

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het realiseren van IKC Heeswijk, inclusief bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8279 en 8578, plaatselijk gemerkt Heeswijkstraat 2 in Voorburg.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto locatie



Artist impression gevels vanuit de Fonteynenburghlaan



Artist impression gevels vanuit de Heeswijkstraat

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteit:

Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 653918

Aanvraag

Op 9 juli 2020 hebben wij [REDACTED] namens de Gemeente Leidschendam-Voorburg, Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het realiseren van IKC Heeswijk, inclusief bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8279 en 8578, plaatselijk gemerkt Heeswijkstraat 2 in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC Heeswijk) ter vervanging van het bestaande schoolgebouw. Om het nieuwe IKC Heeswijk worden de buitenruimten opnieuw ingericht.



Artist impression gevel / hoofdentree vanuit de Fonteynenburghlaan

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum aan de Heeswijkstraat te Leidschendam-Voorburg, d.d. 12-01-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I – Overzichtslijst van bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 653918 – Het realiseren van IKC Heeswijk, Heeswijkstraat 2 in Voorburg

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 17 maart 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 18 maart 2021. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn **wel / geen** zienswijzen naar voren gebracht.

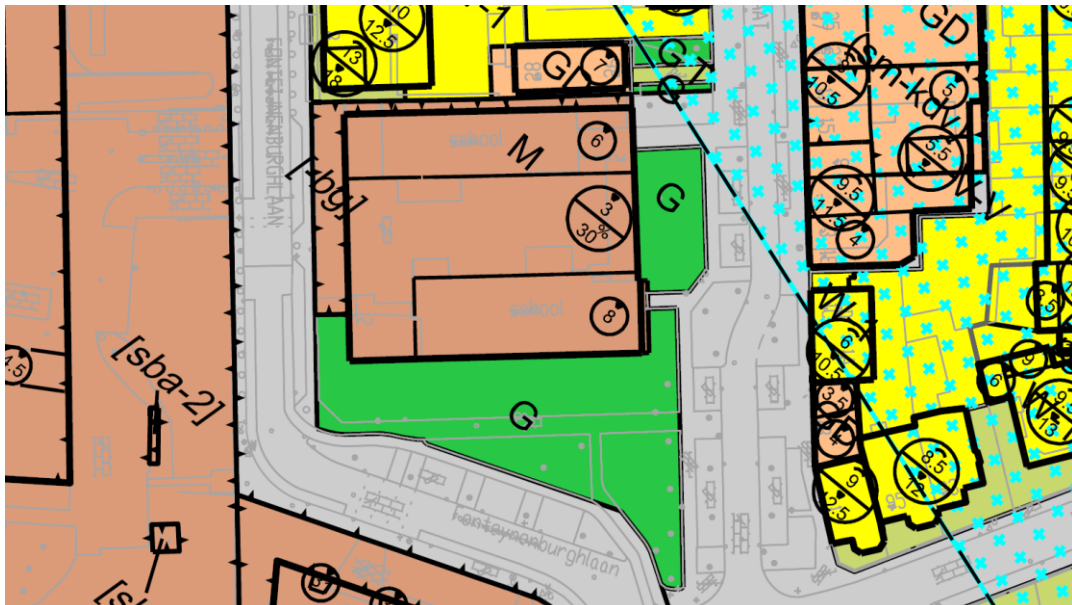
Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” van toepassing. De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - Groen (G) | – artikel 10 |
| - Maatschappelijk (M) | – artikel 14 |
| - Verkeer – Verblijfsgebied (V-V) | – artikel 19 |
| - Waarde – Archeologie 3 | – artikel 28 |
| - Algemene bouwregels | – artikel 32 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikelen 10, 14, 19 en 32 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De volgende strijdigheden met de voor deze percelen geldende voorschriften zijn geconstateerd:

Begrippen

Overeenkomstig artikel 1.99 wordt onder “maatschappelijk voorzieningen” verstaan: Voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste

van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alle vormen van kinderopvang toegestaan.

Wijze van meten

Overeenkomstig artikel 2.4 wordt de “bouwhoogte van een bouwwerk” gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Overeenkomstig artikel 2.8 wordt de “goothoogte van een bouwwerk” gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Groen (G)

Overeenkomstig artikel 10.1.1 zijn de voor “Groen” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. water;
- e. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
met de daarbij behorende:
 - g. duikers en bruggen;
 - h. fiets- en voetpaden;
 - i. in- en uitritten;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. objecten van beeldende kunst;
 - l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - m. (on)verharde speelvelden;
 - n. speeltoestellen;
 - o. waterlopen en waterpartijen.

Overeenkomstig artikel 10.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Groen' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 10.2.2 mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 32.

Deelconclusie:

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat, los van het strijdige gebruik als speelterrein, op het speelterrein zelf ook diverse bergingen c.q. opslagruimten en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken voldoen niet allemaal aan de gestelde maximale bouwhoogte als aangegeven in artikel 32.

Maatschappelijk (M)

Overeenkomstig artikel 1.99 wordt onder “maatschappelijk voorzieningen” verstaan: Voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alle vormen van kinderopvang toegestaan.

Overeenkomstig artikel 14.1.1 zijn de voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding [-bg];
met de daarbij behorende:
- g. erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ontsluitingswegen;
- l. paden en verhardingen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speeltoestellen;
- o. waterlopen en waterpartijen;

Overeenkomstig artikel 14.2.1 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- c. vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 14.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;

Overeenkomstig artikel 14.2.5 gelden voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze op ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

Overeenkomstig artikel 14.2.6 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 32.

Overeenkomstig artikel 14.2.7 mag het gezamenlijk oppervlak van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40m².

Deelconclusie:

Het bouwplan voldoet niet aan voornoemde bepalingen omdat, naast het bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zelf, ook de maximale bouwhoogten worden overschreden. Daarnaast worden op het speelterrein ook diverse bergingen c.q. opslagruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken voldoen niet allemaal aan de gestelde maximale bouwhoogte als aangegeven in artikel 32.

Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)

Overeenkomstig artikel 19.2.1 zijn de op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
 - b. parkeervoorzieningen,
 - c. tramverkeer;
 - d. voet- en fietspaden;
- met de daarbij behorende:*
- m. bermen;
 - n. duikers en bruggen;
 - o. groenvoorzieningen;
 - p. in- en uitritten;
 - q. nutsvoorzieningen;
 - r. objecten van beeldende kunst;
 - s. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
 - t. speeltoestellen;

- u. terrassen;
- v. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- w. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- x. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- y. waterlopen en waterpartijen.

Overeenkomstig artikel 19.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen;
- d. bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca;
- e. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 19.2.2 gelden voor het bouwen als bedoeld in artikel 19.2.1 de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer dan 75 m² per bouwwerk bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² per bouwwerk bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het stallen van fietsen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van detailhandel en horeca mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 32.

Deelconclusie:

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat, los van het strijdige gebruik als speelterrein, op het speelterrein zelf ook diverse bergingen c.q. opslagruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken voldoen niet allemaal aan de gestelde maximale bouwhoogte als aangegeven in artikel 32.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum aan de Heeswijkstraat te Leidschendam-Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 1.4 ook nader op ingegaan.

Waarde – Archeologie 3

Volgens plankaart is het plangebied “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” mede bestemd als “Waarde – Archeologie 3”. Overeenkomstig artikel 28.4 dient voor de benodigde bouwkundige en overige technische ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum aan de Heeswijkstraat te Leidschendam-Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 5.2 ook nader op ingegaan.

In bijlage A, onderdeel A5. Archeologie, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt nader ingegaan op de aan deze omgevingsvergunning eerste fase gestelde archeologische voorwaarden.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een matrixtabel opgenomen van de overige bouwwerken met de daarbij behorende maximale hoogtematen.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat op het speelterrein diverse bergingen c.q. opslagruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze bouwwerken voldoen niet allemaal aan de gestelde maximale bouwhoogte als aangegeven in artikel 32.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum aan de Heeswijkstraat te Leidschendam-Voorburg geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo, besluiten wij:

1. aan [REDACTED] de Gemeente Leidschendam-Voorburg, omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 10, 14, 19 en 32 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

2. aan [REDACTED] de Gemeente Leidschendam-Voorburg, omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het realiseren van IKC Heeswijk, inclusief bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8279 en 8578, plaatselijk gemerkt Heeswijkstraat 2 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden, en met inachtneming en uitvoering van de in de bijlage A genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
3. dat de invulling en verdere uitwerking van de benodigde wateropgave van 27,4 m3 dient plaats te vinden door middel van vasthoudmaatregelen. De uitwerking hiervan dient nog nader afgestemd te worden met en goedgekeurd te worden door het Hoogheemraadschap van Delfland. Zonder de betreffende goedkeuring van het Hoogheemraadschap van Delfland mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen.

Leidschendam, datum 2021

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 653918

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

A1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp vvgb vastgesteld. Het ingediende bouwplan betreft de vervanging van een bestaande schoolgebouw en voldoet aan de vooraf door de Gemeente Leidschendam-Voorburg gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.

A2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh”.

Functioneel

- het plan voorziet in het realiseren van een Integraal Kindcentrum (IKC Heeswijk), inclusief bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat.

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

A3. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling c.q. nieuwbouw op de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Stichting Panta Rhei gesloten. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

A4. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de

motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

A5. Archeologie

Door de aanvrager zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), RAAP-notitie 6120, d.d. 23 juli 2018
- Programma van Eisen - Archeologisch proefsleuvenonderzoek, RAAP-PVE 2081, d.d. 21 januari 2019 (concept)

De resultaten van de onderzoeken kunnen als volgt worden samengevat:

- RAAP heeft in oktober 2017 een archeologisch bureauonderzoek verricht en in december 2017 een verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kon worden geconcludeerd dat bij uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk archeologische resten zullen worden verstoord.
- Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied uit een opgebracht pakket op natuurlijke afzettingen, die in het zuidwesten bestaan uit duin- op strandwalafzettingen en in het noordoosten uit afzettingen aan de flank van de strandwal. Voor de met duinen afgedekte strandwal gold een hoge verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot aan moment van afdekken, vermoedelijk gedurende de Late Bronstijd/Vroege IJzertijd. Voor de top van het veen gold een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit de periode IJzertijd-Vroege Middeleeuwen. Ten aanzien van de Late Middeleeuwen gold een middelhoge verwachting voor resten die verband houden met agrarische activiteiten ter plaatse van het plangebied. Bewoningssporen uit deze periode worden niet verwacht in het plangebied, maar eerder op de top van de strandwal. Gedurende de Nieuwe tijd bleef het plangebied lange tijd onbebouwd. In de 17e, 18e en 19e eeuw was het plangebied in gebruik als tuin/agrarisch gebied. Gedurende WOII bevond zich een loopgraaf met stellingen in het plangebied.
- Tijdens het verkennend booronderzoek door RAAP is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem van het plangebied nader in kaart gebracht. Vanaf het maaiveld is een recent opgebracht pakket aanwezig met daaronder aanwijzingen voor een oudere ophogingsfase/cultuurlaag, te dateren vanaf de 16e eeuw. Dit komt overeen met de verwachting uit het bureauonderzoek. Tevens blijkt dat hieronder sprake is van meerdere archeologisch interessante niveaus in het stuifduinzand, het veen en de top van de met duinen afgedekte strandwal.

- Met betrekking tot resten van de loopgraaf en stellingen uit de Tweede Wereldoorlog heeft het booronderzoek geen aanvullende gegevens opgeleverd. Dergelijke resten zijn met de gehanteerde opzet van het booronderzoek ook niet systematisch op te sporen. Het opsporen van archeologische resten behoorde ook niet tot de doelstelling van dit onderzoek. De in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting kan op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek gehandhaafd blijven.

Advies RAAP onbebouwde delen

Voor de nu onbebouwde delen adviseert RAAP om bij bodemingrepen dieper dan 50 cm aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P).

Advies RAAP voor de huidige bebouwde delen

Voor de nu bebouwde delen adviseert RAAP om bij bodemingrepen die dieper gaan dan de huidige funderingsdiepte en diepte van de kelder even eens aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P).

Overwegingen

De gemeente stelt vast dat de archeologische waarde van het terrein nog niet in voldoende mate is vastgesteld. Het advies van RAAP om aanvullend waardestellend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven (IVO-P) wordt daarom overgenomen. Omdat het terrein op dit moment nog in gebruik is en gravend onderzoek op dit moment nog niet uitvoerbaar is, wordt het nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek, alsmede onderstaande voorwaarden, aan de omgevingsvergunning verbonden.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald of er behoudenswaardige archeologische waarden door de bouwactiviteiten geschaad worden. In dat geval dienen deze archeologische waarden ex situ te worden behouden door middel van een archeologische Definitieve Opgraving (DO).

Voorwaarden sloop

- Ondergrondsloop werkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht;
- Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
- Poeren of funderingsbalken mogen worden verwijderd mits deze vooraf ontkoppeld (d.m.v. afknippen) zijn van de eventueel aanwezige funderingspalen;
- Aanwezige funderingspalen mogen niet worden verwijderd, getrokken of afgebroken;

- De start van de sloopwerkzaamheden dient één week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de heer [REDACTED].

Voorwaarden ontgravingen en bouw

- Bodemverstorende werkzaamheden (zoals graaf, bouw of heiwerkzaamheden) mogen pas plaatsvinden nadat het als het archeologische onderzoek is afgerond en u van de gemeente schriftelijk of per mail een bevestiging heeft ontvangen dat het terrein voor archeologie is vrijgegeven;
- Voorafgaand bodemverstorende werkzaamheden dient er waardestellend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologische Inventariserend veldonderzoek proefsleuven (IVO-P. Voor de IVO-P is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht;
- Indien tijdens het waardestellend onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze ex situ door middel van een Definitieve Opgraving (DO) behouden te worden indien in situ behoud niet mogelijk is.

Voorwaarden algemeen

- Het archeologisch onderzoek dient te worden verricht door een hiervoor gecertificeerd bedrijf conform het door de gemeente goedgekeurde PvE en de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit PvE moet voor de verlening van de omgevingsvergunning tweede fase te zijn opgesteld en door de gemeente te zijn goedgekeurd;
- De rapportage van het onderzoek inclusief eventuele uitwerking en analyse van vondstmateriaal dient binnen 2 jaar na afloop van het veldwerk aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd ter goedkeuring;
- Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft wordt na afloop van het veldwerk door de archeologisch uitvoerder een evaluatievoorstel opgesteld;
- Op basis van het evaluatievoorstel neemt het bevoegd gezag een besluit over de omvang en invulling van de eindrapportage;
- De kosten van het archeologisch onderzoek inclusief uitwerking, rapportage, evaluatievoorstel en eventuele conservering van vondstmateriaal zijn voor rekening van de vergunningshouder.

Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient rekening te houden met het volgende:

- Geadviseerd wordt om met het PvE te onderzoeken of -werk met werk- gemaakt kan worden;
- Geadviseerd wordt in het PvE de mogelijkheid op te nemen om door te starten naar opgraving indien daartoe door de gemeente wordt besloten. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er tussen het vooronderzoek en de opgravingen er een vertraging ontstaat van meerdere weken;

- De kosten van een archeologisch onderzoek met doorstart naar opgraving zijn vooraf minder goed te begroten. Geadviseerd wordt daarom vooraf de scope van het onderzoek goed vast te leggen en duidelijk afspraken te maken met de archeologisch aannemer in de vorm van inschrijfstaten (product kosten) en stelposten.

Overigen

- Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.