



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bouwlustlaan/Wezelrade
ongenummerd

Uw brief van

Ons kenmerk

201801555/6970106

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 januari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 42 appartementen met 17 parkeerplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging en algemene ruimten gelegen op de hoek van de Bouwlustlaan en Wezelrade.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 1 juni 2018, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijze is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en overige documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1: beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistratie adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het monumentenregister.

De aanvraag houdt in het bouwen van 42 appartementen met 17 parkeerplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenberging en algemene ruimten, gelegen op de hoek van de Bouwlustlaan en de Wezelrade.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bouwlust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'wonen-1' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan voor wat betreft:

- de parkeernorm die genoemd is in bijlage 3, waarnaar vernoemd wordt in artikel 28 onder b, van de bestemmingsplanregels;
- het bouwen binnen een bouwvlak, genoemd in artikel 21.

Voor de overwegingen om af te wijken van deze regels wordt verwezen naar de beoordeling van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 21 maart 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1, onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

"Akkoord. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De commissie heeft op 29 november 2017 ingestemd met het beginselplan voor een woontoren. Het nu beoordeelde bouwplan is een goede uitwerking, in materiaalkeuze en in detaillering, die de eerder positief ontvangen aansluiting bij en inpassing in de wederopbouwomgeving waarmaakt."

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 maart 2018 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties. Dit heeft o.a. betrekking tot berekenen van de negatiefkleeft.
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
*noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
Hier gaat het o.a. om de betonnen(hoek)penanten op as 1 i.v.m. botsbelasting door voertuigen.*
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen, houten binnenspouwbladen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- 0 de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- 1 het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Artikel 2.84 weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

De WBDBO tussen de ruimten zoals omschreven in het brandveiligheidsrapport op bladzijde 18 moet zowel verticaal als horizontaal ten minste 60 minuten bedragen (in de doorsnedetekeningen zijn de horizontale brandscheidingen niet weergegeven).

De schachten moeten rondom 60 minuten brandwerend worden uitgevoerd.

Artikel 6.26 zelfsluitende deuren

De vrijloopdeurdranger van de scootmobielberging moet aangestuurd worden door een rookmelder in de deurdranger of een rookmelder in de scootmobielberging. De vrijloopdeurdranger is geplaatst om te voorkomen dat deze gedemonteerd wordt. Gedrangerde deuren zijn namelijk vrijwel onbruikbaar voor het gebruik van scootmobielen.

Artikel 6.39 Brandweerlift

De lift moet uitgevoerd worden als brandweerlift, zoals omschreven is in het brandveiligheidsrapport. Dit staat niet op de tekening aangegeven.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Bouwlust', waar in het onderhavige geval de bestemming 'wonen-1' is opgenomen.

Het bouwplan voldoet niet aan de parkeernorm die genoemd is in bijlage 3, waarnaar vernoemd wordt in artikel 28 onder b, van de bestemmingsplanregels.

Op grond van artikel 29.2, onder e, van de bestemmingsplanregels mag hiervan worden afgeweken indien de parkeerdruk als gevolg van het gebruik van het gebouw lager is dan 80%. De parkeerdruk bedraagt ter plaatse 75%. Daarom kan met toepassing van artikel 29.2, onder e, afgeweken worden van artikel 28, onder b.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen binnen een bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen in het kader van de algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS288041). Het bouwplan voldoet aan categorie Ib van dat besluit waarin de gemeenteraad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen 'de realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering tot een maximum van 250 woningen'. De aanvraag voor het bouwplan is op 20 maart 2018 gemeld aan de gemeenteraad.

Bij besluit van 24 oktober 2018, kenmerk ODH-2018-00129077, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Op dit bouwplan is artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Het bouwplan vindt plaats op percelen die door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. Er lijkt geen sprake te zijn van investeringen in de openbare

ruimte die samenhangen met het initiatief, is het kostenverhaal verzekerd. Eventuele kleinschalige ingrepen in de openbare ruimte voor het bouwplan komen voor rekening en risico van de vergunninghouder, na afstemming met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieovereenkomst is niet nodig.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Waterhuishouding

- Alle maaiveld verharding -onder en rondom het gebouw- watert af naar de bodem en wordt niet aangesloten op het riool. Het maaiveld wordt zodanig ingericht dat het regenwater op eigen terrein in de bodem kan infiltreren. de initiatiefnemer, eigenaar, beheerder is zelf verantwoordelijk om overlast en schade ten gevolge van hevige regen te voorkomen of te beperken;
- Het hemelwater dat van de bebouwing afstroomt wordt bij voorkeur op eigen terrein geborgd. Lukt dat niet, dan kan het hemelwater naar het gemeentelijke (hemel-)waterstelsel worden afgevoerd;
- De eigenaar, beheerder van het gebouw dient de afwatering op eigen terrein in stand te houden en te beheren.

Nadere aanwijzingen

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld. Deze kunt u aanvragen via: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

De hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch is het niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via e-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Bijlage 2

Beantwoording zienswijze

Tijdens de ter inzage legging is in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt door reclamant verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op de watercompensatie bij toename van verharding.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er 1150 m² verhard wordt en wordt aangegeven dat het beoogde gebouw in plaats komt van een in 2010 gesloopt gebouw. In de zienswijze is aangegeven:

- de locatie ligt in de bestemming 'Wonen-1', echter buiten het bouwvlak. In het huidige bestemmingsplan is hier geen bebouwing voorzien;
- het gebied is al sinds 2008 onbebouwd. Mede daardoor is in de watersysteemanalyse uit 2014 het gebied als groen mee genomen.

Zowel planologisch als in de werkelijkheid zal de bebouwing/verharding dus toenemen met 1150 m². Uitgaande van het standstillbeginsel is daarmee watercompensatie vereist. De watersleutel kan hier toegepast worden en zal aangeven wat de opgave is. Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze compensatie zal worden aangelegd en dit in de ruimtelijke onderbouwing te borgen.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij als volgt:

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie niet als bouwvlak bestemd. Uitgaande van de planologische situatie is daarom compensatie vereist voor de toename aan verharding. Het woongebouw dat hier stond is ca. 2008 gesloopt en bij de herziening van het bestemmingsplan is het bouwvlak weg bestemd.

Het is echter wel altijd het plan geweest om de gesloopte flat te herbouwen. Daarom hebben wij na overleg besloten in dit geval af te wijken van het beleid door een gedeelte van de compensatie niet nu maar wel binnen 3 jaar aan te leggen.

Met de initiatiefnemer is afgesproken om de verharding van het maaiveld zo veel mogelijk te beperken om de resterende opgave zo veel mogelijk te beperken. De wateropgave van dit bouwplan is gedeeltelijk ingevuld door het hemelwater dat op parkeerplaatsen valt naar de bodem te laten infiltreren. Bijvoorbeeld via waterdoorlatende verharding of door het water naar naastgelegen groen te leiden. Om instandhouding ook naar de toekomst toe te borgen worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Alle maaiveld verharding -onder en rondom het gebouw- watert af naar de bodem en wordt niet aangesloten op het riool. Het maaiveld wordt zodanig ingericht dat het regenwater op eigen terrein in de bodem kan infiltreren. de initiatiefnemer, eigenaar, beheerder is zelf verantwoordelijk om overlast en schade ten gevolge van hevige regen te voorkomen of te beperken;
- Het hemelwater dat van de bebouwing afstroomt wordt bij voorkeur op eigen terrein geborgd. Lukt dat niet, dan kan het hemelwater naar het gemeentelijke (hemel-)waterstelsel worden afgevoerd;
- De eigenaar, beheerder van het gebouw dient de afwatering op eigen terrein in stand te houden en te beheren.

Uit de watersleutel komt dan een resterende opgave van 115 m² oppervlaktewater of 69 m³ waterberging. Deze resterende opgave wordt door de gemeente in overleg met het waterschap in open water aangelegd binnen 3 jaar en in hetzelfde peilgebied van de Eshofpolder op niet meer dan 2 km afstand, te meten via het watersysteem vanaf het dichtst bij gelegen oppervlaktewater. Mocht de afstand of de termijn niet haalbaar zijn, dan gaan gemeente en waterschap hierover in overleg. De gemeente zal dit nader invullen bij de herontwikkeling van woningbouwlocaties waarbij tevens de openbare ruimte zal worden heringericht.

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft de ingediende zienswijze geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.