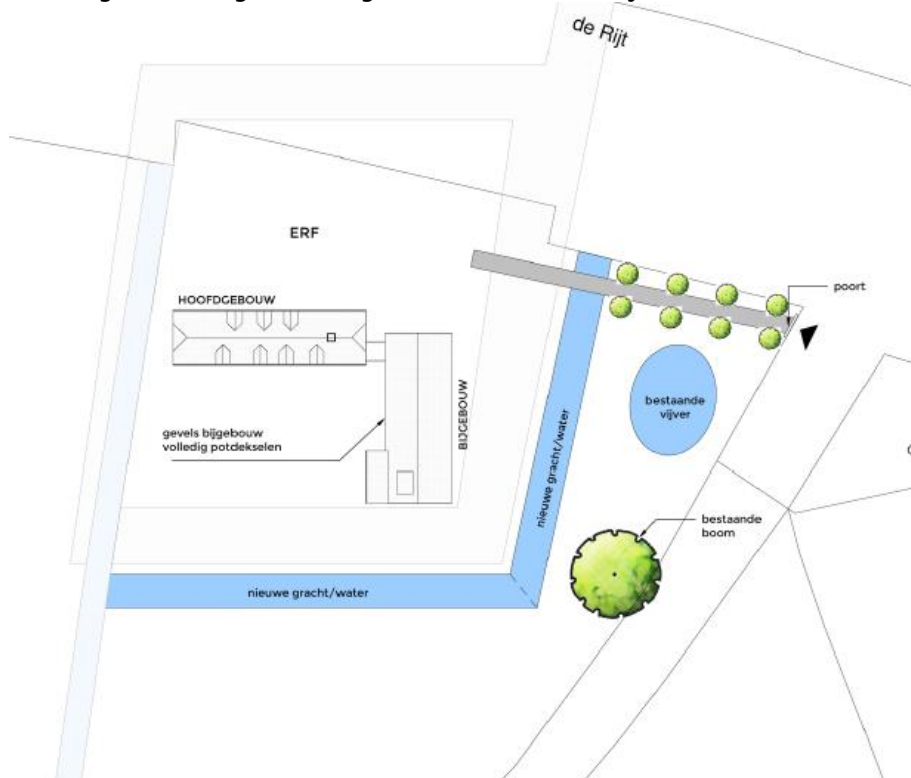
MEMO

aan : Gemeente Oirschot
van : Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
datum : 14 september 2022

onderwerp : Controle archeologie wijzigingsplan Koolmond 1 te Oirschot

Inleiding

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied Koolmond 1 te Oirschot, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden. Het complex bestaat uit een woning met een bijgebouw en paardenstal. Het hoofdgebouw van de woning is gebouwd/verbouwd omstreeks 1886. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3.240 m². Naast het splitsen van de bestaande woning in twee wooneenheden zal verder de bestaande paardenstal gesloopt worden. Er vindt verder landschappelijke inpassing plaats. Hierbij zal een gedeelte van de historische gracht weer worden teruggebracht. De gracht wordt (gedeeltelijk) aangelegd ter plaatse van de te slopen paardenstal. Vanaf een bestaande poort wordt een gezamenlijke oprit aangelegd en komt er een nieuwe gracht. De oprit wordt begeleidt door aan weerszijden nieuw aan te planten bomen. Initiatiefnemer heeft daarnaast aanvullende gegevens ingediend voor wat betreft de locatie en de afmetingen van de gracht. Volgens initiatiefnemer blijven de werkzaamheden in totaal onder de 250m².



Het complex staat ook wel bekend als Huize Coolmont/Koolmond. De oudste bekende vermelding van Huize Coolmont dateert van 1608 in een schepenaakte. De oude verpondingsregisters van Oirschot gaan terug tot ca. 1640 toen er op het adres sprake was van een 'bovenhuijsinghe' wat gezien kan worden als een edelmanswoning en een 'nederhuijsinghe' als een kasteelboerderij of bijgebouw. Bij de aanvang van



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

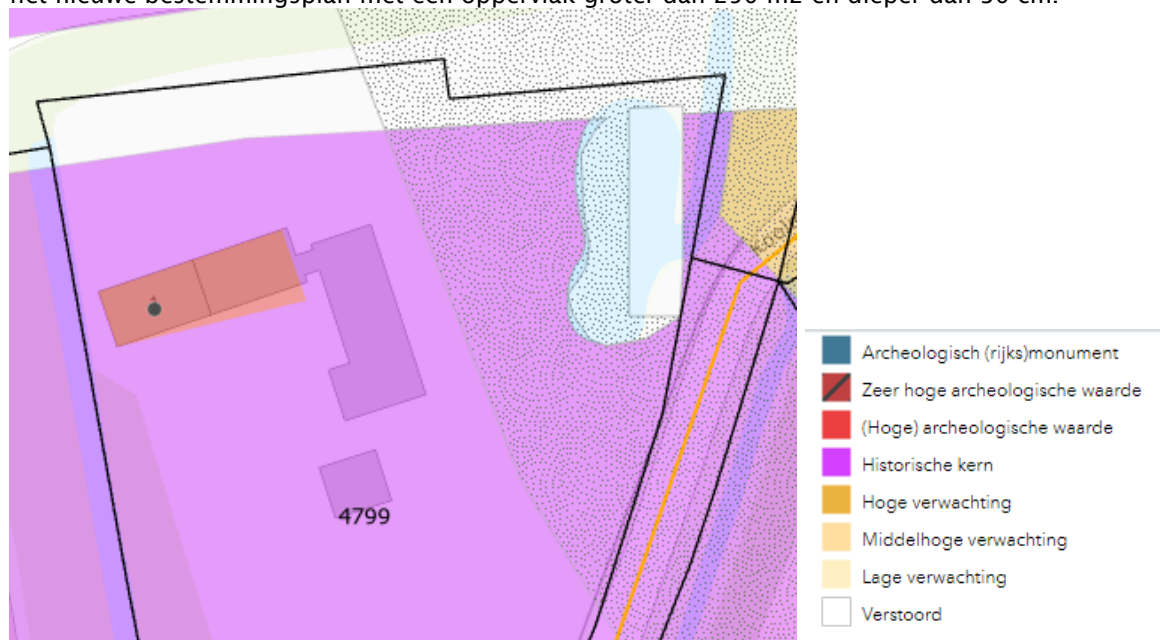
de kadastrale registratie in 1832 was er sprake van een huis, een schuur, een looierij en een tuin, het geheel was omgracht.

Vanwege de mogelijk aanwezige archeologische waarden, dient beoordeeld te worden of de ontwikkeling risico's ten aanzien van de archeologie met zich meebrengt.

Beoordeling archeologie

Conform de Erfgoedwet en het gemeentelijke archeologiebeleid dient bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan (dus ook bij een wijzigingsplan) rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardenkaart valt het plangebied deels in een zone met een hoge archeologische verwachting als gevolg van de ligging in een historische kern en deels in een zone met een hoge archeologische verwachting, respectievelijk de paarse en oranje kleur op onderstaand kaartje. Koolmond 1 is aangeduid als een zone met archeologische waarde. Verder zijn de bestaande vijver en een strook aan de noord zone aangeduid als verstoord. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid voor de ondergrens uit te worden gegaan van de hoogste categorie verwachting, in dit geval de historische kern (omdat in gebied van archeologische waarde geen ingrepen gepland zijn). Hierbij geldt dat archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is bij een plangebied waar bodemingrepen zijn gepland of mogelijk worden gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan met een oppervlak groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021 gemeente Oirschot.

Aan de hand van een overzichtstekening van het plangebied met de geplande ontwikkelingen (d.d. 19-07-2022, Voss Architecture) komt het te verstoren oppervlak voor de nieuw te graven gracht uit op 203 m². Daarnaast zullen echter ook bodemingrepen plaats gaan vinden als gevolg van de te slopen stal en herinrichting van tuin en toegang. De kans is dan ook groot dat er archeologische waarden verstoord zullen worden in het gebied. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de projectie van de huidige topografie op de kaart van 1830, maar ook uit de bouw- en cultuurhistorische beschrijving van Bureau Husken. Uit onderstaande



projectie blijkt ook dat de noord-zuid georiënteerde woning deels boven de oude gracht ligt. De kans is echter groot dat de gracht in het verleden veel breder is geweest.



Projectie van de huidige topografie op de kadasterkaart van 1830.

Omdat de kans op kans op de versterking van archeologische waarden groot is in het plangebied, zal er archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Mocht dit vanwege de nog aanwezige bebouwing en begroeiing op voorhand niet mogelijk zijn, dan kunnen we ook instemmen met het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek met zo nodig een opgraving onder de variant archeologische begeleiding tijdens de geplande graafwerkzaamheden. Om de archeologische waarden te borgen dient de dubbelbestemming Archeologie in het bestemmingsplan te worden gehandhaafd en zal een voorwaardelijke verplichting voor het uit te voeren archeologisch onderzoek op moeten worden genomen in de regels.

Voor het archeologisch onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en te worden voorgelegd ter goedkeuring aan het bevoegde gezag. Het onderzoek dient verder te worden uitgevoerd door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit archeologische onderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door het opgraven van de aanwezige archeologische resten, als duurzaam behoud in de bodem niet mogelijk is. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.