

Raadsvoorstel**Nummer:** 180185**Datum :** 14 februari 2012**Hoort bij collegeadviesnr.:** 180096**Datum raadsvergadering:** 29 maart 2012**Portefeuillehouder:** Oskam- van Beek**Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein" en vaststelling van het exploitatieplan voor dat bestemmingsplan

Verzoek

Het college stelt u voor:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein" vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein", onder werking van de Crisis- en hetstelwet, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

Het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein" maakt een herontwikkeling mogelijk van het bestaande coöperatieterein en het daarop gevestigde coöperatiegebouw. Het bestemmingsplan maakt enkele grondgebonden woningen mogelijk en het coöperatiegebouw krijgt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden door toevoeging van commerciële en maatschappelijke functies, de industriële functie komt te vervallen.

Het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatiegebouw " maakt samen met het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" onderdeel uit van de visie Achterveld – Zuid. Het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" wordt op een later moment aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Nadere uitwerking

Het ontwerp bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein" en het ontwerp exploitatieplan voor dat bestemmingsplan, hebben met ingang van 1 december 2011, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en één tegen het ontwerp exploitatieplan. In de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn de ingediende zienswijzen integraal opgenomen en voorzien van een reactie alsook de ambtshalve aanpassingen.

Één van de zienswijzen is ingediend door de Monumentencommissie, deze zienswijze is niet-ontvankelijk en zal formeel niet inhoudelijk worden behandeld omdat de zienswijze buiten de zienswijzentermijn is ingediend. Er staan in die zienswijze echter goede suggesties voor verbetering van het aspect cultuurhistorie in het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterein". In belangrijke mate zijn de suggesties overgenomen als ambtshalve aanpassingen. Op deze wijze wordt er toch gehoor gegeven aan de inhoud van de zienswijze, maar rest de Monumentencommissie geen rechtsgang voor een inhoudelijke beoordeling.

De zienswijze die is gericht tegen het ontwerp exploitatieplan heeft niet geleid tot een aanpassing van het exploitatieplan.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan worden de kosten en opbrengsten van de exploitatie van het plangebied beschreven. Het exploitatieplan is een wettelijk vereiste bij een bestemmingsplan als de kosten van exploitatie niet middels een overeenkomst worden verhaald. Met de huidige eigenaar van het plangebied is over het kostenverhaal tot op heden nog geen overeenkomst tot stand gekomen.

Financiën

Voor dit plan is een exploitatieplan opgesteld dat inzicht geeft in de exploitatie van het plangebied. Het exploitatieplan laat zien dat er sprake is van een haalbare exploitatie voor het plangebied. Op dit moment rust de eigendom nog bij een derde partij.

Communicatie

De Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt aan de indieners van de zienswijzen toegezonden met een begeleidende brief.

Juridische paragraaf

Het bestemmingsplan valt van rechtswege onder de Crisis- en herstelwet omdat de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit heeft gevolgen voor een eventuele beroepsprocedure. In de beroepsprocedure wordt bijvoorbeeld de afdoeningstijd korter en moeten belanghebbenden op voorhand hun beroepsgronden aanleveren en is er geen ruimte om dit voor de rechter uit te breiden.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d.14 februari 2012, nummer 180185;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterrein" vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterrein", onder werking van de Crisis- en herstelwet, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 29 maart 2012.



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan
van

"Groot Agteveld – Coöperatieterrein"

Het ontwerp bestemmingsplan "Groot Agteveld – Coöperatieterrein" en het ontwerp exploitatieplan hebben ter inzage gelegen vanaf 1 december 2011 tot en met 11 januari 2012. Gedurende die periode zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en één tegen het ontwerp exploitatieplan.

Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen:

1. Provincie Utrecht.....	pag. 2
2. Bébouw Midreth.....	pag. 2
3. Masterstuc.....	pag. 3
4. Monumentencommissie.....	pag. 4
5. Marxman advocaten.....	pag. 4
6. Ambtshalve aanpassingen.....	pag. 5

De ingediende zienswijzen zijn in de bijlage opgenomen.

De reactie van de gemeente op de zienswijzen is cursief weergegeven. Achter het opsommingsteken (❖) staat wat de zienswijze voor een gevolg heeft gehad voor het bestemmingsplan c.q. het exploitatieplan.

1. Provincie Utrecht

- De provincie geeft aan dat het ontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.
 - ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatierrein tot gevolg.

2. Bébouw Midreth

- Als de plintfunctie wordt vergroot, dat is deze commercieel gezien beter te verhuren/verkopen. Het vergroten komt ook de kwaliteit van de levendigheid ten goede.

Het vergroten van de plintfunctie heeft tot gevolg dat er meer commerciële functies in de bebouwing ondergebracht kunnen worden. Het is geen gegeven dat een grotere ruimte een grotere vraag naar commerciële ruimte tot gevolg heeft. Daarnaast heeft een groter bebouwingsoppervlak gevolgen voor de parkeerbalans; hoe groter het oppervlak aan commerciële ruimte des te groter de opgave in te realiseren parkeerplaatsen, terwijl de hiervoor beschikbare buitenruimte juist zou afnemen indien de voetprint van de begane grond zou worden vergroot..

- Een geïnteresseerde partij heeft aangegeven dat de plint te klein is voor hun activiteiten, de plint zou dan ook vergroot moeten worden. De plannen sluiten beter aan bij het huidige volume van het bestaande gebouw.

De commerciële ruimte in de plint is niet bedacht voor de vestiging van één specifieke onderneming. Bij de ontwikkeling van de commerciële plint wordt er gekeken naar ruimtelijke aspecten. Daarbij worden vele aspecten betrokken, waaronder de verhouding tussen de openbare ruimte en de functies in de bebouwing. Zoals hierboven al is aangegeven, hebben omvangrijkere functies meer verkeersbewegingen en een hogere parkeerbehoefte tot gevolg. De voetprint en de afmetingen van het huidige coöperatiegebouw zijn ook uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan. Het handhaven van deze afmetingen is gedaan om de referentie naar het historische coöperatiegebouw in de toekomst niet te verliezen. De oppervlakte van de plint is al wel vergroot ten opzichte van de huidige plint en ook het voorontwerp bestemmingsplan. Deze biedt op dit moment voldoende mogelijkheden voor diverse commerciële functies waarbij de beschikbare openbare ruimte optimaal benut wordt.

- De oppervlakte van het bebouwingsoppervlak zou nog groter moeten zijn dan de plannen van de geïnteresseerde partij thans is, zodat daarmee de haalbaarheid van de ontwikkelingsmogelijkheden vergroot worden.

Het vergroten van het bebouwingsoppervlak zoals door Bébouw Midreth is voorgesteld ten behoeve van een specifieke onderneming is, zoals hierboven reeds aangegeven, vanuit economisch en ruimtelijke oogpunt niet noodzakelijk en niet wenselijk. De suggestie om de oppervlakte nog verder te vergroten staat nog meer op gespannen voet met onze hierboven onderbouwde uitgangspunten. Het nog verder uitbreiden van de bebouwingsoppervlakte is niet noodzakelijk noch wenselijk.

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het van het bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein tot gevolg.

3. Masterstuc

- Wij zijn al jaren bezig om (starters-) appartementen te realiseren. Tot op heden hebben wij geen medewerking gekregen.

De ontwikkeling van een grootschalig woongebied zoals dat, met het bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied en Groot Agteveld – Coöperatieterrein, mogelijk wordt gemaakt is niet te vergelijken en staat los van de plannen van indiener. Daarnaast heeft de ontwikkelaar (de Alliantie Ontwikkeling) de benodigde grondpositie om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Het gegeven dat de ontwikkelplannen van de indiener geen doorgang hebben gevonden, heeft niet tot gevolg dat de ontwikkelingen van het Woongebied en het Coöperatieterrein niet mogen of kunnen plaatsvinden.

- De bedrijfshal /bedrijfswoning daalt in gebruik en waarde door verlies uitzicht en andere nadelige gevolgen zoals overlast van geluid/licht en inbreuk van de privacy.

Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot een vermindering van het uitzicht en een toename van geluid en licht en een inbreuk op de privacy. De waarde van onroerend goed kan daarmee in waarde dalen. De mogelijkheid dat deze gevolgen kunnen ontstaan voor de omliggende percelen betekent nog niet dat er geen ontwikkeling mag plaatsvinden. Bij de ontwikkeling van Groot Agteveld is rekening gehouden met de omgeving. Stedenbouwkundig gezien is er zorgvuldig omgesprongen met de invulling van Groot Agteveld – Woongebied en Groot Agteveld Coöperatieterrein.

De beantwoording van de vraag of er schade wordt geleden door de toevoeging van nieuwe ontwikkelingen, wordt beantwoord in het kader van de procedure omtrent planschade. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend nadat een bestemmingsplan in werking is getreden. In het kader van deze procedure wordt er verder niet ingegaan op het vraagstuk omtrent schade.

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het van het bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein tot gevolg.

4. Monumentencommissie

- Het transformatorhuisje, weeghuisje en weegbrug moeten beter worden beschermd in het bestemmingsplan.

Deze zienswijze is buiten de termijn voor de indiening van zienswijzen binnengekomen. De termijn heeft gelopen tot en met 11 januari 2012. De brief is buiten de zienswijzen termijn opgesteld en ingediend, deze zienswijze moeten wij dan ook niet-ontvankelijk verklaren en daarom officieel niet behandelen. Toch is het onze bedoeling om de inhoud van de zienswijze in belangrijke mate over te nemen als ambtelijke wijziging.

- ❖ Deze zienswijze is niet-ontvankelijk en zal officieel niet behandeld worden. De suggesties die erin opgenomen zijn zullen grotendeels als ambtelijke wijziging worden overgenomen.

5. Marxman advocaten

- Gemakshalve heeft de taxateur getaxeerd overeenkomstig de residuele methode.

Het toepassen van de comparatieve methode is onderzocht bij het opstellen van de taxatie. Bij gebrek aan vergelijkbare objecten is duidelijk geworden dat de toepassing van de comparatieve voor deze situatie niet toepasbaar is. Dit heeft vervolgens geleid tot de toepassing van de residuele methode. Hierbij wordt nog opgemerkt dat zowel de comparatieve als de residuele methode gebruikelijke methodes zijn bij de taxatie van objecten.

- De genoemde taxatie is onjuist, de werkelijke waarde ligt hoger, dit blijkt uit de intentieovereenkomst die is overeengekomen met Bébouw b.v. (inmiddels Bébouw Midreth b.v.).

Het enkele feit dat er een bedrag is overeengekomen in een intentieovereenkomst, maakt het nog niet tot de werkelijke waarde zoals dit in het commerciële verkeer tot stand zou komen. Daarenboven wordt opgemerkt dat de intentieovereenkomst is verlopen en nog niet heeft geleid tot een daadwerkelijke overdracht van het onroerende goed.

- Er is nooit gesproken over de herontwikkeling van het perceel met nummer 2127.

Het betrekken van het perceel 2127 binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan is gedaan, gezien de ruimtelijk functionele relatie met de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hierbij een grote mate van beleidsvrijheid. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend op grond waarvan het perceel buiten het plangebied moet worden gehouden. Het gegeven dat in de beleving van inspreker nooit over dat perceel is gesproken maakt dit niet anders. Overigens was perceel 2127 ook al in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen.

- Alle uitgangspunten voor de berekening van de grondopbrengsten en de exploitatiebijdrage worden betwist.

Er worden geen concrete weerlegging van het exploitatieplan gegeven. De stelling dat alle uitgangspunten worden betwist is niet onderbouwd. Het exploitatieplan is opgesteld door deskundigen op dat gebied. In het exploitatieplan zijn geen ogenschijnlijke onjuistheden ontdekt. De juistheid van het deskundigenrapport wordt daarmee verondersteld.

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het van het exploitatieplan Groot Agteveld – Coöperatierrein tot gevolg.

6. Ambtshalve aanpassingen

- De waarde archeologie wordt aan de verbeelding toegevoegd, de reden daarvoor is dat op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de weergave van de waarde archeologie niet is opgenomen. De inhoud van de regels voor de waarde archeologie worden vervangen door een andere inhoud omdat de regels niet overeen komen met de waarde van het archeologisch onderzoek. De toelichting wordt overeenkomstig de inhoud aangepast.

- ❖ De regels worden als volgt aangepast:

VOORSCHRIFTEN ARCHEOLOGIE

Waarde Archeologie - archeologische verwachting

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde _ Archeologie verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 12.1 mag ten behoeve van de andere voor deze

gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

12.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 12.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld door het bevoegd gezag dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

12.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 12.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

12.2.4 voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.2.5 weigering

De onder 12.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30

cm;

h. het omzetten van grasland naar bouwland.

12.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 12.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;

b. de onder 12.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld door het bevoegd gezag dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

12.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 12.3.1 genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;

b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

12.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 12.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3.5 Weigering

De onder 12.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

12.3.6 Uitzondering

Het in 12.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlak beslaan van ten hoogste 100m².

De toelichting wordt als volgt aangepast:

Archeologie algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren, in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. Het gaat hierbij om bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100m². Hiervoor wordt getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Archeologie in Groot Agteveld

Voor het ontwerp bestemmingsplangebied Groot Agteveld zijn twee vooronderzoeken (een bureauonderzoek en een booronderzoek) uitgevoerd door het ADC:

- ADC-rapport 959 Achterveld – Modderbeek (gebied 1,2 en 3)
- ADC-rapport 933 Achterveld – Hessenweg (een deel van gebied 1 en 4)

Het rapport is opgesteld om de archeologisch verwachting te toetsen zoals deze waren vastgelegd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Het onderzoek heeft geleid tot een gespecificeerde archeologische verwachting voor een deel van Groot Agteveld, alsmede een advies over hoe om te gaan met de eventueel aanwezige archeologische bodemresten.

Archeologische verwachting

Uit de archeologische inventarisatie van het plangebied (ADC-rapport 959) blijkt dat er geen zones met bekende archeologische waarden aanwezig zijn. Wel zijn in het plangebied drie soorten verwachtingsgebieden aanwezig: twee zones met een hoge verwachting, een zone met middelhoge verwachting en een twee zones met een lage verwachting. Deze verwachtingszones brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de aanleg- en bouwvergunningen wanneer er bodemversturende activiteit plaatsvindt dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor gebied 4 geldt dat hier nog geen gespecificeerde archeologische verwachting voor is opgesteld.

Hoge archeologische verwachting – gebied 1 + 2

De twee zones met een hoge verwachting liggen in het noorden van het plangebied (zie kaart vorige pagina). Het gaat hierbij om een zone waar een enkeerdgrond op een dekzandrug is aangetroffen (gebied 1) en een locatie waar een fragment vuursteen is gevonden (gebied 2).

Gezien de aard van de archeologische waarnemingen in de omgeving van het plangebied, geldt deze verwachting voornamelijk voor vuursteenresten uit het Mesolithicum en Neolithicum met een lage tot matige vondstdichtheid.

Lage archeologische verwachting – gebied 3

Voor de rest van het onderzochte deel van het plangebied, waar zich volgens het uit-gevoerde booronderzoek beekafzettingen bevinden, geldt een lage verwachting op het aantreffen van archeologische sporen.

Lage archeologische verwachting IKAW – gebied 4

Gebied 4 is nog niet nader onderzocht. Voor dit gebied geldt tot op heden een lage archeologische verwachting op basis van de IKAW. De Handleiding IKAW stelt dat voor dergelijke zones een archeologische bureaustudie gewenst is, om te kijken in hoeverre archeologische sporen hier aanwezig kunnen zijn.

Middelhoge archeologische verwachting – gebied 5

Gebied 5 is nog niet onderzocht. Voor dit gebied geldt tot op heden een middelhoge archeologische verwachting op basis van de IKAW). De handleiding IKAW stelt dat voor een dergelijke zone een archeologisch inventariserend veldonderzoek gewenst is, om te kijken in hoeverre archeologische sporen hier aanwezig kunnen zijn.

De zone met middelhoge verwachting ligt in het noorden van het plangebied (zie kaart).

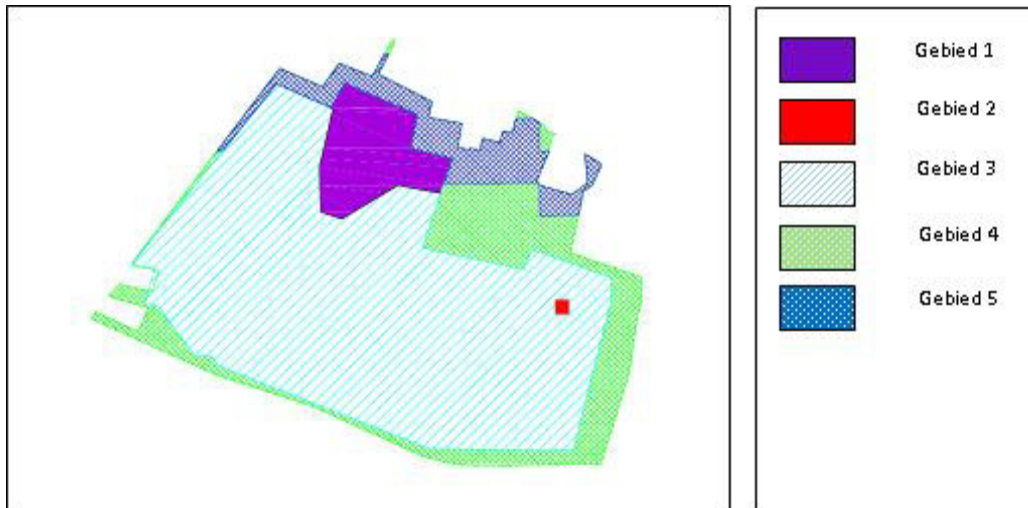
Advies

Gebied 1, 4 en 5 vallen in het plangebied van het coöperatieterrein.

In augustus 2011 heeft Synthegra een advies en programma van eisen (pve) opgesteld voor de uitvoering van een verkennend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Dit advies en het pve is goedgekeurd door de gemeente.

Het advies van Synthegra is hieronder per gebied weergegeven.

- Gebied 1: in dit gebied geldt een hoge verwachting en hier wordt een veldonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor is een goedgekeurd programma van eisen aanwezig.*
- Gebied 4: in dit gebied geldt een lage verwachting. In het zuidelijk deel van dit gebied wordt veldonderzoek uitgevoerd. Voor het noordelijk deel van dit gebied wordt een bureauonderzoek uitgevoerd.*
- Gebied 5: in dit gebied geldt een middelhoge verwachting. Hier wordt een veldonderzoek uitgevoerd. Het programma van eisen hiervoor is door de gemeente goedgekeurd.*



- ❖ Het weeggebouw annex transformatorhuisje met weegbrug krijgen een cultuurhistorische bescherming. In het ontwerp bestemmingsplan zijn die objecten alleen op de verbeelding als cultuurhistorie weergegeven zonder overeenkomstige regels.

De objecten worden op de verbeelding aangeduid als "karakteristieke bebouwing" en krijgen in de regels een bescherming in de vorm van een sloopvergunningstelsel. In de toelichting wordt een beschrijving van de objecten opgenomen.