Datum	Arch. Adviesnr.	Behandeld door	Telefoonnummer
1-7-2025	MP22a30 HERZIEN	Mijke Peeters	14 0412

Onderwerp	Aantal bijlagen
Herzien selectiebesluit t.a.v. KSP Rapport 21141	1

Locatie: Berghem, Hoessenboslaan 27 (bijlage 1)
Aanleiding: ruimtelijke procedure tbv woningbouw

Inleiding

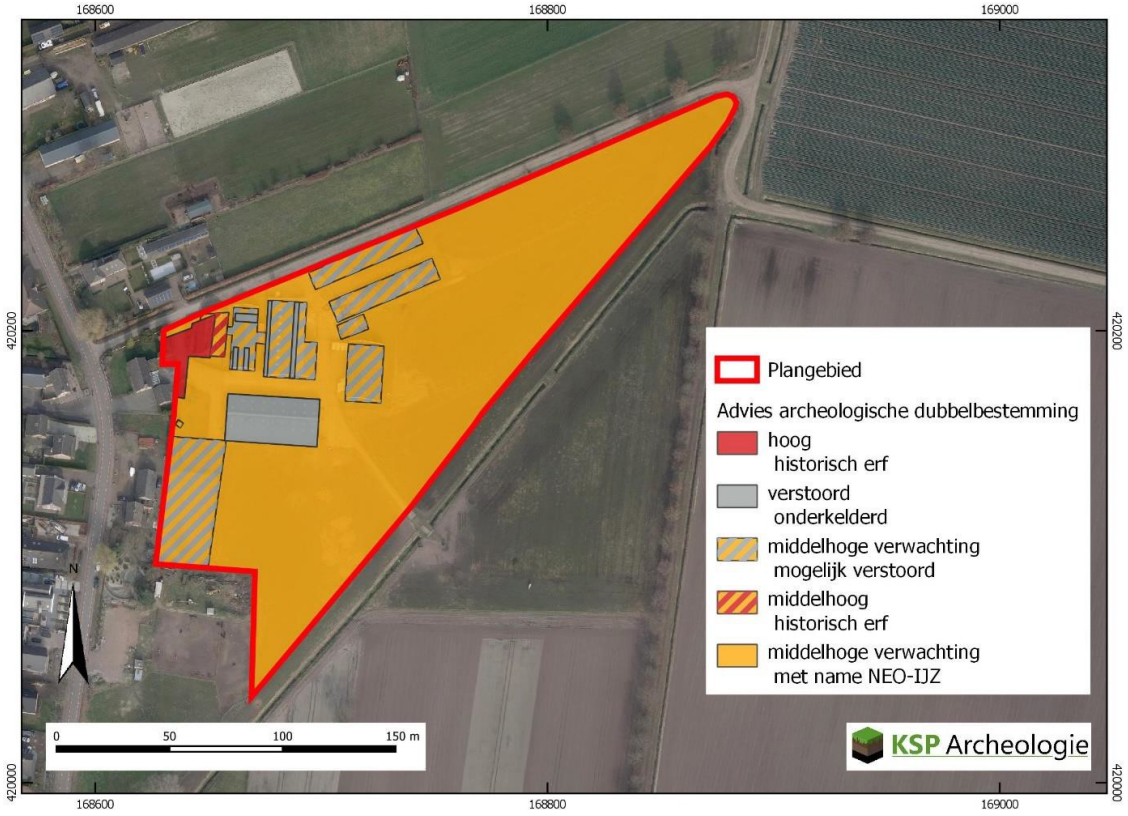
In opdracht van Pittiger in de Planologie heeft KSP een bureauonderzoek uitgevoerd in plangebied Hoessenboslaan 27 te Berghem. De aanleiding voor het onderzoek is de sloop van de bestaande bebouwing, gevolgd door de bouw van 2 woningen waarbij een gerede kans bestaat dat archeologische waarden vernietigd zullen worden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport van van der Klooster, 2022[1]. Zie bijlage 2 voor de samenvatting van dit onderzoek.

Rapportbeoordeling

Het conceptrapport van 3-12-2021 is door gemeente beoordeeld. Het rapport is over het algemeen netjes opgezet, uitgewerkt en onderbouwd. Het rapport diende nog wel op een aantal punten te worden aangepast. Dit is inmiddels op een goede manier gebeurd. De versie van 30-5-2022 betreft de door de gemeente goedgekeurde versie van het rapport.

Hoewel het rapport nog gebaseerd is op de oude plannen, bevat het rapport voldoende informatie om tot een besluit ten aanzien van het vervolgtraject te kunnen komen.

[1] Klooster, E. van der, 2022. Archeologisch bureauonderzoek. Hoessenboslaan 27 te Berghem. Gemeente Oss. KSP-rapport 21141. KSP Archeologie, Duiven.

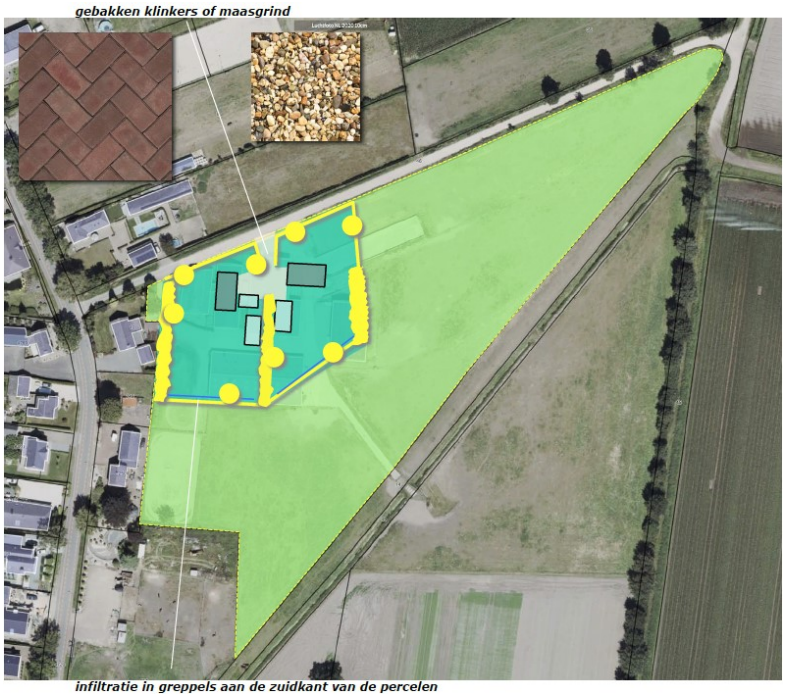


Figuur 1. Verwachtingskaart KSP.

Besluit

Het onderzoek van KSP richtte zich op eerdere, nu verouderde plannen. Inmiddels zijn de plannen aangepast. Bij de nieuwe plannen wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt. Vervolgen worden 2 nieuwe woningen gebouwd. Bovendien wordt een aantal bijgebouwen gebouwd en wordt erfverharding aangelegd. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter hoogte van het historisch erf zou bij de eerdere plannen behouden blijven. Bij de nieuwste plannen wordt deze bebouwing echter ook gesloopt. Zie figuur 2. .

Bij graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw van de woningen en bijgebouwen kunnen archeologische waarden bedreigd worden.



Figuur 2. Voorstel erfinrichting

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek van KSP, in combinatie met het inrichtingsvoorstel, wordt door de gemeente het volgende besloten:

- Ter plekke van het historische erf (figuur 1) ligt momenteel bebouwing. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Bij de ondergrondse sloopwerkzaamheden (verwijderen van funderingen) kunnen eventuele archeologische resten worden verstoord. Vandaar dat een archeologische begeleiding verplicht wordt gesteld bij de ondergrondse sloop. Deze begeleiding dient 2 doelen:
    - Vaststellen en documenteren van aanwezige archeologische waarden van (voormalige historische) bebouwing.
    - Toezien dat de werkzaamheden ten behoeve van de sloop en de oplevering van het terrein zo netjes mogelijk worden uitgevoerd (met zo min mogelijk verstoring van archeologische waarden).
- Bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen is archeologisch onderzoek niet nodig. Hierbij spelen de volgende argumenten een rol.
    - Het gebied, waar de nieuwe woningen komen te liggen, heeft ‘slechts’ een middelhoge verwachtingswaarde en alleen voor een beperkte periode (Neolithicum tot IJzertijd). De vrijstellingsgrens voor dergelijke gebieden is vastgesteld op 1000 m^2. De bedoeling van deze vrijstellingsgrens is dat kleinere ontwikkelingen worden vrijgesteld van onderzoek en dat alleen grotere gebieden worden onderzocht. Zelfs als de 2 bouwblokken bij elkaar worden opgeteld, dan wordt de vrijstellingsgrens van 1000 m^2 niet gehaald.

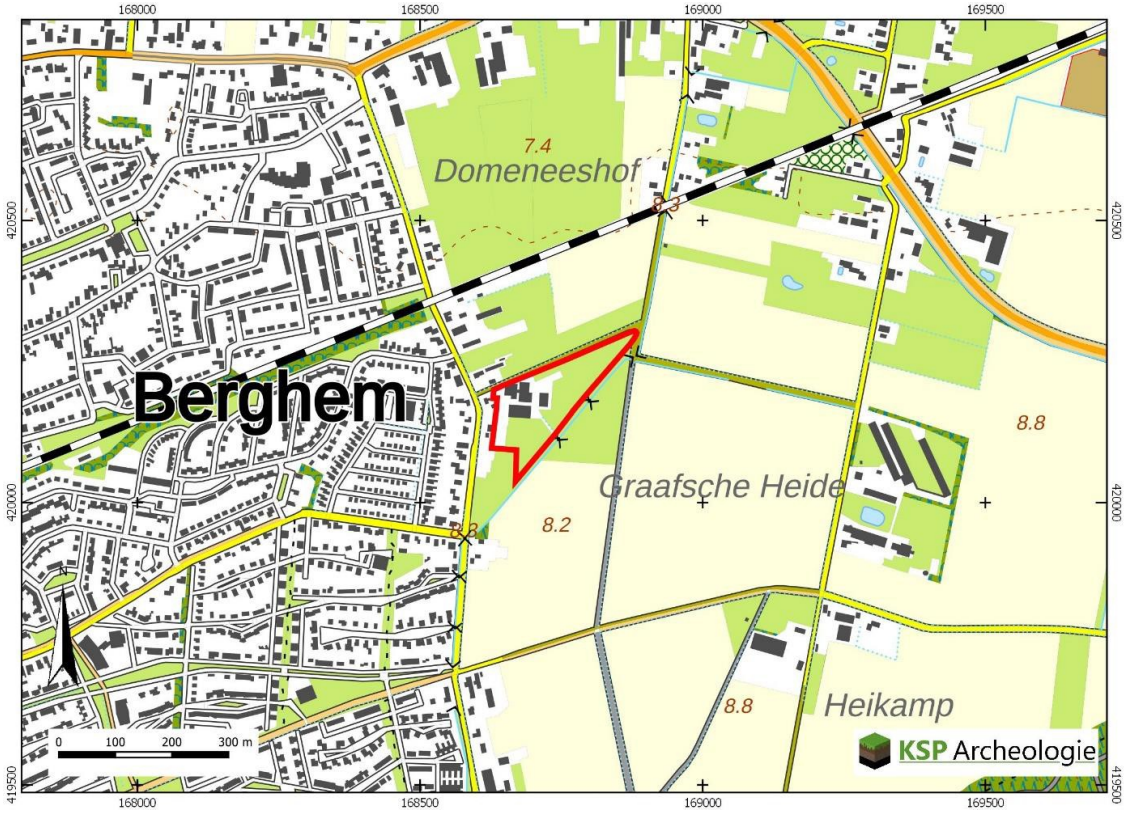
- Bovendien betreft het een gebied dat de aflopen jaren zeer intensief in gebruik is geweest (boerenerf). De bouwblokken zijn allemaal grotendeels bebouwd geweest, en deels zelfs onderkelderd met mestputten. Een eventuele archeologische vindplaats, die in dit gebied al voorkomt vanaf 30 tot 50 cm beneden het maaiveld, zal waarschijnlijk alleen deels bewaard zijn gebleven (lappendeken van onverstoorde versus verstoorde gebiedsdelen). De kosten van archeologisch vervolgonderzoek wegen volgens de gemeente niet op tegen de relatief grote kans dat er vooral verstoringen zullen worden aangetroffen.

Voor de verdere (plan)procedure betekent dit het volgende:.

- De archeologische sloopbegeleiding dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog. Dit PvE dient nog aan de ruimtelijke onderbouwing (als bijlage) te worden toegevoegd.
- De aanvang van het archeologisch onderzoek dient twee weken voor de start aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (m.peeters@oss.nl).
- Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.

Mijke Peeters, Gemeentelijk Archeoloog, gemeente Oss
Email: m.peeters@oss.nl; Tel.nr.: 14 0412
Aanwezig ma-di-wo do

Bijlage 1. Ligging plangebied



Bijlage 2. Samenvatting/adviezen onderzoek KSP (concepttekst!)

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Hoessenboslaan 27 te Berghem (gemeente Oss). Het onderzoek is uitgevoerd voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging. Het gehele terrein is nu bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Delen van dit terrein krijgen in de plannen een bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer', veelal binnen een bouwvlak dat nu een functieaanduiding 'specifieke vorm agrarisch – veehouderij' heeft. Dit bouwblok en de functieaanduiding komen te vervallen en de bestaande opstallen, met uitzondering van een 'historische hoeve' worden gesloopt. Deze worden vervangen door vier woningen, een gemeenschappelijk plein en heggen. Het gehele plangebied heeft op dit moment ook een 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'.
Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. De bestaande archeologische dubbelbestemming voor een middelhoge verwachtingszone wordt onderschreven voor KSP Archeologie, maar dan enkel voor de periode Neolithicum – IJzertijd. In het noordwesten kan de archeologische dubbelbestemming verhoogd worden door de aanwezigheid van een historische huisplaats. Binnen het erf zijn zones waar diepe mestputten aanwezig zijn, hier kan de archeologische verwachting verlaagd worden naar 'verstoord' en is geen archeologische dubbelbestemming meer nodig. Figuur 7 geeft een overzicht van de nieuwe bestemmingsplan zones die verstoord zijn of een zwaardere dubbelbestemming zouden moeten krijgen.
In paragraaf 3.2 is een selectie-advies opgesteld voor de voorgenomen plannen. Aangezien het plangebied nu bebouwd is zal er tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan geen gravend onderzoek uitgevoerd kunnen worden. Pas tijdens de ondergrondse sloop kan een eventueel gravend archeologisch onderzoek uitgevoerd kunnen worden op basis van een nog op te stellen PvE, dat door de gemeente Oss moet worden goedgekeurd. Dit zal een sloopbegeleiding zijn gevolgd door een proefsleuvenonderzoek.
Een sloopbegeleiding en proefsleuvenonderzoek wordt door KSP Archeologie niet nodig geacht bij de sloop van de melkveestal, omdat deze grotendeels onderkelderd is tot 1,8 m-mv. Bouwblok 4 valt grotendeel binnen de bebouwingscontour van deze stal en hiervoor acht KSP Archeologie tevens geen onderzoek noodzakelijk.
Als alternatief zou een verkennend booronderzoek uitgevoerd kunnen worden waarbij een deel van de boringen door de betonvloeren van de bestaande bebouwing wordt uitgevoerd, een deel in de overige zone op het erf en een deel in het akker/weiland. Dit wordt met name aangeraden als de huidige eigenaar vermoed dat bij de bouw een volledige bouwput is uitgegraven.