

ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. omgevingsvergunning
'Afwijkingen BP Centrum Stein'
Gemeente Stein

status: ontwerp
datum: 5 april 2013
projectnummer: 101580R.2011
adviseur: Rve/Bwe

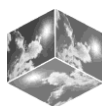


VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Omgevingsvergunningen	6
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Gebiedsbeschrijving	7
2.3	Onderbouwing afwijkingen	8
2.4	Conclusie	12
2.5	Parkeren	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	15
4	SECTORALE ASPECTEN	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Milieuaspecten	16
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.4	Geluid	17
4.5	Bodem	18
5	HAALBAARHEID	19
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	20
5.3	Conclusie	20
6	DE PROCEDURE	21
6.1	De te volgen procedure	21
6.2	Vooroverleg	21
6.3	Besluit	21

Bijlagen

Bijlage 1: Parkeerbalans

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Selectiebesluit







luchtfoto plangebied (voormalige situatie)

1 Inleiding

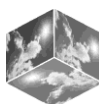
1.1 Aanleiding

Middels het bestemmingsplan 'Centrum Stein' is de (her)ontwikkeling van het centrumgebied in Stein mogelijk gemaakt. Er waren al geruime tijd plannen voor de herontwikkeling van het centrum van de kern. De brand in oktober 2009 heeft het winkelcentrum in Stein volledig in de as gelegd. Dit heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke plan, dat in renovatie en uitbreiding van het oude winkelcentrum voorzag, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum.

Naast de gemeente Stein zijn ook ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., Woningstichting Maaskant Wonen, Hertogsland/Ruijters en overige eigenaren van het winkelcentrum betrokken bij de realisatie van het nieuwe centrum voor de kern Stein. Aan het initiatief liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- verbetering uitstraling centrum;
- versterking koopkrachtbinding;
- toevoeging woonfunctie;
- ontwikkeling multifunctioneel centrum;
- herinrichting openbare ruimte/parkeren;
- realiseren van woon-zorg voorzieningen.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundige plan is recent uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Deze bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten zoals hierboven



genoemd. Er zijn echter wel enkele afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundige plan. Het betreffen met name ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de maatvoering. Door deze afwijkingen ontstaat er geen wezenlijk ander plan zoals beoogd in het stedenbouwkundig plan, dat planologisch doorvertaald is in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Concreet gaat het om de volgende afwijkingen:

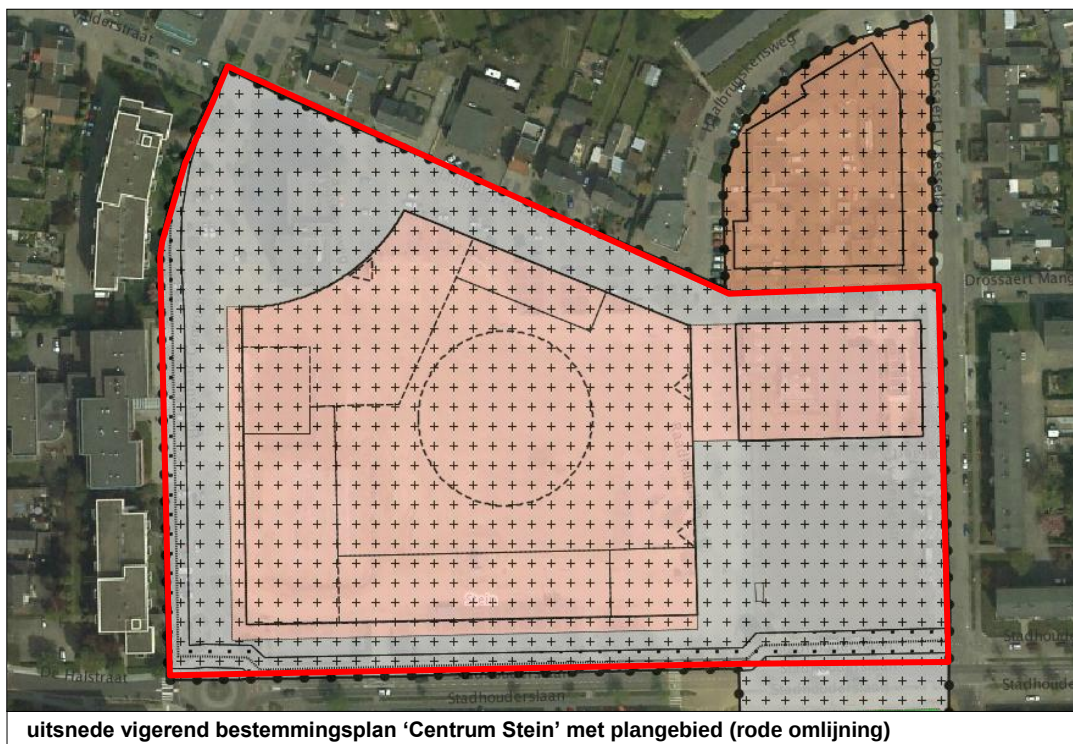
- Afwijking bouwgrens;
- Afwijking bouwhoogten;
- Afwijking verkeersontsluitingen voor voetgangers;
- Afwijking horecagelegenheid;
- Afwijking dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het bevoegd gezag (de gemeente Stein in deze) kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de afwijkingen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van de afwijkingen met betrekking tot de verruiming van de diverse maatvoeringen. Uit deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat de afwijkingen niet leiden tot te weinig parkeerplaatsen en ook niet in strijd zijn met het horecabeleid of met verhoudingen die zijn vastgelegd in het distributie planologische onderzoek (dpo).

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van het winkelcentrum (fase 1) met woningen en verpleeghuisplaatsen en het multifunctioneel centrum (MFC) met woningen.

Voor de volledige realisering van ondermeer de openbare ruimte kunnen ook nog andere vergunningen nodig zijn. Aanvragers hebben er echter voor gekozen om deze activiteiten niet mee te nemen in de op basis van deze ruimtelijke onderbouwing beoogde vergunningaanvraag. Derhalve ziet de ruimtelijke onderbouwing niet op deze aspecten die in een andere procedure aan de orde komen.





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Stein en wordt globaal begrensd door de Heerstraat Centrum, de Haalbrugskensweg, de Dross. Jonker van Kesselstraat en de Stadhouderslaan. De locatie is bekend als gemeente Stein, sectie G, perceelsnummers 1184, 1368, 1451, 1577, 1604, 1650, 1779, 1780, 1781, 1820, 1821, 1829, 1842 en 1843.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

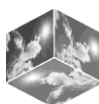
1.3.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Stein' vigerend. Dit bestemmingsplan is d.d. 7 juli 2011 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied zijn een drietal (dubbel)bestemmingen van kracht, te weten:

- 'Centrum';
- 'Verkeer';
- 'Waarde – Archeologie';
- 'Leiding – Gas'.

Binnen de bestemming 'Centrum' is bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte is aangegeven middels maatvoeringsaanduidingen. De toegestane bouwhoogte varieert van 10 meter tot maximaal 22 meter.

De inmiddels uitgewerkte bouwplannen voorzien op diverse locaties in de overschrijding van de bouwgrens en/of de maximale bouwhoogte. In navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.



1.3.2 Afwijking bouwgrens

Bouwregels

Conform de bouwregels van de bestemming 'Centrum' dient een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' te worden gebouwd.

Afwijking

Het bouwplan voorziet aan de Stadhouderslaan, aan de zuidzijde van het bouwwlak, in een overschrijding van de bouwgrens. De bouwgrens wordt hier met maximaal 2,8 meter overschreden. Aan de noordzijde van de bestemming 'Centrum' wordt zowel de bestemmingsgrens als de bouwgrens overschreden met maximaal 2,3 meter. Gezien de overschrijdingen van meer dan 2 meter van de bouwgrens en zelfs de bestemmingsgrens kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (artikel 12 lid a onder 5) waarmee overschrijdingen van maximaal 2 meter van de bouwgrens kunnen worden toegestaan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de overschrijding ondergeschikt is en dat hierdoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.3 Afwijken bouwhoogten

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum' is op de verbeelding door middel van maatvoeringsvlakken in combinatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte', de maximum toegestane bouwhoogte aangegeven. Vanwege verschuiving van de bouwmassa's voldoet het bouwplan niet overal meer aan de toegestane bouwhoogten.

Afwijking

In artikel 3.4.1 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden verhoogd. Het bouwplan voorziet echter in grotere overschrijdingen en voldoet derhalve niet aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de overschrijding ondergeschikt is ten behoeve van het creëren van accenten en dat hierdoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.4 Afwijken aantal verkeersontsluitingen voor voetgangers

Regels

Binnen de bestemming 'Centrum' is opgenomen dat er ten minste drie verkeersontsluitingen voor voetgangers moeten worden gesitueerd. Deze verkeersontsluitingen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluiting' of binnen een afstand van 25 meter uit deze aanduiding'.



Afwijking

Het bouwplan zoals het nu voorligt voorziet in slechts 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers. Daarmee wordt niet voldaan aan het gestelde in de regels waarmee is vastgelegd dat ten minste 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers moeten worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkmogelijkheid om 2 in plaats van 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers te realiseren. Het betreft echter een ondergeschikte afwijking van de gebruiksregels om te komen tot een efficiënte circulatie en inrichting waardoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van 2 in plaats van 3 doorgangen. Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3.5 Afwijken verruiming horecagelegenheid t.b.v. het MFC

Regels

Binnen de bestemming 'Centrum' is horeca voor het MFC toegestaan met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m².

Afwijking

Het bouwplan voorziet in een horecagelegenheid bij het MFC van 225 m². In het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid om horeca met een groter oppervlak dan 200 m² mogelijk te maken. Het betreft echter een ondergeschikte afwijking van de gebruiksregels waardoor geen wezenlijk ander plan ontstaat. Tevens voorziet het planvoornemen in een buitenterras bij de horecagelegenheid. Dit terras maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning aangezien het qua gebruik is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en er geen gebouwde voorzieningen zijn voorzien. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet dan ook uitsluitend in de verantwoording van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van horeca met een vloeroppervlak groter dan 200 m². Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

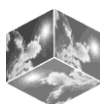
1.3.6 Afwijken dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor afwijking door burgemeester en wethouders is verleend.

Afwijking is niet vereist indien:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
2. het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
3. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m² op gronden aangewezen voor de bestemming 'Waarde - Archeologie';



In geval van verlening van een bouwvergunning is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerkzaamheden.

Afwijking

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', artikel 9.3 en 9.4 van het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het bouwverbod of van het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Er heeft inmiddels uitvoerig archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie paragraaf 4.3), op basis waarvan een selectiebesluit is genomen en het plangebied vrijgegeven kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen dan ook daadwerkelijk afwijken van het bouwverbod.

1.4 Omgevingsvergunningen

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de verantwoording van een tweetal omgevingsvergunningen te weten:

- Een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwgrens en bouwhoogte en een grotere oppervlakte aan horeca ter plaatse van het MFC en de woningen van Maaskant wonen in combinatie met de archeologische vrijgave van het gebied;
- Een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwhoogte en bestemmings- en bouwgrens ter plaatse van het winkelcentrum, de koopwoningen en verpleeghuisplaatsen in combinatie met de archeologische vrijgave van het gebied.





luchtfoto plangebied huidige situatie

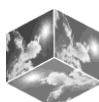
2 Projectprofiel

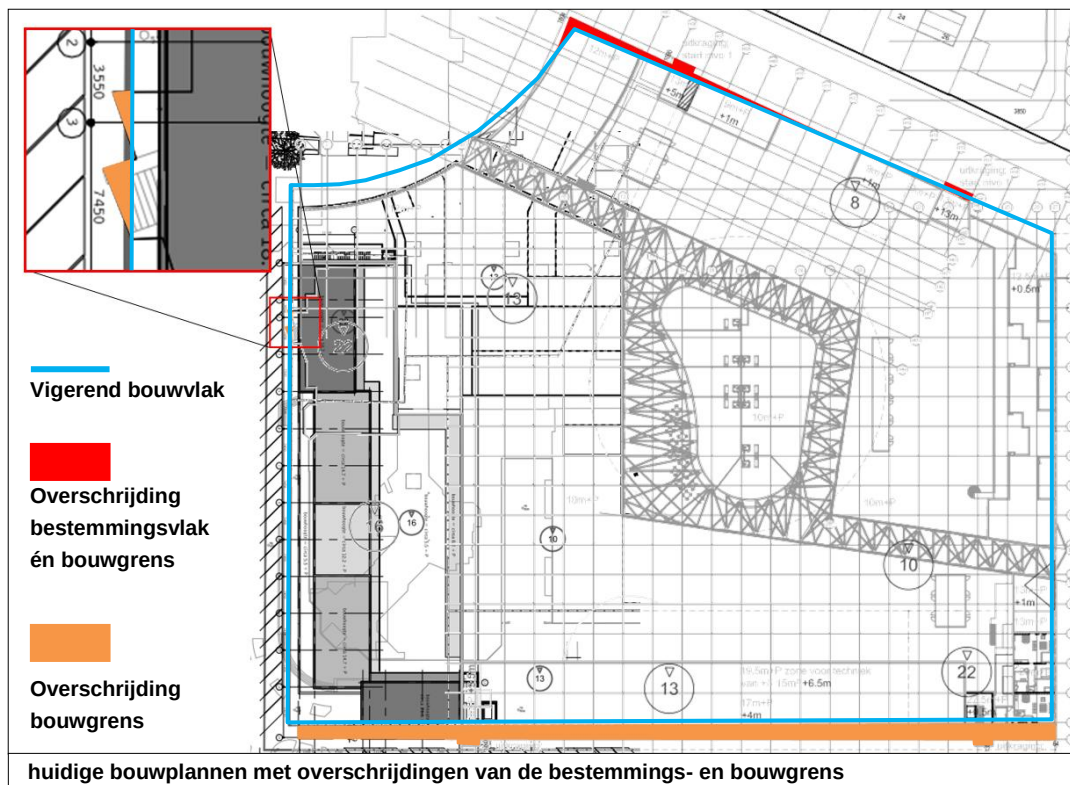
2.1 Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 1 is opgesteld op basis van het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende (globale) stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundige plan is recent uitgewerkt naar concrete bouwplannen. De bouwplannen sluiten aan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan waaraan de ontwikkeling van het centrum moet voldoen (zie paragraaf 1.1). Er zijn echter wel enkele afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundige plan en dus ook van het vigerende bestemmingsplan. Het betreffen met name ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de maatvoering. In onderhavig hoofdstuk wordt nader ingegaan op de afwijkingen en wordt aangetoond dat door deze afwijkingen geen wezenlijk ander ruimtelijk plan ontstaat planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat momenteel uit het braakliggende terrein in het centrum van Stein. De bebouwing is hier inmiddels gesloopt.



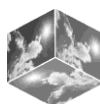
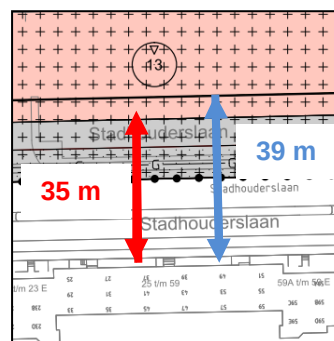


2.3 Onderbouwing afwijkingen

2.3.1 Bouwgrenzen

De bouwplannen voorzien op een vijftal locaties in een (ondergeschikte) overschrijding van het vigerende bouwvlak dan wel bestemmingsvlak. Aan de Stadhouderslaan (zuidzijde bouwvlak) wordt de bouwgrens over de gehele lengte van de nieuwbouw overschreden met maximaal 4,0 meter. Deze overschrijding bevindt zich wel binnen de bestemming 'Centrum'.

Door de verschuiving van de bebouwing richting de Stadhouderslaan wordt ter hoogte van het centrum van Stein de voorgevelrooilijn doorbroken. De bebouwing van het centrum komt hierdoor stedenbouwkundig nadrukkelijker in beeld doordat de aandacht hierop wordt gevestigd, hetgeen past bij het centrum van Stein. Dit wordt nog eens verstrekt door de open ruimte aan het Raadhuisplein in combinatie met het groenplantsoen ten zuiden hiervan. Als gevolg hiervan wordt het straatprofiel aan de Stadhouderslaan ter plaatse verkleind. Er blijft echter voldoende ruimte en afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan de overzijde van de Stadhouderslaan. Deze afstand bedraagt in de nieuwe situatie ongeveer 35 meter (vigerend 39 meter). Gezien het ruime straatprofiel blijft de privacy gewaarborgd. Ook de bezonning van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangezien de nieuwe bebouwing ten noorden van deze bestaande bebouwing van de Stadhouderslaan wordt opgericht.



Tevens wordt voldoende afstand aangehouden tot de ter plaatse aanwezige gastransportleiding. De beoogde bebouwing blijft buiten het directe ruimtebeslag en de 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) van deze leiding.

Dit in ogenschouw nemend leidt de overschrijding van de bouwgrens aan de Stadhouderslaan niet tot ruimtelijke bezwaren.

Voor de entree van het multifunctioneel centrum (MFC) is het noodzakelijk om de bouwgrens aan de westzijde van het bouwvlak (aan de Heerstraat Centrum) op een tweetal punten te overschrijden. Met name het architectonische aspect is hierbij van belang. Door deze overschrijding van de bouwgrens wordt beoogd om ter plaatse van het MFC de entree te accentueren in de aangegeven eenduidige rooilijn. Door dit architectonisch accent wordt aan deze zijde van het centrum de aandacht hierop gevestigd.

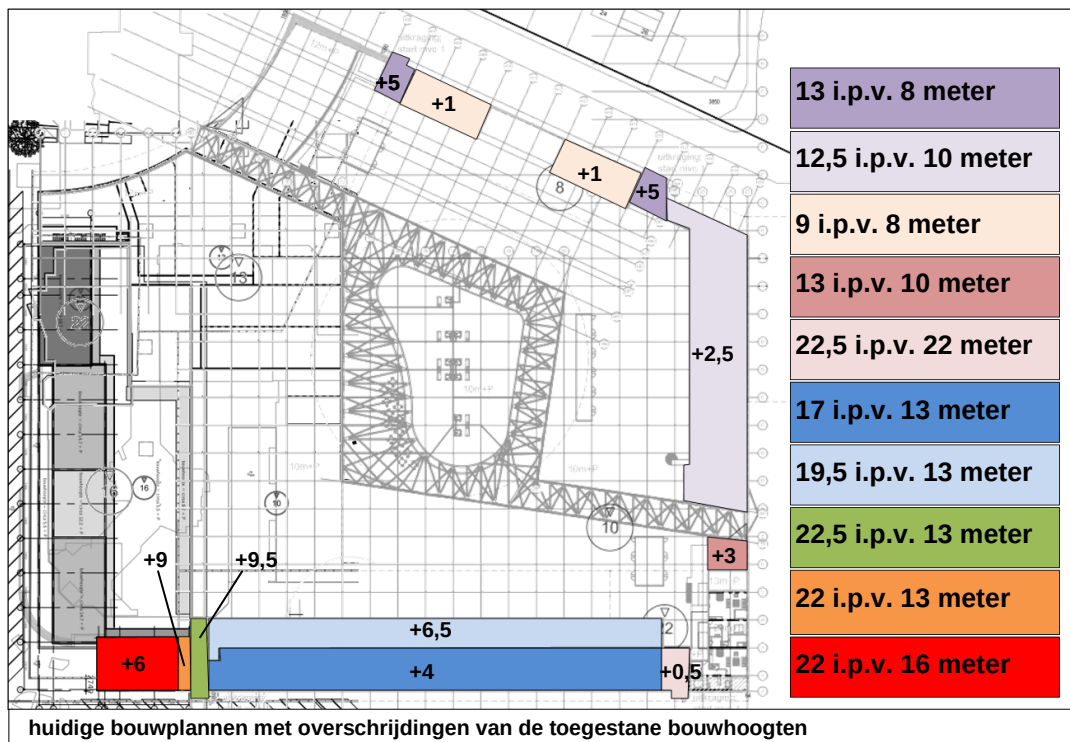
De overschrijding van de bouwgrens heeft hier een diepte van maximaal 1 meter en een totale oppervlakte van maximaal 5 m². Gezien deze maatvoering is hier sprake van een marginale overschrijding waardoor de overschrijding niet leidt tot ruimtelijke bezwaren. Deze overschrijding is op basis van de binnenplanse afwijking (artikel 12, lid a onder 5) reeds mogelijk. Echter vanwege de zorgvuldigheid en transparantie is ervoor gekozen om voor alle afwijkingen een gezamenlijke procedure te doorlopen.

Aan de Haalbrugskensweg, tegenover het pand van het Kruidvat en de Haircompany, dient de bestemmings- en de bouwgrens in noordelijke richting marginaal te worden uitgebreid. Het gaat om een overschrijding welke noodzakelijke is om bouwtechnische redenen. Hierdoor wordt voorzien in een indeling van de nieuwe bebouwing die kan voldoen aan de noodzakelijke eisen en normen.

Het betreft hier een minimale overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrens van 0 meter tot 1,80 meter over een afstand van ongeveer 65 meter. Daarnaast zijn op twee plaatsen uitkragingen als accent voorzien, welke evenredig verdeeld zijn over de totale gevel. Deze uitkragingen hebben respectievelijk een overschrijding van 0,65 meter ter hoogte van de woningen en 2,3 meter ter hoogte van het Kruidvat. De oppervlakte van deze overschrijding bedraagt in totaal ongeveer 65 m². De afstand tot de bebouwing aan de overzijde van de Haalbrugskensweg, welke is toegezegd naar aanleiding van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Stein' wordt daarmee gerespecteerd.

Deze overschrijdingen, met uitzondering van de uitkraging tegenover het Kruidvat, zijn op basis van de binnenplanse afwijking (artikel 12, lid a onder 5) reeds mogelijk. Echter vanwege de zorgvuldigheid en transparantie is ervoor gekozen om voor alle afwijkingen een gezamenlijke procedure te doorlopen.



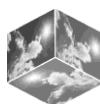


2.3.2 Bouwhoogte

Door de verschuiving van bouwmassa's wordt beoogd de indelingsmogelijkheden te optimaliseren. Gevolg van deze verschuiving is echter dat niet overal meer voldaan kan worden aan de maximum toegestane bouwhoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Daarnaast voorzien de bouwplannen in enkele accenten waardoor een architectonisch onderscheid kan worden gemaakt en de uitstraling van het centrumgebied wordt verbeterd conform de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.

Het grootste verschil tussen de toegestane en beoogde bouwhoogte is 9,5 meter (22,5 i.p.v. 13 meter). De nieuwe bouwhoogten sluiten echter overal aan op aangrenzende toegestane bouwhoogten en hebben een functioneel, (steden)bouwkundig of architectonisch nut. De grootste hoogteverschillen tussen het bouwplan en het vigerende bestemmingsplan ontstaan aan de Stadhouderslaan. Het betreft hier met name het aanbrengen van stedenbouwkundige en architectonische accenten op de beide hoeken van de bebouwing aan de Stadhouderslaan.

De tussenliggende bebouwing wordt hier verhoogd met een bouwlaag en setback om aan deze zijde van het centrum de (hoofd) bouwmassa nadrukkelijker te onderscheiden van het overige deel van het centrum. De bebouwing aan het Raadhuisplein wordt verhoogd om de bebouwing hier meer massa te geven aan deze zijde als overgang van de Stadhouderslaan naar de Haalbrugkensweg. Hierdoor ontstaat er ook een evenwicht met de toegestane bouwhoogte aan de Heerstraat Centrum. Tevens wordt hier de bebouwing ter plaatse van de entree aan het Raadhuisplein verhoogd om de entree architectonisch te accentueren.



Gezien de ruime afstanden tussen de beoogde bebouwing en de bestaande (tegenoverliggende) bebouwing aan de Haalbrugkensweg blijft door de kleinschalige overschrijdingen van de bouwhoogte de privacy gewaarborgd. Hetzelfde geldt voor de grotere bouwhoogten aan de Stadhouderslaan. Deze hebben geen invloed op de privacy van de woningen aan de overzijdes aangezien de afstand ruim genoeg is (35 meter). Ook de bezonning van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd aangezien de grootste bouwhoogte aan de Stadhouderslaan wordt gerealiseerd, dus ten noorden van de bestaande bebouwing. De schaduwwerking zal dus voornamelijk ter plaatse van de nieuwe bebouwing optreden. De bouwhoogte aan de Haalbrugkensweg wordt overwegend met maximaal 1 meter overschreden met een tweetal uitzonderingen ter plaatse van de liftschachten waar de overschrijding 5 meter bedraagt. Deze overschrijdingen zijn echter zo beperkt dat deze niet van invloed zijn op de bezonning van de woningen aan de overzijde van de Haalbrugkensweg.

2.3.3 Doorgangen

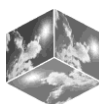
Voor een optimale indeling van de nieuwe bebouwing is het van belang dat zoveel mogelijk oppervlak wordt benut voor de exploitatie van de beoogde voorzieningen van het centrumplan. De nu voorliggende bouwplannen voorzien in dat kader niet in 3 maar in 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers die de bereikbaarheid van het overdekte winkelcentrum garanderen. Dit is een bewuste keuze bij de uitwerking van de bouwplannen. Hiermee wordt beoogd dat over deze twee verkeersontsluitingen een evenredige verdeling van bezoekers ontstaat in combinatie met trekkers. Bij een eventuele 3^e verkeersontsluiting bestaat de kans op een 'zwakke poot' zonder trekker waardoor deze minder bezoekers trekt en dus minder rendabel is. De kans op eventuele leegstand is dan groter en moet voorkomen worden.

Meer dan 2 ontsluitingen aan het Raadhuisplein heeft bovendien geen meerwaarde gezien de relatief korte afstand van 50 meter tussen deze ontsluitingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Ook met 'slechts' 2 verkeersontsluitingen voor voetgangers wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent bereikbaarheid en veiligheid. Alvorens de vergunning te verlenen zal het bouwplan beoordeeld zijn door de brandweer. Voorwaarde voor het verlenen van het de vergunning is dat de brandweer akkoord is.

2.3.4 Horeca MFC

De beoogde horeca voorziening binnen het MFC heeft een groter bedrijfsvloeroppervlak dan is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. De voorziene bedrijfsvloeroppervlakte is namelijk 225 m² terwijl maximaal 200 m² is toegestaan. Dit betreft echter een dusdanige kleinschalige overschrijding dat deze ruimtelijk niet relevant is en er geen totaal ander plan ontstaat. Ook ontstaat hierdoor geen strijdigheid met de uitgangspunten. Het betreft ook geen ingrijpende veranderde verhouding ten opzichte van de resultaten uit het dpo.

Het buitenterras bij de horecagelegenheid maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning aangezien het qua gebruik is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en er geen gebouwde voorzieningen zijn voorzien.



2.3.5 Archeologie

Het plangebied bevindt zich binnen een gebied waar op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkingen gelden voor bouwactiviteiten conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van deze dubbelbestemming zou het niet mogelijk zijn om de bouwplannen te realiseren. Recent onderzoek heeft echter uitgewezen dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn (zie ook paragraaf 4.3). Hierover is een selectiebesluit genomen. Op basis van het onderzoek en het selectiebesluit kan het bevoegd gezag dan ook afwijken van de regels en een vergunning verlenen voor de beoogde bouwplannen.

2.4 Conclusie

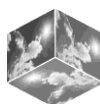
De afwijkingen zoals verwoord in dit hoofdstuk hebben geen betrekking op afwijking van het maximale toegestane programma dat mogelijk is in het centrum. Er wordt dus niet afgeweken van hetgeen is bepaald in 3.1 onder met name 3, 5, 6 en 7 van de regels van het bestemmingsplan Centrum Stein. Er wordt aldus vastgehouden aan de aangetoonde behoefte uit het dpo dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Indien in fase 1 functies met een groter oppervlak worden gerealiseerd zal deze oppervlakte in fase 2 in mindering worden gebracht. Onderstaande verhoudingen blijven uitgangspunt en daarvan wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing niet afgeweken.

Funcities	Vigerend bestemmingsplan
Detailhandel (max. 10% verdeeld)	12.500 m ²
2 supermarkten	3.400 m ²
Dienstverlening en Horeca	2.000 m ²
Multifunctioneel centrum	2.600 m ² *
Wonen	65 zorgappartementen of 100 appartementen of 55 appartementen met 60 bedden

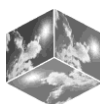
*200 m² horeca van het MFC wordt niet in mindering gebracht op de toegestane 2.000 m² binnen de functies dienstverlening en horeca

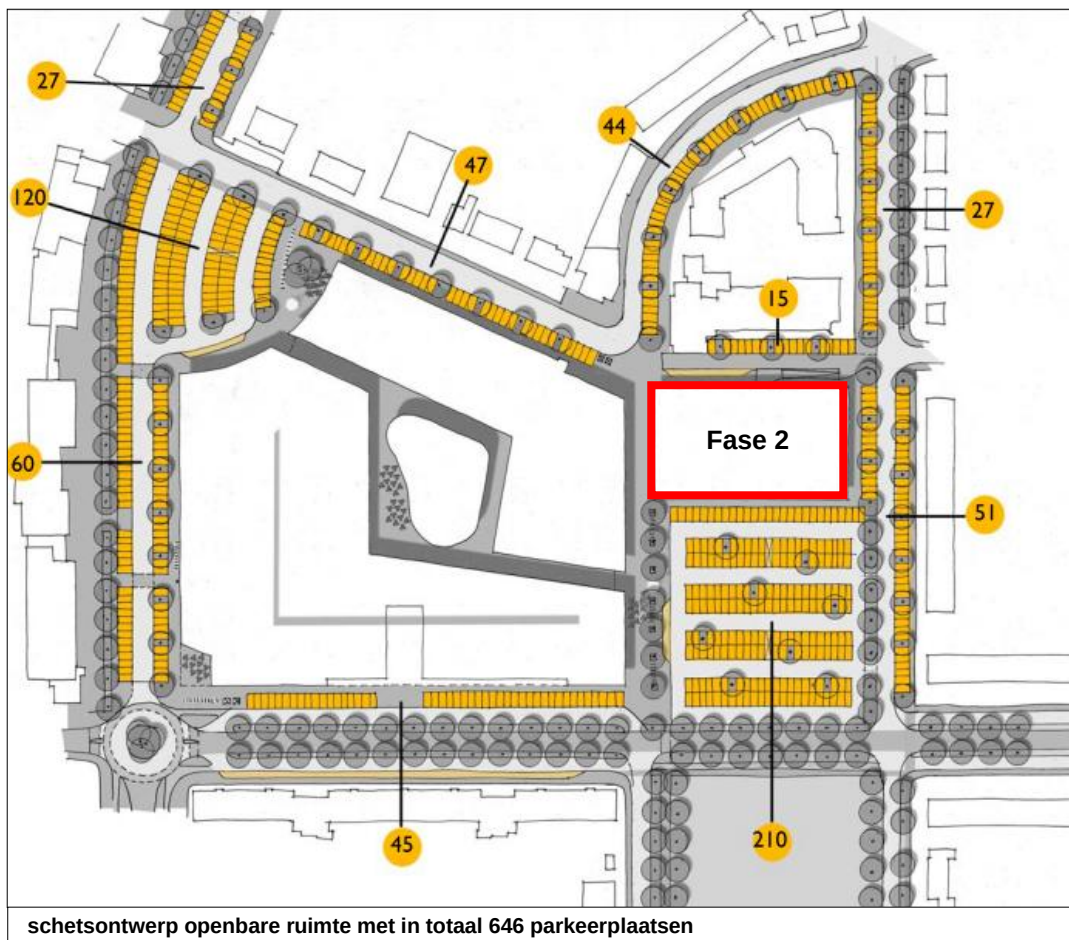
De overschrijding van de bouwgrens heeft niet tot gevolg dat er een groter oppervlakte ontstaat omdat aan de Haalbrugskensweg en aan het Valderenplein de bouwgrens iets wordt teruggelegd. Bovendien geldt dat er een totale oppervlakte van 12.500 m² bvo geldt voor detailhandel en 2.000 m² voor zakelijke dienstverlening en horeca. Hoe dit totale programma wordt verdeeld tussen de blokken van de eerste fase (waar de onderhavige vergunningaanvraag op ziet) en de toekomstige tweede fase, doet niet ter zake wanneer voornoemd maximum wordt gehanteerd.



De afwijking van de bouwhoogten is noodzakelijk op basis van (steden)bouwkundige-, en architectonische gronden en heeft niet tot gevolg dat er een totaal ander ruimtelijk plan ontstaat. De verhogingen zijn ook niet in strijd met de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Ook de privacy en bezonning worden niet beïnvloed door de afwijkingen van de bouwhoogten.

Voor de overige afwijkingen (ontsluitingen voetgangers, uitbreiding horeca, waarde - archeologie) geldt dat er geen ruimtelijke aanpassingen worden doorgevoerd die (een negatieve) invloed hebben op de omliggende bebouwing.





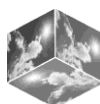
2.5 Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van het centrum is door de gemeente Stein een parkeerbalans gemaakt (zie bijlage 1). Hierin is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per functie noodzakelijke zijn. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen de parkeervraag op een werkdag (middag), een koopavond en een zaterdagmiddag. De parkeervraag blijkt tijdens koopavonden het grootst te zijn. De totale parkeervraag bedraagt dan 646 parkeerplaatsen.

Op basis van de bouwplannen is een nieuw schetsontwerp gemaakt met een nieuwe inrichting van de openbare ruimte (zie bovenstaande afbeelding). In dit schetsontwerp zijn in totaal 646 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Ook tijdens de bouw is er voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De bibliotheek en een vleugel van het voormalige gemeentehuis worden gesloopt en ingericht als tijdelijke parkeerplaats (ter hoogte van fase 2). Dit levert tijdelijk circa 80 extra parkeerplaatsen op.

Tenslotte worden in het ontwerp van de openbare ruimte ook voldoende fiestellingen gepland.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

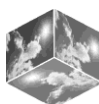
3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen bestaat uit enkele afwijkingen van de geldende maatvoeringen ten behoeve van de realisatie van nieuwe bebouwing in het centrum van Stein. Het betreft afwijkingen van de bestemmings- en bouwgrens, afwijkingen van de toegestane bouwhoogte, 2 in plaats van 3 verkeersontsluitingen voor voetgangers en de realisatie van 225 m² horeca t.b.v. het MFC in plaats van de toegestane 200 m². Daarnaast kan het plangebied op basis van recent uitgevoerd archeologisch onderzoek worden vrijgegeven voor de bouwplannen. Voor het overige is het planvoornemen in lijn met het bestaande planologische kader.

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor een MFC (met horecavoorziening), woningen, een winkelcentrum met woningen en verpleeghuizen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de planvorming reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid in het bestemmingsplan 'Centrum Stein'. Daaruit is gebleken dat voor de realisatie van deze nieuwe bebouwing en de betreffende voorzieningen, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten, geen strijdigheid ontstaat met het beleid van de verschillende overheden.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de situering van het gebouw, de overschrijding van de bouwhoogte, één verkeersontsluiting minder, een iets grotere horecafunctie en de archeologische vrijgave, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de eerdere plannen met betrekking tot de herontwikkeling van het centrum van Stein en daarmee niet strijdig is met de relevante beleidskaders.

De afwijkingen zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Milieuaspecten

Het planvoornemen waarbij de realisatie van nieuwe bebouwing voor een MFC (met ondergeschikte horecavoorziening), woningen, een winkelcentrum met woningen en verpleeghuizen mogelijk wordt gemaakt, is in een eerder stadium in het kader van de herontwikkeling van het centrum gebied van Stein reeds getoetst aan de diverse milieuaspecten.

Uit die toetsing is destijds gebleken dat er (na het uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken) geen milieutechnische belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

Ook de gevolgen van de herontwikkeling ten opzichte van eventuele aanwezige waarden (ecologie, cultuurhistorie) zijn in een eerder stadium in beeld gebracht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen met uitzondering van de aanwezige archeologische waarden (zie paragraaf 4.3).

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn in de toelichting van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' andere aspecten beschreven die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van de plannen. Het betreft het aspect duurzaamheid, een Distributie Planologisch Onderzoek en de behandeling van de civieltechnische aspecten. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling geen strijdigheid kent met de sectorale aspecten.

De afwijkingen die middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn van ondergeschikte aard en brengen geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met de sectorale aspecten beleid zou kunnen ontstaan. Alleen ten opzichte van de aspecten archeologie en akoestiek zijn de afwijkingen van dusdanige invloed dat deze aspecten in de hierna volgende paragrafen nader worden toegelicht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het eindrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het onderzoek heeft aangetoond dat voor het onderzochte terrein de middelhoge archeologische verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat deze



zich buiten de sleuven wel bevinden, de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Bovendien zal de conserveringsgraad van eventuele sporen naar verwachting zeer laag zijn, gezien de verstoringsgraad van het oorspronkelijke bodemprofiel. Er zijn wel vondsten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gedaan, in de opvulling van een droogdal. Het is niet uit te sluiten dat in dit droogdal bijzondere datasets in de vorm van depotsvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

Op deze gronden wordt voor het gebied wat betreft de archeologie het volgende geadviseerd. Er is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er is daarom geen reden tot een aanvullend gravend onderzoek.

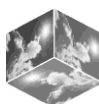
Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan hiertoe de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, teneinde het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Hierover kan de gemeente zelf een beslissing nemen en bovenstaande moet gezien worden als advies richting de gemeente. Voor het met proefsleuven onderzochte deel is het advies dus om ontgravingen archeologisch te laten begeleiden. Dit advies is opgenomen in het selectiebesluit op basis waarvan het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Het selectiebesluit is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Geluid

Als gevolg van de afwijkingen van de bouwgrens komt de bebouwing op kortere afstand van de Stadhouderslaan te liggen. Uit het akoestisch onderzoek (ARCADIS, november 2010) dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan maximaal 60dB bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Stadhouderslaan. De maximale binnenstedelijke ontheffing voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verpleeghuizen) van 63 dB wordt echter niet overschreden. De afstand tot de as van de weg (geluidsbron) bedraagt in de vigerende situatie 22 meter. In de beoogde situatie wordt dat minimaal 18 meter. Binnen de Wet geluidhinder geldt de regel dat wanneer de afstand tot de weg met de helft afneemt er sprake is van 1 extra dB. Aangezien de afstand niet met de helft afneemt maar slechts met 4 meter (t.o.v. 22 meter) mag worden geconcludeerd dat de geluidbelasting met minder dan 1 dB, en dus niet tot 63 dB zal toenemen. Op basis van het voorliggende bouwplan kan dan ook een hogere grenswaarde worden verleend. Hiervoor dient de noodzakelijke procedure echter wel nog te worden doorlopen.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient rekening te worden gehouden met de hogere geluidbelasting en dient aandacht geschonken te worden aan de geluidisolatie van de gevel.

De afwijking van de bouwhoogte is niet van invloed op de akoestische situatie ter plaatse. Daarnaast zijn de overige overschrijdingen van de bouwgrens dermate marginaal dat dit akoestisch gezien geen consequenties heeft.



4.5 Bodem

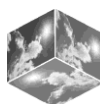
Ten behoeve van het centrumplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- 'Verkennd bodemonderzoek enkele locaties centrum Stein', CSO adviesbureau, 7 oktober 2008;
- 'Verkennd en nader bodemonderzoek', CSO Adviesbureau, 8 december 2010.

Beide onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

De afwijkingen die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt zijn niet van invloed op de eerdere bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde afwijkingen.

Alvorens de vergunning kan worden verleend zal de Intergemeentelijke Dienst (IMD) op basis van deze onderzoeken een bodemgeschiktheidsverklaring afgeven.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot een verhaal van de kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hier echter van af zien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen de herontwikkeling voorziet elke partij (ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., Woningstichting Maaskant Wonen en de gemeente Stein) in de ontwikkeling en realisatie van het desbetreffende gebied van de herontwikkeling.

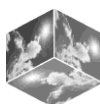
De gemeente Stein, ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. en Woningstichting Maaskant Wonen hebben gezamenlijk een exploitatieberekening opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de door deze partijen te ontwikkelen gebieden.

In april 2009 hebben voornoemde partijen een realiseringsovereenkomst gesloten voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en realisering van het bijbehorend woningbouwprogramma en multifunctioneel centrum. In deze overeenkomst zijn tevens de financiële verplichtingen van de contractpartijen geregeld.

De uitgangspunten van de realiseringsovereenkomst zijn onverkort overgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en zijn derhalve ook onverminderd van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspunten gelden dan ook nog steeds voor de contractpartijen. Na de brand in het najaar van 2009, is er echter een belangrijke partij bijgekomen en dat is de eigenaar van het afgebrande winkelcentrum, Hertogsland Ruijters. In een officiële schriftelijke verklaring van 11 januari 2011 heeft Hertogsland Ruijters zich bereid verklaard mee te zullen werken aan de realisering van een nieuw winkelcentrum plus woningen, met in achtneming van een aantal voorwaarden die de totale centrumontwikkeling echter niet zullen belemmeren.

Verder hebben contractpartijen een aanvulling getekend op de reeds gesloten realiseringsovereenkomst van 2009. Dit document is te beschouwen als 'vertaaldocument', waarin de verschillen tussen de realiseringsovereenkomst en de huidige situatie zijn benoemd en vertaald. Over deze onderdelen zijn in de aanvulling concrete afspraken gemaakt.

In 2011 hebben partijen ingestemd met de integrale contractovername van de positie van 3W Vastgoed b.v. door ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V., onderdeel van het concern Volker Wessel.



Ook heeft ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V. een samenwerkingsverband met Orbis voor de realisering van 60 verpleeghuisbedden (als transformatie van 50 koopwoningen). Vivantes en Maaskant Wonen hebben verder een samenwerkingsverband om de zorgwoningen te realiseren.

Tenslotte krijgt de financiële haalbaarheid van de centrumontwikkeling een extra impuls door een bijdrage vanuit de Regio Westelijke Mijnstreek en door een ISV2-bijdrage van de Provincie Limburg.

Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan gewaarborgd.

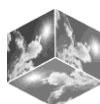
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de reeds doorlopen procedure in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Stein' en de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen mag worden aangenomen dat tegen de beperkte afwijkingen geen overwegende bezwaren bestaan.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunning conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan één ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren gezien de beperkte afwijkingen zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij voorzien wordt in de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan 'Centrum Stein', namelijk de herontwikkeling van het centrum van Stein.



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de afwijkingen van de bouwgrens, de bouwhoogte, het aantal verkeersontsluitingen, een grotere oppervlakte aan horeca en het archeologisch vrijgeven van het plangebied. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is zowel de reguliere als de uitgebreide voorbereidingsprocedure schematisch weergegeven om zodoende het verschil tussen beide procedures weer te geven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

Ter inzage legging

De omgevingsvergunningen worden dan ook direct na de inhoudelijke toetsingen met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zie schema volgende pagina), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan één ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

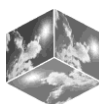
6.2 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de afwijkingen van de bouwgrens, de bouwhoogte, het aantal verkeersontsluitingen, een grotere oppervlakte aan horeca en het archeologisch vrijgeven van het gebied, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stein' is wel in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het waterschap voorgelegd. Ten aanzien van de bouwgrens- en/of bouwhoogte, het aantal voetgangersontsluitingen, het aantal m² horeca en de archeologische waarden hadden zowel de provincie als het waterschap geen opmerkingen. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

6.3 Besluit

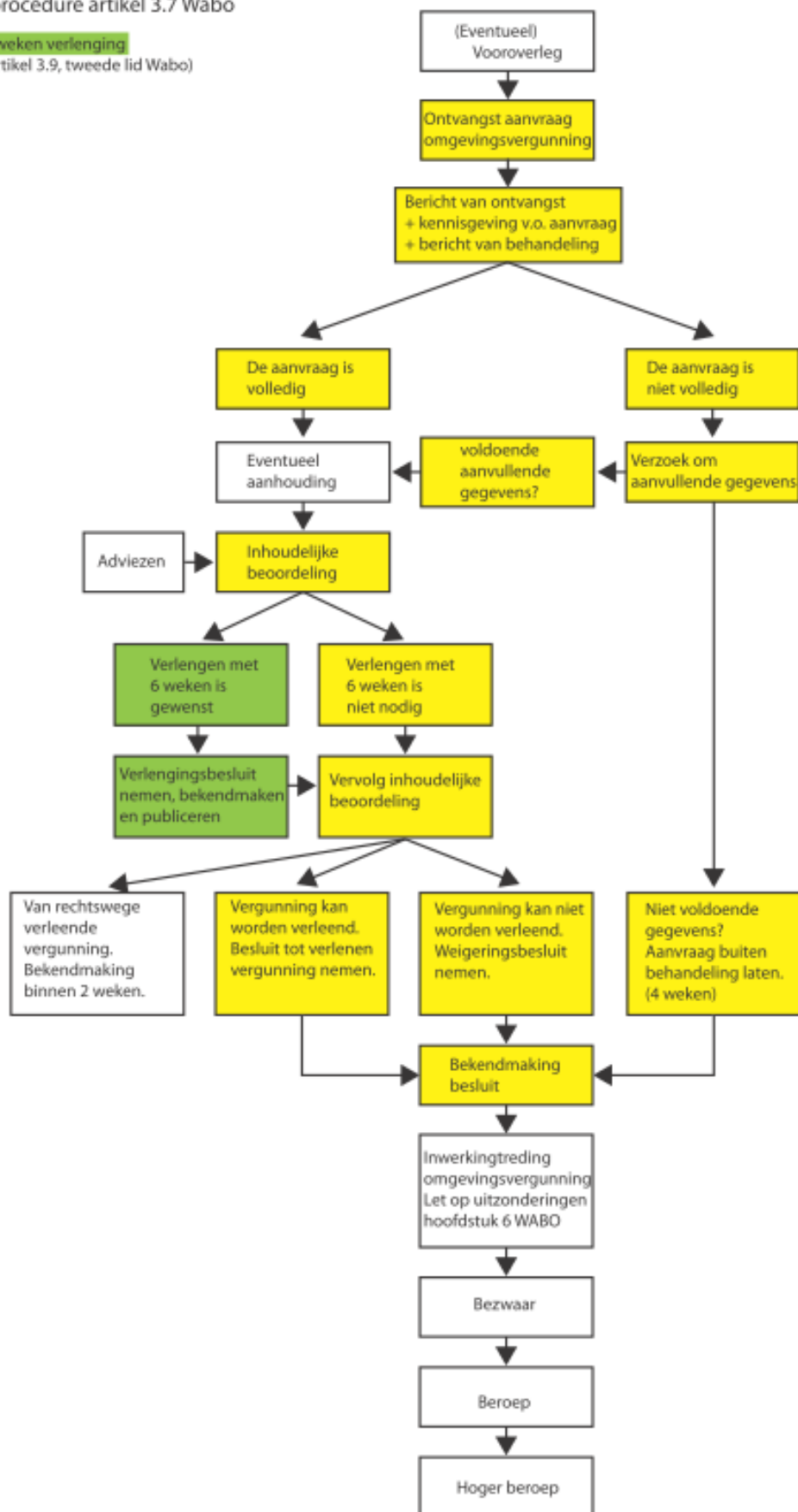
De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 2013 tot en met 2013 en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Op 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

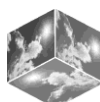


Reguliere procedure artikel 3.7 Wabo

8 weken + 6 weken verlenging
(artikel 3.9, tweede lid Wabo)

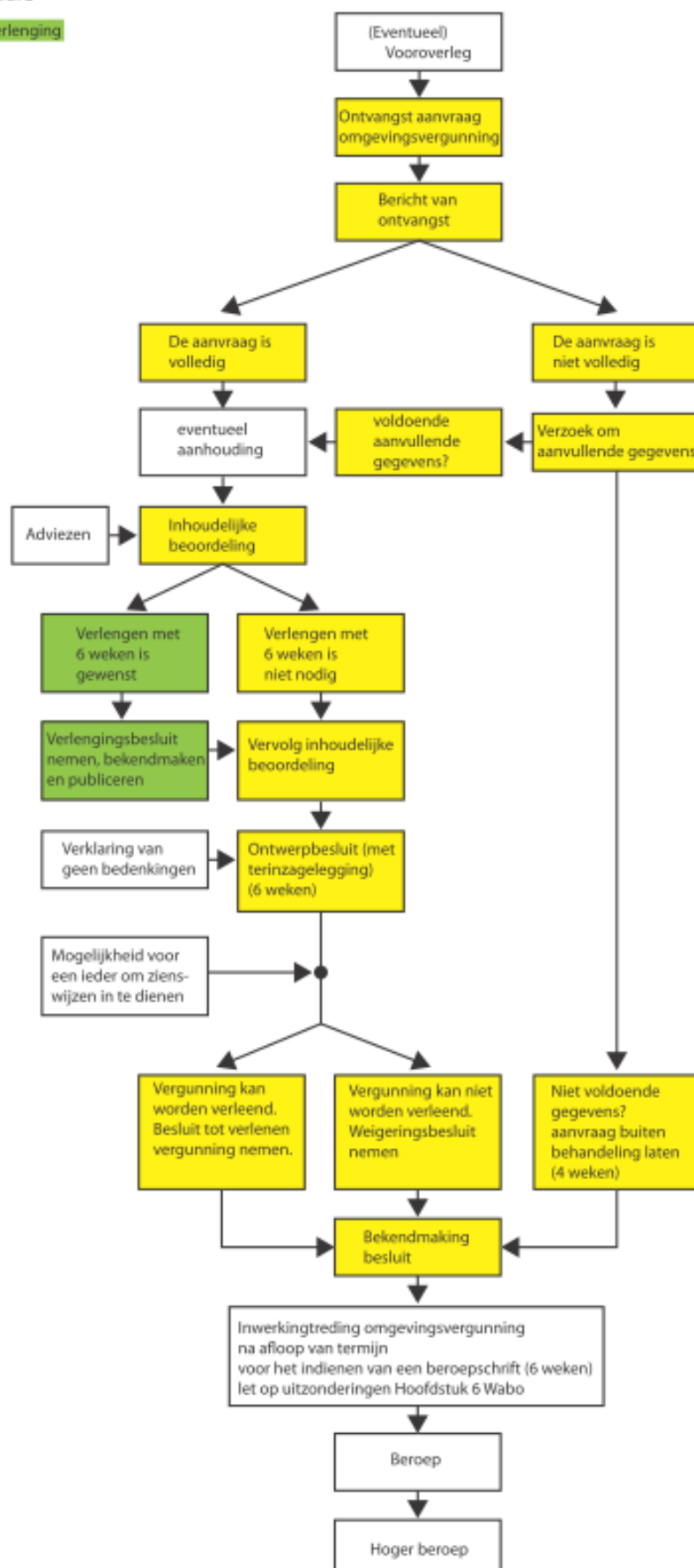


reguliere procedure omgevingsvergunning



Uitgebreide procedure

26 weken + 6 weken verlenging



reguliere procedure omgevingsvergunning



Parkeerbalans

De parkeerbalans voor het Winkelcentrum Stein¹ fase 1, ziet er als volgt uit:

Functie	Kencijfer	Parkeervraag		
		werkdag middag	koopavond	zaterdag middag
9799 m2 winkels	3,75 per 100 m2 bvo	257	367	367
27 fte zakelijke dienstverlening en horeca	0,7 per fte	19	2	1
2600 m2 multifunctioneel centrum	2 per 100 m2 bvo	21	52	31
44 zorgappartementen	0,45 per appartement	12	18	12
46 koopappartementen	1,3 per appartement	36	54	36
Totale parkeervraag		345	493	447

Functie	Kencijfer	Aanwezigheidspercentage		
		werkdag middag	koopavond	zaterdag middag
9799 m2 winkels	3,75 per 100 m2 bvo	70%	100%	100%
27 fte zakelijke dienstverlening en horeca	0,7 per fte	100%	10%	5%
2600 m2 multifunctioneel centrum	2 per 100 m2 bvo	40%	100%	60%
44 zorgappartementen	0,45 per appartement	60%	90%	60%
46 koopappartementen	1,3 per appartement	60%	90%	60%

De parkeerbalans laat zien dat de parkeervraag in fase 1 het hoogst is op koopavonden³. De totale parkeervraag bedraagt dan 493.

¹ Uitgangspunten gebaseerd op rapportage Stein in Balans, Parkeerbalans voor het Winkelcentrum Stein, juni 2011, MO-MA2-110116

Functie en hoeveelheden zijn aangepast naar gewijzigd bouwprogramma en heeft alleen betrekking op fase 1, exclusief

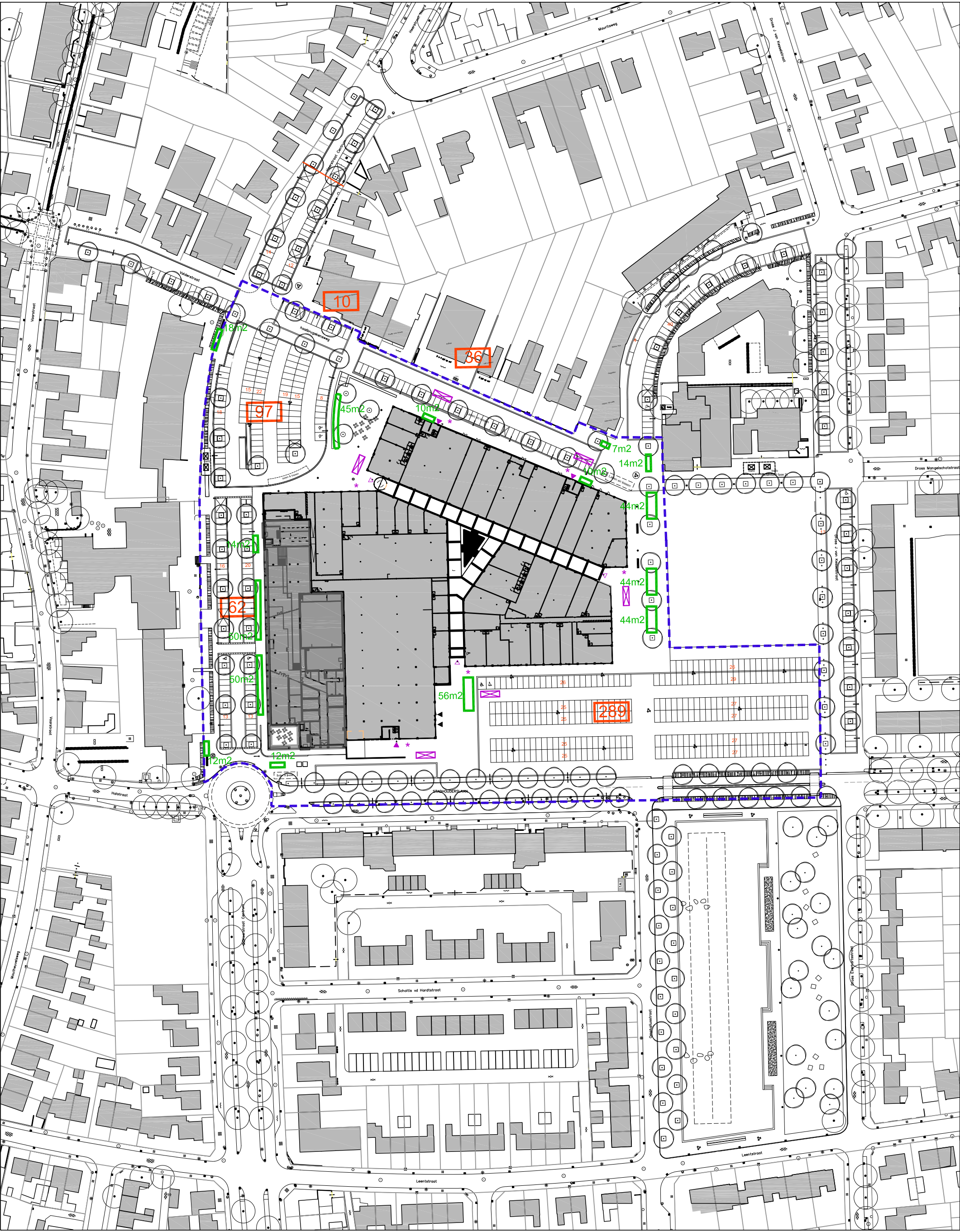
benutting van de maximale ruimte binnen het bestemmingsplan voor winkels en zakelijke dienstverlening en horeca en exclusief parkeerhoeft voor bestaande bebouwing (Haalbrugskensweg e.o.)

³ De parkeervraag is tijdens de weekmarkt hoger dan op koopavonden, omdat de parkeervraag dan bovenop de reguliere parkeervraag van het centrum komt. De weekmarkt leidt tot een extra parkeervraag van 132 parkeerplaatsen.

Uit eerder onderzoek van DHV (22 december 2010, Verkeerscirculatie en parkeren Centrum Stein, MO-MA20100053) blijkt dat in het overloopgebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om deze extra plaatsen incidenteel (één keer per week) tijdelijk op te vangen.

CENTRUM STEIN 2.0

PARKEERBALANS AUTO | FIETS EN OPSTELPLEK BRANDWEER



ONDERLEGERS ARCHITECTEN:
BURO 5 : 025190_BIE_100.dwg (20130517)
AMA-GROUP : 6003-WINKELCENTRUMSTEIN_OG01-00-00-OVERZICHT-BEGANEGROND_20140606.dwg

0 50m



2784 project - CENTRUM
STEIN 2.0
2784 versie - ONTWERPFASE
VERGUNNINGAANVRAAG
27.08.2014
EH

MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN

MTD Landschapsarchitecten | Zuid-Willemsvaart 142 | Postbus 5225 | 5201 GE 't Hartogenbosch
T 073 6125033 | F 073 6130665 | E mtd@mtd.nl | W www.mtd.nl

Gemeente Stein
T.a.v. dhr. B. Lemmens
Postbus 15
6170 AA Stein



Leiden 23 maart 2012
Kenmerk U-2012-086
Onderwerp Aanbieding eindrapport archeologische onderzoek Stein- Winkelcentrum

Geachte heer Lemmens,

Met veel genoegen bieden wij u het eindrapport aan van het archeologisch proefsleuvenonderzoek dat wij hebben uitgevoerd in uw gemeente op locatie van de oude Winkelcentrum. Met de aanbieding van dit rapport is het archeologisch onderzoek definitief afgerond. Alle vondsten worden naar het provinciaal depot gebracht. Hiermee is uw zorgplicht vervuld ten aanzien van het archeologisch onderzoek voor betreffend plangebied.

Conform het PvE zenden wij u vier (4) gedrukte exemplaren en een CD met de digitale versie. Het rapport is in digitale versie ook beschikbaar via onze website www.archol.nl waardoor het makkelijk toegankelijk is voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

Archol zal zorg dragen voor de verspreiding van dit rapport naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Koninklijke Bibliotheek, Provincie en overige belanghebbenden.

Wij danken u voor deze opdracht en hopen dat deze naar tevredenheid is uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,



Tom Hamburg
Projectleider

Proefsleuvenonderzoek te Stein-Winkelcentrum

C.M. van der Linde & T.D. Hamburg



Archol

168



Colofon

Archol Rapport 168

Proefsleuvenonderzoek te Stein Winkelcentrum

Opdrachtgever:	Gemeente Stein
Contactpersoon opdrachtgever:	drs. F.P. Kortlang
Bevoegd gezag:	dhr. E. Claessen (gemeente Stein)
Projectleiding/autorisatie:	drs. T.D. Hamburg
Uitvoering veldwerk:	drs. C.M. van der Linde (veldwerkleider) M.A. Goddijn, MA (veldarcheoloog) drs. A. Porreij-Lyklema (veldtechnicus) drs. I.M. van wijk (periode specialist) A. Manders (metaaldetectie)
Auteur(s):	drs. C.M. van der Linde
Redactie	drs. T.D. Hamburg
Beeldmateriaal:	S. Shek
Opmaak:	A.J. Allen
Druk:	Haveka, Alblasserdam

ISSN 1569-2396

© Archol, Leiden 2012

Postbus 9515

2300 RA Leiden

info@archol.nl

Tel. 071 527 33 13

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Vooronderzoek	6
	1.3 Opzet en organisatie	7
	1.4 Doelstelling, onderzoekskader en vraagstelling	7
2	Werkzaamheden	9
	2.1 Strategie en werkwijze veldwerk	9
	2.2 Opgegraven areaal	10
3	Beschrijving van de resultaten	13
	3.1 Algemeen	13
	3.2 Fysische geografie	13
	3.3 Archeologische sporen en vondsten	16
4	Synthese	19
	4.1 Conclusie	19
	4.2 Waardering	19
	4.3 Advies	20
	4.4 Beantwoording onderzoeksvragen	21
	Literatuur	25
	Figuren	25
	Tabellen	26

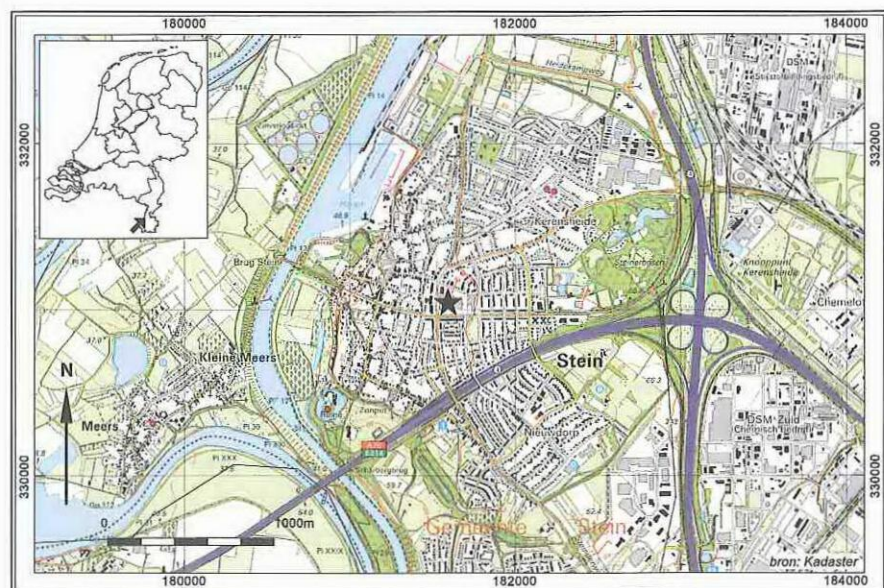
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds geruime tijd bestaat er binnen de gemeente Stein het voornemen het centrumgebied van de kern Stein te herontwikkelen (figuur 1). De brand die eind oktober 2009 het winkelcentrum in Stein volledig in de as heeft gelegd, heeft er echter toe geleid dat het oorspronkelijke plan dat in een renovatie en uitbreiding van het oude winkelcentrum voorzag, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum, ingeklemd tussen de Heerstraat-Centrum, Haalbrugkensweg en de Stadhouderslaan (figuur 2a en 2b). Het oostelijk deel van het plangebied, gelegen tussen het Raadhuisplein en de Drossaert Jonker van Kesselstraat is heringericht als parkeerplaats en zal in de huidige planopzet niet worden ontgraven.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke beleidskaart vooral een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch vooronderzoek in vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk, omdat de grondwerkzaamheden voor de aanleg van het winkelcentrum met de benodigde infrastructuur zullen leiden tot een verstoring van het eventueel aanwezige archeologisch bodemarchief. Door middel van het onderzoek dient inzicht te worden verkregen in de aard, omvang en behoudenswaardigheid van eventuele archeologische resten.

Figuur 1
Ligging plangebied.



**Figuur 2a**

Het winkelcentrum vóór de brand. Het blok aan de oostzijde tussen het Raadhuisplein en de Drossaert Jonker van Kesselstraat is momenteel ingericht als parkeerplaats en in gebruik als marktplein. Ten zuiden daarvan, op het Omphaliusplein is een tijdelijk winkelcentrum ingericht. Dat is t.h.v. de groenstrook rechtsonder op de foto. (Bron: Bing.com/maps).

**Figuur 2b**

Het winkelcentrum na sanering. Op de noordelijke woontorens na is het terrein geheel gesaneerd. In de zuidwesthoek kwam tijdens de saneringswerken een asfalten parkeerdek te voorschijn, dat in een uitbreidingsfase was overbouwd. Op het oostelijk terrein is een nieuwe parkeerplaats aangelegd. In de zuidoosthoek is de witte gevel van het tijdelijk winkelcentrum zichtbaar. (Bron: Bing.com/maps).

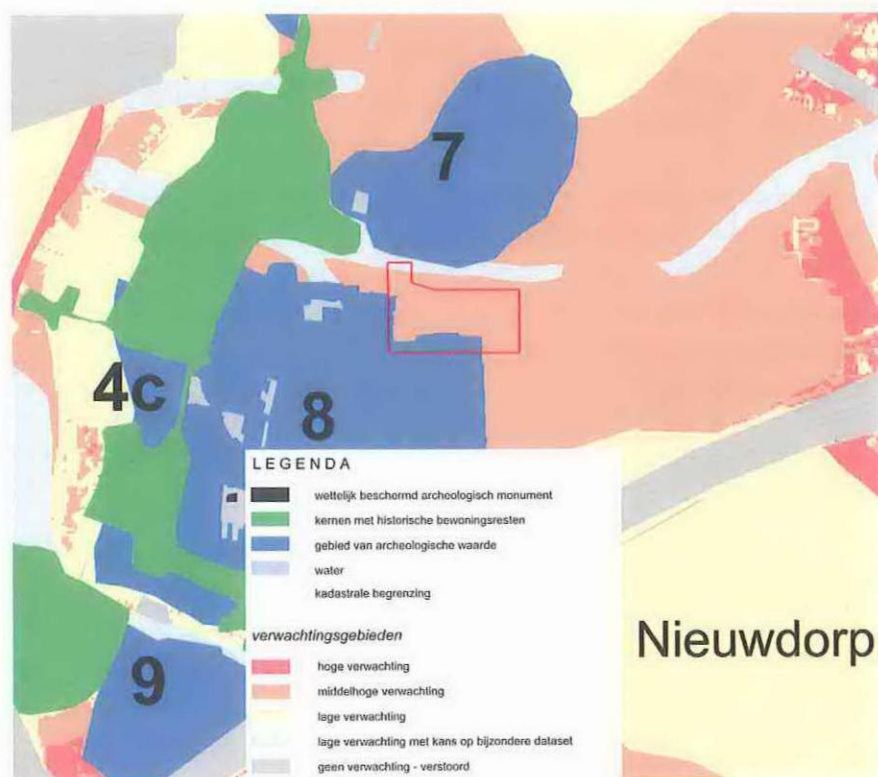
1.2 Vooronderzoek

Binnen het plangebied heeft niet eerder archeologisch onderzoek plaats gehad. Daarbuiten, in een straal van circa 500 meter, zijn in de omgeving van het plangebied met name sporen en vondsten bekend van nederzettingen van de lineaire bandkeramiek, urnenvelden uit de brons- en ijzertijd, een Romeins grafveld en sporen en/of vondsten uit de vroege middeleeuwen (o.a. Archis-waarnemingsnrs: 1.471, 32.506, 32.521, 32.568, 35.194, 35.225, 36.814, 411.397). Uit al deze perioden, inclusief de vroege prehistorie kunnen vindplaatsen worden verwacht. In de top van de Pleistocene rivierafzettingen kunnen in theorie resten uit het (laat-)paleolithicum verwacht worden. Op basis van de Archis-waarnemingen en onderzoek door lokale archeologen kan gesteld worden dat in de nabije omgeving van het plangebied gewoond en geakkerd is.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge verwachting, geflankeerd door zones 'van archeologische waarde' (figuur 3). Op de archeologische beleidskaart (niet afgebeeld) hebben deze een hoge archeologische verwachting gekregen. In lichtblauw zijn de aanzetten van een vertakt droogdal zichtbaar. Deze hebben een lage verwachting, met kans op een bijzondere dataset in de vorm van depotvondsten.

Figuur 3

Het plangebied (rood omlijnd) in een uitsnede van de verwachtingskaart van de gemeente Stein. De groene en blauwe zones hebben op de gemeentelijke beleidskaart een hoge verwachting.



1.3 Opzet en organisatie

Het veldwerk vond plaats op 11 en 12 januari 2012. De technische uitwerking en het evaluatieverslag volgden in de dagen daarop. De opdracht is uitgevoerd door het volgende team:

Tabel 1

Samenstelling onderzoeksteam.

Medewerker	Functie
drs. T.D. Hamburg	Projectleider
drs. I.M. van Wijk	Periodespecialist neolithicum
drs. C.M. van der Linde	Veldwerkleider/KNA archeoloog
drs. A. Porreij-Lyklema	Veldarcheoloog
M.A. Goddijn MA	Veldarcheoloog
A. Manders	Metaaldetectie

1.4 Doelstelling, onderzoekskader en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is het toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied en het in kaart brengen en waarderen van de aanwezige archeologische vindplaatsen. Hierbij dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld te worden. Indien een vindplaats aanwezig is, dan dient de behoudenswaardigheid van de vindplaats op basis van inhoudelijke en fysieke kwaliteit te worden bepaald.

Het plangebied ligt ten zuiden van het in 2008 afgebakende Provinciaal Aandachtsgebied Graetheide. Gezien de nabije ligging en de kans op archeologische resten van de lineaire bandkeramiek en ijzertijd binnen het plangebied, zijn op voorhand hieruit enkele specifieke onderzoeksthema's en aandachtsthema's

aangehaald (Van Wijk, *in prep.*). Relevant hieruit voor onderhavig onderzoek zijn het gebruik van het landschap, post-depositionele (bodenvormende) processen, en de relatie tussen depotlocaties en landschap.

In de formulering van de onderzoeksvragen is ruim aandacht gegeven aan de aard en omvang van post-depositionele processen en de beschrijving van bodemkenmerken. Centrale vraag hierbij is: welk effect hebben eventuele post-depositionele processen gehad op (de informatiewaarde van) de aangetroffen archeologische resten? Hiernaast zijn meer algemene onderzoeksvragen geformuleerd met betrekking tot de gaafheid en conservering van de vindplaatsen, periodisering, sites, landschap en bodem. Deze worden hieronder in de conclusies puntsgewijs opgesomd en beantwoord (zie H6).

Datum:	14-02-2012
Projectnaam	Stein-Winkelcentrum
Provincie	Limburg
Gemeente	Stein
Plaats	Stein
Toponiem	Winkelcentrum
OM-nr:	50106
Project code:	SWC1336
Coördinaten van de hoeken van het plangebied (x,y)	NW: 181.543/331.156; NO: 181.770/331.094; ZW: 181.537/330.977; ZO: 181.772/330.980
Rapporteur(s)	C.M. van der Linde & T.D. Hamburg
Versie	Definitief
Goedkeuring projectleider (KNA seniorarcheoloog)	Drs. T.D. Hamburg
Opdrachtgever	Gemeente Stein
Goedkeuring namens opdrachtgever	Drs. F.P. Kortlang
Bevoegd gezag	Gemeente Stein
Goedkeuring Bevoegd gezag	Dhr. E. Claessen

Tabel 2

Administratieve gegevens.

2 Werkzaamheden

2.1 Strategie en werkwijze veldwerk

Om de vraagstellingen uit het PvE¹ te kunnen beantwoorden is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn zowel proefsleuven als ook proefputten gegraven (figuur 4). De proefsleuven zijn langere, doorlopende uitgravingen, de proefputten zijn korte, gedrongen uitgravingen. De ligging ervan was op voorhand aangegeven. De mogelijkheid bestond om aanpassingen door te voeren in verband met lokale terreinomstandigheden. De bedoeling van het puttenplan was een zo optimaal mogelijke verdeling van sleuven en putten op het terrein.

De putten zijn alle machinaal uitgegraven en digitaal in RD ingetekend. In alle putten is tenminste één profielkolom vastgelegd; in de proefsleuven zijn dat raaien van drie of vier profielkolommen. In alle gevallen zijn de profielwaarnemingen aangevuld met edelmanboringen. De vondsten zijn per vak van 5 strekkende meters en per laagte verzameld.

Proefsleuven

Binnen het plangebied zijn 3 proefsleuven met een breedte van 4m aangelegd. Om de zuidwestelijk gelegen sleuf 1 uit te graven moest eerst asfalt worden verwijderd. De noordoostelijke sleuf 2 is op voorhand gepland ter hoogte van de huidige parkeerstrook en om die reden naar het zuiden verlegd. De sleuf begon deels in een verstoorde zone met kabels en leidingen. Om die reden is de sleuf nogmaals 'versprongen'. De verstoringgraad bleef hoog, waarop besloten is het restant van de put versmald aan te leggen. De zuidoostelijke sleuf is slechts gedeeltelijk aangelegd, aangezien een fors deel van het middenterrein niet betreedbaar was door een diepe uitgraving ten gevolge van de saneringswerken. Deze uitgraving stond vol water (figuur 5). Ter compensatie is gekozen voor een aanvullende waarneming tussen de sleuven 2 en 3. Dit resulteerde in de proefputten 4 en 5. In totaal zijn aldus minder vierkante meters proefsleuf aangelegd (zie hieronder).

Proefputten

De 9 onderzoeksputten zijn in eerste instantie aangelegd ter bepaling van de verstoringgraad en verstoringdiepte van het bodemprofiel. Na de aanleg van de proefsleuven werd de nadere bepaling van het profielverloop tussen terras en droogdal een aanvullend doel. De putten zijn gemiddeld 6 meter lang 4 meter breed geworden. Dit is groter dan vooraf gepland. Ook zijn er 2 proefputten méér gegraven dan gepland. In totaal konden aldus meer vierkante meters proefput aangelegd worden (zie hieronder).

Aanleg

Voor alle aangelegde putten geldt, dat ze beduidend dieper aangelegd zijn dan op voorhand verwacht. De gemiddelde diepte bedraagt circa 1,5 m onder het huidige maaiveld. De bovenste meter profiel bestaat ter plaatse uit verstoord en/of opgehoogd sediment. Dit zorgde bij het verdiepen van de putten voor instabiele profielwanden, waardoor uit veiligheidsoverwegingen is gekozen voor een getrapt profiel. Om die reden zijn de putten op maaiveldniveau ruimer aangezet en is het aantal geplande vierkante meters overschreden.

¹ Van der Weele/Kortlang 2011



Figuur 4

Puttenkaart. Als ondergrond van de kaart is een bovenaanzicht van het winkelcentrum gebruikt van vóór de brand (bron: GoogleMaps). De geel omlijnde gebouwen waren destijds onderkelderd. Paars omlijnd in het noordwesten is de rand van de nog bestaande hoogbouw zichtbaar. In wit met rode en witte nummering de geplande sleuven en putten, in rood met zwarte nummering het uitgevoerde puttenplan. In blauw de ligging van de niet betreedbare onder water gelopen zone.



Figuur 5

Terrein gezien richting het westen. Prominent in het midden ligt de niet betreedbare zone.

Sporen en structuren

Bij de aanleg van de putten zijn geen archeologische sporen of structuren aangetroffen. Alleen verstoringen ten gevolg van de bouw, sloop en sanering van het voormalig winkelcentrum zijn aangesneden.

2.2 Opgegraven areaal

Er zijn 3 proefsleuven gegraven met een totale oppervlakte van 450 m². Daarnaast zijn 9 proefputten gegraven. Het totaal aan onderzochte putten betreft 713 m² (tabel 2).

Tabel 3
Aantal m² per put of proefsleuf en het totaal
aantal m²

put	m ²	Bijzonderheden
1	223	eerst asfalt verwijderd
2	174	
3	53	westzijde niet begaanbaar
4	34	
5	23	
6	23	
7	22	
8	24	
9	43	eerst asfalt verwijderd
10	53	
11	20	
12	21	
Totaal		713

3 Beschrijving van de resultaten

3.1 Algemeen

In de putten konden in het algemeen goede archeologische en landschappelijke waarnemingen worden gedaan. In de putten 10 en 11 was dit niet het geval: daar was het profiel te sterk verstoord. Het terrein kan in twee zones worden verdeeld. De eerste bestaat uit het noordoostelijk kwart met relatief hooggelegen Maasterrasafzettingen en de flankzone daarvan. Hierin liggen de putten 2, 4, 6, 8 en 12. De tweede zone beslaat de rest van het terrein. Hierin liggen in elk geval de putten 1, 3, 5, 7 en 9. Landschappelijk liggen deze alle in een droogdal. Van de putten 10 en 11 is de landschappelijke ligging onbekend.

3.2 Fysische geografie

Per put is tenminste één tot maximaal vier profielkolommen van 1m breedte vastgelegd. In de meeste gevallen zijn deze aangevuld met edelmanboringen. Op het gehele terrein bestaat de bovenste meter uit verstoorde en geroerde grond (laagspoor 5005). Nergens is een 'compleet' profiel aangetroffen. Aangezien de oorspronkelijke teelgrond of akkerlaag en daarmee een referentie voor de maaiveldhoogten vóór de bouw van het winkelcentrum ontbreekt, is niet altijd duidelijk of er ook sprake is van kunstmatige ophoging.

In de 'droogdalzone', ter hoogte van de sleuven 1, 9 en 10 in de zuidwesthoek van het terrein is dit wel zeker het geval: daar ligt een geasfalteerde parking ca 1m diep onder het huidig straatniveau. De profielopbouw van de zone kan a.d.h.v. sleuf 1 als volgt worden gekarakteriseerd (zie ook figuur 5, tabel 3):

Onder de terreinophoging en het asfalt ligt een grind- en puinlaag (laagspoor 5005). Pas dááronder begint het ongestoord bodemprofiel. Dat profiel begint met een colluviumdek (laagspoor 5010). Het betreft hier een grauwig bruin jong colluvium van ruim ½ m dikte met af en toe verspoelde terrasdelen bestaande uit grinden en terrasvuursteen, maar ook antropogene indicatoren als puinspikkels en steenkoolbrokken. Onder de colluviale löss is een behoorlijk restant van een B-horizont bewaard van bijna 40 cm dikte (laagspoor 5020). Deze vertoont slechts lichte inspoelings- en rijpings kenmerken. Alleen in het zuiden en uiterste noorden is sprake van een laag gehalte ingespoelde lutum. Er kan in deze context niet van een briklaag (Bt) worden gesproken. In het middendeel is de horizont het zwakst ontwikkeld. De Bt is gevormd in de top van een zandige C-horizont (laagspoor 5030) die naar onderen toe zandiger wordt. Er is zeker geen sprake van een 'banden-C', maar een homogener dek dat in de basis sterk zandig is (verloop Lz2-Lz3). Waarschijnlijk is dit dek colluviaal van oorsprong, maar veel ouder dan laagspoor 5010, gezien de genoemde bodemvorming in de top ervan. De basis van het profiel is de top van het grindterras (laagspoor 5040), dat is uitgeboord op 2m onder vlak 1, dat is op ca 54,05 m +NAP. NB: dit is ca 4m onder de asfaltlaag en ca 5m onder het huidig straatniveau.

Ter hoogte van put 3 in het zuidoostelijk deel van het terrein is de opbouw in grote lijn hetzelfde. Het droogdal is ook hier diep: de top van de terrasafzettingen kon niet worden gepeild, maar ligt op tenminste 4,5m diepte onder huidig maaiveld (< 55,50 m +NAP). Ook was de Bt-horizont hier uitermate zwak ontwikkeld. Hoogstwaarschijnlijk betreft het hier hetzelfde droogdal, of een vertakking daarvan. Het dal verloopt aan de zuidrand van het terrein in westelijke richting en buigt vervolgens af in noordelijke richting langs de westrand van het terrein.

**Figuur 6**

Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

S5005	Verstoord/ophoging	Puinrijke zandige leem
S5011	Colluvium 2	Alleen in put 3 waargenomen
S5010	Colluvium	Verspoelde leem en zand
S5020	Bt-Horizont	Inspoelingslaag, aangereikt met fijne klei
S5030	C-Horizont	Basis leempakket zandige leem
S5040	C-Horizont	Terrasafzetting grind

Tabel 4

Toelichting codering stratigrafie.

We hebben hier te maken met de opvullingssequentie in (de flank van) een droogdal. In een langdurige stilstandsfase in de opvulling kon een bodem vormen. Deze bodem vertegenwoordigt het geërodeerde restant van een archeologisch looppniveau uit de prehistorie. Helaas kan deze vanwege de hoge verstoringsgraad niet vanuit het droogdal vervolgd worden in noordoostelijke richting, op het hooggelegen terrasdeel. De bodem behoudt wel een archeologisch potentieel, zij het gering.

Opvallend is dat het profiel vanwege de diepteligging onder een doorlatend puinpakket vrij vochtig en soepel is gebleven. De latere bovenbouw is met poeren en betonwanden gefundeerd, waarbij de asfaltparking als kruipruimte is uitgespaard. Hierdoor is nooit grote druk uitgeoefend op het onderliggende sediment. Het bodemprofiel ziet er dan ook verbazingwekkend fris en 'normaal' uit. Er is weinig sprake van verschijnselen als verstikking, reductie, compressie, of 'dolle löss'.² De verwachting is dan ook, dat het profiel onder de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum goed bewaard gebleven is.

² *Dolle löss* is een lokale term die plaatvorming in de leem duidt t.g.v. uitgeoefende druk door bijvoorbeeld zwaar materieel.

Figuur 7

Profiel op terrasrest. De bovenkant van het profiel is geheel verstoord.

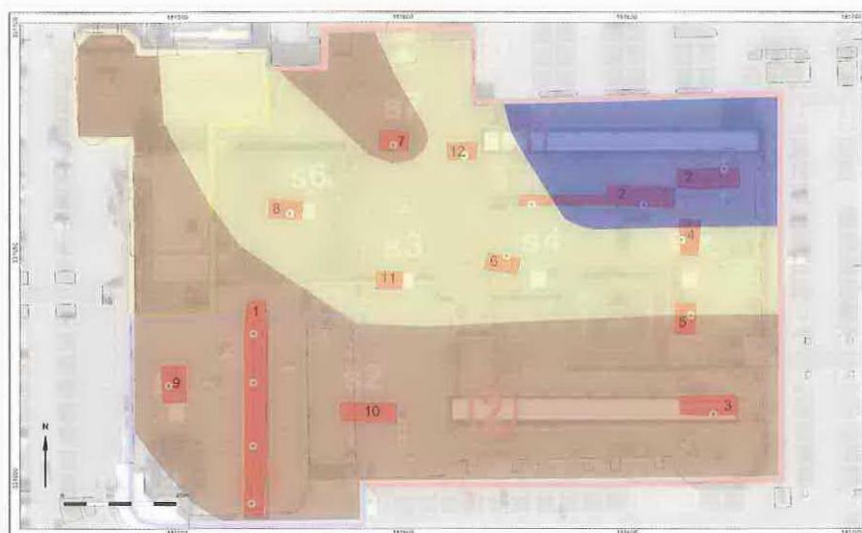


De tweede zone beslaat de noordoosthoek van het terrein. Daar liggen de grindige terrasafzettingen op ca 1m diepte relatief dicht onder het maaiveld. In put 2 kon de top daarvan vervolgd worden. Helaas was het bodemprofiel daarboven volledig verstoord door de bouw, sloop en sanering van het winkelcentrum. Aan de hand van de proefputten kon de door het droogdal versneden rand van het terras in kaart worden gebracht. Deze rand wordt steil afgesneden, waarbij de flank is opgevuld met steenrijke colluviale löss, een teken van sterke hellingerosie. De flank kenmerkt zich verder in de basis door een sterk in hoogte fluctuerende grindtop, waarschijnlijk het gevolg van vroegste hellingerosie onder periglaciale omstandigheden, waarbij ontdooide terreindelen begonnen te schuiven over de vaste permafrost in de diepere ondergrond. De bovenkant van de profielen in de flankzone bestaat uit zandige zwak grindige colluviale leem. Het hoogste deel van het terras ligt in het noordoosten op 58,65 m +NAP. In westelijke richting heeft het een verval van 1 ½ m over een afstand van 40m; een helling van bijna 4%. In zuidelijke richting heeft het een verval tenminste 3 m over een afstand van 50 m; een helling van tenminste 6%. Aan de hand van de dieptegegevens in tabel 4 is de beschreven zonering grofweg op kaart te duiden (figuur 8).

Tabel 5

Dieptegegevens per put.

putnr	hoogte mv	hoogte vlak	diepte sleuf	diepte terras	zone
1	58,00 m +NAP	55,85 m +NAP	2,15 m	53,90 m +NAP	droogdal
2	59,35 m +NAP	58,45 m +NAP	0,90 m	58,64-57,10 m +NAP	terras
3	59,30 m +NAP	57,50 m +NAP	1,80 m	<55,50 m +NAP	droogdal
4	59,30 m +NAP	57,90 m +NAP	1,40 m	57,90-57,30 m +NAP	terras
5	59,25 m +NAP	57,60 m +NAP	1,65 m	<56,55 m +NAP	droogdal
6	59,00 m +NAP	57,45 m +NAP	1,55 m	56,55 m +NAP	flank
7	58,55 m +NAP	57,15 m +NAP	1,40 m	<55,90 m +NAP	droogdal
8	58,35 m +NAP	57,05 m +NAP	1,30 m	57,10 m +NAP	terras
9	57,85 m +NAP	56,05 m +NAP	1,80 m	<54,00 m +NAP	droogdal
10	58,85 m +NAP	58,30 m +NAP	0,55 m	verstoord	?
11	58,65 m +NAP	57,55 m +NAP	1,10 m	verstoord	?
12	58,80 m +NAP	57,10 m +NAP	1,70 m	57,00 m +NAP	flank

**Figuur 8**

Zonering van het terrein en profiellocaties.

Als ondergrond dient de puttenkaart met daarin als stippen de locaties van de profiel- en boorwaarnemingen. In het noordoosten ligt in blauw het hooggelegen terrasrestant. In bruin is het droogdal weergegeven, dat ligt in het zuiden, afbuigend naar het noordwesten. In het noorden lijkt eveneens de aanzet van een droogdalvertakking zichtbaar. Het geheel moet welhaast aansluiten op het vertakte droogdal zoals weergegeven in figuur 3, met een noordwestelijk verloop richting het Maasdal. In geel is het verloop van de flankzone weergegeven.

Samenvattend zijn de volgende landschappelijke waarnemingen van belang: in het noordoosten ligt een hooggelegen terrasrestant. Het oorspronkelijk bodemprofiel ter plaatse is door de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum diep verstoord. In het zuiden en westelijk deel van het terrein ligt een droogdal. In de metersdikke opvulling daarvan is een zwak ontwikkelde bodem zichtbaar. De flankzone die feitelijk de hoger gelegen helling van het droogdal vormt, kenmerkt zich in de basis door steenrijk hellingmateriaal, hetgeen wijst op sterke terraserosie. De top van de profielen bestaat uit colluviale zandige leem met tekenen van rijping en inspoeling, echter ook hier is het profiel sterk aangetast door bouw- en sloopwerken.

3.3 Archeologische sporen en vondsten

Er zijn geen archeologische grondsporen aangetroffen en geen grondmonsters genomen. Alleen recente verstoringen ten gevolg van de bouw, sloop en sanering van het winkelcentrum zijn in kaart gebracht.

In totaal zijn 43 vondsten aangetroffen. Het betreft één stuk vuursteen en 42 schervfragmenten. De scherven zijn onder te verdelen in 33 stuks prehistorisch handgemaakt, 6 stuks Romeins en 2 stuks middeleeuws aardewerk. Alle vondsten zijn afkomstig uit colluviale lössafzettingen (laagspoor 5010) in de werkputten 1 en 3 aan de west- en zuidzijde van het terrein.

Het prehistorisch aardewerk

Uit werkput 1 zijn 14 scherven verzameld. Hierin zijn zeven verschillende baksels herkend. De scherven zijn sterk afgerond en afgesleten, als gevolg van oudtijds verwerking en verspoeling. Voor zover zichtbaar is het aardewerk onversierd en deels licht besmeten. Alle scherven zijn met potgruis gemagerd. In drie gevallen is daarnaast grind en steengruis toegevoegd. Twee baksels zijn secundair verbrand. De scherven uit een verspoelde context en zijn daarom niet nader te dateren dan 'ijzertijd', hoewel de

**Figuur 6**

Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

S5005	Verstoord/ophoging	Puinrijke zandige leem
S5011	Colluvium 2	Alleen in put 3 waargenomen
S5010	Colluvium	Verspoelde leem en zand
S5020	Bt-Horizont	Inspoelingslaag, aangereikt met fijne klei
S5030	C-Horizont	Basis leempakket zandige leem
S5040	C-Horizont	Terrasafzetting grind

Tabel 4

Toelichting codering stratigrafie.

We hebben hier te maken met de opvullingssequentie in (de flank van) een droogdal. In een langdurige stilstandsfase in de opvulling kon een bodem vormen. Deze bodem vertegenwoordigt het geërodeerde restant van een archeologisch looppniveau uit de prehistorie. Helaas kan deze vanwege de hoge verstoringsgraad niet vanuit het droogdal vervolgd worden in noordoostelijke richting, op het hooggelegen terrasdeel. De bodem behoudt wel een archeologisch potentieel, zij het gering.

Opvallend is dat het profiel vanwege de diepteligging onder een doorlatend puinpakket vrij vochtig en soepel is gebleven. De latere bovenbouw is met poeren en betonwanden gefundeerd, waarbij de asfaltparking als kruipruimte is uitgespaard. Hierdoor is nooit grote druk uitgeoefend op het onderliggende sediment. Het bodemprofiel ziet er dan ook verbazingwekkend fris en 'normaal' uit. Er is weinig sprake van verschijnselen als verstikking, reductie, compressie, of 'dolle löss'.² De verwachting is dan ook, dat het profiel onder de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum goed bewaard gebleven is.

² *Dolle löss* is een lokale term die plaatvorming in de leem duidt t.g.v. uitgeoefende druk door bijvoorbeeld zwaar materieel.

3 Beschrijving van de resultaten

3.1 Algemeen

In de putten konden in het algemeen goede archeologische en landschappelijke waarnemingen worden gedaan. In de putten 10 en 11 was dit niet het geval: daar was het profiel te sterk verstoord. Het terrein kan in twee zones worden verdeeld. De eerste bestaat uit het noordoostelijk kwart met relatief hooggelegen Maasterrasafzettingen en de flankzone daarvan. Hierin liggen de putten 2, 4, 6, 8 en 12. De tweede zone beslaat de rest van het terrein. Hierin liggen in elk geval de putten 1, 3, 5, 7 en 9. Landschappelijk liggen deze alle in een droogdal. Van de putten 10 en 11 is de landschappelijke ligging onbekend.

3.2 Fysische geografie

Per put is tenminste één tot maximaal vier profielkolommen van 1m breedte vastgelegd. In de meeste gevallen zijn deze aangevuld met edelmanboringen. Op het gehele terrein bestaat de bovenste meter uit verstoorde en geroerde grond (laagspoor 5005). Nergens is een 'compleet' profiel aangetroffen. Aangezien de oorspronkelijke teelgrond of akkerlaag en daarmee een referentie voor de maaiveldhoogten vóór de bouw van het winkelcentrum ontbreekt, is niet altijd duidelijk of er ook sprake is van kunstmatige ophoging.

In de 'droogdalzone', ter hoogte van de sleuven 1, 9 en 10 in de zuidwesthoek van het terrein is dit wel zeker het geval: daar ligt een geasfalteerde parking ca 1m diep onder het huidige straatniveau. De profielopbouw van de zone kan a.d.h.v. sleuf 1 als volgt worden gekarakteriseerd (zie ook figuur 5, tabel 3):

Onder de terreinophoging en het asfalt ligt een grind- en puinlaag (laagspoor 5005). Pas dááronder begint het ongestoord bodemprofiel. Dat profiel begint met een colluviumdek (laagspoor 5010). Het betreft hier een grauwig bruin jong colluvium van ruim ½ m dikte met af en toe verspoelde terrasdelen bestaande uit grinden en terrasvuursteen, maar ook antropogene indicatoren als puinspikkels en steenkoolbrokken. Onder de colluviale löss is een behoorlijk restant van een B-horizont bewaard van bijna 40 cm dikte (laagspoor 5020). Deze vertoont slechts lichte inspoelings- en rijpings kenmerken. Alleen in het zuiden en uiterste noorden is sprake van een laag gehalte ingespoelde lutum. Er kan in deze context niet van een briklaag (Bt) worden gesproken. In het middendeel is de horizont het zwakst ontwikkeld. De Bt is gevormd in de top van een zandige C-horizont (laagspoor 5030) die naar onderen toe zandiger wordt. Er is zeker geen sprake van een 'banden-C', maar een homogener dek dat in de basis sterk zandig is (verloop Lz2-Lz3). Waarschijnlijk is dit dek colluviaal van oorsprong, maar veel ouder dan laagspoor 5010, gezien de genoemde bodemvorming in de top ervan. De basis van het profiel is de top van het grindterras (laagspoor 5040), dat is uitgeboord op 2m onder vlak 1, dat is op ca 54,05 m +NAP. NB: dit is ca 4m onder de asfaltlaag en ca 5m onder het huidige straatniveau.

Ter hoogte van put 3 in het zuidoostelijk deel van het terrein is de opbouw in grote lijn hetzelfde. Het droogdal is ook hier diep: de top van de terrasafzettingen kon niet worden gepeild, maar ligt op tenminste 4,5m diepte onder huidige maaiveld (< 55,50 m +NAP). Ook was de Bt-horizont hier uitermate zwak ontwikkeld. Hoogstwaarschijnlijk betreft het hier hetzelfde droogdal, of een vertakking daarvan. Het dal verloopt aan de zuidrand van het terrein in westelijke richting en buigt vervolgens af in noordelijke richting langs de westrand van het terrein.

indruk bestaat dat het hier eerder de vroege of midden- dan de late ijzertijd betreft. Noemenswaardig is het dat twee afgesleten scherven uit deze verspoelde context aaneen passen. Dit is een aanwijzing dat het materiaal over niet al te grote afstand is verspoeld.

Het vondstcomplex uit werkput 3 komt overeen met dat uit put 1. Het bestaat uit 20 scherven, waarin tenminste 12 baksels zijn herkend. Ook deze zijn sterk afgerond, afgesleten en onversierd. Tenminste enkele scherven zijn licht besmeten. De potten zijn met potgruis gemagerd; daarnaast is in drie baksels kwartsgruis toegevoegd. Eénmaal kon worden vastgesteld dat een pot uit rollen is opgebouwd (*coiling*). Daar waar twee rollen verbonden waren is de scherf gebroken. Behalve scherven is de helft van een kleine onregelmatige spinklos aangetroffen. De datering van het geheel is gelijk aan die in put 1. Eén handgemaakt groot schouder-hals fragment met stafband is mogelijk niet prehistorisch, maar afkomstig van een Romeinse voorraadvat, een zogenaamde *dolium*.

Het gedraaide Romeinse en middeleeuwse aardewerk

Beide bovengenoemde complexen zijn gemengd met jonger materiaal: zes stuks Romeins en twee stuks middeleeuws aardewerk. Het gaat om wandfragmenten van dunwandige Romeinse kruiken of amforen in witbakkend Rijnlants, éénmaal witbakkend Paffrath uit de 11^e/12^e eeuw n.Chr., en éénmaal een middeleeuws roodbakkend sterk geërodeerd oorfragment. Bovengenoemd doliumfragment is hieraan mogelijk nog toe te wijzen.

Herkomst van de vondsten

Het vondstcomplex is door verspoeling in het droogdal terecht gekomen. Hierdoor is het materiaal in slechte staat en is ouder met jonger materiaal vermengd. Vondsten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de middeleeuwen zijn hierin vertegenwoordigd. Er zijn geen vondsten uit de steentijd gedaan, die te relateren zouden zijn aan nabije bewoning uit de lineaire bandkeramiek. Het materiaal ligt aan de zuidzijde van het terrein, en lijkt tegen de zuid- en zuidoostflank van het droogdal te liggen. Het lijkt er dan ook sterk op, dat de oorspronkelijke herkomst van het materiaal in die richting gezocht moet worden, hoewel daarnaast verspoeling vanuit de noord-oostflank niet uitgesloten is. Gezien het feit dat passende scherven zijn aangetroffen, is de verwachting dat het materiaal over geringe afstand is verspoeld. Meest waarschijnlijke herkomst van het materiaal zijn de aangrenzende kavels aan de Stadhouderslaan en Omphaliusstraat. Deze zijn in gebruik als parkeerterrein, deels bewoond en er is een tijdelijk winkelcentrum ingericht.

Tabel 6

vondstgegevens van vindplaats
Stein-Winkelcentrum.

vnr	cat	spoor	N	gewicht (g)	datering	details
1	ARO	1.1.5010	2	6,4	Romeinse tijd	witbakkend
2	ARO	1.1.5010	3	13,8	Romeinse tijd	witbakkend
3	APY	1.1.5010	1	7,4	ijzertijd	afgerond/afgesleten
4	APY	1.1.5010	8	118,4	vroege-midden ijzertijd	afgerond, deels mineraal gemagerd
5	SVU	1.1.5010	1	3,7	-	natuurlijk terrasvuursteen
5	APY	1.1.5010	5	13,4	ijzertijd	afgerond
6	APY	3.1.5010	1	11,9	ijzertijd	afgerond/afgesleten
6	ARO	3.1.5010	1	1,7	Romeins/middeleeuwen	witbakkend, slechte staat
7	APY	3.1.5011	1	14,3	(vroege) ijzertijd	afgerond/sterk afgesleten
7	AME	3.1.5011	2	15,7	volle middeleeuwen	Paffrath en roodbakkend, afgerond
8	APY	3.1.5010	18	267,3	(vroege-midden?) ijzertijd	mogelijk doliumfragment, halve spinklos
				43	474	

4 Synthese

4.1 Conclusie

Bij het IVO-proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologische grondsporen en slechts een beperkte hoeveelheid archeologische vondsten aangetroffen. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is reeds besloten de vooraf ingecalculeerde doorstart niet uit te voeren. Dit bij gebrek aan archeologische sporen en het geringe aantal schervvondsten uit een verspoelde context. Zodoende is met name de afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld. Wel zijn gegevens omtrent de landschappelijke en bodemkundige situering van het terrein ruim voorhanden. Zodoende kunnen de onderscheiden eenheden gewaardeerd worden, alsook de terreinen direct buiten het plangebied en de niet-onderzochte terreindelen binnen het plangebied.

Het onderzochte terrein kan in grote lijn worden opgesplitst in drie delen: de noordoostelijke zone bestaat uit een landschappelijk kansrijk hooggelegen terrasdeel, dat door de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum echter geheel verstoord lijkt. De hellende flankzone van het terras is evenzo sterk aangetast. In beide zones wordt de kans op archeologie uiterst gering geacht.

In zuidelijke en westelijke richting is het terras scherp afgesneden door een droogdal. In dit droogdal is een redelijk intact bodemprofiel bewaard gebleven, dat gezien de diepteligging beschermd is gebleven tegen moderne bodemingrepen. In de opvulling van het droogdal is materiaal geaccumuleerd, dat een weerslag vormt van nabije bewoning en landbouw in de ijzertijd, Romeinse tijd en de volle middeleeuwen. Droog- en beekdalen zijn bij uitstek plaatsen waar bijzondere deposities uit verschillende archeologische perioden kunnen worden aangetroffen. Gezien de nabij gelegen vindplaatsen uit de bandkeramiek en uit de ijzertijd is de kans daarop reëel. Het droogdal behoudt om bovengenoemde redenen een (zij het geringe) archeologische potentie.

4.2 Waardering

Archeologische vindplaatsen worden gewaardeerd aan de hand van richtlijnen van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Daarbij wordt aan de hand van verschillende parameters een waardeoordeel gegeven of vindplaatsen behoudenswaardig zijn. In de eerste plaats wordt nagegaan of vindplaatsen vanwege hun belevingswaarde, op basis van de criteria schoonheid of herinnering (met een score van 1 tot 3 per criterium), als behoudenswaardig getypeerd kunnen worden. De vindplaatsen worden vervolgens op hun fysieke kwaliteit beoordeeld: in principe wordt een vindplaats als behoudenswaardig aangemerkt, indien de criteria gaafheid en conservering samen bovengemiddeld (vijf of zes punten) scoren. Bij een middelmatige tot lage score (vier punten of minder), wordt naar de inhoudelijke kwaliteitscriteria gekeken om te bepalen of het terrein toch behoudenswaardig is. Indien te verwachten is dat op een van de inhoudelijke criteria 'hoog' wordt gescoord, wordt het monument ook in principe behoudenswaardig geacht. Dit 'vangnet' heeft tot doel er voor te zorgen dat terreinen die van beperkte fysieke kwaliteit zijn, maar desondanks inhoudelijk van groot belang, uit de beoordeling vallen.

Op basis van deze parameters en de bijbehorende criteria volgt nu een voorlopige waardering van de locatie Stein-Winkelcentrum (tabel 6):

Waarden	Criteria	Score
Beleving	Schoonheid	n.v.t.
	Herinnering	n.v.t.
Fysieke kwaliteit	Gaafheid	1
	Conservering	1
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid	1
	Informatiewaarde	1
	Ensemblewaarde	1
	Representativiteit	n.v.t.

Tabel 7

Waardering Stein-Winkelcentrum n.a.v. het proefsleuvenonderzoek.

Op het gehele onderzochte terrein zijn geen grondsporen aangetroffen. In het noordoostelijk deel van het terrein is het bodemprofiel dermate sterk aangetast, dat hier ook geen intacte archeologische grondsporen of vondsten verwacht worden. Dit deel komt overeen met ongeveer de helft van het terrein, bestaande uit de zones met het hooggelegen terrasrest en de flankzone naar het droogdal. In de opvulling van het droogdal is wel een niveau met archeologisch potentieel aangetroffen, echter de kans op grondsporen wordt hier gering geacht. In de opvulling van het droogdal zijn vondsten aangetroffen uit de periode ijzertijd t/m middeleeuwen. Echter dit is een verspoelde context en de vondsten moeten gezien worden als de weerslag van te verwachten vindplaatsen op de hoger gelegen terreindelen aangrenzend aan het droogdal. Het droogdal zelf heeft als een landschappelijke eenheid een reële, maar geringe kans op het aantreffen van een bijzondere dataset in de vorm van depotvondsten.

Aangezien geen grondsporen zijn aangetroffen, maar wel vondsten in het droogdal, krijgt de fysieke kwaliteit de laagste waardering en scoort in totaal 2 punten.³ De inhoudelijke kwaliteit moet eveneens laag gewaardeerd worden, gezien het hier bovenstaande. Hoewel een depotvondst een hoge zeldzaamheid zou geven, kan hiervan niet zonder meer worden uitgegaan. Ook zou de vondstaccumulatie en het mogelijk sporenniveau in het droogdal een mooi ensemble vormen met te verwachten vindplaatsen op de aangrenzende zuidelijk en oostelijk gelegen terreinen; ook hiervan kan echter op voorhand niet worden uitgegaan. Om deze redenen scoort de vindplaats ook hier laag, namelijk in totaal 3 punten.

Op basis van de bovenstaande waardering is de vindplaats Stein-Winkelcentrum niet behoudenswaardig.

4.3 Advies

Het onderzoek heeft aangetoond dat voor het onderzochte terrein de middelhoge archeologische verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Er zijn geen archeologische sporen in de proefsleuven aangetroffen. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat deze zich buiten de sleuven wel bevinden; de kans daarop wordt echter zeer gering geacht. Bovendien zal de conserveringsgraad van eventuele sporen naar verwachting zeer laag zijn, gezien de verstoringsgraad van het oorspronkelijke bodemprofiel. Er zijn wel vondsten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen gedaan, in de opvulling van een droogdal. Het is niet uit te sluiten dat in dit droogdal bijzondere datasets in de vorm van depotvondsten liggen. De trefkans daarop is echter gering.

³ De score heeft alleen betrekking op het droogdal omdat opp de hoger gelegen delen de archeologische lagen zijn verstoord.

Op deze gronden wordt voor het gebied wat betreft de archeologie het volgende geadviseerd. Er is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er is daarom geen reden tot een aanvullend gravend onderzoek. Langs de zuid- en westrand van het terrein ligt een droogdal, dat nog wel enige archeologische potentie behoud. Afhankelijk van het uiteindelijk bouwontwerp en daarmee de dieptewerking van de voorgenomen bouwwerkzaamheden is het advies de ontgravingen in die terreindelen archeologisch te laten begeleiden.

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan hiertoe de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, teneinde het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Hierover kan de gemeente zelf een beslissing nemen en bovenstaande moet gezien worden als advies richting de gemeente.

4.4 Beantwoording onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen uit het PvE⁴ zijn slechts ten dele relevant. De beantwoording is met name gericht op de algemene vragen en de vragen met betrekking tot het landschap. De vragen gericht op perioden en sites zijn slechts zeer beperkt te beantwoorden.

Algemene onderzoeksvragen:

1. *Zijn er archeologische resten (sporen, structuren, vondsten) in de bodem aanwezig, of zijn er aanwijzingen dat deze hier verwacht mogen worden?*

Er zijn geen archeologische sporen of structuren aanwezig. Er zijn wel vondsten gedaan in de werkputten 1 en 3 in het zuidelijk en westelijk deel van het terrein.

2. *Indien het onderzoek geen archeologische resten of beperkte archeologische fenomenen (bijvoorbeeld alleen losse vondsten) oplevert, welke verklaring is hiervoor dan te geven?*

De verklaring hiervoor is dat ten gevolge van de bouw- en sloopwerken van het voormalig winkelcentrum het oorspronkelijk bodemprofiel in sterke mate onthoofd is. Tevens moet er rekening mee worden gehouden dat oorspronkelijk geen archeologica in de bodem aanwezig was.

3. *Is er een verwachting dat buiten het nu onderzochte gebied nog resten van de aangetroffen sites aanwezig zijn en wat is de verwachting omtrent de fysische en inhoudelijke kwaliteit daarvan?*

De middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor de terreinen buiten het voormalig winkelcentrum vindplaatsen dient gehandhaafd te blijven. De verspoelde vondsten aan de zuidoost- en westzijde wijzen op nabij gelegen vindplaatsen in die richting. Voor het hooggelegen rivierterras ten noorden en noordoosten van het terrein kan hetzelfde gelden. De omringende terreinen, inclusief het niet onderzochte terrein aan het Raadhuisplein zijn alle als parkeerplaats ingericht. Naar verwachting is de conservering van te verwachten vindplaatsen aldaar gunstig.

⁴ Van der Weele & Kortlang 2011.

Gaafheid en conservering van de vindplaatsen:

4. In welke lagen, zones of gebieden bevinden zich gave en goed geconserveerde archeologische resten of waar zijn ze te verwachten?

Alleen in het zuiden en westen in het droogdal is een archeologisch niveau aanwezig en zijn vondsten te verwachten.

5. Wat is de mate van conservering en gaafheid van de archeologische resten?

De resten bestaan uit verspoeld en verweerd scherfmetaal. Het betreft verplaatst materiaal mogelijk afkomstig van nabijgelegen, vooral nog niet bekende vindplaatsen.

Perioden en sites:

6. Indien er archeologische resten aanwezig zijn, kunnen er binnen de vindplaats aparte sites onderscheiden worden, en zo ja, op welke gronden?

Niet van toepassing.

7. Wat is de begrenzing en de ruimtelijke spreiding, zowel in horizontale als verticale zin, van de sites en wat is de onderlinge samenhang?

De vondsten zijn gedaan direct onder de verstoorde bovengrond, op ca 1m diepte onder huidig maaiveld, tot een diepte van ca 2m onder huidig maaiveld.

8. Wat is per archeologische site in het onderzoeksgebied:

- a. de ligging (inclusief diepteligging) en begrenzing
- b. de geologische en/of bodemkundige eenheid
- c. de omvang (inclusief verticale dimensies)
- d. aard / complextype / functie
- e. de samenstelling van de archeologische resten (grondsporen en mobilia)
- f. de vondst- en spoorrichtheid
- g. de stratigrafie
- h. de ouderdom, periodisering, typechronologische classificatie

Niet van toepassing.

9. Zijn er aanwijzingen voor landgebruik (off-site-patronen) in de zin van wegen, percelering, akkers, grondstofwinning, et cetera?

Niet van toepassing.

10. Zijn er aanwijzingen voor agrarische en/of ambachtelijke activiteiten? Zo ja, waaruit blijkt dat en welke kenmerken zijn hieraan naar analogie van vraag 9 te geven?

Niet van toepassing.

11. Kunnen meerdere bewoningstfasen onderscheiden worden?

Niet van toepassing.

12. Wanneer en waarom zijn de sites en de vindplaats in zijn geheel verlaten of in onbruik geraakt?

Niet van toepassing.

Landschap en bodem:

13. Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de sites (geologie, bodemkunde, geomorfologie, afstand tot water, reliëf)?

De vondsten zijn alle gedaan in de colluviale opvulling van een droogdal.

14. *Hoe is de opbouw van het profiel in bodemkundige zin? Wat zijn de kenmerken van de stratigrafische eenheden? Is er sprake van colluvium, loopvlakken, begraven bodems, ophogingslagen of cultuurlagen?*

Op het noordelijk deel van het terrein is sprake van grindrijke terrasafzettingen. In zuidelijke en westelijke richting zijn deze ingesneden door een droogdal. Dit dal is opgevuld met geërodeerde terrasafzettingen en colluviale zandige leem. In delen van het droogdal is een zwak ontwikkelde bodem herkend in een stilstandsfase in de opvolgingssequentie van het droogdal.

15. *Wat is het paleo-ecologische potentieel van het onderzoeksgebied? Liggen in de omgeving locaties die voor analyse bemonsterd kunnen worden?*

Niet van toepassing.

16. *Wat is de ouderdom, aard, diepteligging en dikte van de eventuele colluviumlaag?*

Het colluviumdek bevat geregeld grind en zandlagen. In het droogdal heeft het een dikte van tenminste 3m. In de bovenste meter liggen vondsten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen. Het colluvium dateert wellicht merendeels uit de late middeleeuwen of later.

17. *Welke postdepositionele processen hebben zich afgespeeld en wat is het effect daarvan.*

De bouw- en sloop van het terrein hebben sporen van het agrarisch gebruik van het terrein geheel uitgewist. De eindfase van de dichtslibbing van het droogdal vond plaats in de historische tijd.

Aanbevelingen

Voor het met proefsleuven onderzochte deel van het plangebied is een specifiek advies gegeven voor het te volgen archeologisch natraject (zie hierboven in paragraaf 4.3). Vanwege de hoge verstoringsgraad ten gevolge van de bouw- en sloopwerken aan het voormalig winkelcentrum kan daar laag worden ingezet op aanvullende archeologische waarnemingen. Op basis van het huidig onderzoek is het mogelijk een aanbeveling te doen voor de aangrenzende terreindelen, gelegen direct buiten het plangebied. De terreinen hebben op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart een 'middelhoge' tot 'hoge' archeologische verwachting gekregen. Deze is gebaseerd op de nabij gelegen bekende archeologische waarden en de landschappelijke situering. De terreinen zijn momenteel alle in gebruik als parkeerplaats. In elk geval aan de zuid- en westzijde van het plangebied, langs de Stadhouderslaan en de Heerstraat-Centrum zijn de percelen ten dele opgehoogd. Te verwachten vindplaatsen in deze zones zijn potentieel goed geconserveerd. Over de exacte breedte en oriëntatie van het droogdal t.h.v. het plangebied bestaat onzekerheid. De droogdalen in de omgeving hebben echter stevast een breedte van 30 tot 40m. We kunnen er daarom van uit gaan, dat de grens van het droogdal min of meer samenvalt met de zuidelijke rand van het plangebied. In noordwestelijke richting zal deze aansluiten op een bekend vertakt droogdal, dat in westelijke richting verloopt richting het huidige Maasdal. Ten zuiden van dit droogdal, langs de Stadhouderslaan is een hooggelegen terrasrest te verwachten, waarop in elk geval kuilen en een erf uit de Bandkeramiek zijn aangetroffen. Op basis van de vondsten uit het droogdal zijn daar ook resten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen te verwachten. Aan de overzijde, direct ten noorden en noordoosten van het plangebied is eveneens een hooggelegen terrasrest vastgesteld. Voor alle hooggelegen terrasdelen kan de hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijven, zeker gezien de te verwachten gunstige



conservering. De droogdalen zijn, met enige onzekerheid, buiten het plangebied te extrapoleren. Voor die zones kan, in aanvulling op de gemeentelijke verwachtingskaart, de verwachting worden bijgesteld naar *lage verwachting met kans op bijzondere dataset* (figuren 8 en 9). De aangetroffen vondsten, eerder archeologisch onderzoek en geomorfologische en bodemkundige waarnemingen wijzen inderdaad op nabij gelegen goed bewaarde vindplaatsen. Mochten zich daar grondwerken voordoen, is het aan te bevelen daar gravend archeologisch onderzoek te laten verrichten.

Figuur 9

Aanbevelingen voor de aangrenzende percelen op basis van de aangebrachte zonering.

Literatuur

Hendrix, W., 2011: *Plan van aanpak verstoringsonderzoek terrein winkelcentrum Stein t.b.v. nieuwbouw in relatie tot archeologie*, Stein (intern document PvA_v5_4dec11).

Weele, M. van der / F. Kortlang 2011: *Programma van Eisen Winkelcentrum Stein* (versie 2 d.d. 23-12-2-11).

Wijk, I.M. van / L.G.L. van Hoof, 2005: *Stein, een gemeente vol oudheden; een archeologische beleidskaart voor de gemeente Stein*, Leiden (Archol rapport 29).

Wijk, I.M. van (red.), 2009: *Stein, een gemeente vol oudheden. Archeologische Beleidskaart 2010*, Leiden (Archol rapport 122).

Wijk, I.M. van, in prep.: *Wetenschappelijk kader provinciaal aandachtsgebied Graetheide*, Leiden.

Figuren

Figuur 1 Ligging plangebied.

Figuur 2a Het winkelcentrum vóór de brand. (Bron: Bing.com/maps).

Figuur 2b Het winkelcentrum na sanering. (Bron: Bing.com/maps).

Figuur 3 Het plangebied (rood omlijnd) in een uitsnede van de verwachtingskaart van de gemeente Stein.

Figuur 4 Puttenkaart. Als ondergrond van de kaart is een bovenaanzicht van het winkelcentrum gebruikt van vóór de brand (bron: GoogleMaps).

Figuur 5 Terrein gezien richting het westen.

Figuur 6 Profiel in droogdal. De profielpen staat in de top van de zwak ontwikkelde Bt-horizont.

Figuur 7 Profiel op terrasrest. De bovenkant van het profiel is geheel verstoord.

Figuur 8 Zonering van het terrein en profiellocaties.

Figuur 9 Aanbevelingen voor de aangrenzende percelen op basis van de aangebrachte zonering.

Tabelen

Tabel 1 Samenstelling onderzoeksteam.

Tabel 2 Administratieve gegevens.

Tabel 3 Aantal m² per put of proefsleuf en het totaal aantal m².

Tabel 4 Toelichting codering stratigrafie.

Tabel 5 Dieptegegevens per put.

Tabel 6 Vondstgegevens van vindplaats Stein-Winkelcentrum.

Tabel 7 Waardering Stein-Winkelcentrum n.a.v. het proefsleuvenonderzoek.

Onderwerp : Stein - Winkelcentrum

Afdeling : Maatschappelijk en Ruimtelijk beleid

Ambtenaar : E.J.M. Claessen

Datum : 29 januari 2013

Inleiding

Dit selectiebesluit is opgesteld ten behoeve van het voornemen van de gemeente Stein om het centrumgebied van de kern Stein te herontwikkelen. De brand die eind oktober 2009 het winkelcentrum van Stein volledig in de as heeft gelegd, heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke renovatie- en uitbreidingsplan, is vervangen door een planopzet voor een heel nieuw winkelcentrum. Hieraan liggen ten grondslag het archeologisch rapport 168 Proefsleuvenonderzoek te Stein – Winkelcentrum alsmede het concept-rapport Proefsleuvenonderzoek d.d. 24-12-2012 van Archol BV te Leiden. In laatstvermeld document worden de resultaten van het onderzoek in samenhang weergegeven. De gemeente Stein neemt, als bevoegd gezag inzake archeologie, op grond van het onderzoeksrapport een selectiebesluit ex artikel 39/41 van de Monumentenwet. Hierbij wordt besloten of vergunning/afwijking verleend kan worden zonder voorwaarden (vrijgeven van het terrein), of onder voorwaarden ten behoeve van bescherming van het archeologisch belang.

Vooronderzoek

In het plangebied heeft niet eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daarbuiten in een straal van 500 meter zijn in de omgeving van het plangebied sporen en vondsten bekend van nederzettingen van de lineaire bandkeramiek, urnenvelden uit de bronstijd, een Romeins grafveld etc. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting gekregen. De zuid - westrand is een zone van archeologische waarde.

Strategie en werkwijze veldwerk

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd in twee fasen. Dit kwam doordat de bestrating tijdens de eerste fase (11 en 12 jan 2012) niet kon worden verwijderd waardoor vijf proefsleuven pas in fase 2 (op 11, 12 en 13 december 2012) konden worden gegraven. Binnen het plangebied zijn in totaal 8 langere proefsleuven aangelegd en 9 kortere proefputten. De bedoeling van het puttenplan was een zo optimaal mogelijke verdeling van sleuven en putten op het terrein. De putten zijn machinaal uitgegraven en digitaal ingetekend. De vondsten zijn per vak van 5 strekkende meters en per laagte verzameld.

Resultaten onderzoek/advies

Op het gehele onderzochte terrein (fase 1 en 2) zijn twee archeologische grondsporen en een gering aantal vondsten aangetroffen. Op basis van de lage waardering van de inhoudelijke en fysieke kwaliteit is de vindplaats Stein-Winkelcentrum niet behoudenswaardig. De uitvoerder adviseert dat er in het plangebied geen reden is tot aanvullend gravend onderzoek.

Beoordeling gemeente

Het onderzoek heeft aangetoond dat de vindplaats niet behouden hoeft te worden en dat voor het te bebouwen terrein de middelhoge verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. De lage waardering van de vindplaats impliceert dat het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

Selectiebesluit

Het advies van Archol BV, dat geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen en daarom geen reden is voor aanvullend gravend onderzoek, wordt overgenomen.

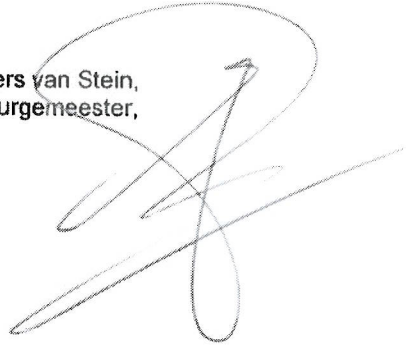
Wij geven het plangebied van het toekomstige winkelcentrum derhalve archeologisch volledig vrij voor realisering van de voorgestane centrumontwikkeling zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Stein. Binnen het archeologisch vrijgegeven gebied zijn waarnemingen door amateur-archeologen toegestaan. Tevens zal bij afzonderlijk planologisch besluit afwijking worden verleend van

de regels van het hiervoor genoemde bestemmingsplan, zulks ten behoeve van het bouwen van nieuwe bouwwerken op basis van de toegekende, onderliggende secundaire bestemming. Een omgevingsvergunning is niet vereist voor de activiteit aanlegwerken vanwege de afwezigheid van archeologische waarden.

Het doen van toevalsvondsten moet direct gemeld worden conform bepaalde in artikel 53 Monumentenwet.

Stein, 29 JAN. 2013

Burgemeester en Wethouders van Stein,
De Secretaris, De Burgemeester,



Dict: EC

Referenties

- Proefsleuvenonderzoek te Stein –Winkelcentrum, rapport Archol BV, nr. 168
 - Proefsleuvenonderzoek te Stein – Winkelcentrum, concept rapport 24-12-2012
 - Wijziging van de Monumentenwet en enkele andere wetten ten behoeve van de archeologische monumentenzorg mede in verband met de implementatie van het Verdrag van Valletta (Wet op de archeologische monumentenzorg)
-