



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met de “Beheersverordening 2017”, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” en het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” (op gedeelte perceel is goedkering onthouden) 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 zeven eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 979, 1439, 1623, 1627 en 1925, plaatselijk gemerkt Noortheylaan / Veursestraatweg achter huisnummers 201, 203, 205 en 209 in Leidschendam.

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



Artist impression



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression



Artist impression



**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. 453316

Aanvraag

Op 26 juni 2018 hebben wij van Schouten Projectontwikkeling B.V. (inmiddels gewijzigd in WDevelop Holding B.V.), Postbus 1175, 2260 BD Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van zeven eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 979, 1439, 1623, 1627 en 1925, plaatselijk gemerkt Noortheylaan / Veursestraatweg achter huisnummers 201, 203, 205 en 209 in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject "De Groene Horsten" omvat het oprichten van zeven eengezinswoningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein, gebouwd op en tweetal bouwplots op het betreffende perceel. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats ofwel via de Noortheylaan ofwel via de Veursestraatweg. De op het perceel aanwezige kassen van het voorheen aanwezige glastuinbouwbedrijf worden verwijderd.



Luchtfoto locatie

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



**Leidschendam-
Voorburg**

ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergaderingen van 11 september 2018, 15 januari 2019 en 16 juli 2019 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie is in principeakkoord met de situering en de hoofdopzet. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om 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 t.b.v. 7 vrijstaande eengezinswoningen ('De Groene Horsten') aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam, d.d. 16-09-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 453316 – Het oprichten van zeven eengezinswoningen – project De Groene Horsten, Noortheylaan / Veursestraatweg achter huisnummers 201, 203, 205 en 209 in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de "Beheersverordening 2017", juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" en het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978" 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 17 juni 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 18 juni 2020. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.



**Leidschendam-
Voorburg**

Gedurende de periode van terinzagelegging konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp Verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is door ons beoordeeld, maar heeft geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging van de zienswijze, verzonden aan de indiener, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

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”, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor”. Omdat voor een gedeelte van het perceel goedkeuring is onthouden, gelden aldaar de voorschriften van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978”.

Een gedeelte van het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft overeenkomstig bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” de bestemming:

- Agrarische doeleinden - C (met landschappelijke waarde) – artikel 5

Een gedeelte van het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft overeenkomstig bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” de bestemming:

- Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied - Al(o) – artikel 5
- Primair Archeologisch waardevol gebied – artikel 26

De aanvraag is in strijd met artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” en artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” 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. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Agrarische doeleinden – C (met landschappelijke waarde)

Overeenkomstig artikel 5, eerste lid, zijn de op de kaart voor “Agrarische doeleinden - C (met landschappelijke waarde)” aangewezen gronden bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven met behoud van de aldaar voorkomende landschappelijke waarden.



**Leidschendam-
Voorburg**

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat met de zeven eengezinswoningen een woonfunctie wordt gerealiseerd.



Fragment verbeelding "Duivenvoordecorridor"

Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied

Overeenkomstig artikel 5, eerste lid, zijn de op de plankaart als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied" aangewezen gronden bestemd voor:

- de bedrijfsuitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- de bedrijfsuitoefening van niet-grondgebonden agrarische bedrijven voor zover deze voorkomen op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld;
- de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde daarvan is;
- extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de sub c. bedoelde waarden daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
- bestaande verkeers- en verblijfsvoorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van een hippisch bedrijf;
- bijbehorende groen- en nutsvoorzieningen.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat met de zeven eengezinswoningen een woonfunctie wordt gerealiseerd.



**Leidschendam-
Voorburg**

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 7 vrijstaande eengezinswoningen (*'De Groene Horsten'*) aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 1.2 nader op ingegaan.

Primair Archeologisch waardevol gebied

Volgens plankaart is het plangebied "Duivenvoordecorridor" mede bestemd als "Primair Archeologisch waardevol gebied". Op grond van artikel 26.2, juncto artikel 31, dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 7 vrijstaande eengezinswoningen (*'De Groene Horsten'*) aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 7 vrijstaande eengezinswoningen (*'De Groene Horsten'*) aan de Noortheylaan en Veursestraatweg te Leidschendam geeft in voldoende mate aan waarom het afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

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. in te stemmen met het door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren na het doorlopen van de aanvraag-/afwijkingprocedure eerste fase en dat het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek, na bovengrondse sloop van de bestaande kassen c.q. bebouwing, uitgevoerd dient te worden conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA);
2. aan Schouten Projectontwikkeling B.V. (inmiddels WDevelop Holding B.V), omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978" en van het gestelde in artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "'Duivenvoordecorridor", en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
3. aan Schouten Projectontwikkeling B.V. (inmiddels WDevelop Holding B.V), omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van zeven eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het



**Leidschendam-
Voorburg**

perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 979, 1439, 1623, 1627 en 1925, plaatselijk gemerkt Noortheylaan / Veursestraatweg achter huisnummers 201, 203, 205 en 209 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, 2 december 2020

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Harry Slump
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 453316

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 de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012).

De Structuurvisie vermeldt als expliciete doelstelling voor de Duivenvoordecorridor de sanering van glastuinbouw en het herstellen van het cultuurhistorisch landgoederen-landschap. De voorheen aanwezige glastuinbouw wordt vervangen door een groene open inrichting:

‘Voor de Duivenvoordecorridor richten we ons op landschappelijk, landelijk en cultuurhistorisch wonen in een sfeer van nieuwe buitenplaatsen. Hier willen we werken aan excellente grondgebonden woningen in het hogere segment, met landelijke en recreatieve voorzieningen.’

Met onderhavige ontwikkeling op de hoek van de Noortheylaan en Veursestraatweg wordt een kassencomplex van circa 22.600 m² kassen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden zeven luxe landelijke eengezinswoningen gerealiseerd. Deze sanering van kassen en realisatie van landelijke eengezinswoningen sluit aan op de ambities voor het gebied en geeft hier invulling aan, zoals opgenomen in de Structuurvisie.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplannen “Landelijk Gebied 1978 en “Duivenvoordecorridor”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen “Landelijk Gebied 1978 en “Duivenvoordecorridor”.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van zeven eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, en 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 herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar Schouten Projectontwikkeling B.V. gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

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.

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

5. Archeologie

Door de aanvrager zijn de volgende vooronderzoeken uitgevoerd:

- Bureauonderzoek. Jongste Projectmanagement & Advies. Griffioenlocatie Veursestraatweg 205-211, Leidschendam-Voorburg, 2017;
- Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). IDDS Archeologie rapport 2036. Griffioenlocatie Veursestraatweg 205-211, Leidschendam-Voorburg, 2017.

De resultaten van het vooronderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex. De verstoringen van de bovengrond reiken van 30 cm –mv (-0,3 m NAP) tot 110 cm –mv (-1,0 m NAP). De diepste verstoringen zijn aangetroffen achter de bebouwing aan de Veursestraatweg 209-211. De grond onder de noordelijke kassen is iets dieper verstoord dan de grond onder de zuidelijke kassen: de verstoringen onder de noordelijke kassen reiken gemiddeld tot 80 cm –mv / -0,8 m NAP en de verstoringen onder de zuidelijke kassen tot 50 cm –mv / -0,6 m NAP. De minst verstoorde delen van het plangebied liggen onder de zuidelijke kassen;



**Leidschendam-
Voorburg**

- In drie boringen zijn humeuze zandlagen of zandige veenlagen aangetroffen die als vegetatiehorizonten kunnen worden geïnterpreteerd. Deze vegetatiehorizonten zijn ontwikkeld in duinpannen: vochtige of natte laagtes tussen de duinen. Op basis van het booronderzoek kunnen de duinpannen niet worden gedateerd en kan niet worden bepaald of ze gelijktijdig aan de oppervlakte lagen. Op de niveaus van de duinpannen kunnen eventuele archeologische vindplaatsen zich bevinden. De duinpannen zijn aangetroffen in boringen 9, 10, 21 en mogelijk ook in boring 6, en bevinden zich tussen 80 en 180 cm –mv (-0,9 en -1,9 m NAP).

Advies Jongste Projectmanagement & Advies

Het onderzoeksbureau adviseert op basis van de bovenstaande resultaten van het archeologisch vooronderzoek om, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden die de aangetroffen vegetatiehorizonten in de duinpannen potentieel bedreigen, dat wil zeggen graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 60 cm –mv (-0,7 m NAP), vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan vanwege de verwachte kleinschaligheid van de vindplaatsen, het ontbreken van een archeologische laag en de verwachte lage of middelhoge vondstdichtheid het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek dient zich in eerste instantie te concentreren op de locaties waar in het booronderzoek vegetatieniveaus zijn vastgesteld. In de proefsleuven dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal één vlak op het niveau waarop sporen zich naar verwachting zullen aftekenen, direct onder de vegetatieniveaus.

Verzoek tot uitstel

Aanvrager heeft per brief verzocht tot uitstel van het waarderende archeologisch onderzoek voor de nu lopende aanvraag-/afwijkingsprocedure eerste fase. De reden voor dit verzoek is dat er nog kassen in het plangebied aanwezig zijn waardoor proefsleuvenonderzoek op dit moment nog niet mogelijk is. Pas na sloop van de kassen kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Aanvrager verzoekt daarom de gemeente het waarderende archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning eerste fase voor het oprichten van de woningen van het bouwplan Griffioen- De Groene Horsten.

Aanvrager heeft aangegeven zich bewust te zijn te zijn van de mogelijke scenario's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied en realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen de gemeente Leidschendam-Voorburg kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving. Aanvrager geeft aan terdege bewust te zijn van dit risico en accepteert de eventuele gevolgen



**Leidschendam-
Voorburg**

Overweging

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied is afgetopt en geëgaliseerd. De archeologische verwachting van de deelgebieden die zijn afgetopte en geëgaliseerde is gering. Vanwege de eerdere verstoringen zal het aantal nog aanwezige sporen en vondsten hier vermoedelijk klein zijn en zullen deze slechts een beperkte informatiewaarde hebben. Archeologisch waarderend vervolgonderzoek wordt daarom op de locaties die zijn afgetopt vooralsnog niet kansrijk en daarom niet zinvol geacht.

In 3 van de 28 verkennende boringen zijn aanwijzingen gevonden voor een intact bodemprofiel in de vorm van een humeuze zand of zandige veenlagen. Deze vegetatiehorizonten zijn ontwikkeld in duinpannen: vochtige of natte laagtes tussen de duinen. Dergelijke vegetatiehorizonten vertegenwoordigen rustfasen in de duinontwikkeling op de strandwallen, waarin de duinen begroeid raakten, bodemvorming kon optreden en bewoning mogelijk was. In het plangebied kunnen derhalve archeologische resten worden aangetroffen vanaf het Neolithicum.

Het advies, zoals verwoord in de rapportage, om aanvullend waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren en deze in eerste instantie te concentreren op de locaties waar in het booronderzoek vegetatieniveaus zijn vastgesteld wordt door ons, op basis van bovenstaande overweging, daarom gewijzigd overgenomen:

- Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van de bestemmingswijziging op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet volledig worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek;
- Op basis van het archeologisch vooronderzoek is echter vast te stellen dat het risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief relatief gering is. Slechts op de locatie van 3 van de in totaal 28 geplaatste boringen zijn er aanwijzingen gevonden die de hoge archeologische verwachting bevestigen

Gelet op voornoemde achten wij het in dit geval redelijk in te stemmen met het door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren na het doorlopen van de aanvraag-/afwijgingsprocedure eerste fase en pas uit te voeren na sloop van de bestaande kassen c.q. bebouwing.

Voorwaarde

Het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek dient conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) te worden uitgevoerd.



**Leidschendam-
Voorburg**

6. Bodem

Voor de percelen Veursestraatweg 205 en Veursestraatweg 211 in Leidschendam zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Historisch onderzoek Veursestraatweg 205 (achter 201-203) te Leidschendam, WLTO, kenmerk 401462, d.d. 10 mei 1999;
- Nulsituatie onderzoek terrein achter Veursestraatweg 201-203 te Leidschendam, Blgg Oosterbeek, kenmerk 401462.a, d.d. 3 mei 2000;
- Milieukundig onderzoek ketelhuis achter Veursestraatweg 201-203 te Leidschendam, De Straat, kenmerk B02A0764, d.d. 14 januari 2003;
- Aanvullend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 en waterbodemonderzoek Veursestraatweg 205, 211 en 213, De Straat, kenmerk B03A0094, d.d. 1 mei 2003;
- Verkennend bodemonderzoek Veursestraatweg 211 te Leidschendam, De Straat, kenmerk B01A0563-2, d.d. 12 juni 2001;
- Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 211 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r02, d.d. 10 oktober 2017;
- Actualiserend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 te Leidschendam, MWH Stantec, kenmerk m17a0330.r01, d.d. 10 oktober 2017;
- Aanvullend bodemonderzoek Veursestraatweg 205 en 211 te Leidschendam, opgesteld door Stantec, kenmerk m18a0416.101, datum 29 november 2018.

Op dit moment vinden nog aanvullende onderzoeken plaats naar aanleiding van de op diverse locaties geplaatste peilbuizen. Deze aanvullende onderzoeken worden nog separaat beoordeeld.

Voornoemde bodemonderzoeken zijn zowel door het Bodemloket als door de Omgevingsdienst Haaglanden inhoudelijk beoordeeld.

Overweging

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 februari 2019 en 14 maart 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Voorwaarden

De gevraagde omgevingsvergunning eerste fase kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:

- Voorafgaande aan graafwerkzaamheden t.b.v. de nieuwbouw c.q. sloop van bestaande opstallen op de betreffende ontwikkellocatie dient eerst de bodemkwaliteit, als bedoeld in de adviezen van de Omgevingsdienst Haaglanden, d.d. 25 februari en 14 maart 2019, definitief vastgesteld te worden



**Leidschendam-
Voorburg**

en dient zowel de Omgevingsdienst Haaglanden als de gemeente Leidschendam-Voorburg in te stemmen met de (aanvullende) definitieve bodemonderzoeken;

- De Omgevingsdienst Haaglanden dient vóóraf in te stemmen met de eventueel noodzakelijke sanerende maatregelen bijv. met een BUS-melding.

Opschorting inwerkingtreding omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb:

- a) heeft ingestemd met een saneringsplan, of
- b) op een ontvankelijke BUS-melding heeft beslist, of
- c) een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat de ontwikkellocatie géén geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 453316

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.	€ 2.662.000,00
Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.3.1.3.2	€ 166,85
Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.3.1.3.1	€ 166,85
Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.3.17.1.1	€ 2.283,60
Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.4.3	€ 967,05
	<u>€ 3.584,35</u>