

OMGEVINGSVERGUNNING

WATERACTIVITEIT

Z-24-114762/D-24-123165



Hoogheemraadschap van
Delfland

1 Procedure

Datum vergunning: 25 juli 2024
Datum aanvraag: 18 juni 2024
Verzoeknummer: 2024061801975
Procedure: Reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Aanvrager: Treurniet Wonen B.V., Buitenhavenweg 132, 3112BE Schiedam
Gemachtigde: XPM B.V., Balistraat 12, 2585XS 's-Gravenhage
Locatie activiteit: Rodenrijseweg 7, 2651 BM BERKEL EN RODENRIJS
Projectnaam: Oude Maalderij 2

2 Aanvraag

2.1 Aanleiding

De aanvrager wenst het voormalig mengvoerbedrijf Treurniet te slopen en op dezelfde locatie een vijf-laags gebouw te realiseren. Het oude en het nieuwe gebouw zijn gesitueerd binnen de zone waterstaatswerk van de regionale waterkering met legervak RK310. Zodoende zijn de werkzaamheden vergunningplichtig.

2.2 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Volgens artikel 4.1, onder b, van de Waterschapsverordening Delfland is het verboden om zonder omgevingsvergunning gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszones door, anders dan in overeenstemming met de functie ervan, en daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te houden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld.

3 Overwegingen

3.1 Toetsing

De volgende documenten zijn gebruikt ter toetsing van de aangevraagde werkzaamheden:

- Waterschapsverordening Delfland;
- Legger(kaart) Delfland;
- Beleidsregel Medegebruik waterkeringen (2021).

Overwegingen algemeen

Er wordt geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend voor wateractiviteiten indien de wateractiviteiten niet verenigbaar zijn met de doelen die in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening zijn gesteld. Primair wordt getoetst aan het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. Daarbij wordt rekening gehouden met de vervulling van maatschappelijke functies door het watersysteem.

Tevens wordt conform artikel 3.9 van de Waterschapsverordening geen omgevingsvergunning wateractiviteit verleend indien de wateractiviteit zorgt voor achteruitgang van de chemische en ecologische waterkwaliteit zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water.

Beperkingengebiedactiviteit

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een beperkingengebiedactiviteit wordt getoetst aan de beoordelingsregels in artikel 4.4 van de Waterschapsverordening. De aangevraagde activiteiten voldoen hieraan. We lichten de beoordeling op enkele essentiële punten hieronder nog nader toe.

3.2 Waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie

De aangevraagde activiteiten voldoen aan het beleid en hebben geen tot een te verwaarlozen negatief effect op de waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie. Gezien de werkzaamheden geen effect hebben op de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, zijn deze thema's niet meegenomen in de toetsing. De relevante toetsingscriteria worden hieronder nader toegelicht.

Te slopen gebouw

Het bestaande gebouw staat op ongeveer 8,00 meter van de buitenkruinlijn van de waterkering en staat in de zone waterstaatswerk. Het bestaande gebouw is gefundeerd op houten palen. Met de aanvrager is besproken dat er zo veel mogelijk wordt getracht de palen te laten zitten. Gezien de houten palen al een vrij lange tijd aanwezig zijn, is de verwachting dat er kleef (geplakte grond aan de funderingspalen) aan de palen zit. Hierdoor kan het trekken van de palen veel weerstand opleveren en kunnen er holle ruimten ontstaan. Zodoende zijn er in hoofdstuk "4.3.1 Slopen bestaand gebouw" voorschriften opgenomen om de negatieve gevolgen te voorkomen en/of te mitigeren. Zo moet er eerst worden proef-getrokken. Als dit te veel weerstand oplevert. Moet er worden overgegaan tot het afknippen van de palen. Mochten er toch holle ruimten ontstaan dienen deze direct opgevuld te worden met zwelklei. De holle ruimte die ontstaan is door het trekken van de houten funderingspaal moet worden opgevuld met zwelklei alvorens de nieuwe betonnen funderingspaal (op dezelfde locatie) wordt aangebracht.

Wanneer de voorschriften worden opgevolgd worden er geen negatieve gevolgen verwacht ten aanzien van de waterveiligheid, als gevolg van de sloop.

Te realiseren nieuwbouw

Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande gebouw, op 8,00 meter vanaf de buitenkruinlijn, binnen de zonerings waterstaatswerk van de waterkering. De kruin ligt op een hoogte van NAP -2,16 m. De waterkering tot aan de gevel van de bestaande bebouwing (en dus de nieuwbouw) lijkt zo goed als verheeld. Daarnaast ligt er een verharde kade. Dit lijkt een damwand te zijn met een betonnen deksloof. Het is onduidelijk of deze damwand een kerende functie heeft, maar deze damwand draagt ongeacht bij aan de stabiliteit van de waterkering. De nieuwe bebouwing wordt binnen de contouren van de bestaande bebouwing gerealiseerd waardoor er geen negatieve gevolgen van deze nieuwbouw worden verwacht op de stabiliteit van de waterkering. De verhardingssituatie blijft hoerdoor ook gelijk. De nieuwbouw wordt gefundeerd op het eerste zandpakket, waardoor het gewicht van het gebouw volledig wordt afgedragen op dit zandpakket en niet op de waterkering. Ten slotte doorsnijdt de nieuwbouw het leggerprofiel van de waterkering niet. In hoofdstuk "4.3.2 Realiseren nieuw gebouw" zijn specifieke voorschriften opgenomen ten aanzien van het realiseren van de nieuwbouw. Wanneer deze voorschriften worden opgevolgd worden er geen negatieve gevolgen verwacht ten aanzien van de waterveiligheid, als gevolg van de nieuwbouw.

3.3 Onderhoud

In artikel 78, tweede lid van de Waterschapswet is bepaald dat onderhoudsplichtigen zijn aangewezen in de Legger en de bijbehorende tekst.

3.4 Maatschappelijke functievervulling door watersystemen

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de maatschappelijke functievervulling door watersystemen zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Waterschapsverordening.

3.5 Andere belangen

Bij Delfland zijn geen andere belangen bekend die moeten worden meegewogen in deze procedure.

3.6 Conclusie

Gelet op de overwegingen en met het opnemen van voorschriften kan de gevraagde vergunning worden verleend.

4 Voorschriften

4.1 Algemene voorschriften

4.1.1 Algemeen

1. Voordat daadwerkelijk wordt begonnen met de werkzaamheden, dient u hiervoor een startmelding aan ons te doen. Deze melding moet minimaal een week voor aanvang bij ons worden gedaan.
U kunt hiervoor gebruik maken van ons start-stop meldingsformulier op onze website, deze vindt u hier: <https://www.hhdelfland.nl/regelen/activiteit-melden/start-stop-melding/>. Ook de datum van de beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld.
2. Tijdens de werkzaamheden moet ter plaatse een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
3. Er moet minimaal één persoon worden aangewezen die in het bijzonder belast is met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens Delfland in spoedgevallen overlegd kan worden.
4. Alle krachtens deze vergunning te verrichten werkzaamheden worden, indien eenmaal aangevangen en zover redelijkerwijs mogelijk, onafgebroken en met spoed voortgezet.
5. Direct nadat de werken voltooid zijn, moeten alle daarbij gebruikte werktuigen, materialen en (hulp)werken, en ook de resterende (niet-gebruikte) materialen en het afval worden opgeruimd en afgevoerd.
6. Calamiteiten, schade aan waterstaatkundige voorzieningen, verstoring van de waterhuishouding of andere bijzondere omstandigheden waardoor niet aan de vergunning kan worden voldaan, moeten direct worden gemeld en schriftelijk bevestigd aan Delfland. Aanwijzingen van Delfland moeten direct worden opgevolgd.
7. Alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen moeten worden getroffen, om te voorkomen dat het watersysteem schade lijdt ten gevolge van het gebruik van de vergunning en bij onvoorziene voorvallen.
8. Een adreswijziging van de vergunninghouder moet binnen twaalf weken worden gemeld aan Delfland.
9. Delfland kan de vergunninghouder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen of te verwijderen of verplaatsen, indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheers- of onderhoudshandelingen door of namens Delfland of anderszins in het belang van de waterstaat.

4.1.2 Uitvoeringstermijn

De vergunde werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning.

4.2 Waterkeringen

4.2.1 Waterkeringen algemeen

1. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet worden aangetast.
2. Alle ontgravingen moeten tot een minimum beperkt blijven en direct na het gereedkomen van de werken of onderdelen daarvan, waarvoor de ontgraving nodig was, worden aangevuld met een daartoe geschikte, in lagen van maximaal 0,50 m aan te brengen kleigrond. Elke laag moet afzonderlijk verdicht worden.
3. De bestaande bekleding van de waterkering moet na de werkzaamheden volledig hersteld worden.
4. Tijdens de werkzaamheden moet het verkeer over de weg op de waterkering zodanig plaatsvinden, dat beschadiging van bermen en taluds wordt voorkomen.

5. Bij een weersverwachting van langdurige vorst, regen of droogte mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in/bij waterkeringen.
6. Alle nazakkingen of zettingen van de waterkering die door het werk ontstaan, moeten worden hersteld.
7. Op de waterkering mag geen (bouw) materiaal en/of grond worden opgeslagen.

4.3 Werken

4.3.1 Slopen bestaand gebouw

1. De sloop dient zoveel mogelijk vanaf de achterzijde, dus zo ver mogelijk van de buitenkruinlijn vandaan, plaats te vinden. Als dit niet mogelijk is dient de maximale belasting ter plaatse van de Rodenrijseweg niet boven 5,00 kN/m² te komen.
2. De bestaande houten funderingspalen dienen zo veel mogelijk te blijven zitten in de ondergrond en niet worden verwijderd.
3. Wanneer er toch houten funderingspalen moeten worden getrokken, omdat deze op dezelfde plek zit als een nieuwe betonnen funderingspaal voorzien, dient er eerst te worden proef-getrokken. Als uit deze proef blijkt dat er te veel kleef is en er zodoende teveel weerstand wordt ervaren, dient het trekken te worden gestaakt en dient er te worden overgegaan tot het afknippen van de houten funderingspaal.
4. De houten funderingspaal dient te worden getrokken met een trilblok.
5. Wanneer er een houten funderingspaal is getrokken dient de holle ruimte direct te worden opgevuld met zwelklei alvorens de nieuwe betonnen funderingspaal wordt aangebracht.

4.3.2 Realiseren nieuw gebouw

1. Er mogen geen (open)ontgravingen plaatsvinden binnen 8,00 m gemeten vanuit de oeverlijn.
2. Ontgravingen mogen niet dieper worden uitgevoerd dan NAP -3,22 m. Een doorgraving van het leggerprofiel wordt hiermee voorkomen.
3. Funderingspalen moeten voorzichtig en met daartoe geschikt materieel worden aangebracht, zodat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast. Dit dient te worden uitgevoerd met een trillingsvrij paalsysteem zoals is genoemd in document "Notitie Invloed werkzaamheden nieuwbouw op waterkering".
4. Er mogen geen holle ruimten in de waterkering ontstaan, door het aanbrengen van de nieuwe funderingspalen.
5. De afwatering van het nieuwe gebouw mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben.

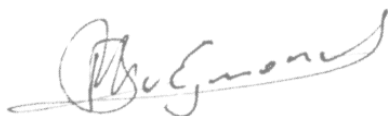
5 Besluit

Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten:

- a. Onder verbinding van de voorschriften, op de locatie zoals vermeld in hoofdstuk 1 Procedure, een omgevingsvergunning wateractiviteit te verlenen aan Treurniet Wonen B.V., Buitenhavenweg 132, 3112 BE Schiedam, voor het in de regionale waterkering:
 - Slopen van de bestaande bebouwing;
 - Het realiseren en hebben van een nieuw gebouw.
- b. De volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
 - Document met kenmerken:
 - Titel: Notitie;
 - Betreft: Invloed werkzaamheden nieuwbouw op waterkering;
 - Kenmerk: N2302058-01;
 - Datum: 30 april 2024;
 - Ingediend met bestandsnaam: "N2302058-01 - Herontwikkeling de Maalderij Invloed waterkering".
 - Tekening met kenmerken:
 - Titel: Maalderij locatie | Berkel en Rodenrijs 30-1-2024;
 - Subtitel: Doorsnede E Met leggerprofiel 131 geprojecteerd;
 - Datum ingediend: 18-06-2024;
 - Ingediend met bestandsnaam: "240130-Maalderij-Doorsnede E met leggerprofiel".
 - Tekening met kenmerken:
 - Titel: Situatie met leggerzonering;
 - Datum: 30-1-2024;
 - Ingediend met bestandsnaam: "240130-Maalderij-Situatie-loggerzonering".

6 Ondertekening

Namens Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
de Afdelingsmanager Regulering en Planadvisering,



B.M. van Egmond

Toelichting bij omgevingsvergunningen wateractiviteit en wijzigingsbesluiten**Uitleg over de procedure**

Besluiten (zoals omgevingsvergunningen en wijzigingsbesluiten) kunnen worden voorbereid met twee verschillende procedures. Een standaardprocedure of een uitgebreide procedure. In het besluit is vermeld met welke procedure het besluit tot stand is gekomen. Er zijn een aantal verschillen:

Standaardprocedure (met bezwaarmogelijkheid)

zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij plaatsen een kennisgeving van het besluit op www.overheid.nl.
2. Gedurende 6 weken vanaf de dag na verzending van de vergunning aan de vergunninghouder kan een belanghebbende een bezwaar indienen, gericht aan de Bezwaarschriftencommissie Delfland. Dit kan per post of per e-mail. Een digitaal ingediend bezwaarschrift moet, net als een per post ingediend bezwaarschrift, een handtekening bevatten.
3. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie behandelt de bezwaren, organiseert in bepaalde gevallen een hoorzitting en geeft vervolgens een advies aan Delfland.
4. Delfland neemt een "beslissing op bezwaar" naar aanleiding van dit advies. Bent u het niet eens met de beslissing, dan kunt u bij de rechtbank beroep aantekenen.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een bezwaar heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een bezwaar ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Uitgebreide procedure (met zienswijze en beroepsmogelijkheid)

zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

1. Wij leggen het ontwerp van het besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl
2. Gedurende 6 weken met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd kan een belanghebbende een zienswijze indienen.
3. Delfland verzamelt de zienswijzen en maakt een beantwoording. Een zienswijze kan aanleiding geven om het besluit te veranderen, waardoor het definitieve besluit anders kan zijn dan het ontwerp.
4. Wij leggen het definitieve besluit gedurende zes weken ter inzage op ons kantoor in Delft en wij plaatsen een kennisgeving op www.overheid.nl
5. Gedurende 6 weken kan de indiener van een zienswijze bij de rechtbank beroep aantekenen tegen het definitieve besluit.

Een zienswijze is vormvrij, maar voor een vlotte afhandeling vragen wij u te mailen naar loket@hhdelfland.nl.

Voorlopige voorziening aanvragen

Een beroep heeft geen opschortende werking: dat wil zeggen dat de vergunninghouder gewoon mag beginnen met uitvoering. Als u dat wilt voorkomen, kunt u naast een beroep ook een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Daarmee vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u een spoedeisend belang hebt. Het aanvragen van een voorlopige voorziening is een aparte procedure. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> leest u hoe u een voorlopige voorziening kunt aanvragen.

Privacy

Bij de kennisgevingen op www.overheid.nl maken wij persoonsgegevens van natuurlijke personen niet bekend. Zo beschermen wij uw privacy.

Toezicht en handhaving

Delfland houdt toezicht op de manier waarop vergunde activiteiten worden uitgevoerd. Als bij een controle blijkt dat voorschriften van het besluit niet worden nageleefd, kunnen wij overgaan tot handhaven.

Onderhoud

De Legger van Delfland is een kaart waarop de locatie en de afmetingen van waterstaatswerken zijn vastgelegd. Ook staat in de Legger wie onderhoudsplichtig is van bijvoorbeeld een watergang of een stuw. De legger vindt u op onze website: [legger Delfland](#)

Leges

Voor het behandelen van een aanvraag voor een vergunning (of wijziging hiervan) moet de aanvrager dan wel degene namens wie de vergunning of de wijziging hiervan is aangevraagd betalen. Ook wanneer de vergunning niet wordt verleend. De Regionale Belasting Groep verstuurt hiervoor de rekening. Moet deze naar een andere partij dan de aanvrager, dan moet dit in de oorspronkelijke aanvraag zijn aangegeven. Hoe hoog de leges zijn, kunt u nalezen in onze [Legesverordening](#).

Andere vergunningplichten

Naast deze vergunning kan ook een vergunning- of meldplicht gelden op grond van andere regelgeving. Het kan zijn dat u voor de werkzaamheden bijvoorbeeld ook een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden van de gemeente nodig heeft. Voor meer informatie hierover kunt u kijken op www.omgevingsloket.nl.

Toepassen van bouwstoffen

Voor het toepassen van steenachtige bouwstoffen, grond en baggerspecie in oppervlaktewater moet u informatie over de hoeveelheid en kwaliteit aanleveren. Wanneer en welke informatie dit is kunt u lezen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Ook kunt u hiervoor een vergunningcheck doen in het [Omgevingsloket](#).

Eigendom van objecten en percelen

Met een omgevingsvergunning heeft u nog geen privaatrechtelijke toestemming om percelen van anderen te gebruiken of te betreden.

Wij raden u daarom aan tijdig toestemming van de eigenaar te verkrijgen, bij voorkeur schriftelijk en in een vroeg stadium. Hiermee voorkomt u mogelijk allerlei problemen bij de uitvoering.

Dit alles speelt ook als Delfland eigenaar of rechthebbende is. Ook dan heeft u met een omgevingsvergunning wateractiviteit nog niet de nodige privaatrechtelijke toestemming van Delfland. Indien dat voor uw activiteiten nodig is, vragen wij u om contact op te nemen met Delfland, Afdeling Bestuurlijk en Juridische Zaken t.a.v. team Vastgoed (015) 260 81 08 of loket@hhdelfland.nl.

Visrechthebbenden

In geval van het vangen en/of overzetten van vis moet ook toestemming worden gevraagd aan de visrechthebbende. Hiervoor kunt u terecht bij de eigenaar van de gronden of huurder(s) van het visrecht.

Wijziging van het besluit

De aanvrager en de vergunninghouder kunnen een verzoek indienen om het besluit te wijzigen. Dit verzoek doorloopt meestal dezelfde procedure als het oorspronkelijke besluit. Houdt u dus rekening met deze extra doorlooptijd voordat u begint met de werkzaamheden. Ook voor een wijzigingsbesluit worden leges in rekening gebracht.

Rechtsopvolging

De vergunning geldt voor de vergunninghouder en diens rechtsopvolgers, tenzij in de vergunning anders geregeld. Rechtsopvolger moeten de overgang binnen vier weken na rechtsopvolging schriftelijk melden bij Delfland via loket@hhdelfland.nl.

Contact

U kunt contact met ons opnemen via:

- telefoon: (015) 260 81 08 dit is het Klant Contact Centrum
- e-mail: loket@hhdelfland.nl
- website: www.hhdelfland.nl
- post: Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft

Vermeldt u altijd bij het onderwerp om welk zaaknummer het gaat en of het om bijvoorbeeld een zienswijze gaat.