



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan “Damcentrum” 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 oprichten van vijftientwintig appartementen en dertien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11193 (ged.), 11196 (ged.), 11856 (ged.), 11857 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandstraat in Leidschendam.

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



Artist impression Rijnlandstraat -Strandwal



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression achtergevel appartementen en woningen



Artist impression achtergevel appartementen en woningen



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression zij-ingang naar parkeergarage vanaf Rijnlandstraat



Artist impression in- en uitrit naar parkeergarage vanaf Oude Trambaan



**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 afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 734605

Aanvraag

Op 17 mei 2021 hebben wij van de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., Poortweg 2, 2612 PA Delft, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11193 (ged.), 11196 (ged.), 11856 (ged.), 11857 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandstraat in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject "Rijnlandstraat Noord" (ontwikkellocatie D1/H2) omvat het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen op maaiveld voor de bewoners. Onder deze parkeervoorzieningen bevindt zich een openbare parkeerkelder, waarvan de ingang via een hellingbaan te bereiken is vanuit de Oude Trambaan / Strandwal. Een extra in- en uitgang voor de bezoekers van deze openbare parkeerkelder bevindt zich in de steeg aan achterzijde van het theater.

Bovenop de parkeervoorzieningen bevinden zich aan achterzijde van de eengezinswoningen op eerste verdieping de "groene" daktuinen met teruggelegde bergingen van de eengezinswoningen. Hiermee wordt voorzien in enige privacy voor de bewoners zelf, alsook de direct omwonenden.

De hoofdentree 's van de eengezinswoningen en appartementen bevinden zich aan zijde openbaar gebied aan zijde van de Rijnlandstraat en de Oude Trambaan.

Aanvraag tweede fase

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



**Leidschendam-
Voorburg**

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 26 oktober 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wel dient nog het inrichtingsvoorstel met beplanting en groeninvulling nader ter akkoord aan de commissie te worden voorgelegd. 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 Rijnlandstraat Noord te Leidschendam”, d.d. 19-11-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 734605 – Het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen (locatie D1/H2), Rijnlandstraat in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

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 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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

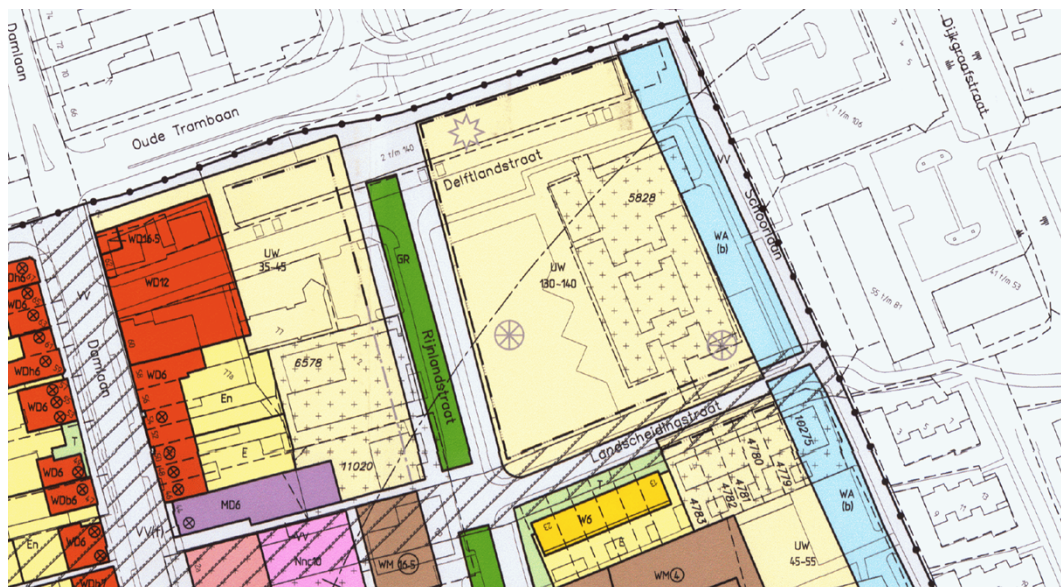
Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

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:

- | | |
|--|--------------|
| - Archeologisch waardevol gebied | – artikel 21 |
| - Molenbiotop | – artikel 24 |
| - Uit te werken gebied voor woondoeleinden | – artikel 25 |
| - Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO | – artikel 28 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 25 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Archeologisch waardevol gebied – artikel 21

Overeenkomstig artikel 21, zevende lid, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Rijnlandstraat Noord te Leidschendam” wordt hier in paragraaf 3.1, ad a., en paragraaf 6.3 nader op ingegaan. Tevens worden in bijlage A, Hoofdstuk 5. Archeologie van ons besluit de voorwaarden voor medewerking aan het bouwplan gesteld.

Molenbiotoop – artikel 24

Overeenkomstig artikel 24, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften 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 Rijnlandstraat Noord te Leidschendam” wordt hier in paragraaf 3.1, ad b., nader op ingegaan.

Uit te werken gebied voor woondoeleinden – artikel 25

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub a, dient het aantal te bouwen woningen ten minste 35 en ten hoogste 45 te bedragen zoals op de plankaart is aangegeven.

Het bouwplan voldoet aan deze bepaling omdat 38 woningen worden gerealiseerd.

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub d, dient daar waar op de plankaart een voorgeveellijn is aangegeven, de voorgevel van hoofdgebouwen volledig in de voorgeveellijn te worden gebouwd, of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 m achter deze voorgeveellijn.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat het bouwplan niet overal in voorgeveellijn of ten hoogste 0,5 m daarachter wordt gerealiseerd.



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub e, dient de bouwhoogte van gebouwen ten minste 9 meter en ten hoogste 16,5 meter te bedragen, behoudens de zone "hogere bouwhoogte".

Het bouwplan voldoet aan deze bepaling. Het appartementenblok op de hoek van de Rijnlandstraat / Oude Trambaan heeft een hoogte van circa 15 meter, waardoor de maximale bouwhoogte van 16,5 meter niet wordt overschreden.

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub f, dient daar waar op de plankaart de aanduiding "voorgevelijn met extra restrictie" is aangegeven de bouwhoogte van gebouwen gelegen op een grotere afstand dan 16 m vanaf de voorgevelijn, ten hoogste 3 m te bedragen.

Het bouwplan voldoet ook niet aan deze bepaling voor wat betreft de eengezinswoningen, daar de daktuin- / dakterrasafschieding aan achterzijde (boven de parkeergarage) een hoogte heeft van meer dan 3 meter.

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub m, dient, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw meer dan 13,5 m bedraagt, de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden uitgevoerd, met uitzondering van de bovenste bouwlaag ter plaatse van het accent als bedoeld in sub h, i en j;

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling voor het appartementenblok op de hoek Oude Trambaan / Schoorlaan, omdat de bovenste laag niet alzijdig is teruggelegd boven de 13,5 meter. Echter is de impact hiervan te verwaarlozen, aangezien het appartementengebouw enerzijds niet strak in de voorgevelijn wordt gezet en anderzijds ook niet de maximale bouwhoogte van 16,5 meter benut.

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub n.1, dient binnen het UW-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning.

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste $(13 \times 2pp) + (25 \times 1,5pp) = 64$ parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd. Binnen het UW-gebied worden voor de op te richten woningen op het eigen perceel in totaal 47 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd, dan wel in de onder het bouwplan gelegen openbare parkeerkelder opgevangen.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Rijnlandstraat Noord te Leidschendam", welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 3.1, ad c., nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Daarnaast wordt in bijlage I_Massastudie bestemmingsplan, d.d. 08-09-2021, inzichtelijk gemaakt waar zich de afwijkingen bevinden ten opzichte van de gestelde uitwerkingsregels. Tevens wordt uit deze bijlage ook duidelijk dat een groot deel van het bouwplan ruimschoots voldoet aan de gestelde uitwerkingsregels.

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, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Rijnlandstraat Noord te Leidschendam” geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de geboden bouw mogelijkheden volgens de uitwerkingsregels van artikel 25, 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:

1. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 25 van het bestemmingsplan "Damcentrum" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11193 (ged.), 11196 (ged.), 11856 (ged.), 11857 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandstraat 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 2022



**Leidschendam-
Voorburg**

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J. Bijl
burgemeester



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 734605

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 oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen (parkeergarage) met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde

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”.

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

Stedenbouw

De bouwplan “Rijnlandstraat Noord” wordt ruimtelijk als passend beschouwd en sluit in hoofdopzet aan op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum.

Het masterplan gaat voor dit bouwplan uit van een herontwikkeling in Rijnlandstraat-Noord. De straat wordt ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. De bebouwing is met drie tot vijf bouwlagen afgestemd op het brede profiel. De nieuwe bebouwing is in principe pandsgewijs opgebouwd. Hierdoor ontstaat een mooie maat en schaal in het profiel.

Het plan sluit aan op de functionele en ruimtelijke structuur van de Rijnlandstraat Noord zoals beoogd in het Masterplan. De straat moet volgens het Masterplan worden ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. Het deelgebied Rijnlandstraat Noord ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de appartementen van de Oude Trambaan. Het Masterplan aan de Rijnlandstraat Noord gaat uit van woningbouw. De bebouwing wordt vanuit de Rijnlandstraat Zuid als het ware doorgezet tot de Oude Trambaan. Het bouwplan legt de verbinding tussen de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de stevigere volumes langs de Bachas en de Oude Trambaan ter hoogte van het Kwadrant. Wel wordt de rij woningen aan de Rijnlandstraat Noord onderbroken door een nieuwe inrit. De situering van deze inrit op deze plek is noodzakelijk in verband met een bestaande erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid ‘recht van weg’ blijft gehandhaafd maar zal worden verschoven op hetzelfde kadastrale perceel. De ontsluiting van de achtertuinen van de woningen/bedrijfspanen, gelegen aan de Damlaan, blijft met deze inrit gewaarborgd.

Op de kop van de Rijnlandstraat / Oude Trambaan is een hoger appartementenblok ontworpen. Deze vormt de ruimtelijke begrenzing van de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Rijnlandstraat. Het bouwplan sluit met de dertien eengezinswoningen qua woningtypologie daarnaast aan op de reeds aanwezige eengezinswoningen van het uitgevoerde project Rijnlandstraat – fase 1.

Met het voorgestelde bouwplan wordt in hoofdopzet voldaan aan de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.



**Leidschendam-
Voorburg**

Parkeren

Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt vanuit het bestemmingsplan een parkeereis van 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning. Hoewel formeel niet wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde parkeereis is het ingediende bouwplan op de aspecten verkeer en parkeren akkoord bevonden en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier in hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

Bodem

Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Rijnlandstraat achter Damlaan 42 t/m 64 zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2015 is in verband met de voorgenomen herinrichting een verkennend bodemonderzoek op de ontwikkellocatie uitgevoerd door BK ingenieurs (rapportkenmerk: 153746, d.d. 17 november 2015).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- de zandige bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) is zeer plaatselijk licht verhoogd met kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie;
- de zandige ondergrond (0,4-1,0 m-mv) is plaatselijk licht verhoogd met PAK;
- de laag kolengruis in een gedempte sloot (0,7 – 1,0 m-mv) is plaatselijk licht tot matig verontreinigd met PAK. Bij een eerder onderzoek door UDM, project 07050490, is deze verontreiniging eveneens vastgesteld waarbij bleek dat het gehalte PAK de interventiewaarde overschreed. Er is ter plaatse van de gedempte sloot (aangrenzend op het perceel Damlaan 52) en binnen de grenzen van het onderzoeksgebied geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Er kan niet worden uitgesloten dat onder de aangrenzende bebouwing Damlaan 52/perceel eveneens sprake is van verontreinigingen in de dempingslaag.

Op basis van de bovenvermelde onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuwbouw aan de Rijnlandstraat (percelen achter Damlaan 42-60, vml 62, 64) geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien ter plaatse van de kolengruislaag/de gedempte sloot (ter hoogte van de perceelgrens Damlaan 52) ten behoeve van de nieuwbouw wordt ontgraven, wordt geadviseerd om deze laag op een milieuverantwoorde wijze te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

De onderzoekslocatie is geschikt voor de functie wonen met tuin.

Water & Duurzaamheid

De bouwplan "Rijnlandstraat Noord" wordt op de aspecten "Wate & Duurzaamheid" als passend beschouwd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de afwerking van de hoofddaken van de woningen en het appartementenblok. Indien op deze daken geen zonnepanelen



**Leidschendam-
Voorburg**

worden aangebracht dan heeft het de voorkeur ze uit te voeren in lichte dakbedekking om opwarming tegen te gaan.

Conclusie

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.

Onderstaand wordt nog wel nader ingegaan op het thema “Archeologie” in verband met noodzakelijke vervolgacties.

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.

Door de aanvrager is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (rapport IDDS 46850915). Er werden drie proefsleuven aangelegd waarin veel verstoringen werden aangetroffen als gevolg van de voormalige aanwezigheid van een flat en bijbehorende infrastructuur en kabels en leidingen. In de minst verstoorde werkput, WP2, werden twee moderne paaltjes en enkele plantbedden uit de 18e eeuw of later aangetroffen. De plantbedden maken mogelijk deel uit van de achtererven van de ten zuiden gelegen 19e-eeuwse bebouwing of van een landbouwgebied uit de 19e eeuw of later.

De vindplaats in het plangebied wordt niet beschouwd als behoudenswaardig. Er wordt daarom aanbevolen geen nader onderzoek uit te voeren en het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

Beoordeling en advies

Het advies van IDDS wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg gedeeltelijk overgenomen.

Nu onder het bouwplan een extra parkeerkelder wordt aangelegd dient, voordat tot uitvoering van het bouwplan kan worden overgegaan, de archeologische waarde van het projectgebied nader te worden aangetoond.



**Leidschendam-
Voorburg**

Met de initiatiefnemer zijn al afspraken gemaakt over de wijze waarop dit voor het projectgebied dient te gebeuren. In het Programma van Eisen voor het archeologisch onderzoek op het naastgelegen terrein (bouwplan Leytsche Hof) is opgenomen dat er in het projectgebied Rijnlandstraat Noord een proefsleuf zal worden aangelegd om de archeologische waarde nader te onderzoeken. Omdat op het projectgebied nu nog in gebruik is als parkeervoorziening, is deze proefsleuf nog niet uitgevoerd.

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

- voordat het bouwplan wordt uitgevoerd dient de archeologische waarde van het terrein adequaat te zijn vastgesteld;
- 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 opgraven) 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 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.