

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan
“Dorpstraat 21”

1. Inleiding

Vanaf donderdag 30 januari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Dorpstraat 21" voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is er één schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijze en de reactie hierop. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de 'Staat van wijzigingen'.

2. Zienswijzen

Zienswijze Fam. Veraa, Dorpstraat 19a Westerhoven

Ingekomen zienswijzen:

1. Het plan biedt de mogelijkheid dat de twee-aaneen gebouwde woningen met de achterkant tegen de garage op het naastgelegen perceel Dorpstraat 19a kunnen worden gebouwd.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Hoewel het bouwvlak voor de bouw van twee-aaneen gebouwde woningen tegen de grens van Dorpstraat 19a is gelegen, is het niet mogelijk om het hoofdgebouw tegen de perceelsgrens aan te bouwen. In de regels is namelijk opgenomen dat de afstand van een twee-aaneen gebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder mag bedragen dan 3 m. Daar de woning met één gevel reeds tegen de gevel van de andere te bouwen woning is gesitueerd, houdt dat in dat er tenminste een afstand van 3 meter moet worden aangehouden tot de perceelsgrens van Dorpstraat 19a.

Overigens is het wel mogelijk om bijbehorende bouwwerken te bouwen tegen de perceelsgrens. Het is dus wel mogelijk om door middel van een aanbouw het hoofdgebouw te vergroten en te bouwen tegen de perceelsgrens. Dit betreft een regeling welke al is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan "Westerhoven en de Kempervennen 2012" en het daarvoor geldende bestemmingsplan "Kom Westerhoven 1996". Dit betreffen 'universele' rechten en zijn bijvoorbeeld ook van toepassing op het perceel Dorpstraat 19a. Indien men niet wilt dat tegen de garage wordt gebouwd, hadden zij de garage zelf verder van de perceelsgrens moeten bouwen.

De zienswijze is ongegrond.

3. Staat van wijzigingen

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zijn dan ook ambsthalve.

<i>Toelichting</i>	
2.2	Actualiseren, het vigerende bestemmingsplan is nu "Westerhoven en De Kempervennen 2012".
4.2	Paragraaf vervangen door tekst als opgenomen in de bijlage horende bij deze nota
4.4	Spelfout aanpassen: 'zij bijlage 5 -> zie bijlage 5'

<i>Regels</i>	
Artikel 7	Artikel mbt 'Waarde – Archeologie' kan worden verwijderd

<i>Verbeelding</i>	
	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' verwijderen

Bijlagen

4.2 Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RACM ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn (zoals in het plangebied), worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middelhoge of lage indicatieve (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Op de cultuurhistorische waarden kaart is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied ligt grotendeels in een zone met een hoge trefkans op het vinden van archeologische resten. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie weergegeven.

Conclusie

Tijdens het proefsleuvenonderzoek werd het hele plangebied (ca. 4863 m²) onderzocht. Het onderzoek maakt duidelijk dat het plangebied ligt op de overgang van een droger naar een natter landschapsdeel, respectievelijk een dekzandrug naar het beekdal van de Keersop. De oudste archeologische sporen dateren uit de Volle/Late Middeleeuwen (12e – 13e eeuw) en werden aangetroffen in het centrale deel van het plangebied (put 2). Ze bestaan uit een greppels, enkele paalkuilen die mogelijk een structuurtje vormen, en een kuil. Deze sporen maken mogelijk deel uit van een boerderijerf. Deze vindplaats uit de Volle Middeleeuwen (ca. 980 m²) is gewaardeerd als behoudenswaardig. Gebleken is dat de archeologische vindplaats(en) in de toekomstige inrichting waarschijnlijk niet in situ behouden kan blijven. Daarom is besloten de vindplaats op te graven, zodat de wetenschappelijke informatie ervan kan worden veiliggesteld (behoud ex situ).

De Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant stemt in met het "Evaluatie- en selectierapport Opgraving Dorpstraat 21 in Westerhoven, gemeente Bergeijk, auteur D.M.G. Keijers, 31-3-2014" (zie bijlage).² De bij de opgraving aangetroffen grondsporen en mobiele vondsten vormen geen reden tot aanpassing van het PvE ten behoeve van de uitwerking en rapportage. Met het ex situ behoud van de onderzochte vindplaats is de gehele Archeologische Monumentenzorg (AMZ) cyclus doorlopen. Hiermee is aan alle eisen conform het vigerend archeologiebeleid voldaan en kan het onderzochte plangebied definitief worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.