

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/17/014284/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo , voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan bestemmingsplan "Hofcamp 2013" en het "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar".

Bestemmingsplan

De bij de aanvraag betrokken gronden zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan "Hofcamp 2013" en het "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar" aangewezen als:

Hofcamp 2013

- Artikel 13 Tuin
- Artikel 11 Maatschappelijk
- Artikel 23 Waarde – Archeologie (vervallen volgens bijlage 3 van het Paraplubestemmingsplan van toepassing artikel 4 van het Paraplubestemmingsplan).

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar

- Artikel 4 Waarde – Archeologie 3
- Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

Bestemmingsplan Hofcamp 2013

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Hofcamp 2013 en heeft hierin de bestemmingen "maatschappelijk", artikel 11, "tuin", artikel 13 en de dubbelbestemming "waarde-archeologie", artikel 23 met aanduiding waarde 7.

De aanvraag is strijdig met artikel 11, want het aangevraagde woongebruik past niet in de bestemming er wordt gebouwd buiten het bouwvlak en aan de voorgeschreven maximum bouwhoogte wordt niet voldaan. De aanvraag is strijdig met artikel 13 wegens het realiseren van parkeerplaatsen in de tuinbestemming.

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar

Beleid

Op basis van het vigerend bestemmingsplan (paraplu bestemmingsplan archeologie) geldt voor het westelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming waarde archeologie 3 en voor het oostelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming waarde archeologie 4.

Archeologisch onderzoek

Omdat bij de sloop van de huidige bebouwing de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek bij waarde archeologie 3 (100 m² en 30 cm) wordt overschreden, is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd. In dit bureauonderzoek werd gesteld dat de bodemingreep 2000 m² betrof; dit is onjuist. Het plangebied is ca. 2000 m², maar de ingreep vindt niet plaats in het gehele plangebied.

Advies

Op basis van het vooronderzoek adviseerde het archeologisch bureau om een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek voor de zone waarin archeologische resten verwacht worden. Deze zone bevindt zich echter voornamelijk binnen de locatie waarvoor dubbelbestemming waarde archeologie 4 geldt (vrijstellingsgrens 2000 m² en 100 cm).

De ingreep in de zone waarvoor archeologisch onderzoek is geadviseerd bedraagt ca. 350 m². Voor een waarderend proefsleuvenonderzoek zou van dit deel ca. 10% moeten worden onderzocht. Na dit waarderend onderzoek blijft er dan slechts 315 m² over voor een eventuele opgraving, waarvan een deel verstoord zal zijn door de al aanwezige heipalen, waardoor de informatiewaarde van deze resten naar verwachting gering is.

Door de beperkte informatiewaarde en de verstoringen van een eventuele vindplaats in en rondom het plangebied is het aannemelijk dat de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied op voorhand als niet behoudenswaardig gezien worden.

Archeologisch onderzoek wordt daarom door ons niet zinvol geacht.

Concreet betekent dit dat er voor de sloop van de school en de te realiseren woningbouw geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor de volledigheid wil ik u erop attent maken dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, u conform art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht bent deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar.



Legenda

- Plangebied ca. 2000 m²
- Contour nieuwbouw ca 350 m²
- Contour te slopen bebouwing ca. 900 m²
- Grens dubbelbestemming waarde archeologie 3 (west) en waarde archeologie 4 (oost)
- Advies RAAP: alleen onderzoek ten (zuid)oosten van de lijn

Conclusie

Medewerking aan de aanvraag is slechts mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag wordt niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening, in de hierna volgende ruimtelijke onderbouwing gaan wij hierop in.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2018 de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven zie hiervoor het toegevoegde Raadsbesluit Z/17/014284/61938