

WATERVERGUNNING

Z-21-038994/D-21-019589



Hoogheemraadschap van
Delfland

1 Procedure

Datum vergunning: 25 november 2021
Datum aanvraag: 10 september 2021, aangevuld 29 september 2021
OLO-nummer: 6363369
Procedure: reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht)
Aanvrager: Diepeveen Rotterdam B.V., Houttuinen 36, 3311 CE Dordrecht
Gemachtigde: Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V., Rotterdam Airportplein 21, 3045 AP Rotterdam
Locatie activiteit: zuidkant van het bestaande dakpark, tussen Vierhavensstraat en Hudsonstraat te Rotterdam
Projectomschrijving: Nieuwbouw 187 woningen, in vijf bouwblokken, met stallingsgarage op maaiveldniveau

2 Aanvraag

2.1 Aanleiding

In het projectgebied "Diepeveen", ten zuiden van het bestaande dakpark, tussen de Vierhavensstraat en de Hudsonstraat te Rotterdam, worden nieuwe woningen gebouwd in buitendijks gebied. Het project wordt voorzien van een parkeergarage op maaiveldniveau. Het huidige maaiveld (op ca. NAP +3,6 m) wordt niet verlaagd en tussen de gevels van de te bouwen woongebouwen en de bestaande waterkering wordt plaatselijk het maaiveld opgehoogd.

De nieuwe woongebouwen staan deels in de zone die nodig is voor het toekomstig profiel van de waterkering (Delflandsedijk) en staan verder volledig in de beschermingszone van de waterkering.

2.2 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Volgens artikel 3.1 lid 2 van de Keur Delfland is het verboden zonder vergunning gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden, 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

Toetsing

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

- Keur Delfland;
- Waterbeheerplan Delfland 2016-2021;
- Delflands Algemeen Waterkeringen Beleid (2010);
- Beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk (2011, gewijzigd 2020).

Waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie

Het bouwproject bestaat uit vijf afzonderlijke gebouwen, aangeduid in bouwblokken 1, 2, 3, 4 en 5. Bouwblokken 4 en 5 liggen deels in de zone die nodig is voor het toekomstig profiel van de waterkering. Door de verwachte noodzakelijke dijkophoging in de toekomst, wordt de toekomstige zone waterstaatswerk ook breder. De huidige dijkhoogte is NAP + 5,95 m. De toekomstige dijkhoogte moet ter hoogte van de bouwblokken 4 en 5 volgens de huidige inzichten NAP +8,30 m worden. Deze toekomstige hoogte is berekend voor een periode van 100 jaar, hetgeen betekent dat

binnen 100 jaar deze dijkverhoging naar verwachting nodig zal zijn. De dijk wordt dan dus niet alleen hoger, maar ook breder.

De gevel van bouwblok 4 ligt ongeveer een meter binnen de zone die nodig is voor het toekomstig profiel van de waterkering. Het maaiveld tussen gevel en dijklichaam wordt hier opgehoogd tot een hoogte van NAP +7,32 m. Het (ondergrondse) medegebruikvrije profiel blijft vrij van het bouwwerk, behoudens de paalfundering. De relatief geringe overschrijding van de toekomstige zone waterkering wordt hier acceptabel geacht door de genoemde ophoging.

De gevel van bouwblok 5 ligt ongeveer 9 meter in de zone die nodig is voor het toekomstig profiel van de waterkering. Het (ondergrondse) medegebruikvrije profiel blijft vrij van het bouwwerk, behoudens de paalfundering. Het maaiveld tussen gevel en waterkering wordt opgehoogd tot een minimale hoogte van NAP +4,50 m. In de notitie "Zwaarwegend belang ontwikkeling Diepeveen Rotterdam i.r.t. de Delflandsedijk", d.d. 30 augustus 2021, als onderdeel van de vergunningaanvraag, is de bouw in het toekomstig waterstaatswerk gemotiveerd. Met deze motivering, in combinatie met de genoemde ophoging en de voorwaarden in deze vergunning, is het voor Delfland acceptabel dat wordt gebouwd in de zone die benodigd is voor het toekomstig profiel van de waterkering.

Van belang is dat de fundering van de gebouwen bestand is tegen de toekomstige dijkverzwaring. Verder is van belang dat de strook tussen de gevel en het dijklichaam vrij blijft of vrij gemaakt kan worden van obstakels ten behoeve van de toekomstige dijkverhoging.

Werkzaamheden ten behoeve van de bouw mogen onder voorwaarden het gehele jaar worden uitgevoerd. In de periode van 1 oktober tot 1 april kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld om de veiligheid van de waterkering te waarborgen.

Op basis van bovengenoemde overwegingen voldoen de aangevraagde activiteiten aan het beleid en hebben geen effect op de waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie. Om risico's tijdens de uitvoering te voorkomen, zijn in deze vergunning voorschriften opgenomen.

Bouwen in buitendijks gebied

Als waterkeringbeheerder heeft Delfland geen rol in het waarborgen van de veiligheid in buitendijks gebied. Het buitendijkse gebied waar de woningen worden gebouwd heeft een relatief grotere kans om bij hoog water te overstromen. Woningeigenaren in dit gebied zijn zelf aansprakelijk voor schade door hoog water en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen hoog water te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied en kan bijdragen aan de veiligheid door goede informatie voor de bewoners en het opstellen van evacuatieplannen.

Rechtsopvolging

De vergunning geldt voor de vergunninghouder en diens rechtsopvolgers. Op grond van artikel 6.24, lid 2 van de Waterwet moet een rechtsopvolger van de vergunninghouder aan Delfland de rechtsopvolging melden.

Maatschappelijke functievervulling door watersystemen

De aangevraagde werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de maatschappelijke functievervulling door watersystemen zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet.

Andere belangen

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

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. De start- en einddatum van de vergunde werkzaamheden moeten ten minste één week van tevoren worden gemeld aan Delfland.
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 drie 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.
3. Graafwerkzaamheden mogen uitsluitend plaatsvinden buiten het medegebruikvrije profiel van de Delflandsedijk.
4. Bij een weersverwachting van langdurige vorst, regen of een buitenwaterstand hoger dan NAP +2,65 meter, mogen geen werkzaamheden plaatsvinden in/bij de waterkering.

5. Ontgravingen moeten op eerste aanzegging van Delfland direct worden aangevuld.
6. De bestaande bekleding van de waterkering moet na de werkzaamheden volledig hersteld worden.
7. Alle nazakkingen of zettingen van de waterkering die door het werk ontstaan, moeten worden hersteld.
8. In de zone waterkering mag geen (bouw) materiaal en/of grond worden opgeslagen. Grondophogingen conform deze vergunning vallen hier niet onder en moeten wel plaatsvinden.
9. Grondaanvullingen en ophogingen moeten worden uitgevoerd in lagen en moeten afzonderlijk worden verdicht, zodanig dat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast.

4.2.2 Werken in waterkeringen

1. De vergunninghouder moet de werken uitvoeren overeenkomstig de bij deze vergunning behorende tekeningen:
 - tekening "Diepeveen Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 2", nr. DRS 2, d.d. 29 juli 2021;
 - tekening "Diepeveen Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 3", nr. DRS 3, d.d. 29 juli 2021;
 - tekening "Diepeveen Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 4", nr. DRS 4, d.d. 29 juli 2021.

In het bijzonder dient de minimale afstand tot de waterkering en de minimale ophoging van het maaiveld tussen gevel en waterkering in acht worden genomen bij de bouwblokken 4 en 5.
2. Binnen de zone van het huidige waterstaatwerk mogen geen ontgravingen plaatsvinden.
3. De funderingen moeten bestand zijn tegen de toekomstige dijkophoging. De vergunninghouder moet dit aantonen voordat met de werkzaamheden wordt gestart. Hiertoe moet de vergunninghouder een onderbouwend rapport indienen bij Delfland, waaruit blijkt dat de fundering bestand is tegen toekomstige dijkophoging.
4. Funderingspalen moeten voorzichtig en met daartoe geschikt materieel worden aangebracht, zodat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast.
5. Er mogen geen holle ruimten in de waterkering ontstaan, door bijvoorbeeld het aanbrengen van funderingspalen.
6. Zodra dit nodig is vanwege het ophogen en op grotere afmetingen brengen van de waterkering, moet de vergunninghouder op zijn kosten verhardingen, beplantingen of andere belemmeringen verwijderen en/of aanpassen aan de nieuwe afmetingen van de waterkering.
7. Er mag geen verlaging van het maaiveld plaatsvinden.
8. De afwatering van de gebouwen en verhardingen mag geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en mag geen erosie van de waterkering tot gevolg hebben

5 Besluit

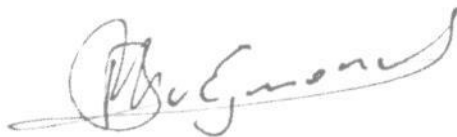
Dijkgraaf en hoogheemraden besluiten:

- a. onder verbinding van de voorschriften, op de locatie zoals vermeld in hoofdstuk 1 Procedure, een watervergunning te verlenen aan Diepeveen Rotterdam B.V., Houttuinen 36, 3311 CE Dordrecht, voor het aanleggen en hebben van vijf bouwblokken met woningen en een parkeergarage op maaiveldniveau, in de beschermingszone van de primaire waterkering en deels in het toekomstige waterstaatswerk van de primaire waterkering, zoals aangeduid in de tekeningen genoemd onder lid b);

- b. de volgende documenten deel te laten uitmaken van de vergunning, voor zover betrekking hebbende op de onder lid a) genoemde werken:
- tekening "Diepeveen, Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 2", nr. DRS 2, d.d. 29 juli 2021;
 - tekening "Diepeveen, Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 3", nr. DRS 3, d.d. 29 juli 2021;
 - tekening "Diepeveen, Vierhavenstraat Rotterdam, D2xx doorsnede 4", nr. DRS 4, d.d. 29 juli 2021;
 - tekening "Diepeveen Rotterdam", onderdeel "situatie nieuw", nr. OV-00-020, d.d. 1 september 2021.

6 Ondertekening

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



B.M. van Egmond

Toelichting bij watervergunningen en wijzigingsbesluiten

Uitleg over de procedure

Besluiten (zoals watervergunningen 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 beroepmogelijkheid)

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. In de keur staat wat die onderhoudsplicht inhoudt. Beide documenten zijn te vinden op onze website. Soms is het wenselijk om andere afspraken over het onderhoud te maken dan in de Keur of de Legger staan. In dat geval worden er voorschriften over onderhoud in de vergunning opgenomen.

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 de Legesverordening die te vinden is op www.hhdelfland.nl.

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.

Besluit bodemkwaliteit

Voor het toepassen van steenachtige bouwstoffen, grond en baggerspecie in oppervlaktewater gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Het Besluit bevat de kwaliteitseisen waaraan de bouwstoffen, grond en baggerspecie moeten voldoen. Het Besluit geeft ook aan wanneer een melding moet worden gedaan.

Eigendom van objecten en percelen

Met een watervergunning 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 watervergunning 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. Deze 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.