

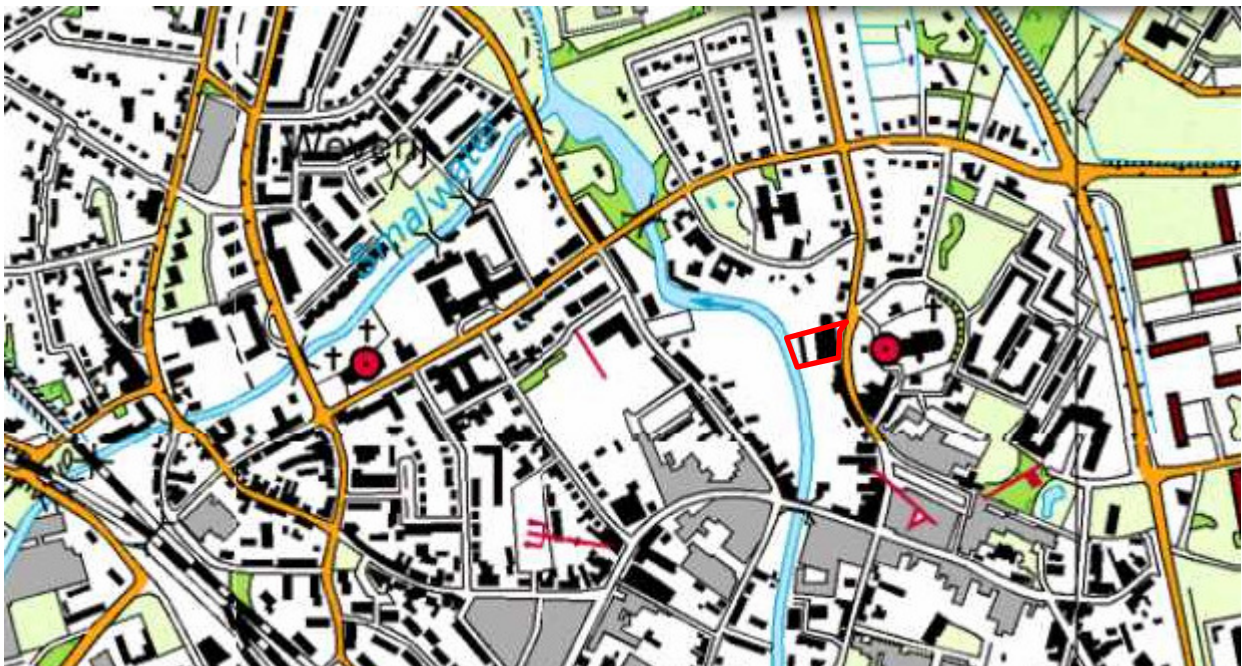
Archeologisch & cultuurhistorisch advies

Administratieve gegevens	
Adres plangebied	Clarissenstraat 31-33
Initiatiefnemer	Urban Jazz bv
Omvang plangebied	ca. 2.400 m ²
Aard plangebied	Het plangebied is deels bebouwd (bedrijf met bedrijfswoningen) en deels verhard.
Bevoegd gezag	gemeente Boxtel
Contactpersoon namens gemeente	dhr. H. Heling & dhr. R. Heesbeen

Advies door	mevr. (lic.) A. Van de Water Het Archeologie Bureau anneleen.vandewater@hetarcheologiebureau.nl 06-37193969
advies d.d.	8 juni 2015

Inleiding

Binnen het plangebied aan de Clarissenstraat 31-33 te Boxtel was voorheen de autogarage NIVO gevestigd. In 2014 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en momenteel staat het pand leeg. Binnen het plangebied wordt een herontwikkeling gepland. De herontwikkeling zal bestaan uit de sloop van de bestaande bebouwing, een perceelssplitsing naar twee percelen en de (nieuw)bouw van twee vrijstaande woningen in het luxe-segment (met zwembad, poolhuis en ruime garage).



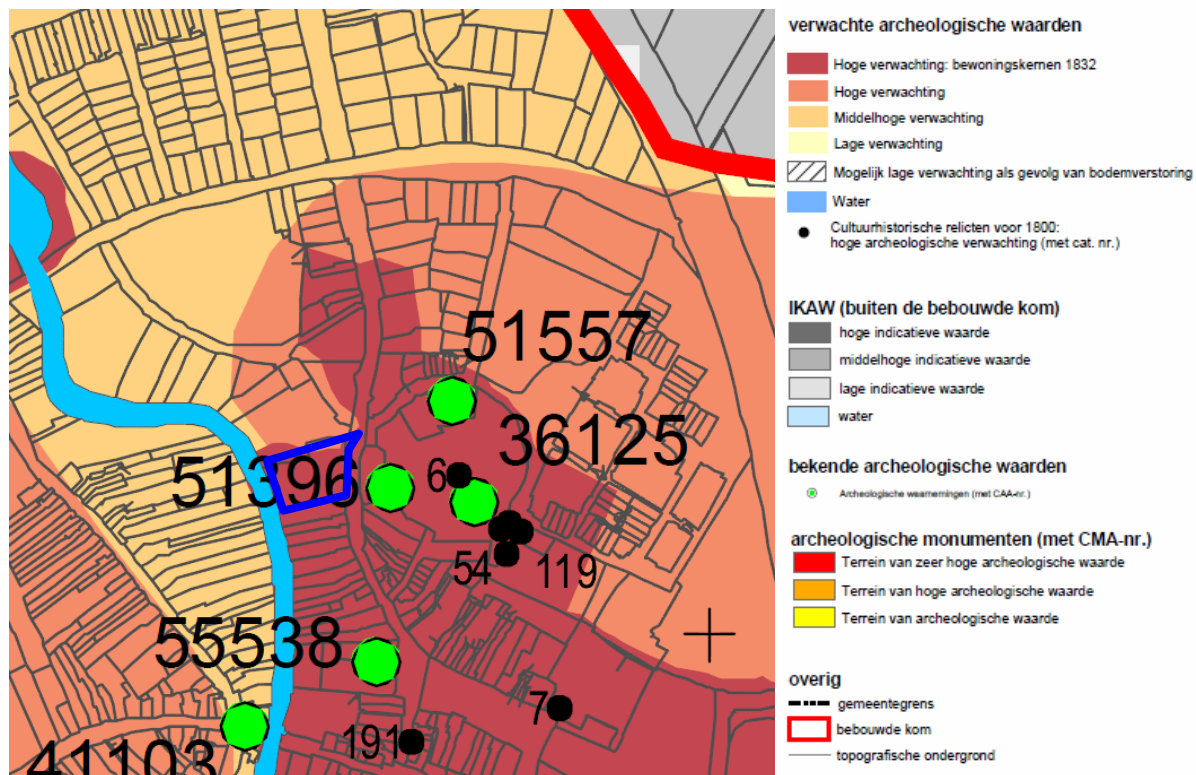
Figuur 1. Situering van het plangebied op de luchtfoto (bron: watwaswaar). Het plangebied is rood omlijnd.

Momenteel ligt het ontwerp bestemmingsplan ter beoordeling voor bij de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan is in deze notitie beoordeeld op het aspect archeologie. In het kader van de ruimtelijke voorbereidingen (bestemmingsplan) is tot op heden nog geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Archeologische en historische informatie

1. Beleid

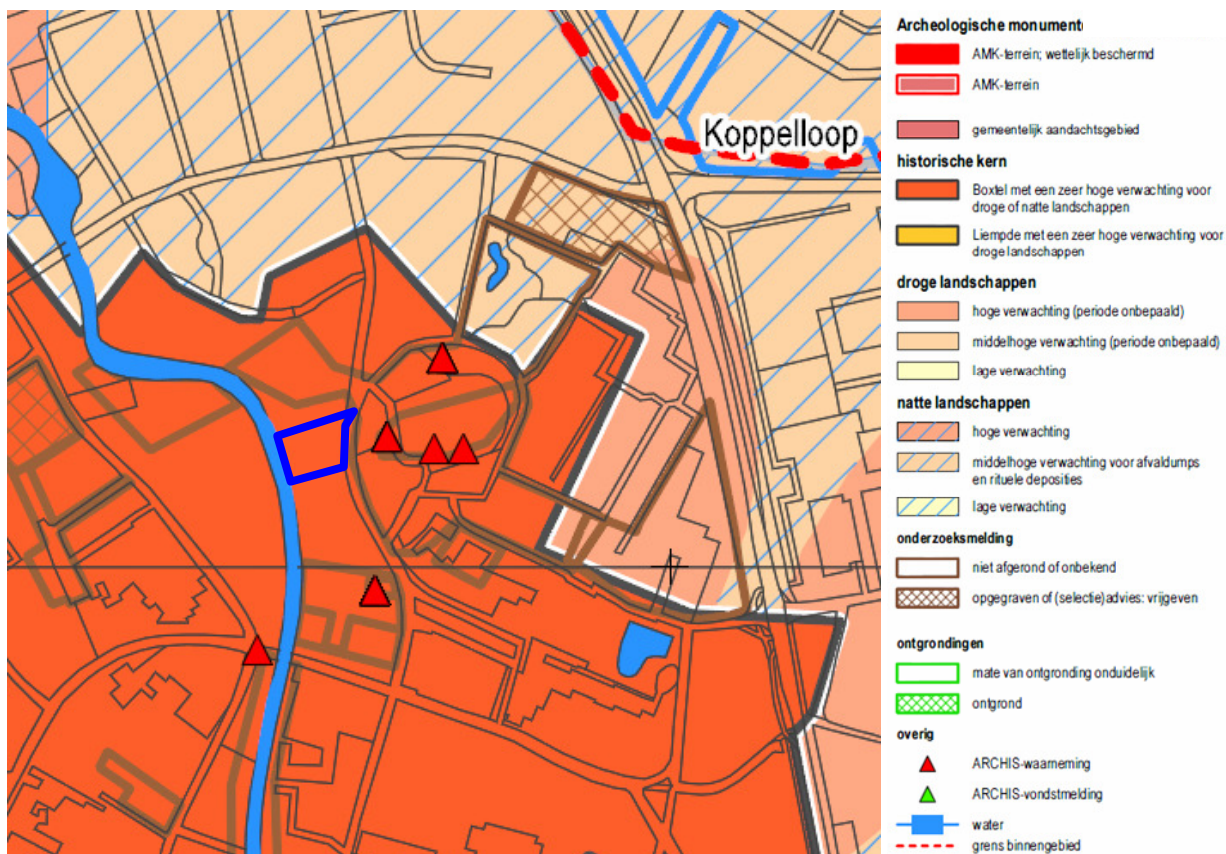
In 2006 heeft BAAC een eerste gespecificeerde verwachtingskaart opgesteld voor de bebouwkernen van de gemeente Boxtel. Figuur 2. Het plangebied ligt volgens deze verwachtingskaart in een zone van hoge archeologische verwachting. Deze verwachting kan gekoppeld worden aan de bekende archeologische informatie en de (landschappelijke) ligging binnen een bewoningskern uit 1832.



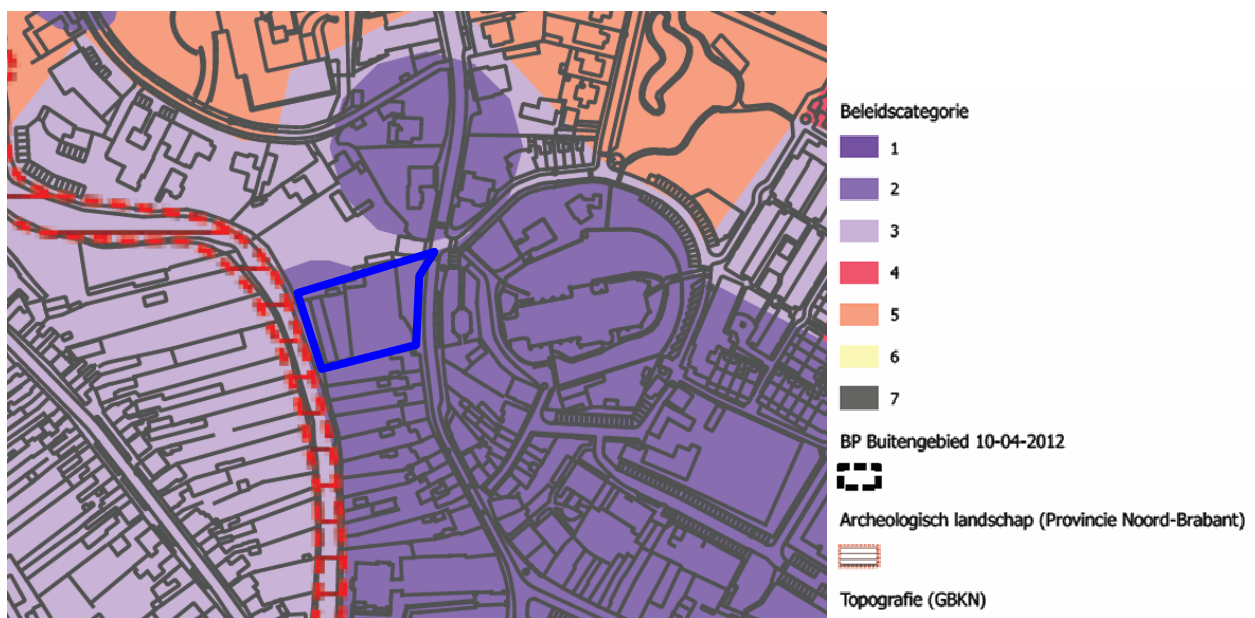
Figuur 2. Uitsnede van de verwachtingskaart Kern Boxtel (bron: Boshoven e.a. 2006). Het plangebied is blauw omlijnd.

Deze verwachtingskaart is in 2011 door RAAP Archeologisch Adviesbureau uitgebreid voor de gehele gemeente Boxtel. Figuur 3. Daarbij is tevens voor de bebouwde kernen tevens alle nieuwe informatie toegevoegd en tot één kaartbeeld geïntegreerd. Het plangebied ligt binnen de historische kern van Boxtel met een hoge verwachting voor zowel de droge als de natte landschappen.

Beide verwachtingskaarten zijn in 2013 door ArchAeO vertaald naar een archeologische beleidskaart. Figuur 4. Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 2. Beleids categorie 2 zijn gebieden van zeer hoge archeologische waarde en cultuurhistorische objecten met een archeologisch belang. Beleidsmatig zijn aan deze gebieden vrijstellingsgrenzen verbonden die aangeven wanneer archeologische onderzoek noodzakelijk is. Voor gebieden met categorie 2 bedragen de vrijstellingsgrenzen 40 cm (als diepteondergrens) en 50 m² (als oppervlaktegrens).



Figuur 3. Uitsnede van de verwachtingskaart (beleidsadvieskaart) van de gemeente Bortel (bron: RAAP 2011). Het plangebied is blauw omlijnd.



Figuur 4. Uitsnede van de archeologische beleidskaart Bortel (bron: Van de Water e.a. 2013). Het plangebied is blauw omlijnd.

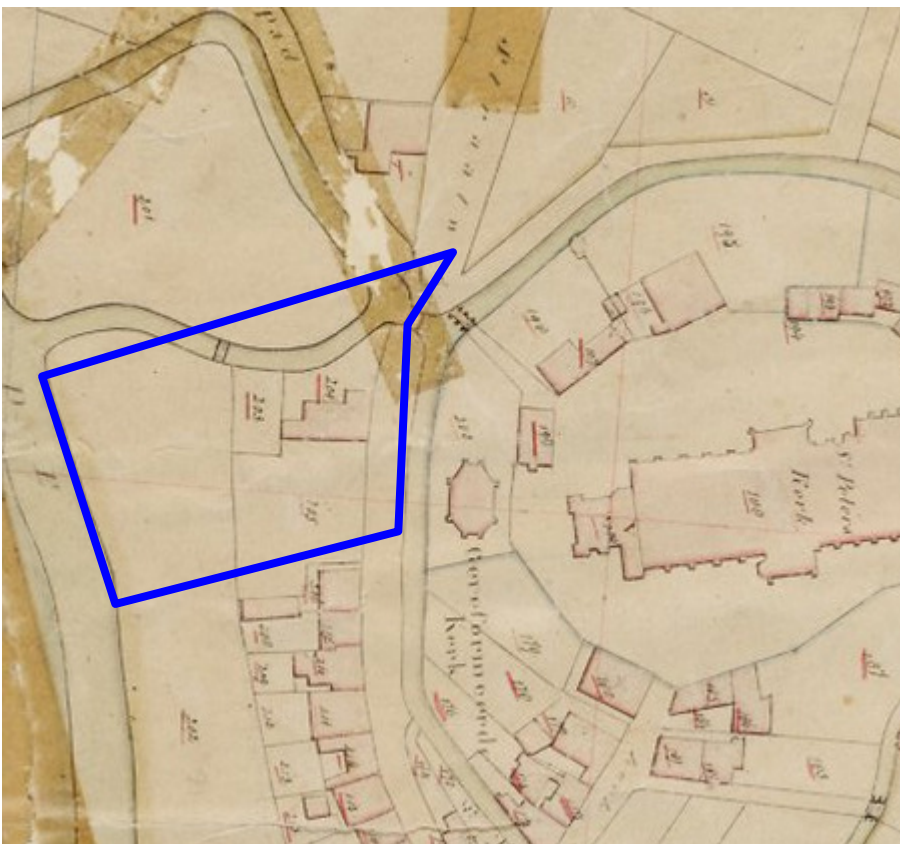
2. Bekende archeologische en historische resten

Van de historische bebouwing en gebruik van het plangebied is tot op heden weinig bekend. Geweten is dat op of vlakbij dit plangebied het Clarissenklooster van ongeveer 1472 tot 1728 heeft gestaan. Er is echter weinig met zekerheid bekend over de exacte locatie, omvang en indeling van dit klooster. De werkgroep

Kloosters van de Heemkundevereniging Boxtel heeft onder andere de informatie van het Clarissenklooster gebundeld:

In 1472 stichtte de Heer van Boxtel een nonnenklooster, Sint Elisabethsdal genaamd. De kloosterlingen leefden volgens de derde regel van de Heilige Franciscus, tot zij in 1507 door de Minderbroeders in de Orde der Clarissen zijn aangenomen. Het klooster der Clarissen stond tegenover de Kerkstraat in de huidige Clarissenstraat. Na de inname van 's-Hertogenbosch in 1629 moesten zij op last van de Staten Generaal Boxtel verlaten, waarna zij in 1717 via Hoogstraten naar Megen zijn vertrokken. Het verlaten Clarissenklooster in Boxtel is in 1727 verkocht, waarna klooster en kerk afgebroken zijn.

Aanvullend daaraan heeft de Heemkundevereniging een aantal jaren geleden vernomen dat tijdens het graven van de vetput in de NIVO-garage delen van een muur en van oude fundamenteën tevoorschijn kwamen. Mogelijk kunnen deze resten aan het voormalige klooster gelieerd worden. In ieder geval was ten tijde van begin 19^{de} eeuw geen kloostercomplex meer aanwezig ter plaatse van het plangebied. Figuur 5.



Figuur 5. Uitsnede van de kadastrale minuut uit 1832 van Boxtel (bron: watwaswaar). Het plangebied is blauw omlijnd.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied worden restanten van Dommellopen verwacht. Minimaal één van de twee armen van de binnendommeltjes hebben in het verleden doorheen het plangebied gestroomd. Figuur 5. Van deze binnendommeltjes van hun directe omgeving is bekend dat deze rijk zijn aan middeleeuwse resten (aardewerk, ...), maar daarnaast ook (archeo)botanische resten kunnen bevatten die kunnen leiden tot paleo-landschappelijke reconstructies.

3. Conclusie

De combinatie de bekende archeologische en historische informatie en het gemeentelijke archeologiebeleid met de planbeschrijving en de impressietekeningen (aanneمة dat binnen de twee te creëren percelen ca. 650 m² dieper dan 40 cm –mv verstoord zal worden), wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

In eerste instantie dient het onderzoek te bestaan uit een vooronderzoek: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Omdat het huidige plangebied bebouwd en/of verhard is, zal het uitvoeren van een verkennend en/of karterend booronderzoek waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Het uitvoeren van een archeologische begeleiding ten tijde van de sloop (het ondergrondse gedeelte van de sloop) en de eventuele sanering is dan ook noodzakelijk teneinde de feitelijke bodemopbouw, de verstoringsgraad en het archeologische potentieel vast te kunnen stellen. Aanvullend aan de begeleiding kan het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek dan wel een opgraving van de eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten noodzakelijk zijn. De archeologische onderzoeken (begeleiding met proefsleuvenonderzoek c.q. opgraving) dient uitgevoerd te worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Planbeoordeling - aspect archeologie

1. Toelichting

De toelichtende paragraaf in het bestemmingsplan beschrijft het gemeentelijke archeologische beleid en het archeologische rijksbeleid. Beide zijn correct en compleet opgenomen.

In de toelichting wordt gesteld dat ten behoeve van de bouw van de woningen geen diepere verstoring zal optreden dan 40 cm –mv. Gezien de noodzaak om fundamente (en/of kelders) minstens vorstvrij aan te leggen zal de gemeentelijke vrijstellingsgrens bijna met zekerheid overschreden worden. Ook het gebruik maken van bestaande fundamente wordt betwijfeld omdat de huidige fundamente naar alle waarschijnlijkheid niet op de gewenste plaats gelegen zijn en dus verwijderd dan wel verplaatst moeten worden. De toelichting dient op dit aspect aangevuld te worden met een nadere onderbouwing.

Tevens wordt in de toelichting gesteld dat archeologisch onderzoek uitgevoerd zal worden na de sloop van de bebouwing. Gezien het hierboven gestelde, is deze conclusie incorrect. Gezien de archeologische verwachting voor deze locatie is het uitvoeren van vooronderzoek noodzakelijk. Ten eerste dient dit vooronderzoek uitgevoerd te worden. Vervolgens dient dit onderzoek in deze toelichting gerapporteerd te worden, inclusief selectiebesluit en de aanpak voor het uit te voeren vervolgonderzoek. Het uitvoeren van het vervolgonderzoek (begeleiding met proefsleuven dan wel een opgraving) kan pas uitgevoerd worden in een later stadium van dit RO-proces. De toelichting dient op dit aspect aangevuld te worden.

2. Planregels & verbeelding

In de planregels is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen (artikel 5). Omdat de verbeelding ontbreekt, kan niet beoordeeld worden of deze dubbelbestemming voor het gehele dan wel voor een gedeelte van het plangebied geldt.

Voorts zijn in de planregels een aantal bepalingen niet correct of onvoldoende beschermend:

- art. 5.2.1: De omgevingsvergunning voor bouwen wordt gekoppeld aan de esdekdiepte. Los van de terminologie (in deze regio wordt niet gesproken van esdekken, maar van akkerdekken) is dit een foutief uitgangspunt. De gemeenteraad heeft ongeacht de dikte van het akkerdek de vrijstellingsdiepte bepaald op 40 cm –mv. Deze vrijstellingdiepte (evenals de vrijstellingsoppervlakte) dient opgenomen te worden.
- art. 5.3.2 lid 6: De verbodsbepalingen voor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (de aanlegvergunning) zijn niet van toepassing binnen een afstand van 2,5 m van fundamente van bestaande bouwwerken. Gezien het feit dat oude fundamente waarschijnlijk nog aanwezig zijn, leidt deze uitzondering mogelijk tot onevenredig verlies van archeologische resten.
- art. 5.3.2 lid 7: De verbodsbepalingen voor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (de aanlegvergunning) zijn niet van toepassing op de bouwvlakken met een woonbestemming. Bij afwezigheid van verbeelding kan deze uitzondering niet naar waarde beoordeeld worden.
- art. 5.4: De wijzigingsbevoegdheid dient ook omgekeerd te kunnen werken. Indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de resten hoger ingeschaald moeten worden (met stringentere eisen) dan moet het College van B&W dat eveneens kunnen doen. Dus verwijderen van dubbelbestemming, verkleinen van het gebied van de dubbelbestemming of verstrengen van de dubbelbestemming.

Conclusie & samenvatting

Samenvattend:

1. Toelichting ten aanzien van het aspect archeologie aanvullen:
 - archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) incl. gemeentelijk selectiebesluit
 - archeologische werkwijze ten aanzien van de sloop
 - programma van eisen voor de (ondergrondse) sloopbegeleiding met eventueel vervolg naar proefsleuven/opgraving
2. Verbeelding overleggen
3. Planregels aanpassen ten aanzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie
4. Uitvoering archeologisch onderzoek:
 - bureauonderzoek
 - programma van eisen t.b.v. archeologische begeleiding waarbij de resultaten kunnen leiden tot een aanvullend proefsleuvenonderzoek of opgraving

Gezien de archeologische waarde van het plangebied en de complexiteit van het plangebied, wordt voorgesteld om met de initiatiefnemer in overleg te treden.

Disclaimer

De informatie in dit advies is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, gebaseerd op de aangeleverde en de openbaar beschikbare informatie. De opsteller, Het Archeologie Bureau, sluit iedere aansprakelijkheid uit voor onjuistheden, onvolledigheden en eventuele schade ten gevolge van de informatie of het gebruik van de informatie in dit advies.