

A=M NOTITIE 0212-2021

Advisering Beljon bv ten aanzien van archeologische verplichtingen in het kader van vergunningaanvraag realisering nieuwbouw Adelborst van Leeuwenlaan 15a, Sassenheim (gemeente Teylingen)

Aanleiding

Tot op heden werd Beljon bv, ten aanzien van de geplande nieuwbouw aan de Adelborst van Leeuwenlaan te Sassenheim, op het terrein van de archeologie geadviseerd door Buro de Brug te Amsterdam. Vanwege een mogelijke belangenverstrengeling c.q. een situatie waarin opdrachtgevers-advisering en advisering door het bevoegd gezag (i.c. Erfgoed Leiden) mogelijk beiden door Buro de Brug zou kunnen geschieden, heeft Buro de Brug Beljon bv geadviseerd een ander adviesbureau in te schakelen. Hierop heeft Beljon bv A=M Adviespraktijk (Voorburg) gevraagd hen bij te staan in het vervolgtraject. Hieronder is het advies van A=M geformuleerd.

A=M adviseert Beljon bv dit advies op te sturen naar de gemeente Teylingen met het verzoek de conclusies te bevestigen. Indien dat wenselijk wordt geacht door de gemeente, kan het advies in een gesprek nader worden toegelicht.

Ontwikkelingen tot nu toe

Beljon bv is voornemens enkele nieuwbouwwoningen te realiseren op de locatie Adelborst van Leeuwenlaan 15a te Sassenheim. Het betreft een bedrijvenlocatie die zal worden getransformeerd naar een woningbouwlocatie met 4 woningen, waarbij tevens infrastructuur (weg, riolering, nutstracé, etc.) aangelegd zal worden. Op onderstaande afbeelding (afb. 1) is de planuitwerking weergegeven.



Afb. 1 Weergave van de voorgenomen inrichting van de nieuwbouwlocatie Adelborstlaan 15a, Sassenheim; bron: Van Winden Property Consult

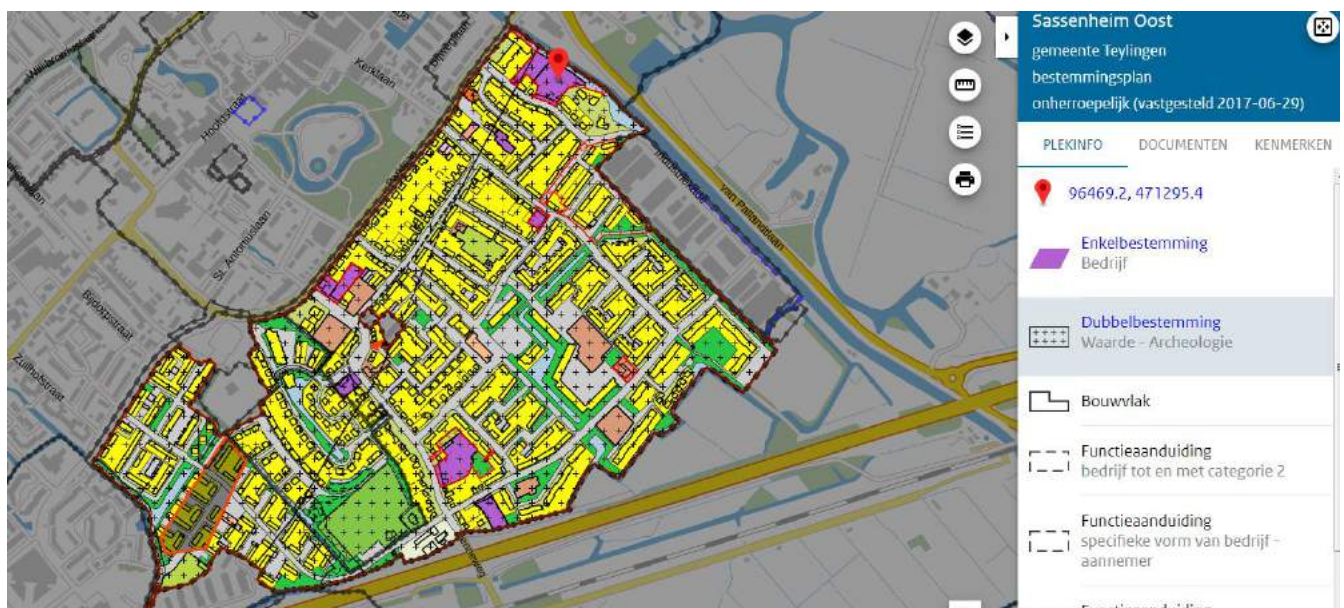
Op basis van dit voornemen en de opgenomen planregels in het vigerende bestemmingsplan Sassenheim-Oost, heeft Beljon bv verondersteld dat nader archeologisch vooronderzoek noodzakelijk was. Derhalve heeft Beljon bv een archeologisch bureauonderzoek laten opstellen en heeft er ook reeds inventariserend booronderzoek plaatsgevonden.

De resultaten daarvan zijn opgenomen in het rapport met projectnr. 8803.001 van Econsultancy. De uitkomsten van dit rapport zijn bekeken door Buro de Brug en deze heeft – afgestemd met Econsultancy – een second opinion opgesteld. Deze second opinion heeft de opdrachtgever, gelet op de inhoud en conclusie van deze notitie, nog niet aan de gemeente verstrekt.

Analyse.

A=M heeft de planregels in het vigerende bestemmingsplan goed bestudeerd. Het bestemmingsplan, de daarbij horende regels en de verbeelding geven het volgende beeld:

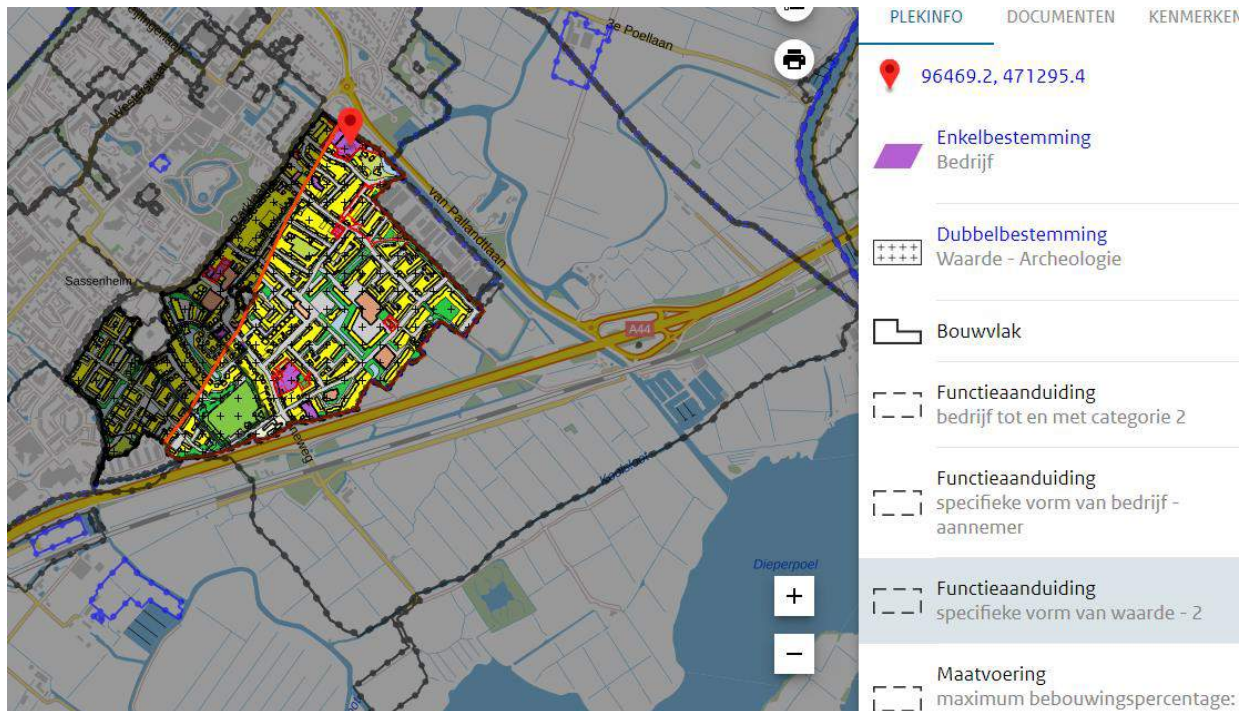
- Voor het gehele grondgebied van bestemmingsplan Sassenheim-Oost geldt een dubbelbestemming **waarde-archeologie** (zie afb. 2).



Afb. 2 Afdruk van de verbeelding van bestemmingsplan Sassenheim-Oost; middels de aanduiding met ++ is zichtbaar gemaakt dat voor het gehele grondgebied een dubbelbestemming archeologie geldt; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De planregels geven aan dat er verschillende “**waarde-archeologie**” bestaan: te weten: waarde - 1, waarde - 2 en waarde - 3. Tevens maakt het bestemmingsplan ook onderscheidt tussen enerzijds bodemverstorende werkzaamheden die betrekking hebben op het realiseren van een **bouwwerk**, de zogenaamde bouwregels (zie art 23.2), en anderzijds **andere bodemverstorende werkzaamheden**, niet zijnde het realiseren van een bouwwerk; dit betreft de werken waarvoor een aanlegverbod geldt (zie art. 23.3) .

Op de verbeelding kunnen we zien welke waarde-archeologie geldt ter plaatse van de planlocatie. Er is sprake van een **specifieke vorm van waarde - 2** (zie afbeelding 3.) Het grootste deel van het grondgebied van dit bestemmingsplan heeft deze specifieke vorm van waarde - 2.



Afb. 3 Afdruk van de verbeelding van bestemmingsplan Sassenheim-Oost; de zone die 'oplicht' kent de functieaanduiding 'specifieke vorm waarde - 2'; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor wat betreft de **bouwregels** geldt dan het volgende beschermingsregime:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan **30 cm** onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; **óf**
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan **500 m²**;

Voor wat betreft de **overige bodemverstorende werkzaamheden** geldt dan het volgende beschermingsregime:

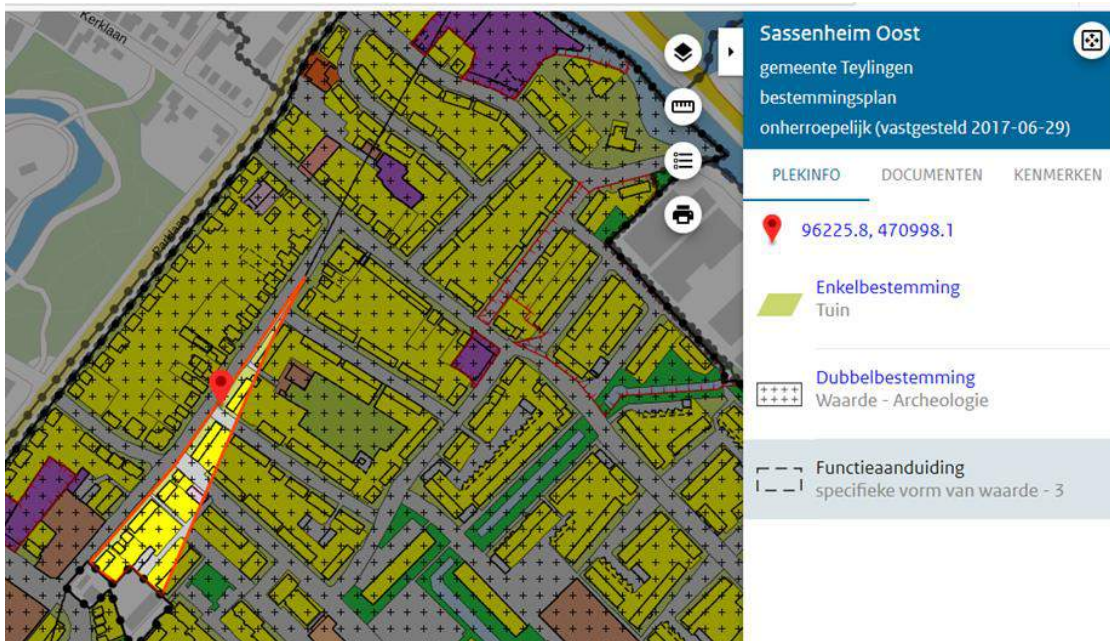
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2':
 - werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van **100 cm** onder maaiveld; **óf**
 - het gebied van de van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan **500 m²**;

Lezen wij echter de Toelichting bij het bestemmingsplan (**paragraaf 5.5, Archeologie**) dan kunnen we vaststellen dat het plangebied zowel op de archeologische verwachtingskaart als op de door de gemeente vastgestelde archeologische beleidskaart ligt in een zone met een **lage verwachting** (zie de afbeelding hieronder). Deze zone, zo geeft de Toelichting aan, kent **waarde - 3**.



Afb. 4 Uitsnede uit de archeologische beleidskaart gemeente Teylingen; de planlocatie ligt in de groene zone (zie pijl); een zone met een lage archeologische verwachting / waarde - 3; bron: Bestemmingsplan Sassenheim Oost.

Bij goede bestudering van de verbeelding/planregels en de archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidskaart van de gemeente blijkt er een fout gemaakt te zijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan. De gebieden in het bestemmingsplan Sassenheim-Oost die nu de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde 2' hebben gekregen hadden de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde 3' moeten krijgen (en het gebied met de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde 3' had de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde 2' moeten krijgen). Zie hieronder afbeelding 5.



Afb. 5 De zone die 'oplicht' is een zone met een middelhoge archeologische verwachting; deze zone is aangeduid met de omschrijving 'Specifieke vorm van waarde 2' maar heeft abusievelijk de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde 3' gekregen; Bestemmingsplan Sassenheim-Oost.

Het grondgebied met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde 2' – dus ook onze planlocatie - heeft dus een te streng beschermingsregime gekregen. De beschermingsregimes voor deze gronden in dit bestemmingsplan - als het gaat om waarde 2 en waarde 3 - zijn dus niet in overeenstemming met het beleid en de archeologische kaarten van de gemeente Teylingen.

Op de planlocatie geldt dus op basis van het beleid en de archeologische kaarten van de gemeente Teylingen ten aanzien van de **bouwregels** feitelijk het volgende beschermingsregime:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
 - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan **1000 m²**;

Voor wat betreft de **overige bodemverstorende werkzaamheden** geldt dan feitelijk het volgende beschermingsregime:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
 - werken of werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder maaiveld; óf
 - het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan **500 m²**;

Op verzoek van A=M (en tevens gecontroleerd door A=M) heeft de opdrachtgever het oppervlak berekend dat verstoord gaat worden als gevolg van het bouwen van de huizen. Dit oppervlak bedraagt in totaal circa **700 m²**. Daarmee wordt de vrijstellingsgrens (1.000 m²) voor wat betreft het bouwen niet overschreden.

Ten aanzien van het realiseren van grondwerkzaamheden die niet aan de bouw zijn gerelateerd is artikel 23.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod, lid a van toepassing. Dat artikel stelt dat *'het verbod van 23.3.1 niet van toepassing is, als de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 in acht is genomen'*.

Deze werkzaamheden - zoals de aanleg van een wegcunet, riolering, nutstracé etc. - zijn noodzakelijk voor de uitvoering van het bouwplan. Tevens is in dit geval lid 23.2 in acht genomen daar het totaal te bouwen oppervlak onder de cruciale grens van 1.000 m² blijft.

De eindconclusie die A=M Adviespraktijk trekt is dat

- op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Teylingen
- op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Teylingen
- en het daarbij voorgestelde beschermingsregime voor een zorgvuldige omgang met het bodemarchief in Teylingen (als verwoord in het vigerende bestemmingsplan)
- de nu voorliggende bodemingrepen niet onderzoeksplchtig zijn.

Op basis van het bovenstaande verzoekt A=M Adviespraktijk de gemeente Teylingen de opdrachtgever te bevestigen dat van verdere archeologische onderzoeken kan worden afgezien. Voorwaarde hierbij is

uiteraard wel dat het oppervlak van de te bouwen woningen beneden de vrijstellingsgrens van 1.000 m2 blijft.



.Drs. J.N.W. Breimer

Voorburg, 2 december 2021



Laan van Nieuw Oostende 372 2274 GH VOORBURG tel: 06-83247790 info@a-is-m.nl www.a-is-m.nl

COLOFON

Opdrachtgever:	Van Winden Property Consult
Adres:	Laan van Waalhaven 86 2497 GP Den Haag
Contactpersoon opdrachtgever:	H. van Winden
Auteur:	drs. J.N.W. Breimer
Datum:	2 december 2021
A=M Projectnr.	0212-2021
