

Advies Archeologische Monumentenzorg 2023 – nr. 101

Selectieadvies

Bevoegd gezag: Gemeente Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Datum: 16-5-2023

Project: - Bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat Aalst-Waalre (RHO adviseurs) d.d. 21-4-2023.
- *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Frederik Hendrikstraat 2a te Aalst. Gemeente Waalre* (Econsultancy-rapport 18192.002), auteurs: J.A.M. Reynaert & M. Stiekema, conceptversie d.d. 4-5-2023.

Van: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)
Wal 28, Postbus 8035, 5601 KA Eindhoven
Mevr. drs. Ria Berkvens
E-mail: R.Berkvens@odzob.nl
Tel. 088-3690638

Inleiding

In opdracht van Rho Adviseurs voor leefruimte is door Econsultancy in maart 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek verricht in het plangebied Frederik Hendrikstraat 2a te Aalst. Het terrein heeft een oppervlak van ca. 3.045 m². Het plangebied is momenteel deels bebouwd, met in het midden de woning van de Frederik Hendrikstraat 2a. De aanleiding tot het onderzoek is het voornemen tot nieuwbouw van een appartementencomplex met 40 parkeerplaatsen. Hierbij zal een gebied met een oppervlakte van circa 960 m² worden bebouwd. De diepte van verstoring ten behoeve van de nieuwbouw is onbekend. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre is het plangebied gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat archeologisch onderzoek verplicht is bij plangebieden waar bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m beneden het huidige maaiveld mogelijk worden gemaakt. Deze grenzen zullen bij de realisatie van de bouwplannen (naar verwachting) worden overschreden, hetgeen (mede) verklaart waarom het onderhavige onderzoek is ingesteld.

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, terwijl het verkennende booronderzoek tot doel had deze verwachting te toetsen. Op basis van de uitkomsten kan de gemeente in beginsel een beslissing nemen over de behoudenswaardigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en eventueel overgaan tot maatregelen voor behoud in situ.

Samenvatting van het rapport

Onderzoekskader RO: Bestemmingsplanwijziging
Grootte plangebied: ca. 3.045 m ²
Onderzoekperiode: maart 2022
Opdrachtgever: Rho Adviseurs voor leefruimte
Opdrachtnemer: Econsultancy

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor alle periodes vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Uit de landschappelijke ligging op een dekzandwieling nabij het beekdal van de Tongelreep, blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum gunstig is geweest voor jagers en verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen uit het Neolithicum, Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Op basis van het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het noorden van het plangebied licht tot matig verstoord is en in het zuiden van het plangebied matig tot sterk verstoord. De top van de onverstoorde afzettingen bevindt zich op een diepte variërend van 40 tot 60 cm -mv bij de twee noordelijke boringen 1 en 2 tot 75 tot 100 cm bij boring 3, 4 en 5. De verstoringen hangen vermoedelijk samen met de 20e-eeuwse bebouwing en de voormalige 19e- en 20e-eeuwse (onverharde) wegen binnen het plangebied. De plaatselijk aangetroffen (gleyhoudende) sterk siltige zandafzettingen en sterk zandige leemafzettingen duiden erop dat het plangebied in het verleden soms relatief natte omstandigheden heeft gekend, waarschijnlijk vanwege de ligging nabij de flank van het beekdal van de Tongelreep.

Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen en landschappelijke (natte) kenmerken kan de hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd worden bijgesteld naar laag. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Beoordeling

Hoewel het rapport naar aanleiding van onze eerste beoordeling in voldoende mate is aangepast, kunnen we nog steeds niet instemmen met de conclusie van de onderzoekers om de archeologische verwachting naar laag bij te stellen. Archeologische resten die je hier kunt verwachten zullen zich vooral manifesteren in grondverkleuringen in het onderliggende dekzand. Dat de hierboven gelegen bodem verstoord is door het gebruik van het plangebied als boerenerf en doorgaande weg zal hieraan hebben bijgedragen. Het gaat hier dan ook om lokale verstoringen; mogelijk hangen deze ook deels samen met de afbraak van de oorspronkelijke boerderij in 1977 die enkele meters ten zuiden van de huidige boerderij stond. Het open veld tussen de bomen maakt deze vroegere plek nog zichtbaar. Dit betekent echter niet dat de archeologische ondergrond en daarmee de archeologische waarden in het hele plangebied verdwenen zullen zijn. Alleen door middel van proefsleuvenonderzoek kan aangetoond worden of er sprake is van archeologische waarden in het plangebied en zo ja, wat hier de aard, verspreiding en datering van is.

Selectieadvies

Het voorliggende rapport geeft aan dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische vindplaatsen in het plangebied hoog is. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk om vast te kunnen stellen wat de archeologische waarden precies zijn, zodat hier verder in de planvorming rekening mee gehouden kan worden.

Wij adviseren om de zones met een (hoge tot middelhoge) archeologische verwachting binnen het plangebied en waar dieper dan 30 cm –MV zal worden verstoord of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe 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.

Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd 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 Waalre 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.

Advies mbt bestemmingsplan

De archeologische waarden kunnen voor nu voorlopig het beste gewaarborgd worden door het plangebied een dubbelbestemming archeologie te geven met bijbehorende beschermende regels in het bestemmingsplan, zie het tekstvoorstel hieronder. Pas op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek kan worden vastgesteld hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden en of er nadere regels in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Indien het proefsleuvenonderzoek niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, dient het uitstellen van het archeologisch onderzoek juridisch te worden geborgd door het opnemen van de volgende voorwaardelijke verplichting in artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan: "De gronden binnen het bestemmingsplan mogen pas overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming worden gebruikt zodra middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is."

In aanvulling op het opnemen van de voorwaardelijke verplichting dient in de toelichting helder omschreven te worden hoe de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is geborgd. Hieruit dient naar voren te komen dat er een onderzoeksplicht is, maar dat deze nog niet kan worden uitgevoerd vanwege nadere te omschrijven redenen. Om te borgen dat dit op later moment gebeurt is de voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aangezien het hele plangebied vooralsnog een hoge archeologische verwachting heeft, dient een dubbelbestemming 'archeologie' te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. 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 500 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 op basis van een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen 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;
- 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.

De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd.

4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De omgevingsvergunning als bedoeld in 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 ontgrondingsvergunning 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.

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 500 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 op basis van een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen 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.
- De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd.

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.

Conclusie

- Er dient voor vaststelling van het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd in het hele plangebied.
- Het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) dient op basis van deze beoordeling en straks het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek te worden aangepast.
- Indien het proefsleuvenonderzoek niet voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd, dan zal hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.