



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING 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. 750777

Aanvraag

Op 9 juli 2021 hebben wij van [REDACTED]

[REDACTED] een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken (carport en tuinhuis), bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden (waaronder vergroten bestaande insteekhaven) dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 2167, plaatselijk gemerkt Veursestraatweg 116 in Leidschendam.



Luchtfoto Veursestraatweg 116



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression nieuwe woning - Voorgevel



Artist impression nieuwe woning - Achtergevel



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression nieuwe woning - Vogelvlucht

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning, een carport, een tuinhuis en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande woning op het betreffende perceel gesloopt.

Aanvraag bouwactiviteit, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” 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.

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 10 november 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren grondgebonden woning aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam, kenmerk 21501/1, versie 4, d.d. 04-07-2022



**Leidschendam-
Voorburg**

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van bij de omgevingsvergunning behorende stukken – Het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken (carport en tuinhuis), bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, Veursestraatweg 116 in Leidschendam.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag voor het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

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 woensdag 18 mei 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 19 mei 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 konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.



**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 gelegen in bestemmingsplangebied "Veursestraatweg 2007". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Woondoeleinden (W) | - artikel 3 |
| - Tuin (T) | - artikel 4 |
| - Water | - artikel 16 |
| - Archeologisch waardevol gebied | - artikel 18 |
| - Aanlegvergunning | - artikel 21 |

De aanvraag is in strijd met artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De aanvraag 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.



Fragment plankaart

Woondoeleinden

Overeenkomstig artikel 3, derde lid, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.



**Leidschendam-
Voorburg**

Conclusie:

Nu de nieuwe woning opgericht wordt buiten het op plankaart aangegeven bebouwingsvlak wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt vóór de voorgevelrooilijn een carport opgericht en aan Vlietzijde een vrijstaand tuinhuis. De carport valt deels binnen de bestemming 'Wonen' (het bouwvlak) en deels binnen de bestemming 'Tuin'. Het vrijstaande tuinhuis valt binnen de bestemming 'Tuin'. Ook de carport en het vrijstaande tuinhuis voldoen niet aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Tuin

Overeenkomstig artikel 4, eerste lid, zijn de op de plankaart voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Overeenkomstig artikel 4, tweede lid, mag op deze gronden niet worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van een erker aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw is toegestaan, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.

Overeenkomstig artikel 4, zesde lid, is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming

Conclusie:

Vóór de voorgevelrooilijn wordt een carport opgericht en aan Vlietzijde een vrijstaand bijgebouw. De carport valt deels binnen de bestemming 'Wonen' (het bouwvlak) en deels binnen de bestemming 'Tuin'. Het vrijstaande tuinhuis aan Vlietzijde, alsmede de te vergroten insteekhaven vallen beiden binnen de bestemming 'Tuin'.

Nu de carport, het vrijstaande tuinhuis en de te vergroten insteekhaven worden opgericht in de bestemming "Tuin" wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Water

Overeenkomstig artikel 16, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
- e. vijvers;
- f. kunstwerken, bruggen en duikers

Conclusie:

Er zijn geen strjdigheden geconstateerd met de bestemming “Water”.

Archeologisch Waardevol Gebied & Aanlegvergunning

Overeenkomstig artikel 18, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Archeologisch Waardevol Gebied” aangewezen gronden primair bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 18, derde lid, zijn de in het eerste lid bedoelde gronden mede bestemd voor alle andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Overeenkomstig artikel 18, vierde lid, mogen op die gronden krachtens de betreffende artikelen toelaatbare bouwwerken slechts worden gebouwd indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.

Overeenkomstig artikel 18, elfde lid, is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 21 van toepassing (aanlegvergunningstelsel).

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, is het verboden of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en/of de in de tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren. Dit geldt o.a. voor de volgende activiteiten:

- het aanleggen en verharden van wegen,
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen,
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden
- het aanleggen en dempen van watergangen.

Overeenkomstig artikel 21, vierde lid, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek

Gelet op voornoemde is voor het perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd (Vestigia-rapport V2036, Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam.



**Leidschendam-
Voorburg**

Binnen het gehele plangebied bestaat vanwege de aanwezigheid van het kanaal van Corbulo in de ondergrond een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Romeinse tijd, alsmede archeologische resten van de in de middeleeuwen gekanaliseerde loop van de Vliet.

Uit eerder archeologisch onderzoek direct aangrenzend aan en rond het onderhavige plangebied is gebleken dat hier het Kanaal van Corbulo loopt, met daarnaast waarschijnlijk een pad. Het aangetroffen pad ligt ter hoogte van de huidige bebouwing, de resten van het kanaal zelf liggen direct ten zuidoosten daarvan. Zodoende wordt de kans dat bij de voorgenomen ontwikkelingen een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad, (zeer) groot geacht.

Om de kans op de aan- of afwezigheid van potentiële archeologische niveaus in te schatten met name het kanaal van Corbulo en de daarnaast gelegen oeverzone uit de Romeinse tijd, is een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. De boringen zijn uitgevoerd als een boorraai met een variërende onderlinge boorafstand, afhankelijk van de ligging ten opzichte van het kanaal van Corbulo. De boringen zijn tot 3 á 4 m -mv gezet.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit een pakket duinzand, met in de top daarvan een vegetatieniveau. Het pakket duinzand loopt af naar het oosten en wordt afgedekt door een pakket mineraalarm veen (Hollandveen). In het veenpakket is een kleipakket waargenomen; het betreft hier de vulling van het kanaal van Corbulo. De vulling bestaat uit uiterst siltige klei met veen- en zandlagen. Boven de vulling van het kanaal van Corbulo is een dunne laagveen of zandige klei aangetroffen, het betreft hier een intact vegetatieniveau. In het oosten van het plangebied bestaat de bovengrond uit een zandpakket met veenlagen, afgedekt door een pakket matig zandige en matig humeuze klei. Het onderste pakket wordt geïnterpreteerd als de vulling van (een eerdere fase, mogelijk uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd van) de Vliet en het bovenste pakket als aanplompingspakket. In het westen van het plangebied wordt het mineraalarme veen afgedekt door een pakket lichtgrijs, zeer fijn zand. Het betreft hier waarschijnlijk een tweede fase van duinverstuivingen.

De vulling van het kanaal van Corbulo is nog geheel intact aanwezig. In de vulling zijn behalve enkele houtfragmenten (takjes) geen archeologische indicatoren gevonden. De gelaagde opbouw doet vermoeden dat het kanaal langzaam is dichtgeslibd aan het einde van de Romeinse tijd. Het kanaal was ca. 18 m breed. Op de oever van het kanaal zijn geen indicatoren of potentiële archeologische niveaus gevonden maar niet alle typen archeologische sporen zijn met boringen goed te onderzoeken. In het westen van het plangebied is een vegetatiehorizont gevonden tussen twee lagen duinzand op 120 cm -mv. De top van het duinzand is meer naar het oosten ook intact gebleven. Echter, hoe



**Leidschendam-
Voorburg**

meer naar het oosten hoe dieper en dus ook steeds minder aantrekkelijk voor bewoning. Waarschijnlijk is de veenvorming in het oosten van het plangebied gestart in het Neolithicum.

Conclusie en advies Vestigia

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting voor archeologische sporen en resten, met name gerelateerd aan het kanaal van Corbulo uit de Romeinse tijd.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied meerdere stratigrafisch goed bewaarde, potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Het betreft hier het vegetatieniveau in de top van het duinzand in het westen van het plangebied, de vulling van het kanaal van Corbulo en de oeverzone in het oosten van het plangebied en de mogelijk Middeleeuwse vulling van de Vliet. Daarom is vervolgonderzoek in de vorm van gravend onderzoek noodzakelijk. Vestigia adviseert daarom vervolgonderzoek door het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Ten behoeve van dit onderzoek is een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk.

Overwegingen m.b.t archeologie

De gemeentelijke archeoloog kan onder het stellen van voorwaarden en na instemming van het Programma van Eisen (PvE) inzake het uit te voeren proefsleuvenonderzoek instemmen met voornoemd archeologisch onderzoek, alsmede met het nog uit te voeren vervolgonderzoek(en). In bijlage B zijn de voorwaarden opgenomen, welke specifiek gelden voor dit perceel met betrekking tot het aspect Archeologie.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt daarnaast in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

Zoals eerder al vermeld zal de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Overwegingen m.b.t. de 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).



**Leidschendam-
Voorburg**

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In bijlage B zijn de voorwaarden opgenomen, welke specifiek gelden voor dit perceel en onderhavige aanvraag, met betrekking tot het aspect Archeologie.

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] [REDACTED] omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Veursestraatweg 116 in Leidschendam toe te staan;
2. aan [REDACTED] [REDACTED] omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken (carport en tuinhuis), bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden (waaronder vergroten bestaande insteekhaven) dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummer 2167, plaatselijk gemerkt Veursestraatweg 116 in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden;
3. dat de in bijlage B opgenomen voorwaarden, welke specifiek gelden voor dit perceel en onderhavige aanvraag met betrekking tot het aspect Archeologie, opgevolgd dienen te worden.

Leidschendam, 13 juli 2022

Namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

[REDACTED]
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 750777

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning, een carport, een vrijstaand bijgebouw en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande woning op het betreffende perceel gesloopt.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

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 1^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. 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.

4. Planschadeverhaalsovereenkomst

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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij () wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 750777

Archeologische voorwaarden

1. Algemeen

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en de realisatie van een grondgebonden vrijstaande eengezinswoning (116m²), met aan de voorzijde van het perceel een carport (35m²). Achter de woning, aan de kant van de Vliet wordt, nog een bijgebouw van 396m² gerealiseerd.

Halverwege het perceel (in de achtertuin) is een watergang aanwezig, ter grootte van 70 m². Deze watergang wordt gedempt. Het te dempen water zal worden gecompenseerd door, ter plaatse van de aansluiting op de Vliet, extra water aan te leggen (uitbreiding insteekhaven).

Het totaal te onderzoeken gebied beslaat, met al deze (beoogde) ingrepen, het hele kavel.

2. Toelichting

De locatie van het plangebied komt naar verwachting grotendeels overeen met de ligging van het Romeinse Kanaal van Corbulo. Met het mogelijk maken van de aanleg van met name de insteekhaven en mogelijk het bijgebouw, worden de resten van dit kanaal bedreigd. Verstoring van deze archeologische resten wordt niet wenselijk geacht. De archeologische resten vertegenwoordigen een grote maatschappelijke waarde, welke ook tot uitdrukking is gebracht door de aanwijzing van het kanaal van Corbulo als terrein van provinciaal belang, als mede door de instemming van de Gemeente Leidschendam-Voorburg met de voordracht van het kanaal als Unesco Wereld Erfgoed.

Hoewel delen van het kanaal in uitzonderlijke gevallen ex situ zouden kunnen worden behouden, dat betekent dat deze opgegraven kunnen worden, is dat in dit geval wellicht niet mogelijk.

Naast archeologische waarden uit de Romeinse Tijd kunnen er ook nog archeologische waarden uit andere perioden worden aangetroffen. Deze archeologische waarden dienen ook onderzocht te worden en eventueel middels een opgraving ex situ veilig te worden gesteld.

3. Uitgangspunten en mogelijkheden

De voorgenomen plannen overschrijden de vrijstellingsgrenzen en derhalve zijn aanvullende voorwaarden noodzakelijk om de archeologische waarden te beschermen:

1. De sloopwerkzaamheden dienen voorzichtig te worden uitgevoerd, daarbij dient een archeologisch bedrijf de werkzaamheden die de ondergrond kunnen verstoren, te begeleiden;
2. Voor het nieuwe pand met kelder zijn aanvullende voorwaarden van toepassing;



**Leidschendam-
Voorburg**

3. De carport en het bijgebouw zouden op een manier gebouwd kunnen worden waarbij eventuele archeologische resten niet worden geraakt, rekening houdend met een veiligheidsbuffer van tenminste 30cm boven de archeologische resten;
4. Voor de insteekhaven is het noodzakelijk dat eerst wordt aangetoond dat een gravend archeologisch onderzoek mogelijk is. Dit houdt in dat de uitbreiding van de insteekhaven droog kan worden onderzocht. De afstand tot de Vliet, de grote onderzoeksdiepte en eventueel opbreken van de bodem kan mogelijk problemen geven om het gebied veilig en in droge omstandigheden te onderzoeken en de archeologische waarden veilig te stellen. Het onderzoek dat het gebied veilig en droog kan worden opgegraven dient ter controle voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien het onderzoek mogelijk blijkt, kan met deze voorwaarden een Programma van Eisen (PvE) opgesteld worden. De verwachte onderzoekskosten zullen voor een dergelijk onderzoek waarschijnlijk hoog zijn. Hiervoor dient de opdrachtgever voor vergunningverlening expliciet aan te geven dat deze kosten bij de opdrachtgever bekend zijn en dat deze voor rekening van de opdrachtgever zijn. De kosten voor het archeologisch onderzoek blijven niet beperkt tot het gravende onderzoek, de uitwerking kan ook tot hoge kosten leiden. We adviseren een goede offerte uitvraag bij meerdere archeologische bureaus voor het gehele onderzoek. Indien tijdens het onderzoek blijkt dat het onderzoek toch niet droog kan worden uitgevoerd, dienen de werkzaamheden gestaakt te worden, om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Dit betekent een risico voor de opdrachtgever dat de insteekhaven mogelijk niet gerealiseerd kan worden;
5. Indien de insteekhaven mag worden gegraven, kan de te dempen watergang voorzichtig en met niet zwaar materiaal worden gevuld. Het dempen van de watergang mag pas worden uitgevoerd als het gravend onderzoek van de uitbreiding van de insteekhaven is afgerond.

4. Voorwaarden, algemeen

- a) De vergunning mag in delen worden aangevraagd, indien de sloop en bouw niet onlosmakelijk verbonden zijn met het dempen en uitgraven van de watergangen. Echter bij de behandeling van de vergunning worden de verschillende ingrepen voor archeologie wel als een geheel behandeld;
- b) De sloop en bouw van de woning, bijgebouw en carport is groter dan de vrijstellingsgrens (100m² en dieper dan 30cm-Mv). Derhalve is een archeologisch rapport voorgeschreven, waarin wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad. Eventuele archeologische waarden dienen door middel van een opgraving ex situ veilig gesteld te worden;
- c) Het dempen en uitgraven van de watergang is groter dan de vrijstellingsgrens (100m² en dieper dan 30cm-Mv). Derhalve is een archeologisch rapport voorgeschreven, waarin wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden



**Leidschendam-
Voorburg**

worden geschaad. Eventuele archeologische waarden dienen door middel van een opgraving ex situ veilig gesteld te worden;

- d) Eventuele archeologische waarden rondom de insteekhaven worden door middel van een vorm van afdekking veiliggesteld. De kade/oeveren en bodem van de uitbreiding van de insteekhaven dienen dusdanig geconstrueerd te worden dat toekomstige werkzaamheden aan kade/oeveren en bodem geen archeologische waarden kan schaden;
- e) Een vergunning voor het dempen en graven van de watergangen kan alleen worden verleend indien de archeologische resten middels een opgraving veilig kunnen worden gesteld;
- f) Voor vergunningverlening dient een specialistisch onderzoek te worden voorgelegd aan bevoegd gezag of een archeologische opgraving van de uitbreiding van de watergang in droge en veilige omstandigheden mogelijk is en zo ja op welke wijze dit kan plaatsvinden;
- g) Op basis van het voorstel wordt een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, voorzien van een kostenraming voor:
 - de gehele opgraving, inclusief voorstel voor uitwerking, specialistisch onderzoek en conservering van vondstmateriaal;
 - technische maatregelen die genomen moeten worden om droog en veilig archeologische opgraving;
- h) De initiatiefnemer dient bij de Gemeente Leidschendam-Voorburg het verzoek in om de vergunning voor het onderdeel water uit te voeren en geeft hierbij aan kennis te hebben van de kosten en geeft tevens aan deze geheel voor eigen rekening te nemen;
- i) Indien een archeologisch onderzoek van de watergangen niet mogelijk blijkt, wordt niet voldaan aan de provinciale verordening beleidskeuze 'Beschermen, Benutten, Beleven van Archeologische waarde' uit de Omgevingsvisie en het artikel 6.27 Archeologie en Romeinse Limes uit de verordening.

5. Voorwaarden, overig

- j) Omdat archeologisch vooronderzoek op de locatie van de huidige bebouwing slechts beperkt mogelijk is, wordt onder voorwaarden 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;
- k) Het archeologisch onderzoek betreft niet alleen de Romeinse verwachting, de gehele archeologische verwachting dient door het archeologisch bureau in het onderzoeksvoorstel meegenomen te worden.



**Leidschendam-
Voorburg**

6. Specifieke voorwaarden m.b.t. sloop

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden m.b.t. sloop- en graafwerkzaamheden de volgende voorwaarden verbonden:

- a) De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerde bedrijf. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht;
- b) Dit PvE moet voor de verlening van de vergunning zijn opgesteld en door de gemeente te zijn goedgekeurd;
- c) Het Plan van Aanpak dient uiterlijk 4 weken na verlening van de vergunning en te worden goedgekeurd door de gemeente. Indien de sloop eerder dan deze 4 weken aanvangt dient het PvA tenminste 5 werkdagen voor de start van de werkzaamheden te worden goedgekeurd door de gemeente;
- d) Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
- e) De start van de sloopwerkzaamheden dient tenminste 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg ( via );
- f) Een startoverleg met de aannemer, archeologisch bureau en bevoegd gezag vindt plaats voor de start van de werkzaamheden.

7. Specifieke voorwaarden m.b.t. sanering en ontgraving bouwkuip en bouw

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden m.b.t. de sanering van de ernstig vervuilde grond(en), de ontgraving van de bouwkuip en bouw de volgende voorwaarden verbonden:

- a) 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);
- b) 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;
- c) In het Programma van Eisen (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;
- d) De begeleiding dient te worden verricht conform het goedgekeurde PvE en de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- e) Dit PvE moet voor de verlening van de vergunning zijn opgesteld en door de gemeente te zijn goedgekeurd.



**Leidschendam-
Voorburg**

8. Specifieke voorwaarden m.b.t. watergang

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden m.b.t. de ontgraving van de watergang de volgende voorwaarden verbonden:

- a) De ontgraving van de watergang dient uitgevoerd te worden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerde bedrijf. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht;
- b) 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;
- c) De bodem van de watergang dient afgedekt te worden bijvoorbeeld met matten bestaande uit betonblokken verbonden aan een drager van geotextiel zodat dieper gelegen archeologische waarden niet verstoord kunnen worden;
- d) De zijkanalen van de watergang dient afgedekt te worden, zodat archeologische waarden aan de oeverzijde niet verstoord kunnen worden. Hiervoor ontvangen we graag een voorstel welke na goedkeuring bij de vergunning wordt opgenomen.

9. Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient rekening te houden met het volgende:

- a) Geadviseerd wordt om met het Programma van Eisen (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. Er hoeven dus geen separate PvE's opgesteld te worden, deze mogen worden gecombineerd;
- b) Geadviseerd wordt in het PvE de mogelijkheid op te nemen om door te starten naar opgraving, indien daartoe door het bevoegd gezag van de gemeente wordt besloten. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er tussen het vooronderzoek en de opgravingen een vertraging ontstaat van meerdere weken;
- c) 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.

10. Vragen of opmerkingen

Indien er nog vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van de gestelde archeologische voorwaarden en aandachtspunten dan dient contact opgenomen te worden met mevrouw

_____, e-mail _____ of telefoonnr. _____.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 750777

C. Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.4.2.3

Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.4.2.2

Afwijking, buitenplans uitgebreid 2.5.1.9

€

€

€

€

€

