

(Ontwerp Beschikking)

G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.

Noordhoornseweg 6
2635 GB DEN HOORN

Ons kenmerk D2024-00009111
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

Onderwerp
Beschikking

Datum
Dag maand jaar

Beste [REDACTED],

U heeft op 31 december 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag betreft het bouwen parkeergarage met daarop 2 woongebouwen. Ieder woongebouw heeft 14 appartementen (totaal 28 appartementen). Het bouwplan is gelegen aan De Schans 4 tot en met 60 (even) in Den Hoorn. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer Z2023-00000870. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Ons besluit

Wij besluiten om de omgevingsvergunning onder voorwaarden aan u te verlenen.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

U leest achteraan deze brief waarom wij dit besluit nemen.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt aangevangen dienen tekeningen, berekeningen en rapporten van alle relevante constructie onderdelen, ter nadere goedkeuring, bij Bouw- en Woningtoezicht te worden ingediend.
2. Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit
Beperking van uitbreiding van brand
Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.
U moet de volgende maatregelen nemen:
 - uitvoering liftschaft dient te voldoen aan artikel 2.82 lid 3 sub c van het Bouwbesluit 2012 waarbij de constructieonderdelen aan de binnenzijde van de schacht moet voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
 - in het rapport brandveiligheid wordt aangegeven in 4.7.1. dat de parkeergarage een "niet besloten" ruimte is. Dit is niet aangetoond en zal gezien de beperkte openingen ook lastig aan te tonen zijn. Indien u/de adviseur wil aantonen dat het een "niet besloten" ruimte is dan zal

er een CFD berekening gemaakt moeten worden waaruit dit blijkt.

Uiterlijk 6 weken voordat met de bouw wordt aangevangen dient het aangepast rapport brandveiligheid of een CFD berekening, ter nadere goedkeuring, bij Bouw- en Woningtoezicht te worden ingediend in te dienen.

3. Brandveiligheid volgens hoofdstuk 6 van het bouwbesluit

Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

U moet de volgende maatregelen nemen:

- parkeergarage en bergingen voorzien van blusmiddelen conform artikel 6.31 lid 1.

Uiterlijk 6 weken voordat met de bouw wordt aangevangen dienen tekeningen met bovenstaande blusmiddelen, ter nadere goedkeuring, bij Bouw- en Woningtoezicht te worden ingediend.

4. Uiterlijk 6 weken voordat met de bouw wordt aangevangen dient een saneringsplan, ter nadere goedkeuring, bij Bouw- en Woningtoezicht te worden ingediend. De omgevingsvergunning treedt niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met saneringsmaatregelen of is vastgesteld dat het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

Wanneer mag ik starten?

U mag starten met het uitvoeren van (of handelen naar) deze omgevingsvergunning als u aan de voorwaarden heeft voldaan en deze in werking is getreden. De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (zie artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo).

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met

Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00000870 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Milou Schellingerhout

Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlagen

Hieronder treft u een overzicht van alle documenten welke onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Naam document	Kenmerk document	Bestandsnaam
OVG RAP Actualiserend bodemonderzoek dd.2023-11-22	D2023-00009002	8326563_1704054355882_rapport_actualiserend_bodemonderzoek_-_GADE20230850.pdf
OVG TEK S-2 v1 Situatie dd.2023-12-31	D2023-00009013	8326563_1704053383284_VB3_S-2_v1_situatie_plan_GAM_PLUS_231231.pdf
OVG RAP Bijlagen bij Ruimtelijke Onderbouwing dd.2024-02-27	D2024-00001597	8326563_1709212392538_Centrumplan_Den_Hoorn_twee_appartementengebouwen_Bijlagen_240227.pdf
OVG RAP MPG rapportage dd.2024-02-29	D2024-00002234	8326563_1711402545536_MPG_Rapportage_2024-7826_.pdf
OVG TEK M-7 vloeren riool kap dd.2023-12-31	D2023-00009005	8326563_1704053987002_VB3_M-7_vloeren_riool_kap_231231.pdf
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00009008	8326563_1704055108526_publiceerbareaanvraag.pdf
OVG RAP Ruimtelijke Onderbouwing dd.2024-11-07	D2024-00009174	Ontwerp ruimtelijke onderbouwing Centrumplan Den Hoorn; twee appartementengebouwen; versie 07-11-2024.pdf
OVG TEK M-8 principe details v2 dd.2024-03-25	D2024-00002231	8326563_1711401988839_VB3_M-8_principe_details_240325.pdf
OVG RAP Oppervlakte-, daglicht- en ventilatieberekeningen v2 dd.2023-12-29	D2024-00002232	8326563_1711402107554_Vb3_12_28-App-Oude_Meelfabriek_29dec2023_Oppvl-Daglicht_Volledig.pdf
OVG RAP BENG en Rc berekeningen v2 dd.2024-01-09	D2024-00002233	8326563_1711402428365_Vb3_12_28-App-Oude_Meelfabriek_9jan2024_BENG-en-Rc-Herz-1_Volledig.pdf
OVG RAP Brandveiligheidsr	D2024-00002235	8326563_1711402667600_20240228_Brandveiligheidsrapportage_202465143V1.0_Oude_Meelfabriek.pdf

apportage dd.2024-02-28		
OVG RAP Geluidwering gevel dd.2024-03-14	D2024-00002236	8326563_1711402875245_10481-59356-02_Rapport.pdf
OVG RAP Bezonningsstudie v2 dd.2023-07-04	D2024-00002237	8326563_1711403215356_Bezonning_4_juli_2023.pdf
OVG TEK VB3 M-1 kelder dd.2024-08-23	D2024-00007206	VB3 M-1 kelder_240823.pdf
OVG TEK VB3 M-2 begane grond dd.2024-08-23	D2024-00007207	VB3 M-2 begane grond_240823.pdf
OVG TEK VB3 M-3 1e verdieping dd.2024-08-23	D2024-00007208	VB3 M-3 1e verdieping_240823.pdf
OVG TEK VB3 M-4 2e verdieping dd.2024-08-23	D2024-00007209	VB3 M-4 2e verdieping_240823.pdf
OVG TEK VB3 M-5 3e verdieping dd.2024-08-23	D2024-00007210	VB3 M-5 3e verdieping_240823.pdf
Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (MLD24-0132 - voor samenwerking SAM-63694)	D2024-00007850	Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (MLD24-0132 - voor samenwerking SAM-63694).pdf
OVG TEK VB3 M-6 gevels doorsneden dd.2024-09-18	D2024-00008767	VB3 M-6 gevels doorsneden_240918.pdf

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken na de dag van de terinzagelegging. De terinzagelegging van het besluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt in de Staatscourant en De Schakel.

Belanghebbenden kunnen een beroepschrift indienen bij de rechtbank sector bestuursrecht, postbus 20302 2500 EH 's-Gravenhage.

In het beroepschrift moet ten minste het volgende staan:

- de datum;
- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de reden waarom u het niet eens bent met dit besluit;
- uw handtekening.

Wanneer er sprake is van dringende spoed en niet kan worden gewacht op de beslissing op beroep, kan aansluitend een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Voor dit verzoekschrift betaalt u griffierecht.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl.

Wat kost de vergunning?

Hieronder treft u een overzicht van de kosten van uw vergunning. U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet om de vergunning te betalen.

Artikel	Omschrijving / berekening	Bedrag
2.3.1.1.3	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo >€ 499.999,- [REDACTED]	[REDACTED]
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1.2 staffel over [REDACTED]	€ [REDACTED]
2.3.1.5	Beoordeling aanvullende gegevens	€ 77,60
2.3.11.1	Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 173,20
2.3.11.4	Voor archeologisch advies wanneer geen archeologisch bodemrapport is ingediend en opgevraagd	€ 330,00
Leges totaal		[REDACTED]

Mededelingen

Het uitvoeren van de omgevingsvergunning kan best ingewikkeld zijn. Hieronder leest u enkele zaken waarvan wij denken dat u kan helpen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland.
2. Op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag met bouwen niet eerder worden begonnen dan dat door de inspecteur van Bouw- en woningtoezicht de plaats en hoogte van het bouwwerk is bepaald cq gecontroleerd.
3. Ten aanzien van de uitvoering dient ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit twee dagen van tevoren het volgende mede te delen;
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgraven inbegrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen inbegrepen;
 - de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het gereedkomen van elke betonwapening (voor het storten van beton).
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat moet geschieden op veilige wijze. Tijdens de bouw moeten ingevolge, artikel 8.2 van het Bouwbesluit, zodanige maatregelen getroffen worden dat bouwdelen niet kunnen instorten c.q. omwaaien. Hiertoe dienen deze bouwdelen vakkundig te worden geschoord en/of in het onderliggende werk te worden verankerd. Vierentwintig uur voor de eerste oplevering van het werk dient, ten behoeve van inspectie, Bouw- en Woningtoezicht te worden ingelicht.
5. De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Midden-Delfland, of direct bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel.nr. 14015). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.
6. Op grond van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming moeten steenachtige materialen die na voltooiing van de bouw in contact kunnen staan met grond, oppervlakte water of regen, te voldoen aan de eisen voor categorie 1 bouwmaterialen. Op het werk moeten daarom erkende kwaliteitsverklaringen aanwezig zijn (Komo, NI-sfb of een partijkeuring afgegeven door een geaccrediteerde onderzoeksinstelling).
7. Indien op het bouwterrein grond vrijkomt dient deze op de locatie te worden verwerkt of te worden afgevoerd overeenkomstig de landelijke regeling voor het transport van afvalstoffen.
8. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte.
9. Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke vergunning van de afdeling Openbare Werken met voertuigen en/of aanhangers gebruik te maken van het trottoir dan wel op een andere manier de openbare weg in gebruik te nemen voor bijv. opslag.

10. Indien stoffen worden opgeslagen als bedoeld in het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken dan kan op grond van de gebruiksvergunning de eis van brandwerendheid met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag worden verzwaard.
11. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.
12. Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit
Sterkte bij brand
 Een bouwwerk moet bij brand gedurende redelijke tijd kunnen worden verlaten en doorzocht, zonder gevaar voor instorting van bouwconstructies.
 - De draagconstructie is 90 minuten en dat is conform Bouwbesluit echter adviseert de VRH om de draagconstructie in de parkeergarage op te hogen aangezien branden in parkeergarages moeilijk te blussen zijn en er een verhoogde kans is op constructieschade.
13. Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit
Beperking van uitbreiding van brand
 Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd.
 Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.
 - de brandcompartimentering in de parkeergarage is conform Bouwbesluit. We adviseren om extra maatregelen te nemen omdat branden in parkeergarages moeilijk te blussen en te beheersen zijn. Dit kan een actieve beheersinstallatie zijn zoals bijv. een sprinklerinstallatie of passieve maatregelen zoals ophogen van de WBDBO waarden.

Mededeling in het kader van de Wet Basis registraties gebouwen en adressen

Door deze omgevingsvergunning ontstaan er een pand met verblijfsobjecten. Zie onderstaande tabel.

Adres	bouwnr	type	wat	verdieping	oppervlakte	gebruiksfunctie
De Schans 4			Parkeer garage	-1	800	overige gebruiksfunctie
De Schans 6	18	B sp	woning	0	84	woonfunctie
De Schans 8	17	A sp	woning	0	95	woonfunctie
De Schans 10	16	A sp	woning	0	95	woonfunctie
De Schans 12	15	B sp	woning	0	84	woonfunctie
De Schans 14	22	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 16	21	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 18	20	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 20	19	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 22	26	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 24	25	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 26	24	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 28	23	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 30	28	C3 sp	woning	3	193	woonfunctie
De Schans 32	27	C3	woning	3	193	woonfunctie
De Schans 34	3	B sp	woning	0	84	woonfunctie
De Schans 36	4	A sp	woning	0	95	woonfunctie
De Schans 38	1	A sp	woning	0	95	woonfunctie
De Schans 40	2	B sp	woning	0	84	woonfunctie

De Schans 42	7	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 44	8	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 46	5	A1	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 48	6	A1 sp	woning	1	95	woonfunctie
De Schans 50	11	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 52	12	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 54	9	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 56	10	A2 sp	woning	2	95	woonfunctie
De Schans 58	13	C3	woning	3	193	woonfunctie
De Schans 60	14	C3 sp	woning	3	193	woonfunctie

Downloaden

De vergunning en de bijlagen kunt u downloaden. U ontvangt binnenkort een e-mail van ons waarmee u de download kunt uitvoeren.

Hoe is het besluit tot stand gekomen?

U leest hieronder hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bouwen

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie Omgevingskwaliteit (voorheen commissie Welstand en Erfgoed genaamd). Zij heeft op 25 september 2024 negatief geadviseerd. In tegenstelling tot advies vinden wij dat de vergunning moet worden verleend. Hieronder leest u waarom. Wij kunnen op basis van artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo afwijken van het advies van de commissie Omgevingskwaliteit.

Wij wijken af van het advies van de commissie Omgevingskwaliteit. Hieronder de overwegingen:

- het bouwplan past in het ruimtelijk kader. Het plan is getoetst en passend bevonden binnen het vastgestelde kader. Het kader is helder en eenduidig op de aspecten situering, oriëntatie, bouwmassa, gevelindeling, materialisatie en detaillering; het bouwplan voldoet hieraan.
- het advies van de commissie is niet gebaseerd op het kader. De commissie heeft meerdere gesprekken gehad met de initiatiefnemer. Hierbij heeft de initiatiefnemer aanpassingen gedaan aan het bouwplan. Nu is er een negatief advies uitgebracht. In het advies wordt bij de motivering verwezen naar criteria die niet uit het door de raad vastgestelde kader zijn te herleiden. Een motivering van hoe de gehanteerde criteria zouden volgen uit het kader wordt ook niet gegeven. Hiermee is het advies van de commissie geen draagkrachtige motivering op basis van het kader die een besluit kan dragen.
- het meewerken aan het advies zou negatieve maatschappelijke en economische gevolgen hebben. Uit het advies spreken vooral bedenkingen over met de toegepaste maat en schaal. De initiatiefnemer is bewust dat ruimtelijke ontwikkelingen zich op het snijvlak van verschillende belangen bevinden en heeft bij het opstellen van het kader waar mogelijk

rekening gehouden met opmerkingen uit de commissie. Wel moest op sommige punten een keuze worden gemaakt, en die is reeds gemaakt met het vaststellen van het ruimtelijk kader. Het opvolgen van de adviezen zou betekenen dat de initiatiefnemer alsnog wordt gevraagd in afwijking van het kader het plan aan te passen, waarbij de omvang van het woningbouwprogramma en de financiële haalbaarheid negatieve gevolgen zouden ondervinden.

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening Midden-Delfland 2007 (2e wijziging) en er voorts geen andere belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft 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 Midden Delfland. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met saneringsmaatregelen of is vastgesteld dat het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

Het bouwplan heeft betrekking op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

De aanvraag is in strijd met deze bestemming (verderop leest u hier meer over).

Gezien de strijdigheid is de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan de aanvraag toegevoegd op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bouwen van 2 woongebouwen boven op een parkeergarage is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan met behulp van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan, zoals aangevraagd en onderbouwd in de bijlage bij dit besluit 'Ruimtelijke onderbouwing *'Centrumplan Den Hoorn; twee appartementengebouwen'*, is ruimtelijk gezien passend en de stedenbouwkundige uitwerkingen leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie: Geen weigeringsgrond mede door het opnemen van de voorwaarden.

Procedure

We hebben uw aanvraag behandeld volgens artikel 3.10 van de Wabo. Dat wil zeggen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Dit besluit heeft (volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage gelegen van(datum) tot(datum). Wij hebben gedurende deze termijn(een/meerdere/geen) zienswijze hebben ontvangen.

Termijn

Voor deze voorbereidingsprocedure is bepaald dat wij binnen 182 dagen moeten besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning. De behandeltermijn start op de dag van indiening van de aanvraag, 31 december 2023.

ONTWERPBESCHIKKING