Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit
Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

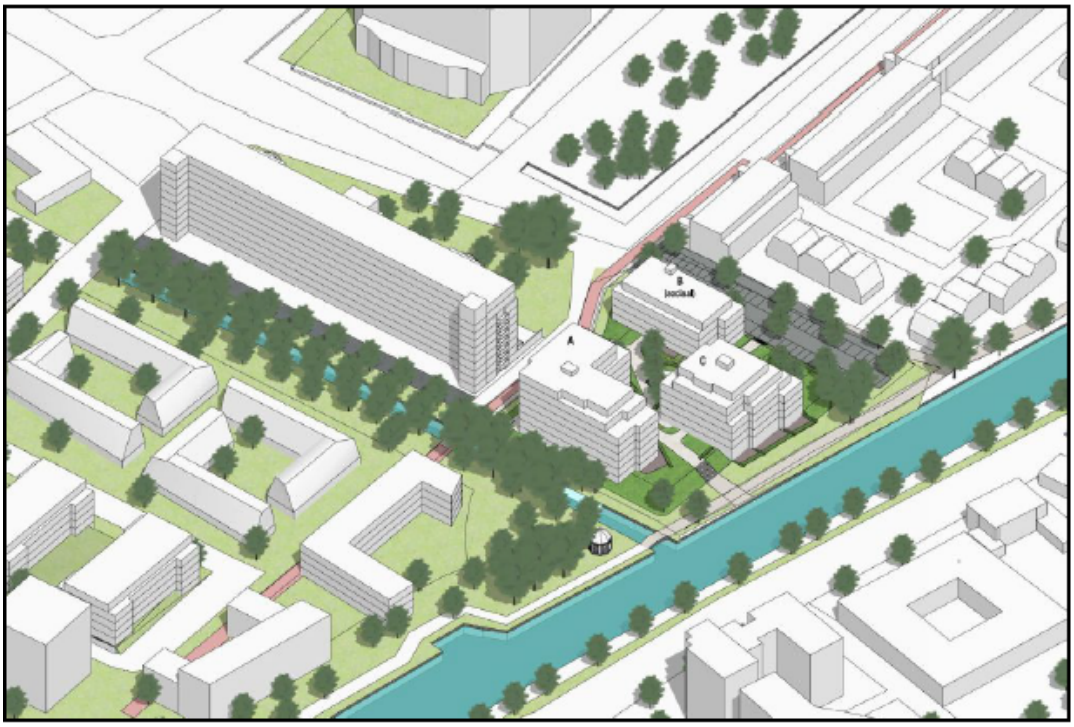
Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” 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 drie woongebouwen (123 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik (deellocatie Triadome) op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 9131, plaatselijk gemerkt Dokter van der Stamstraat 4 t/m 4h in Leidschendam.

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

Luchtfoto locatie



Vogelvlucht impressie vanuit de Vliet

Artist impression vanaf de Vliet

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 afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing);

Nr. 692866

Aanvraag

Op 20 april 2022 hebben wij van de heer P.M. van Rossum, handelend namens Kingsbridge Investment B.V., Koninginnegracht 12, 2541 AA 's-Gravenhage, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van drie woongebouwen (123 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik (deellocatie Triadome) op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 9131, plaatselijk gemerkt Dokter van der Stamstraat 4 t/m 4h in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het slopen van het bestaande kantoorpand (Triadome) en het oprichten van drie woongebouwen (A, B en C, zie afbeelding op vorige pagina) op een half verdiepte parkeerkelder. In totaal worden 123 appartementen gerealiseerd, waarvan 37 appartementen in het sociale segment.

In woongebouw A (oppervlak circa 525 m2) worden 59 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte van 60 tot 200 m2 per appartement.
In woongebouw B (oppervlak circa 425 m2) worden 37 appartementen in het sociale segment gerealiseerd met een oppervlakte van 55 tot 90 m2 per appartement.
In woongebouw C (oppervlak circa 300 m2) worden 27 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte van 100 tot 260 m2 per appartement.

Het gebied tussen de drie woongebouwen wordt met groen ingericht. Ook op de daken van de woongebouwen wordt groen toegevoegd.

Het parkeren wordt deels beneden maaiveld opgelost. In de kelder is ruimte voor 121 autoparkeerplaatsen. Aan de oostzijde van de projectlocatie worden op maaiveld nog 59 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plan voorzien in de realisatie van in totaal 554 fietsparkeerplaatsen.

De bouwhoogte van de drie woongebouwen bedraagt circa 17, 23, en 26 meter.

Artist impression binnengebied tussen de drie woongebouwen

Aanvraag bouwactiviteit, etc.
De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen”, “Aanleggen in- en uitrit” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” zal in later stadium separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling
Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 28 juni 2022 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

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 Triadome-locatie Leidschendam, d.d. 27-07-2022
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 837850 – Het planologisch mogelijk maken van drie woongebouwen (123 appartementen), Dokter van der Stamstraat 4 t/m 4h in Leidschendam

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” 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 datum 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2022. 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 “Nieuw Damsigt” van toepassing. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- Kantoor – artikel 9
- Leiding – Water – artikel 21
- Waarde – Archeologie 6 – artikel 24
- Waarde – Cultuurhistorie – artikel 25
- Geluidzone – Industrie – artikel 30.3

Fragment verbeelding

De aanvraag is <u>in strijd</u> met artikel 9 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” (en tevens met artikel 18 – Kantoor van het recent vastgesteld bestemmingsplan “Stedelijk”) en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3º, 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 zijn geconstateerd:

<u>Kantoor</u>
Overeenkomstig artikel 9.1.1 zijn de voor “Kantoor” aangewezen gronden bestemd voor:
a. kantoren;
met de daarbij behorende:
g. erven;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. ontsluitingswegen;
k. paden en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. waterlopen en waterpartijen;

Overeenkomstig artikel 9.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:
a. (hoofd)gebouwen 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;

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien de voorgeschreven kantoorbestemming geen woonfunctie toelaat. Daarnaast wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd en wordt tevens hoger gebouwd dan toegestaan.

Leiding – Water

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Leiding - Water”.
In artikel 21.2, sublid a, wordt vermeld dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 21.1.2 genoemde secundaire bestemmingen, conform de bouwregels van de secundaire bestemmingen, voor zover de belangen van de leiding(en) dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder, mogen worden gebouwd.

Verder wordt in artikel 21.3 gesproken over de zgn. “Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”.

Nu ter plaatse van de zone “Leiding – Water” een parkeerstrook wordt gerealiseerd verwachten wij dat de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad. Echter zal dit een schriftelijke instemming van de leidingbeheerder moeten worden bevestigd.

Waarde – Archeologie 6

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waarde - Archeologie 6”.
In artikel 24.4 wordt gesproken over de zgn. “Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”, tenzij sprake is van de uitzondering als genoemd in artikel 24.4.2 en de bodemingrepen minder bedragen dan 1000m2 in omvang en niet dieper reiken dan 1 meter.

Voornoemde betekent dat er een archeologische afweging over onderhavige aanvraag noodzakelijk is nu de aanlegdiepte van de parkeerkelder dieper reikt dan 1 meter onder het huidige maaiveld.

Waarde – Cultuurhistorie

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waarde - Cultuurhistorie”.
In artikel 25.2 wordt aangegeven dat op deze gronden niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegd gezag bereid is af te wijken van het bepaalde in lid 25.2 voorzover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

Voornoemde betekent dat er een cultuurhistorische afweging over onderhavige aanvraag noodzakelijk is.

Geluidzone - industrie
Volgens de verbeelding is het plangebied deels mede bestemd als “Geluidzone - industrie”. In artikel 30.3.3 wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' het - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

In artikel 30.3.4 wordt aangegeven dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 30.3.3 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige functies overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Voornoemde betekent dat er een geluidstechnische afweging over, alsmede een afwijking van het bestemmingsplan, voor onderhavige aanvraag noodzakelijk is.

In de Ruimtelijke onderbouwing Triadome-locatie Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt met betrekking tot voornoemde voorschriften van het bestemmingsplan hier in hoofdstuk 2.3, hoofdstuk 4.2.2 en hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Eindconclusie
De Ruimtelijke onderbouwing Triadome-locatie Leidschendam 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 de heer P.M. van Rossum, handelend namens Kingsbridge Investment B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 9 en artikel 30.3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt” en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

2. aan de heer P.M. van Rossum, handelend namens Kingsbridge Investment B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van drie woongebouwen (123 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en

aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik (deellocatie Triadome) op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 9131, plaatselijk gemerkt Dokter van der Stamstraat 4 t/m 4h in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage 1 genoemde voorschriften en/of verplichtingen.

Leidschendam, datum 2022

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	J. Bijl
secretaris	burgemeester

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 837850

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding
Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een Ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt"
Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt".

Functioneel
- het plan voorziet in (het planologisch mogelijk maken van) drie woongebouwen (123 appartementen) met parkeervoorzieningen, in- en uitrit, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik (deellocatie Triadome)

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. Ruimtelijk kader / Spelregelkaart
De Triadome-locatie maakt onderdeel uit van Klein Plaspoelpolder. Voor iedere deellocatie binnen Klein Plaspoelpolder is een spelregelkaart opgesteld. De spelregelkaart is een nadere uitwerking van de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder en bevat de kaders waarbinnen planologische medewerking kan worden verleend.
De klankbordgroep Klein Plaspoelpolder, bestaande uit bewoners, omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied, is nauw betrokken bij het opstellen van de spelregelkaarten. De spelregelkaart voor deellocatie Triadome is op 8 september 2020 door het college vastgesteld (1537). Het plan voldoet aan de spelregelkaart.

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

Door de aanvrager zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Transect-rapport 2703_Een Archeologisch bureauonderzoek (BO) – Voorburg, Dr. Van der Stamstraat 4, Triadome, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), d.d. 22-05-2020;
- Transect-rapport 2939_Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase – Leidschendam, Dr. Van der Stamstraat 4, Triadome, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), d.d. 17-09-2020;
- Transect-PvE 20210511-NM1.2_Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase – Leidschendam, Triadomelocatie, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), d.d. 16-07-2021
- Transect-rapport 3779_Een archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) – Leidschendam, Triadomelocatie, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), d.d. 29-04-2022

A. Transect-rapport 2703

De resultaten van Transect-rapport 2703 kunnen als volgt worden samengevat:

- Het archeologisch bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied over het algemeen sprake is van een hoge archeologische verwachting. De hoge verwachting hangt samen met de ligging van het plangebied op de hoge flank van een strandwal, die zich heeft gevormd in het Midden-Neolithicum. Hiervan is in de omgeving van het plangebied bij een groot aantal eerder uitgevoerde onderzoeken aangetoond dat bewoning vanaf de vorming ervan heeft plaatsgevonden. Op basis van onderzoeken in de omgeving is de strandwal in elk geval intensief bewoond in de perioden IJzertijd-Romeinse tijd en de 11e/12e eeuw tot en met heden;

- In het plangebied kunnen zich van de intensieve bewoning uit de IJzertijd-Romeinse tijd resten aandienen in de top van het natuurlijke strandwalzand. Deze afzettingen zijn afgedekt door veen en getijdeafzettingen, hetgeen ervoor kan hebben gezorgd dat resten behoed zijn van verstoringen en als het ware zijn ‘vastgelegd’. In de top van de strandwal kunnen zich ook resten bevinden uit de periode Neolithicum en Bronstijd. De top van de strandwalafzettingen bevindt zich naar verwachting in het plangebied op een diepte van ongeveer 2,1 m -Mv (-2,1 m NAP). De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum tot en met Romeinse tijd is in het plangebied hoog;

- Uit de Vroege-Middeleeuwen kunnen theoretisch gezien in het plangebied ook resten worden aangetroffen. Ze worden op basis van onderzoeken in de omgeving echter niet direct verwacht, waardoor de kans erop laag is. Eventuele archeologische sporen uit deze periode zijn vermoedelijk vergraven door latere ontginningen en grondgebruik. Verder geldt voor het plangebied dat het tijdens de Vroege-Middeleeuwen vermoedelijk was bedekt met veen en onderhevig was aan het getijde;

- Op de getijdeafzettingen (Laagpakket van Walcheren, vanaf circa 90-130 cm -Mv / -0,8 tot -1,3 m NAP) kunnen zich resten bevinden uit de periode Late-Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Deze resten zullen bestaan uit sporen van landgebruik. In associatie hiermee kan ook vondstmateriaal worden aangetroffen. De kans op het aantreffen hiervan is hoog. Op basis van historisch kaartmateriaal worden uit de Late-Middeleeuwen/ Nieuwe tijd geen sporen en/of resten van bebouwing verwacht: de verwachting hierop is dus laag.

Advies Transect

Op basis van de hoge archeologische verwachting vanaf maaiveld en de hoge archeologische verwachting op een diepte van circa 2 m -Mv adviseert Transect b.v. om in het kader van de ruimtelijke procedure een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Bij dit onderzoek kan worden aangetoond in hoeverre in de ondergrond archeologisch relevante niveaus aanwezig zijn. Ook de intactheid van deze niveaus alsmede reeds aanwezige verstoringen kunnen hiermee in kaart worden gebracht. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek (IVO-O), Op basis daarvan kan dan een gerichter advies worden uitgebracht over de impact van de werkzaamheden op eventueel aanwezige (intacte) archeologische niveaus.

Met betrekking tot de geplande transformatie van het terrein adviseert Transect b.v. om hier ten behoeve van het behoud van archeologische resten grondwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken tot een diepte van 1,5 m -Mv of minder. Hierbij blijft een buffer behouden van circa 50 cm boven het archeologisch niveau (aangezien dit in de meeste gevallen niet geheel vlak zal zijn). In dat geval is archeologisch behoud *in situ* mogelijk. Dit heeft vanuit archeologisch oogpunt de voorkeur. Ook gaat de voorkeur uit naar grondwerkzaamheden met een zo gering mogelijke oppervlakte (*optie 1: transformatie*). Met deze diepte en een zo gering mogelijke oppervlakte bestaat namelijk een kleinere kans dat ook dieper gelegen archeologische resten (uit perioden voor de Late-Middeleeuwen/Nieuwe tijd) geroerd worden.

Voor heipalen adviseren wij aan de hand van de ‘Handreiking Archeologievriendelijke Bouwen’ van het RCE (2016) ze in aantal zoveel mogelijk te reduceren door het toepassen van zwaardere palen en zwaardere funderingsbalken, en een flexibel palenplan. Daarbij

adviseren wij de heipalen zo ver mogelijk uit elkaar te plaatsen, ten minste 300 cm (cf. RCE, 2016).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Leidschendam-Voorburg) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

B. Transect-rapport 3779

De conclusie van Transect-rapport 3779 kunnen als volgt worden samengevat:

- Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn vier archeologische grondsporen en 199 vondsten aangetroffen. Ook is één monster genomen. De grondsporen betreffen een greppel en drie banen van takken. De vondsten bestaan uit keramiek, keramisch bouwmateriaal, pijpaarde, glas, dierlijk bot, hout, natuursteen, plastic en slakachtig materiaal. Een groot deel van het plangebied is verstoord geraakt tot in het veen en lokaal tot in de top van het duinzand door de bouw van de huidige bebouwing. De vondsten en de greppel dateren uit de Late Nieuwe Tijd. Vermoedelijk is de greppel volgestort met puin toen het plangebied opgehoogd werd. De banen van takken lijken een soort paden te zijn, die waarschijnlijk gebruikt zijn om in het plangebied te kunnen lopen bij het ophogen van het terrein. Er is geen sprake van bewoning in het plangebied. De archeologische sporen wijzen erop dat het plangebied in de Nieuwe Tijd in gebruik is geweest voor landbouwactiviteiten en in de Late Nieuwe Tijd is opgehoogd;

- Op basis van de resultaten en de waardering kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied en dat de hoge verwachting uit het vooronderzoek niet kan worden bevestigd;

- Ten zuiden van het kantoorgebouw zijn geen proefsleuven aangelegd. Op basis van proefsleuven 2 en 3 is gebleken dat een strook van circa 8-12 m rondom de huidige bebouwing is verstoord bij de bouw van het kantoorpand. De verstoringen reiken tot in het veen en lokaal ook tot in de top van het duinzand. Dit wordt ook aan de zuid- en oostzijde van de huidige bebouwing verwacht. Bovendien zijn aan de oostzijde van het plangebied veel kabels en leidingen aanwezig, waaronder een 10kV kabel en een grote waterleiding. Hierdoor zullen de afzettingen tenminste voor een gedeelte zijn verstoord. Buiten deze verstoorde zone zouden nog intacte afzettingen aanwezig kunnen zijn. Op basis van boringen 2 en 4 uit het vooronderzoek is vanaf circa 2,1 m -Mv veen aanwezig, met daaronder duinzand vanaf 2,8-3,1 m -Mv. In de top van het veen zouden archeologische resten vanaf de Romeinse tijd aanwezig kunnen zijn en in het duinzand archeologische resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd.

Aangezien tijdens het proefsleuvenonderzoek geen archeologische resten uit de genoemde periodes zijn aangetroffen, is de kans dat deze worden aangetroffen in de rest van het plangebied klein. Echter is het niet mogelijk om dit uit te sluiten.

Advies Transect

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven). Het selectieadvies wordt voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit moet nemen.

Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied. Als zodanig wordt geadviseerd het grootste gedeelte van het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Voor een strook van circa 15 m breed langs de Vliet wordt geadviseerd om de archeologische verwachting te handhaven. Indien in deze zone bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 1,8 m -Mv, wordt geadviseerd hier vervolgonderzoek uit te voeren. De voorgenomen werkzaamheden overlappen echter grotendeels met de huidige bebouwing en vallen binnen de verstoorde zone.

Bovenstaande vormt een advies. Op basis van het advies is het aan de bevoegde overheid (gemeente Leidschendam-Voorburg) een selectiebesluit uit te brengen voor eventueel aanvullend onderzoek in het plangebied en de wijze waarop dit al dan niet dient plaats te vinden.

Het proefsleuvenonderzoek betreft een steekproef. Ongeacht het besluit dat de bevoegde overheid neemt, attenderen wij op de wettelijke verplichting om wanneer bij grondroerende werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, deze te melden (conform Erfgoedwet artikel 5.10). Dit kan via de gemeente Leidschendam-Voorburg of via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

C. Overwegingen

Het advies van Transect uit Transect-rapport 3779 wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling overlapt de huidige bebouwingen en daarmee de huidige verstoringen. Daarbij is uit de steekproef middels het proefsleuvenonderzoek gebleken dat in het binnenterrein, waar de kelder komt, geen behoudenswaardige archeologische resten worden verwacht (zie pagina 23: *Een groot deel van het plangebied is verstoord geraakt tot in het veen en lokaal tot in de top van het duinzand door de bouw van de huidige bebouwing*). De voorgenomen werkzaamheden overlappen grotendeels met de huidige bebouwing en vallen binnen de verstoorde zone.

Voor een strook van circa 15 m breed langs de Vliet dient de archeologische verwachting wel te worden gehandhaafd. Indien in deze zone bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 1,8 m -Mv, dan dient hier vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

D. Onverwachte vondsten

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 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 mevrouw L. van de Geijn (telefoonnummer 070 – 300 9330 of mobiel op nummer 06 – 46930358) of de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 300 9046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

6. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar Kingsbridge Investment B.V., gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond. De kosten voor de aanleg van de openbare ruimte en de kosten van de gemeentelijke inzet, worden gedekt door de in de anterieure overeenkomst overeengekomen kostenverhaalsbijdrage. Door middel van de anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.