



**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 1^e 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 17 juli 2024 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken vanaf donderdag 18 juli 2024 t/m woensdag 28 augustus 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- | |

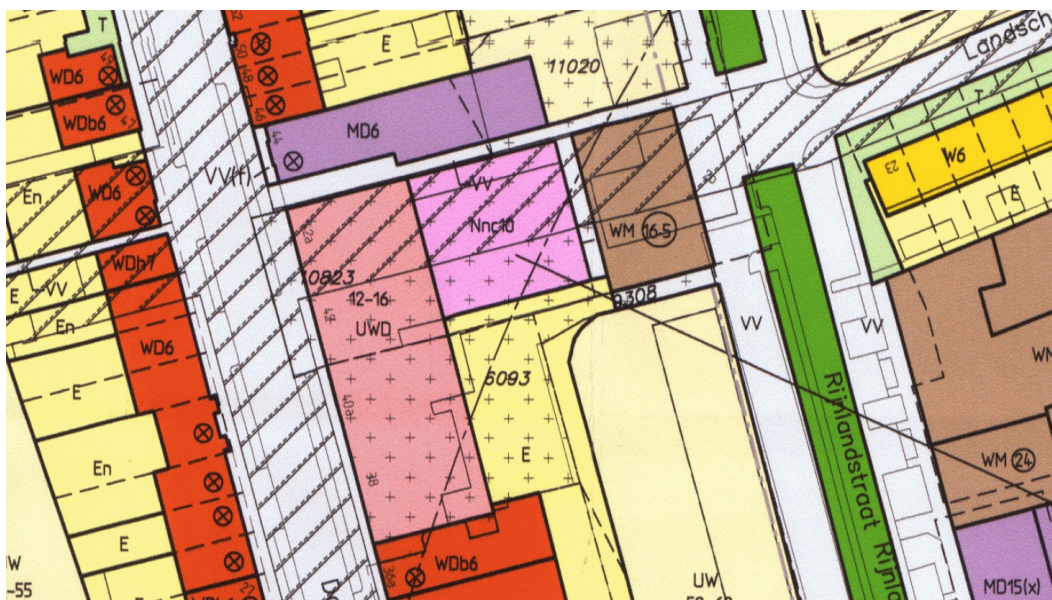


**Leidschendam-
Voorburg**

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| 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:

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- 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



**Leidschendam-
Voorburg**

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;



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 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, omdat de woongebouw aan de Rijnlandstraatzijde een diepte heeft van circa 21,4 meter en aan de Damlaanzijde een diepte heeft van circa 14,5 meter.

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. Op basis van dit programma zijn er 52 parkeerplaatsen benodigd, zonder bezoekersparkeren. Met bezoekersparkeren zijn 58 parkeerplaatsen benodigd.

Het plan voorziet in 59 parkeerplaatsen (34 parkeerplaatsen op de begane grond en 25 parkeerplaatsen in de parkeergarage). Dat betekent dat er genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.



**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.

Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.

Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, onder l, mogen gebouwde parkeervoorzieningen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan.

Het ingediende bouwplan voldoet aan deze bepaling.

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 zijn wij bereid 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 waarbij de volgende zaken van belang zijn:
 - a) De nu nog inpandige delen van de locatie zijn niet onderzocht, dit beslaat circa de helft van de onderzoekslocatie. De drie inpandige verdachte locaties (2 bovengrondse en 1 ondergrondse olie-/brandstoftanks) moeten alsnog voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing in kaart worden gebracht. Dat geldt ook voor de niet onderzochte strook met kabels voor telefonie;
 - b) Wanneer uit het aanvullend onderzoek blijkt dat bodem- en/of asbestverontreiniging wordt verwacht moet hiernaar nader onderzoek worden gedaan. Indien geen verontreiniging wordt verwacht kan het inpandige onderzoek (noodzakelijk) na de sloop plaatsvinden. Voorwaarde daarbij is dat er geen grondroering mag plaatsvinden voordat de onderzoeksresultaten bekend zijn.
 - c) Indien de ondergrondse tank voor het noodstroomaggregaat nog aanwezig is moet deze inclusief leidingwerk verwijderd/gesaneerd worden. Dat geldt ook voor de eventuele aanwezige bovengrondse tanks. Na het verwijderen moet de eindsituatie van grond- en grondwater analytisch worden aangetoond.
 - d) Aan de kant van de Rijnlandstraat werden afvalstoffen opgeslagen. De bodemkwaliteit dient hier opnieuw te worden onderzocht om te beoordelen of er een nieuwe bodemverontreiniging is ontstaan.



**Leidschendam-
Voorburg**

3. een archeologische begeleiding plaatsvindt bij de bodemverstorende werkzaamheden, van zowel sloop, voorbereidende als bouwphase van het project, zoals aangegeven onder 5 van Bijlage A van dit besluit.

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 bouw mogelijkheden 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:

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,



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1061106

Ruimtelijk advies

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 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

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 bureau Transect is in 2023 een archeologisch vooronderzoek verricht. De belangrijkste conclusie op basis van dit onderzoek is dat in de niet-onderkelderde delen van het projectgebied sprake kan zijn van archeologische resten. Geadviseerd wordt daarom in dat niet-onderkelderde deel van het projectgebied (met een omvang van circa 750 m2) de benodigde graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren. MRO neemt dit advies over. Er dient een archeologische begeleiding plaats te vinden bij de bodemverstorende werkzaamheden, van zowel sloop, voorbereidende bouwphase van het project.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Door middel van een archeologisch rapport dient te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord;
- Er wordt een PvE opgesteld voorzien van een kostenraming voor:
 - de gehele archeologische begeleiding, inclusief voorstel voor uitwerking, specialistisch onderzoek en conservering van vondstmateriaal;
 - eventuele technische maatregelen die nodig zijn om de archeologische begeleiding droog en veilig te kunnen uitvoeren.

Overige randvoorwaarden

Omdat archeologisch vooronderzoek op de locatie van de huidige bebouwing slechts beperkt mogelijk is, wordt ingestemd met eventueel uitstel van het waardestellend onderzoek tot het moment dat de huidige bebouwing gesloopt wordt. De initiatiefnemer kan hiervoor contact opnemen en afspraken maken met de adviseurs archeologie van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.



**Leidschendam-
Voorburg**

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden aan de uitvoering van de ondergrondsesloop- en graafwerkzaamheden in ieder geval de volgende voorwaarden verbonden:

Voorwaarden sloop

- De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerd bedrijf. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht
- Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden.
- De start van de sloopwerkzaamheden dient ten minste 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-voorborg ([REDACTED])
[REDACTED]

Voorwaarden ontgraving bouwkuip en bouw

- Voorafgaand aan de ontgraving van de bouwkuip en bouw dient er waardestellend onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologische begeleiding protocol Inventariserend onderzoek proefsleuven (IVO-P variant archeologische begeleiding)
- Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze ex situ (door middel van een opgraving) behouden te worden indien in situ behoud niet mogelijk is
- In het PvE dient gemotiveerd en in overleg met de adviseur van het bevoegd gezag de omvang en de locatie van de archeologisch begeleiding en de mogelijke opgraving nader bepaald te worden
- De begeleiding dient te worden verricht conform het goedgekeurde PvE en de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
- Dit PvE moet voor de verlening van de vergunning zijn opgesteld en door de gemeente te zijn goedgekeurd.

Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient bij de voorbereiding en uitvoering van het bouwplan rekening te houden met het volgende:

- Geadviseerd wordt om met het PvE te onderzoeken of -werk met werk- gemaakt kan worden, bijvoorbeeld door het archeologisch (waarderende) onderzoek uit te voeren direct voorafgaand aan de aanleg van de bouwkuip en de kelderaanleg
- Geadviseerd wordt in het PvE de mogelijkheid op te nemen om door te starten naar opgraving indien daartoe door de gemeente wordt besloten. Op deze wijze kan



**Leidschendam-
Voorburg**

worden voorkomen dat er tussen het vooronderzoek en de opgravingen er een vertraging ontstaat van meerdere weken

- De kosten van een archeologisch onderzoek met doorstart naar opgraving zijn vooraf minder goed te begroten. Geadviseerd wordt daarom vooraf de scope van het onderzoek goed vast te leggen en duidelijk afspraken te maken met de archeologisch aannemer in de vorm van inschrijfstaten (product kosten) en stelposten.

Bij vragen of opmerkingen ten aanzien van de archeologische voorwaarden, kan de initiatiefnemer rechtstreeks contact opnemen met de archeologisch adviseur van de gemeente, [REDACTED]

[REDACTED]