PARTIËLE HERZIENING ARCHEOLOGIE KOM HALSTEREN

Gemeente Bergen op Zoom

INHOUDSOPGAVE

regels **2**

hoofdstuk 1 inleidende regels 3

artikel 1 begrippen 3

artikel 2 Toepassingsbereik 3

hoofdstuk 2 bestemmingsregels 4

artikel 3 Waarde - archeologie 4

hoofdstuk 3 algemene regels 6

artikel 4 Anti-dubbeltelregel 6

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels 7

artikel 5 Overgangsrecht 7

artikel 6 Slotregel 7

toelichting **8**

Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan 9

1.1 Aanleiding en doel 9

1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9

1.3 Planologische regeling 10

1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11

2.1 Huidige regeling bestemmingsplan 'Kom Halsteren' 11

2.2 De nieuwe regeling 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 14

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 15

4.1 Algemeen 15

4.2 Archeologie 15

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 19

5.1 Verbeelding 19

5.2 Planregels 19

5.3 Toelichting op de bestemmingen 20

Hoofdstuk 6 Resultaten inspraak en overleg 21

6.1 Algemeen 21

6.2 Resultaten vooroverleg 21

6.3 Zienswijzenprocedure 21

6.4 Vervolgprocedure 22

bijlagen bij regels **23**

bijlagen bij toelichting **24**

Bijlage 1 Archeologische waardekaart 25

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening archeologie Kom Halsteren' met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP051g-0301 van de Gemeente Bergen op Zoom.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Te herziene bestemmingsplan

De voorliggende partiële herziening is enkel van toepassing op het bestemmingsplan uit de onderstaande tabel.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk	Te vervallen artikel
Kom Halsteren	29 januari 2009	17 november 2010	Artikel 26

2.2 Te herziene artikelen

Indien bij in artikel 2.1 genoemde bestemmingsplannen in de kolom 'te vervallen artikel' een artikelnummer wordt vermeld, vervalt de tekst van dat gehele artikel en wordt deze vervangen door de tekst van artikel 4 van deze regels en genummerd als het artikel dat vervalt.

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Waarde - archeologie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

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

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteerhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers

3.3.2 Uitzonderingen op artikel 3.3.1

Het onder lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

3.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

3.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijke advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom, de in artikel 3.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening archeologie Kom Halsteren' van de gemeente Bergen op Zoom.

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In het bestemmingsplan Kom Halsteren uit 2010 is een vervelende omissie aan het licht gekomen. De archeologiebepaling is zo geformuleerd dat ter plaatse van gebieden met archeologische waarden een bouwverbod geldt. Dit komt neer op bijna het gehele plangebied van het bestemmingsplan Kom Halsteren. De formulering van de archeologiebepaling is ongelukkig gekozen en het hieruit voortvloeiende bouwverbod is onbedoeld geweest.

Na het ontdekken van deze omissie, is hier praktisch mee omgegaan bij vergunningverlening. Achterliggende motivatie hiervoor was dat het bouwverbod onbedoeld en duidelijk een omissie was. Onlangs is echter gebleken dat deze werkwijze niet meer haalbaar noch wenselijk is. Dit betekent dat het bouwverbod moet worden toegepast. Gezien de enorme beperking die het verbod met zich meebrengt, is spoedige reparatie van het betreffende artikel van het grootste belang.

Totdat het paraplubestemmingsplan in werking treedt, geldt het bouwverbod. Omgevingsvergunningen voor bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld wonen, worden nu geweigerd of middels een tijdrovende en kostbare afwijkingsprocedure worden vergund.

Doelstellingen van het partiële herziening archeologie "Kom Halsteren"

Het Parapluplan "reparatie Kom Halsteren" bevat enkel een nieuwe archeologiebepaling die de oude overschrijft. In de nieuwe archeologiebepaling is het onbedoelde bouwverbod komen te vervallen. De aanpassing past in de doelstelling van de gemeente Bergen op Zoom om te streven naar een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied van het vigerende bestemmingsplan Kom Halsteren. In meerdere gebieden zijn reeds nieuwe ontwikkelingen geweest met bijbehorende planvorming. Deze nieuwe (bestemmings) plannen bevatten een juiste regeling voor het aspect archeologie. Daar is het bouwverbod reeds opgeheven. Ze vormen dan ook geen onderdeel van het de partiële herziening. Op volgende afbeelding is het plangebied te zien van de partiële herziening archeologie 'Kom Halsteren'.



Afbeelding plangebied partiële herziening archeologie "Kom Halsteren": de gebieden Daansbergen, Den Berg, het bedrijventerrein aan de Wouwseweg en enkele ander kleine gebieden behoren niet tot het plangebied.

1.3 Planologische regeling

Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Halsteren". Het plan repareert de regeling voor archeologie in artikel 26 van de regels van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Kom Halsteren. Het huidige artikel 26 komt te vervallen en wordt vervangen door het nieuwe artikel 26. Voor het overige blijft het onderliggende bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor het plan relevante beleid. Hierin wordt enkel verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Kom Halsteren". In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu) wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige regeling bestemmingsplan 'Kom Halsteren'

2.1.1 Artikel 26 Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

De huidige regeling in het bestemmingsplan “Kom Halsteren” luidt als volgt:

Artikel 26 – Waarde-archeologie (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

Voorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bebouwingsbepalingen

3.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

3.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2,5 m mag bedragen.

Aanlegvergunning

4.1 Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren dieper dan 0,5 m. over een oppervlakte groter dan 50 m²:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

4.2 Het verbod in lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn

4.3 De werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de archeologische waarde van de gronden, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

4.4 Alvorens te beslissen omtrent de aanlegvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

4.5 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 4 (Procedureregels).

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de sectie Welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom, de in lid 1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels)

2.1.2 Het bouwverbod

Zoals gezegd is de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan een ongelukkige formulering van artikel 26 'Waarde-Archeologie'. In de leden 3.1 en 3.2 van deze artikelen staat het volgende aangegeven:

Lid 3.1 "In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

Lid 3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd."

Bovenstaande redactie betekent dat er aan de inhoud van de regels van onderliggende bestemmingen - bijvoorbeeld de bestemming "Wonen" - geen invulling gegeven kan worden. Er kan met andere woorden niet gebouwd worden ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Dat is ongewenst en niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

2.2 De nieuwe regeling

2.2.1 Nieuw artikel 3 Waarde - Archeologie

Voor het nieuwe artikel is aangesloten bij de formulering van de archeologiebepaling in het bestemmingsplan "Daansbergen – Den Berg" wat op 29 november 2012 is vastgesteld. Dit plan verving het bestemmingsplan Kom Halsteren voor de buurtschappen 'Daansbergen' en 'Den Berg'. Zo is er een eenduidige archeologiebepaling voor het hele bebouwde kom gebied. De nieuwe regeling is opgenomen in artikel 3 van de partiële reparatieherziening en luidt als volgt:

Artikel 3 Waarde-archeologie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde

3.2. Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

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

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 m en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteerhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en

daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);

e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

3.3.2 Uitzonderingen op artikel 3.3.1

Het onder lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

3.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

3.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijke advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

3.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom, de in artikel 3.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

2.2.2 Bouwverbod vervallen

De nieuwe bouwbepaling is opgenomen in lid 2 “bouwregels” van de partiële herziening archeologie “Kom Halsteren”. De regeling luidt als volgt:

“Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.”

Hiermee is bouwen ten behoeve van andere bestemmingen zoals wonen toegestaan. Het bouwverbod is opgeheven. De verdere strekking van het artikel is wellicht woordelijk anders maar inhoudelijk gelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De partiële herziening is enkel een regeltechnische aanpassing van een één artikel in het bestemmingsplan “Kom Halsteren”. Naast het opheffen van het onbedoelde bouwverbod veranderd er inhoudelijk verder niets. Voor het beleidskader wordt daarom volstaan met verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan “Kom Halsteren”.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan "Kom Halsteren" bevat de (bouw)regels voor reguliere woongebieden en nieuwe ontwikkelingen. De toelichting van dat bestemmingsplan legt uit waarom die regelingen aanvaardbaar zijn. Daarbij komen alle relevante onderdelen aan bod. Dit loopt uiteen van de aspecten archeologie, cultuurhistorie tot aan externe veiligheid en bodem. Het onderhavige plan heft enkel het bouwverbod in dat plan op waardoor al die ontwikkeling onbedoeld worden tegengehouden. Voor de uitvoerbaar wordt daarom volstaan met een verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan "Kom Halsteren".

De Partiële herziening zelf voorziet niet in enige bouwactiviteit. Voor zover er bouwactiviteit plaatsvindt is dat op basis van de andere bestemmingen in het bestemmingsplan "Kom Halsteren". Iets wat sowieso al de bedoeling was. De partiële herziening heeft daarom zelf geen negatieve invloed op de diverse ruimtelijk relevante aspecten.

4.2 Archeologie

De opgenomen archeologische regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan "Daansbergen - Den Berg". Daarom is er wel gekeken of deze regeling nog voldoet. Ten behoeve hiervan is opnieuw naar de archeologische waarden van het gebied gekeken. In de volgende paragraaf beschrijft de archeologische waarden van het gebied.

4.2.1 Geomorfomolische beschrijving

De ondergrond van het plangebied behoort vrijwel geheel tot de zandgronden van het Kempische Hoog en is gevormd door zandige en lemige pleistocene afzettingen van de Formatie van Waalre. Slechts het uiterste westen tussen de Tholense- en Jannelandseweg behoort tot de holocene kleigronden.

De Brabantse Wal

Het plangebied beslaat een deel van de 'Brabantse Wal': een steilrand tussen Lepelstraat en Ossendrecht met aanzienlijke hoogteverschillen. De steilrand werd vroeger verklaard als een klifkust van de zee tijdens het Eemien, maar dit is onjuist gebleken. Ook de verklaring dat de zandrand werd uitgesleten door de voorloper van de Rupel is ons inziens weinig overtuigend. Eerder is de rand een resultaat van de opheffing van het Brabantse massief, dus van een tectonische werking, waarvan een kleine 'rimpel' in de diepe ondergrond mogelijk nog een getuige is.

De steilrand loopt parallel met de Peelbreuk. Direct ten westen van de Dorpsstraat van Halsteren bevindt zich een afbraakwand, waar het pleistocene zand metersdiep daalt en aan de voet van de steilrand door jongere afzettingen wordt bedekt. Door de inwerking van de oer-Schelde zou de rand geleidelijk steiler zijn geworden. De rand heeft een typisch rafelige vorm doordat oude oost-west gerichte smeltwaterstromen er diepe dalen in uitsleten. Dit zijn thans meestal droogdalen. Een van deze droogdalen snijdt in het uiterste noorden van het plangebied, ter hoogte van de Leharstraat.

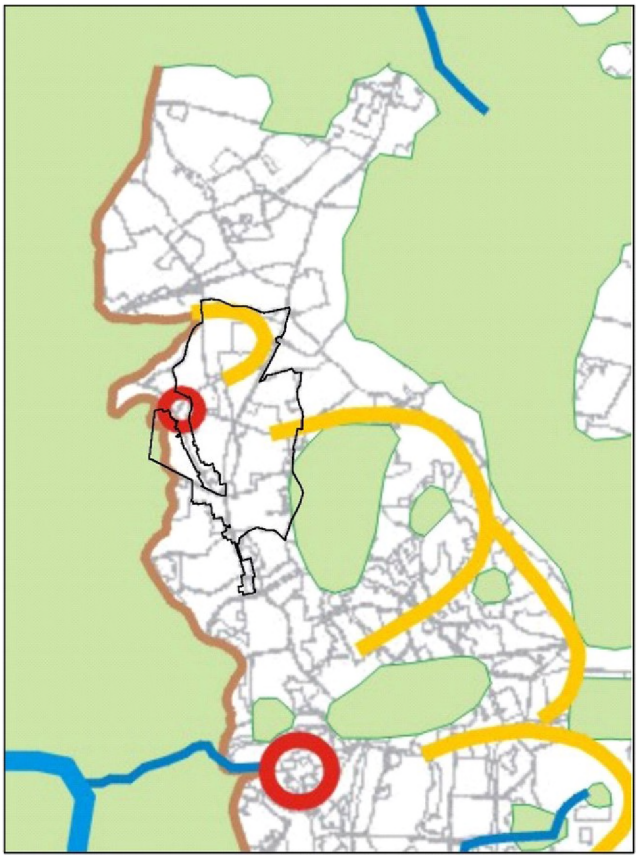
Op het einde van de laatste ijstijd is plaatselijk door de wind dekzand afgezet (Formatie van Boxtel). Kenmerkend voor de hoogste delen van de steilrand is het voorkomen van pleistocene leemlagen tot bijna aan het maaiveld, waarbij de dekzanden zo goed als ontbreken (Laagpakket van Tegelen). De leem werd al in de Romeinse tijd benut voor aardewerkproductie en in de late middeleeuwen voor zowel baksteen- als aardewerkproductie.

Het Halsters Laag en paraboolduinen

Ten oosten van de steilrand bevindt zich de overgang naar wat nattere gronden. In het uiterste noordoosten grenst het hoge zand aan het Halsters Laag: de uitloper van het holocene veen dat grote delen van noordwest-Brabant bedekte.

Bij het buurtschap Oude Molen vormt de Steenbergseweg een abrupte scheiding van hoog naar laag. Het lage valt net buiten het plangebied en ligt in het bestemmingsplan Oude Molen.Meer naar het zuiden is het landschap vooral gevormd door de wind. Er werden dalen uitgeblazen en het zand werd oostwaart neergezet in een stelsel van grote paraboolduinen. Het kleinste en noordelijkste paraboolduin ligt ter hoogte van de Beeklaan-Daansbergen. Ten zuiden daarvan ligt een omvangrijke laagte waarvan het centrum de Melanen is. De overgang van hoog naar laag is goed zichtbaar ten oosten van de rotonde onder Halsteren richting Buurtweg en de wijk Rode Schouw. De bijbehorende paraboolduin ligt echter buiten het plangebied (omgeving Vrederust-Buitenlust).

Kenmerkend voor het plangebied is het ontbreken van natuurlijke waterlopen. De enige aantoonbare oude (thans niet meer bestaande) waterloop is ten zuiden van de Nieuwe Molenweg op de grens van het plangebied, komende vanuit de Grote Melanen. Het is echter mogelijk dat dit een gegraven kanaaltje is.



Afbeelding: Sterk vereenvoudigde landschapskaart met het plangebied zwart omlijnd. Wit is het hoge zand; groen het voormalige veen. De steilrand is bruin en de paraboolduinen zijn geel. Bergen op Zoom en Halsteren zijn rood omcirkeld.

Bodemtypen

De bodemkaart van 1948 (schaal 1:10.000) toont de verschillende bodemtypen en hun geschiktheid voor land- en tuinbouw. Een groot deel van het plangebied bestaat uit humeuze zandgronden; dit zijn in de moderne classificatie de zogenaamde eerdgronden. Eerdgronden zijn dikke humeuze dekken, gevormd door eeuwenlange bemesting met plaggen en stalmest en getuigen van intensieve agrarische activiteit. Daar waar het humeuze dek dunner is dan 50 cm, spreekt men van podzolgronden. Hiertoe behoren meestal ook de ontveende bodems. Het stuifzand van de paraboolduinen wordt gerekend tot de vaaggronden.

De pleistocene leem/klei ligt ten noorden en zuiden van de Wouwseweg vrijwel aan het oppervlak. Daar bevonden zich ook grote leemputten van de aardewerkindustrie. Elders ligt de klei wat dieper, zoals in het westen van de Beeklaan en bij de Kruisberg.

4.2.2 Archeologische beschrijving

De oudste archeologische sporen in het plangebied dateren uit de IJzertijd (omgeving Lindeke en Intratuin); een grote vindplaats uit de Vroege Middeleeuwen ligt aan het Maaipad ten noorden van Halsteren, buiten het plangebied. Een vindplaats uit de 12de eeuw ligt aan de Bremberg, eveneens buiten het plangebied. In het aangrenzende bestemmingsplangebied Oude Molen zijn vindplaatsen uit het Mesolithicum bekend.

Vanwege de dichte bebouwing rond Halsteren zijn er vrijwel geen archeologische waarnemingen. Ook bij het aanleggen van de wijken zijn -voor zover bekend- geen archeologische waarnemingen en vondsten gedaan. Een vreemde uitzondering zou de vondst van enkele voorwerpen uit de Bronstijd zijn, uit de omgeving van de Schoolstraat. Deze bevinden zich nu in het RMO te Leiden. Onder de eerdgronden, zelfs in deze wijken, kunnen nog vindplaatsen verborgen liggen. De eerdgronden vormen namelijk een conserverende laag op de oude bodems en worden als archeologisch kansrijk beschouwd.



Afbeelding: Het plangebied, zwart omlijnd, op een uitsnede van de bodemkaart uit 1948. Donkergroen zijn de vruchtbare eerdgronden en podzolgronden; de stuifzandgronden zijn felgeel gekleurd

Ontstaansgeschiedenis Halsteren: nederzetting aan de voet van de steilrand

Het plangebied is beperkt tot de omgeving van Halsteren, met in het zuiden een uitloper van het gehucht Noordgeest tussen Halsteren en Bergen op Zoom. Het ontstaan van Halsteren gaat tenminste terug tot de 13de eeuw. Halsteren hoorde aanvankelijk bij de parochie Bergen op Zoom maar was in 1263 een eigen parochie (Sint Quirinus). Vermoedelijk ging aan het 13de-eeuwse dorp een oudere nederzetting vooraf die aan de voet van de steilrand lag (omgeving Maaipad, waar de Merovingisch-Karolingische vindplaats zich bevindt). Eenzelfde situatie lijkt ook bij Borgvliet, Woensdrecht en Ossendrecht te bestaan. Een mogelijke verklaring is, dat men aanvankelijk de randen van het veen (in dit geval het veen langs de Schelde) agrarisch ontwikkelde. De voet van de steilrand was ook rijk aan kwelwaterbronnen en veenstromen. Toen men in de 13de eeuw begon om het veen af te graven voor de turfhandel, verplaatsten de nederzettingen zich naar de hogere steilrand.

De oostelijke veengebieden

Voor de oostelijke veengebieden, zoals die er geweest zijn ten oosten van Oude Molen en rondom de Melanen, geldt eveneens het voorkomen van gradiënten: de overgangszones van hoog zand naar laag veen. Tot op heden zijn hier nog geen sporen van oude bewoning gevonden. De ijzertijd-bewoning achter Intratuin is hierop een uitzondering. Deze

was waarschijnlijk aan een groot ven gesitueerd.

Periode 13e tot en met 16e eeuw

Bij gebrek aan eerder onderzoek is de omvang van Halsteren in de 13de tot en met de 16de eeuw nauwelijks bekend. Een probleem is de slechte herkenbaarheid van resten, vooral de lichte fundering van de woningen: houtbouw op poeren of ondiepe baksteenmuren. Deze laten zeer weinig sporen achter.

Periode 17e tot en met 20e eeuw

In het plangebied zijn geen resten van militaire verdedigingswerken bekend. De onrust van de Tachtigjarige Oorlog zal tot ver in de 17de eeuw voor een aanzienlijke ontvolking gezorgd hebben. Pas daarna is er weer een toename van boerderijen. Dan worden ook de randen van het voormalige veen opnieuw bewoond. De oudste gedetailleerde kaarten van de omgeving zijn van de hand van de landmetersfamilie Adan en dateren uit de 18de eeuw. Zij bieden een goede aanwijzing voor de aanwezigheid van boerderijen in de voorgaande periode. Bij Halsteren is er een clustering van boerderijen ten oosten van de Gasthuisstraat en bij de Kruisberg. Hier bevonden zich waarschijnlijk gradiënten langs het veen van de Beek. Intensieve kleiwinning heeft plaatsgevonden langs de Halsterseweg en in de omgeving Steenbergseweg-Wouwseweg. Ten zuiden van de Wouwseweg zijn sporen van kleiwinningskuilen van een fabriek uit Bergen op Zoom aangetroffen. Deze dateerden deels uit de 20ste eeuw.

4.2.3 De archeologische waarden in het plangebied

Gebieden met midden- en hoge archeologische verwachtingswaarde

De archeologische waarden zijn met name afgeleid van de bodemkaart van 1948, waar het de vruchtbare gronden (eerdgronden en deels ook podzolgronden) betreft. Deze kaart vormt een goede indicatie voor het aantreffen van vindplaatsen. Verder zijn de historische boerderijplaatsen aangeduid. Deze vallen bijna allemaal in het volume van de vruchtbare gronden, met uitzondering van een erf in Rode Schouw 18 en omgeving.Deze terreinen en gronden hebben een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De archeologische waarde van deze gronden dienen te worden beschermd.

Gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde

Daarentegen zijn er ook veel gronden met een lage verwachting. Hiertoe behoren uiteraard de gronden die in het verleden zijn afgegraven, waaronder de kleiwinningsputten, maar ook de gronden met een zeer ondiepe leemlaag. Deze waren uitermate ongeschikt voor bewoning en cultivatie. Dat geldt eveneens voor de vaaggronden (stuifzanden) waartoe een flink deel van Rode Schouw behoort. De archeologische verwachtingswaarde is hier zo laag dat deze niet hoeft te worden beschermd.

4.2.4 Conclusie

De partiële herziening bevat een regeling voor bescherming van de archeologische waarde voor het gehele vigerende plangebied van het bestemmingsplan “Kom Halsteren”. Daarmee staat het aspect archeologie het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet daarmee aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening op dit onderdeel.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening. Dit houdt in dat het vigerende bestemmingsplan wordt herzien op specifieke onderdelen. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp worden herzien of toegevoegd.

In het geval van dit bestemmingsplan betreft het archeologie. Dit bestemmingsplan vervangt artikel 26 “Waarden Archeologie (Dubbelbestemming)” uit het bestemmingsplan Kom Halsteren door een nieuw artikel 26 “Waarde archeologie”. Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding worden normaliter de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend bestaat uit regels, niet zijnde bestemmingen, bestaat de verbeelding uit niet meer dan de bepaling van het plangebied, namelijk het gehele grondgebied van het vigerende bestemmingsplan Kom Halsteren.

5.2 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels,

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. In het tweede deel staat het toepassingsbereik en de aan te passen regels benoemd.

2. Bestemmingsregels,

In dit hoofdstuk wordt het nieuwe artikel 4 Waarde archeologie opgenomen.

3. Algemene regels,

In de algemene regels worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. In dit geval een anti-dubbeltelbepaling.

4. Overgangs- en slotregels,

Binnen de overgangsregels wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

De inhoud van deze hoofdstukken is beknopt maar voldoende, er wordt verwezen naar onder de partiële herziening liggende bestemmingsplannen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel is opgenomen welk bestemmingsplan en welk artikel wordt herzien

Artikel 3 Waarde Archeologie

Dit is het nieuwe artikel met daarin een regeling die de archeologische waarden van het gebied beschermd en tegelijkertijd het bouwverbod opheft.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregeling

De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van het vorige bestemmingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daarop volgend bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.

Artikel 6 Slotregel

Het laatste artikel ‘Slotregel’ geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan ‘Partiële herziening archeologie Kom Halsteren’.

Hoofdstuk 6 Resultaten inspraak en overleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Resultaten vooroverleg

Voor dit plan is geen vooroverleg nodig. Het plan voorziet uitsluitend in een eenzelfde juridische borging van de archeologische waarde als voorheen het geval was. Enkel het onbedoelde bouwverbod wordt opgeheven. Het is daarmee een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dat in planologisch opzicht van ondergeschikt belang is.

De vooroverlegpartners zijn wel geïnformeerd over de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan voor een regeling over kamerbewoning.

6.3 Zienswijzenprocedure

De procedure voorziet in de mogelijkheid voor eenieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daartoe zal het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes

weken op het stadskantoor ter inzage worden gelegd en worden geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt door publicatie in De Bode en in het Gemeenteblad.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn was het voor eenieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.4 Vervolgprocedure

Na beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of het plan bijgesteld moet worden. Vervolgens wordt het plan al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de vaststelling van het plan wordt het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State indienen.

BIJLAGEN BIJ REGELS

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Archeologische waardekaart

Bijlage 1 Archeologische waardekaart