



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Raadsbesluit 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.

Besluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 5828, 6534, 11858, 11193 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Landscheidingstraat (locatie F3, G1 en H1 - Leytsche Hof) in Leidschendam.

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



Artist impression Oude Trambaan – Schoorlaan



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression Schoorlaan – Landscheidingstraat



Artist impression Oude Trambaan – Rijnlandstraat



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression Schoorlaan



**Leidschendam-
Voorburg**

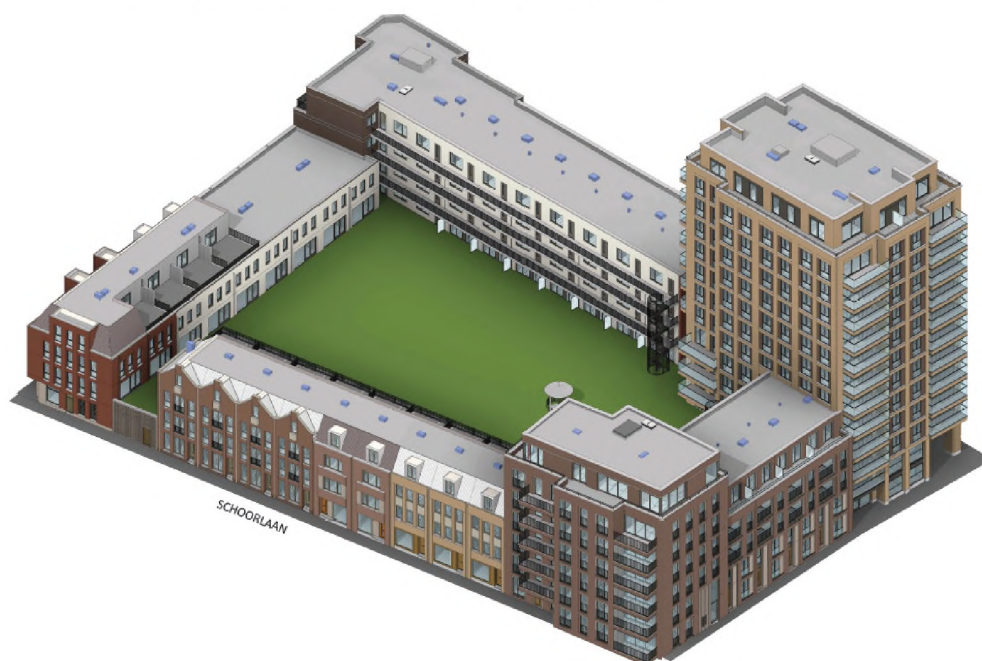
Rijnlandstraat

isometrie Rijnlandstraat - Landscheidingstraat



Schoorlaan

isometrie Schoorlaan - Oude Trambaan



Isometrie vanaf Rijnlandstraat en Schoorlaan



**Leidschendam-
Voorburg**



RR

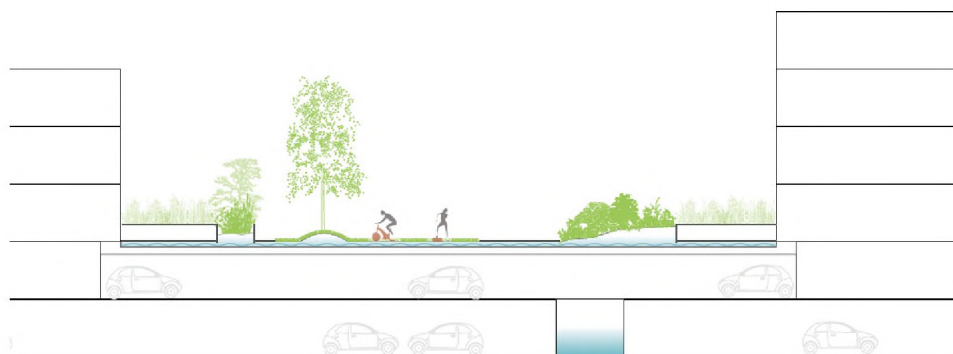
Plattegrond binnentuin

DUURZAAMHEIDSDOORSNEDE

Tuinprincipe

De ruimtelijke opbouw is duidelijk te herkennen in de doorsnede. We gaan in de randen van de privévoorzieningen omhoog en in het centrum van de tuin is het open en staat er hier en daar een solitaire boom.

Het plan is ook erg klimaat neutraal. We vangen namelijk het regenwater op en kunnen dit gebruiken om de planten water in de tuin water te geven.



Doorsnede binnentuin



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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. 684542

Aanvraag

Op 16 november 2020 hebben wij van [REDACTED], handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., [REDACTED], een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 5828, 6534, 11858, 11193 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Landscheidingstraat (locatie F3, G1 en H1 - Leytsche Hof) in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject "Leytsche Hof" omvat het oprichten van honderddrieënvijftig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage) en is als "gesloten bouwblok", gelegen tussen de Oude Trambaan, Rijnlandstraat, Schoorlaan en Landscheidingstraat.

Het nieuwbouwproject bestaat uit een mix woningen (18 eengezinswoningen, 11 maisonnettes en 124 appartementen) ontsloten via aangrenzend maaiveld, galerijen of gelegen in appartementengebouwen. Onder de verhoogde binnentuin in het hart van het gesloten bouwblok (niveau 1+) bevinden zich de parkeervoorzieningen, de bergingen en de fietsenstallingen op maaiveld (niveau 0+) en in de parkeerkelder (niveau -1).

De in- en uitrit naar de parkeervoorzieningen en de trap naar de binnentuin zijn gelegen in de Rijnlandstraat. De hoofdentree 's van de eengezinswoningen en appartementen zelf bevinden zich aan zijde openbaar gebied (aan de Rijnlandstraat, de Oude Trambaan, de Schoorlaan en de Landscheidingstraat).

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 afwijkmogelijkheid procedure 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 16 maart 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag, inclusief opties, 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 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 Leytsche Hof te Leidschendam”, d.d. 08-10-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 684542 – Het oprichten van honderddrieënvijftig woningen (F3, G1 en H1-locatie – Leytsche Hof) Landscheidingstraat 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 28 juli 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 29 juli 2021. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning eerste fase niet te verlenen. De weerlegging van de zienswijzen, verzonden aan de indieners, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal uit van dit besluit.



**Leidschendam-
Voorburg**

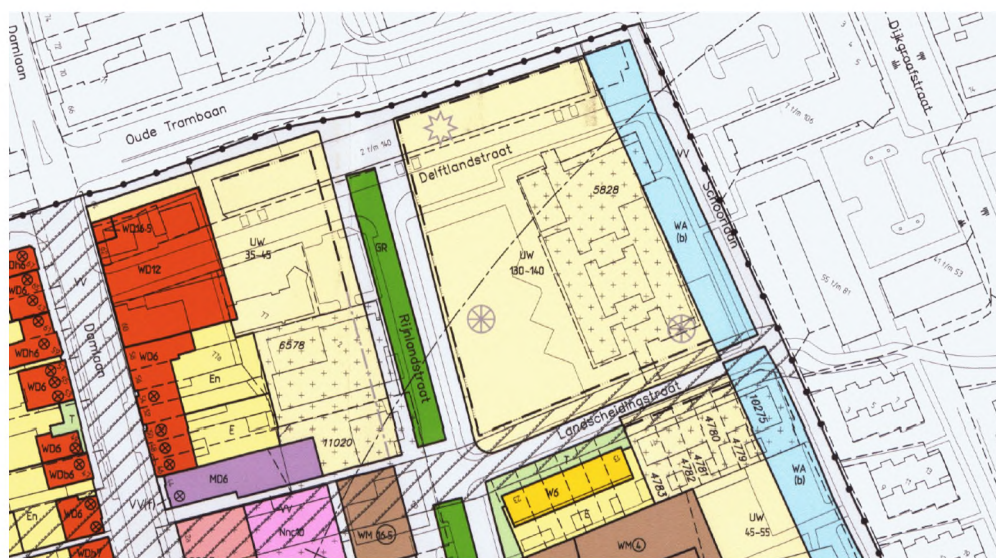
Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

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:

- | | |
|--|--------------|
| - Water | – artikel 19 |
| - Archeologisch waardevol gebied | – artikel 21 |
| - Molenbiotoop | – 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.

Water – artikel 19

Overeenkomstig artikel 19, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor “Water WA)” bestemd voor:

- a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- b. verkeer te water;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding “brug”: tevens voor verkeer en verblijf als bedoeld in artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. ter plaatse van de aanduiding “bruggen toegestaan” zijn bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen toegestaan.

Overeenkomstig artikel 19, tweede lid, mogen op deze gronden uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van de bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding “bruggen toegestaan” dient de onderlinge afstand van bruggen ten minste 15 m te bedragen.

De nieuw aan te leggen bruggen aan de Schoorlaan in de bestemming “Water” voldoen aan de gestelde voorschriften. In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Leytsche Hof te Leidschendam” wordt hier in paragraaf 3.1, ad a., nader op ingegaan.

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 Leytsche Hof te Leidschendam” wordt hier in paragraaf 3.1, ad b., 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;



**Leidschendam-
Voorburg**

- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ 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 Leytsche Hof te Leidschendam" wordt hier in paragraaf 3.1, ad c., 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 130 en ten hoogste 140 te bedragen zoals op de plankaart is aangegeven.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat 153 woningen worden gerealiseerd.

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

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

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 niet voor het appartementenblok op de hoek van de Rijnlandstraat / Landscheidingstraat omdat de hoogte van het appartementengebouw de maximale bouwhoogte van 16,5 meter overschrijdt.

Het bouwplan voldoet niet voor het appartementenblok op de hoek Oude Trambaan / Schoorlaan omdat de hoogte van het appartementengebouw de maximale bouwhoogte van 16,5 meter overschrijdt.

Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub j, mag ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "hogere bouwhoogte" – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van de aanduiding – de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 40 m bedragen.

Het bouwplan voldoet niet voor het appartementenblok op de hoek van de Rijnlandstraat / Landscheidingstraat, omdat de hoogte van het appartementengebouw de maximale bouwhoogte van 40 meter (beperkt) overschrijdt.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 voor het appartementenblok op de hoek Oude Trambaan / Schoorlaan omdat de bovenste laag niet alzijdig is teruggelegd boven de 13,5 meter.

Het bouwplan voldoet niet voor het appartementenblok op de hoek Rijnlandstraat / Landscheidingstraat omdat de bovenste laag niet alzijdig is teruggelegd boven de 13,5 meter.

Het bouwplan voldoet niet voor de appartementen in het middendeel van de Oude Trambaan omdat de bovenste laag niet aan zijde achtergevel is teruggelegd boven de 13,5 meter.

Het bouwplan voldoet niet voor een deel van de appartementen in het middendeel van de Rijnlandstraat omdat de bovenste laag niet aan zijde achtergevel is teruggelegd boven de 13,5 meter. Deze verplichting geldt overigens niet voor het gedeelte waar een accent met maximale bouwhoogte van 19,5 meter is toegestaan.

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 voorziet in 160 parkeerplaatsen voor in totaal 18 grondgebonden woningen, 19 gestapelde koopwoningen (maisonnets), 17 koopappartementen en 99 huurappartementen. Dit betekent dat het bouwplan niet voldoet aan het gestelde voorschrift daar binnen het UW-gebied in totaal $18 \times 2pp + 135 \times 1,5pp = 238,5$ parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Leytsche Hof te Leidschendam”, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 3.1, ad d., nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt in bijlage I_Visualisatie afwijkingen bestemmingsplan, d.d. 30-07-2020, 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 Leytsche Hof 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 25, tweede lid.

Besluit

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 [REDACTED], 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 [REDACTED], handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 5828, 6534, 11858, 11193 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Landscheidingstraat (locatie F3, G1 en H1 - Leytsche Hof) 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, 22 december 2021

Namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

[REDACTED]

[REDACTED]

Hoofd Klantcontactcentrum



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 684542
Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp Vvgb vastgesteld. Het ingediende bouwplan voldoet aan 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 honderddrieënvijftig woningen, alsmede parkeervoorzieningen 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^o 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.

4. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Stedenbouw

De overschrijding met dertien woningen van het op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal toegestane aantal woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De overschrijding is op een bouwplan van deze schaal relatief klein.

Doordat de nu geplande woningen ook kleiner zijn dan eerder voorzien is, is de impact van de extra woningen op de schaal en maat van het gebouw minimaal.

De beperkt overschrijding van de voorgevelrooilijn op de koppen van het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bouwblok als geheel vormt de markering van de entree tot het centrumgebied van Leidschendam. De hoektorens, en met name de hoge hoektoren, spelen in deze markeringsfunctie een belangrijke rol. De verschuiving van de hoektorens uit de rooilijn en daarmee hun positie langs de Oude Trambaan is ruimtelijk gezien passend bij de markante functie die de gebouwen spelen. Op maaiveldniveau resteert voldoende ruimte voor de trottoirs en is op de kop van de hoge toren extra ruimte gecreëerd door middel van het terugleggen van de entreepartij.

De verplaatsing van het hoogteaccent naar de Oude Trambaan is stedenbouwkundig een goed voorstelbare keuze. De positie van het hoogteaccent pas goed in de compositie van het bouwblok en de vrije ruimte rond deze hoek zorgt voor een goede inpassing.

De overschrijding van de maximale bouwhoogte op de hoek Oude Trambaan / Rijnlandstraat en het doorsteken van de maximale bouwcontour door de balkons stuit stedenbouwkundig niet op bezwaren. De balkons passen goed bij de compositie van het gebouw en de impact op de omgeving is minimaal. De overschrijding van de maximale bouwhoogte blijft beperkt en doordat het hogere bouwdeel terugliggend ten opzichte van de buitenste gevels is uitgevoerd blijft ook de impact van deze overschrijding minimaal.

In afwijking van de vigerende bestemmingsregeling is de bovenste laag van de appartementenblokken op de hoeken van het bouwplan niet teruggelegd of voorzien van een kapvorm. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar. De gekozen vorm past uitstekend binnen het concept van de Hollandse waterstad, waarvan een belangrijk kenmerk de dynamiek in de gevels is. Verbijzonderingen op de hoeken/koppen van bouwvolumes horen hierbij, zij dragen bij aan meer aanzien en kwaliteit van het geheel zijn daarom stedenbouwkundig akkoord.

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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bodem

In 2017 is door Wareco een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is voor het voorliggende bouwplan voldoende, met uitzondering van het aspect 'asbest'. Zoals ook aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing is ter plaatse van de beoogde nieuwbouw een vervolgonderzoek naar asbesthoudende materialen noodzakelijk. Voor de start van de voorbereidende grondwerkzaamheden voor de bouw van het plan Leytsche Hof zal het betreffende vervolgonderzoek worden uitgevoerd en zo nodig het terrein worden gesaneerd. Gelet op het feit dat dit een 'bovengrondse' verontreiniging betreft, is eventuele sanering relatief eenvoudig. De eventuele aanwezigheid van asbest levert dan ook geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Aandachtspunt: Aangezien naar verwachting bij de uitvoering van het bouwplan grond vrij zal komen is een AP04-onderzoek inclusief PFAS noodzakelijk om de afzetmogelijkheden van de vrijkomende grond te kunnen beoordelen.

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.

Voor deze ontwikkellocatie is in 2015 aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in plangebied Leytsche Hof. Dit onderzoek richtte zich specifiek op het karteren en waarden van het kanaal van Corbulo binnen het plangebied. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft RAAP in 2016 een Evaluatie- en selectierapport uitgebracht (*Evaluatie- en selectierapport, Archeologisch proefsleuvenonderzoek plangebied Leytsche Hof te Leidschendam, d.d. 12 december 2016, zie bijlage XII*).



**Leidschendam-
Voorburg**

Beoordeling en advies

Voor genoemd rapport van RAAP is door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Aan onderhavige ontwikkeling kan medewerking worden verleend met inachtneming van onderstaande archeologische voorwaarden, welke verbonden worden aan de “aanlegactiviteit” in de nog af te geven omgevingsvergunning tweede fase:

A. Behoudenswaardige vindplaats Corbulo kanaal

- Indien behoud in situ van het kanaal van Corbulo niet mogelijk is, dient deze behoudenswaardige vindplaats voorafgaand aan start van de bouwactiviteiten te worden opgegraven. De opgraving moet worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. De resultaten van de opgraving moeten worden verwerkt in een rapportage conform KNA, en bij de gemeente ter goedkeuring te worden ingediend.

B. Middelhoge- en hoge verwachting nederzettingssporen

- Indien bodemverstoringen dieper dan 30 cm gaan plaatsvinden in de delen van het plangebied met een middelhoge- en hoge verwachting op nederzettingssporen, dienen deze locaties door middel van een proefsleuvenonderzoek, voorafgaand aan start van de bouwactiviteiten, gekarteerd en gewaardeerd te worden;
- Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen en deze resten door de werkzaamheden bedreigd worden en planaanpassing niet mogelijk is, kan de gemeente besluiten dat een doorstart naar een opgraving noodzakelijk is. Deze resten dienen dan te worden opgegraven;
- Het proefsleuvenonderzoek moet worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek moeten worden verwerkt in een rapportage conform KNA, en bij de gemeente ter goedkeuring te worden ingediend.

C. Overige delen van het plangebied

- Voor de overige delen van het plangebied waar geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, geldt dat op het moment dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, deze conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg).



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 684542

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.3.1.3.2

Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.3.1.3.1

Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.3.17.1.2

Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.4.3

€	
€	
€	
€	
€	
€	