Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit
Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg’, die inhoudelijk het bestemmingsplan “Damcentrum” opnieuw van toepassing verklaart, 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 planologisch mogelijk maken van 49 appartementen, 3 commerciële ruimten, en 4 eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (deels in parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10823, 12124 (ged.), 12125, 12198, 12297, 12808 en 12809, plaatselijk gemerkt Damlaan 38-40, KPN-nummercentrale en naast Rijnlandstraat 36 in Leidschendam.

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

Artist impression Vogelvlucht vanaf Damlaan

Leidschendam-
Voorburg

Artist impression voorgevels appartementen Damlaan

Artist impression voorgevels appartementen Damlaan

Artist impression voorgevels appartementen Damlaan

Leidschendam-
Voorburg

Artist impression voorgevel eengezinswoningen Rijnlandstaat

Artist impression achtergevels appartementen en binnenterrein Rijnlandstaat

Leidschendam-Voorburg

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE VOOR DE ACTIVITEIT:

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

Nr. 1061106

Aanvraag

Op 8 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van 49 appartementen, 3 commerciële ruimten, en 4 eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (deels in parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10823, 12124 (ged.), 12125, 12198, 12297, 12808 en 12809, plaatselijk gemerkt Damlaan 38-40, KPN-nummercentrale en naast Rijnlandstraat 36 in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van in totaal 53 wooneenheden en 3 commerciële eenheden , verdeeld over verschillende woongebouwen, te weten:

- 31 appartementen (inclusief 5 woon-werkwoningen op de begane grondvloer en 1e verdieping) aan zijde Damlaan.
- 3 commerciële ruimten (op de begane grond) en 18 appartementen (op de verdiepingen) aan zijde Damsteeg
- 4 eengezinswoningen (4-laags) aan zijde Rijnlandstraat.

Naast het binnenterrein waar parkeren plaatsvindt, wordt onder de voormalige KPN-nummercentrale ook op niveau -1 een parkeerkelder gerealiseerd, te bereiken via een interne hellingbaan. De hoofdingang van deze parkeerkelder bevindt zich aan de Rijnlandstaat, evenals voor de eengezinswoningen. De centrale hoofdentree naar de appartementen bevindt zich aan zijde Damlaan. De ontsluiting van de appartementen zelf vindt plaats via galerijen aan achterzijde of inpandige corridors.

Leidschendam-Voorburg

Aanvraag tweede fase
De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten “Bouwen”, “Uitrit aanleggen of veranderen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” zal separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling
Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 2 april 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand met inachtneming van de in het verslag genoemde (verbeter)punten.

Verbeterpunten/advies welstand:
De bemonsterde metselwerktableaus zijn in orde met de opmerking dat de donkere voeg in de rode melange te donker oogt en op de bouwplaats nader bepaald moet worden.
De keuze om de balkons langs de steeg/doorsteek in beton uit te voeren wordt als te massief ervaren. De commissie vraagt te onderzoeken of een stalen frame om de betonplaat gezet kan worden dan wel of de balustrade onder het balkon uit kan steken.
De commissie dringt aan op voorvergrijsd hout i.p.v. natuurlijk te laten vergrijzen ten einde vlekken en onregelmatigheden te voorkomen.
De commissie vraagt om de hwa’s in de voorgevel van het gele blok na te lopen. Een symmetrische oplossing heeft de voorkeur waarbij de hwa’s uit de hoek van de loggia’s voortkomen.
Tot slot ziet de commissie graag het inrichtingsplan ter goedkeuring tegemoet.

Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase.

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 “Woningbouw Damlaan 38-40 te Leidschendam”, d.d. 16 mei 2024
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 1061106

Leidschendam-Voorburg

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Het ingediende bouwplan is in strijd met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg” (waarin inhoudelijk het ‘oude’ bestemmingsplan “Damcentrum” van toepassing is verklaard) 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 omgevingsvergunning op datum 2024 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2024. 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)
De aanvraag is in strijd met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg” (waarin inhoudelijk het ‘oude’ bestemmingsplan “Damcentrum” van toepassing is verklaard).

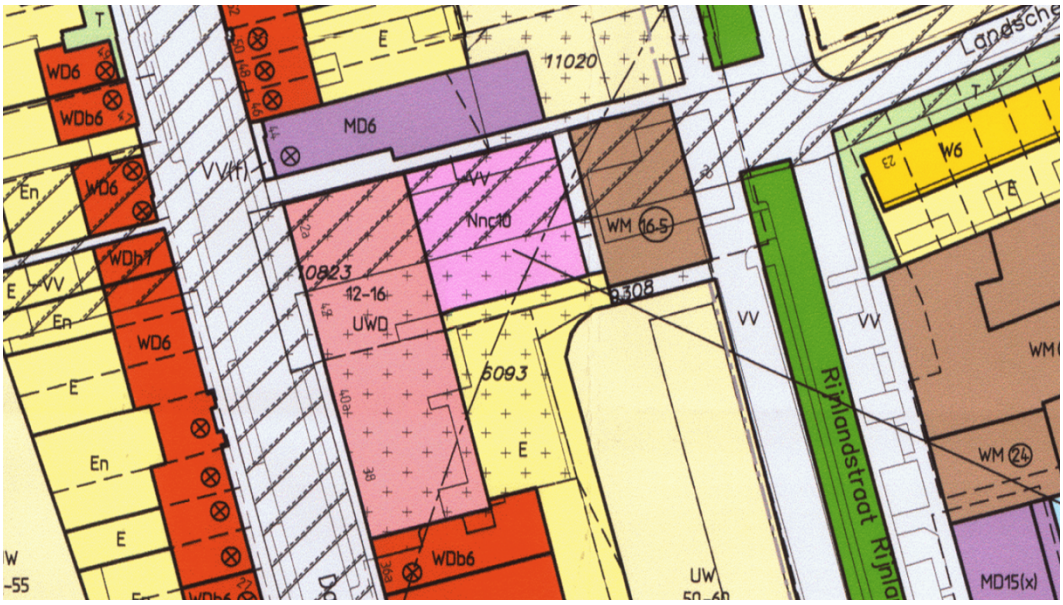
De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- Erven (E) – artikel 10
- Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) – artikel 12
- Nutsdoeleinden (N) – artikel 16
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) – artikel 20
- Archeologisch waardevol gebied – artikel 21
- Primair waterkeringsdoeleinden – artikel 23
- Molenbiotoop – artikel 24

- Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandels-doeleinden (UWD 12-16) – artikel 27
- Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO – artikel 28

De aanvraag is in strijd met artikelen 10, 16, 20, 23 en 27 van het bestemmingsplan "Damcentrum" 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.

Hierna worden nader ingegaan op de voor dit ontwikkelgebied geldende bestemmingen.



Fragment verbeelding

Erven (E) – artikel 10

Overeenkomstig artikel 10, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) bestemd voor zij- en achtererven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
Overeenkomstig artikel 10, derde lid, mogen op deze gronden, uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
a) aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de gestelde bepalingen omdat op het binnenterrein een nieuw trafostation wordt opgericht. Dit trafostation staat niet ten dienste

van de voorgeschreven erfbestemming maar voldoet waarschijnlijk aan de vergunningsvrije regelgeving. Daarnaast worden aan achterzijde van de nieuwe woningen zijde Damlaan en aan achterzijde nieuwe woningen aan zijde Damsteeg overhangende balkons en galerijen gerealiseerd. Deze zijn hoger dan de voorgeschreven bouwhoogte.

Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) – artikel 12

Overeenkomstig artikel 10, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) bestemd voor:

a) het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

b) maatschappelijke voorzieningen;

en bijbehorende:

c. ontsluitingen;

d. nutsvoorzieningen;

e. parkeerplaatsen;

f. groenvoorzieningen;

g. water.

Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde bepalingen voor wat betreft de vier nieuwe eengezinswoningen aan zijde Rijnlandstraat, inclusief de nieuwe in- en uitrit naar de ondergrondse parkeerkelder. De op plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 16,5 meter word daarnaast niet overschreden

Nutsdoeleinden (N) – artikel 16

Overeenkomstig artikel 16, eerste lid, onder b, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Nutsdoeleinden (N) bestemd voor een nummercentrale ter plaatse van de aanduiding (nc).

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de gestelde bepalingen omdat aan zijde Damsteeg appartementen (woonfunctie) en een ondergrondse parkeerkelder worden gerealiseerd.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) – artikel 20

Overeenkomstig artikel 20, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) bestemd voor:

a) verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen;

alsmede voor:

b. wegen;

c. voet- en fietspaden;

d. geluidswerende voorzieningen;

e. nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de gestelde bepalingen omdat aan voorzijde nieuwe woningen aan zijde Damsteeg overhangende balkons gerealiseerd worden. Daarnaast wordt een strook haaks op de Damsteeg, bovendaks gelegen op de inpandige parkeervoorziening, aan achterzijde van eengezinswoningen aan zijde Rijnlandstraat "achtertuinen" gerealiseerd.

Archeologisch waardevol gebied – artikel 21
Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.
Overeenkomstig artikel 21, zevende lid, dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

Voor het ingediende bouwplan is een zgn. "aanlegvergunningplicht" van toepassing. In bijlage A, Hoofdstuk 5. Archeologie van ons besluit zijn de voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan gesteld.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Damlaan 38-40 te Leidschendam" wordt hier in paragraaf 6.3 ook nader op ingegaan.

Primair waterkeringsdoeleinden – artikel 23
Overeenkomstig artikel 23, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
Overeenkomstig artikel 23, tweede lid, mogen op deze gronden ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het ingediende bouwplan voldoet in beginsel niet aan de gestelde bepalingen omdat er binnen deze bestemming gebouwd worden ten dienste van andere bestemmingen. Echter heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland schriftelijk ingestemd met het bouwen in deze bestemming.

Molenbiotoop – artikel 24

Overeenkomstig artikel 24, eerste lid, zijn de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop mede bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen.

Overeenkomstig artikel 24, tweede lid, mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:

a. binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;

Het ingediende bouwplan blijft binnen de gestelde maximale hoogteregels, waardoor er geen strijdigheden c.q. belemmeringen met betrekking tot de molenbiotoop.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Damlaan 38-40 te Leidschendam" wordt hier in paragraaf 6.2 ook nader op ingegaan.

Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandels-doeleinden (UWD 12-16) – artikel 27

Overeenkomstig artikel 27, eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (UWD) bestemd voor:

a) wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige activiteiten;
b) detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;

alsmede:

in verband daarmee voor tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat binnen deze bestemming op de begane grond drie appartementen ook gebruikt kunnen worden voor commerciële doeleinden.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder a, mogen volgens de plankaart minimaal 12 en maximaal 16 woningen gerealiseerd worden.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat binnen deze bestemming in totaal 31 appartementen worden gerealiseerd.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder b, dienen de woningen aaneen en/of

gestapeld te worden gebouwd.
Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder c, mag de bouwhoogte van gebouwen ten minste 9 en ten hoogste 16,5 meter bedragen.
Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder d, is ter plaatse van de aanduiding “accent toegestaan” een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 meter mag zijn.
Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder e, dient de voorgevel van de gebouwen volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 meter achter deze voorgevellijn.
Het ingediende bouwplan voldoet niet overal aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder f, dient de panddiepte van de woningen en/of woongebouwen ten minste 10 meter te bedragen.
Het ingediende bouwplan voldoet niet overal aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder g, dient de pandbreedte van de woningen en/of woongebouwen ten hoogste 15 meter te bedragen.
Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder h, dient indien de bouwhoogte van gebouwen meer bedraagt dan 13,5 meter de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden.
Het ingediende bouwplan voldoet niet overal aan deze bepaling nu boven de 13,5 meter ook recht opgetrokken (achter)gevels voorkomen.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder i, dient het vvo per detailhandelsvestiging ten hoogste 200 m2 bedragen.
Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling, voor zover sprake is van een mogelijke detailhandelsvestiging op de begane grond.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder j, dient binnen het UWD-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning, 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning en 3,0 parkeerplaats per 100 m2 bvo voor detailhandelsvestigingen.
Het ingediende bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste (31 x 1,5pp =) 47 parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd.

Leidschendam-Voorburg

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder k, zijn gebouwde parkeervoorzieningen tevens (half) ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan.
Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder l, mogen gebouwde parkeervoorzieningen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan.
Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Damlaan 38-40 te Leidschendam", welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt ook in paragraaf 1.2 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing
In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de hiervoor uiteen gezette overwegingen adviseert MRO om aan het bouwplan voor de transformatie van de locatie Damlaan-Rijnlandstraat in Leidschendam medewerking te verlenen op voorwaarde dat:

1. ten aanzien van de nadere (detail)uitwerking van diverse planonderdelen in de aanloop naar een omgevingsvergunning tweede fase nog nadere afstemming dient plaats te vinden tussen de bij het bouwplan betrokken stedenbouwkundige(n), de welstandscommissie en de initiatiefnemer;
2. nader onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit plaatsvindt zoals aangegeven onder 4.5.1;
3. een archeologische begeleiding plaatsvindt bij de bodemverstorende werkzaamheden, van zowel sloop, voorbereidende als bouwfase van het project, zoals aangegeven onder 4.8.1.

Eindconclusie
De Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Damlaan 38-40 te Leidschendam" geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de geboden bouwmogelijkheden volgens de uitwerkingsregels van artikel 27, tweede lid.

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

Leidschendam-Voorburg

1. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 10, 16, 20, 23 en 27 van het bestemmingsplan "Damcentrum" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

2. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van 49 appartementen, 3 commerciële ruimten, en 4 eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (deels in parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10823, 12124 (ged.), 12125, 12198, 12297, 12808 en 12809, plaatselijk gemerkt Damlaan 38-40, KPN-nummercentrale en naast Rijnlandstraat 36 in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen.

Leidschendam, datum 2024

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R. de Haan	M.W. Vroom
secretaris	burgemeester

Leidschendam-Voorburg

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1061106

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp Vvgb vastgesteld. Het ingediende bouwplan sluit in hoofdopzet aan op de gestelde uitgangspunten van het Masterplan Damcentrum.

2. Strijdigheden met het bestemmingsplan "Damcentrum"

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het (planologisch) mogelijk maken van 49 appartementen, 3 commerciële ruimten, en 4 eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (deels in parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik.

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 3º 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".

3. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkelingen van diverse locaties in het gebied Damcentrum is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen (Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V. en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.). 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.

Leidschendam-Voorburg

4. 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.

5. Archeologie
Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan “Damcentrum”, maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van bureau- en booronderzoek is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld.

Archeologisch Onderzoek
Door de aanvrager is een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd (Transect-rapport 4559).

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de flank van een strandwal, waarvan een groot deel is afgedekt met veen. Op de top van de duinafzettingen kunnen archeologische resten vanaf het Neolithicum worden verwacht. In de omgeving van het plangebied zijn op dergelijke flanken reeds vondsten vanaf het Neolithicum bekend. De lagere flanken van de strandwallen zijn vanaf de Midden-Bronstijd als gevolg van een voortdurende grondwaterspiegelstijging vernat. In veenlagen op de flank van de strandwal kunnen nederzettingsresten of bijvoorbeeld afvallagen van een nederzetting op de strandwal zelf worden verwacht. Vanaf de Romeinse Tijd vernat het gebied echter verder en wordt naar verwachting de hele strandwal bedekt met veen. In 1500 is het plangebied ingepolderd en direct ten zuiden van het plangebied is in de 12de – 13de eeuw een dijk aangelegd, de Landscheiding. In het plangebied kunnen in theorie resten van deze Landscheiding worden verwacht. Echter gezien de mate van (moderne) verstoring en het ontbreken van een verhoging op het AHN is het onwaarschijnlijk dat hiervan (nog) resten aanwezig zijn. Op basis van topografische kaarten is het plangebied in ieder geval vanaf de 17de eeuw onbebouwd geweest en in gebruik als weiland. Er geldt om deze redenen een lage archeologische verwachting voor de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd.

Ter plaatse van de kelder in het plangebied is een verstoring aanwezig tot 370 cm -Mv. Hier zullen de archeologisch relevante niveaus reeds verloren zijn gegaan. Hier geldt om deze reden een lage archeologische verwachting. In de rest van het plangebied zijn ook verstoringen door de aanwezige bebouwing te verwachten. Aangezien het plangebied

echter op de flank van een strandwal ligt, en de hoogte hiervan lokaal sterk kan verschillen en ook in het bovenliggende veen archeologische sporen en/of lagen aanwezig kunnen zijn, is hier nog sprake van een hoge archeologische verwachting.

Op basis van het onderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Archeologische resten kunnen zich bevinden op de flank van een strandwal of in veenlagen hierop. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek wordt de top van de strandwal tussen de 50 cm en 400 cm -Mv verwacht. Bij de aanleg van de toekomstige kelder tot 390 cm -Mv worden de archeologisch relevante niveaus dus geheel vergraven. In het deel van het plangebied dat nu nog niet onderkelderd is (circa 750 m^2), adviseren wij daarom om een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden uit te voeren. Ter plaatse van de bestaande kelder is het archeologisch relevante niveau reeds vergraven geraakt en worden er geen archeologische resten meer verwacht. Voor het uitvoeren van gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid is beoordeeld en goedgekeurd.

Beoordeling en advies

Het advies van Transect wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg geheel / gedeeltelijk overgenomen.

Voordat met de tot uitvoering van het bouwplan kan worden overgegaan dient de archeologische waarde van het projectgebied nader te worden aangetoond.

Met de initiatiefnemer zijn voor dit project afspraken gemaakt voor archeologische begeleiding bij graafwerkzaamheden. Voor de archeologische begeleiding is een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Gelet op voornoemde en om het archeologisch belang veilig te stellen dienen aan de omgevingsvergunning eerste fase de volgende voorwaarden verbonden te worden:

- voordat het bouwplan wordt uitgevoerd dient de archeologische waarde van het terrein adequaat te zijn vastgesteld;
- graafwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE);
- eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten dienen bij voorkeur in situ (al dan niet middels planaanpassing) of, wanneer dat aantoonbaar redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ (middels opgraving) te worden veilig gesteld.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon

Leidschendam-Voorburg

033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.