

Retouradres: Gemeente Delft, Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Belangenvereniging Voorhof II West  
T.a.v. de heer L.M.C. Bedaux  
Postbus 429  
2600 AK DELFT

Datum  
16-6-2014  
Ons kenmerk  
00001694  
Dossiernummer  
201403644  
Bijlagen  
1

Onderwerp

Beantwoording zienswijze/reactie op bouwplan woontoren 1, Martinus Nijhofflaan

Geachte heer Bedaux,

Op 14 april 2014 hebben wij uw reactie/zienswijze ontvangen op de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een woontoren aan de Martinus Nijhofflaan in Delft. Wij hebben uw reactie inhoudelijk beoordeeld en meegewogen in onze besluitvorming. Uw zienswijze heeft vervolgens niet geleid tot het opnemen van extra voorschriften bij de omgevingsvergunning.

De bewoners wijzen op het risico van extra parkeeroverlast in hun wijk door deze ontwikkeling.

Alle adressen van toren 1 zullen worden opgenomen op de POET-lijst, voor zowel bewoners, bedrijven en bezoekersparkeren. De gemeente Delft voorkomt parkeeroverlast op twee manieren. Ten eerste heeft de gemeente beleid gemaakt op basis waarvan iedere bouwontwikkeling voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling moet realiseren op eigen terrein, de nota parkeernormen 2013. De tweede wijze om parkeeroverlast voor de omgeving tegen te gaan is het beleid parkeren op eigen terrein (POET). Alle parkeerplaatsen op eigen terrein, voor bouwontwikkelingen die gerealiseerd zijn na 1 augustus 2009, worden geregistreerd op de POET-lijst. De adressen op de POET-lijst worden uitgesloten van parkeervergunningen voor de openbare ruimte. Als er ten gevolge van de ontwikkeling onverhoopt toch parkeerdruk in de omgeving ontstaat, kan gereguleerd worden. Middels regulering en uitsluiten van parkeervergunningen kan het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein worden afgedwongen. Zoals gezegd zullen alle adressen van de woontoren worden opgenomen op de POET lijst. Dit houdt in dat zij geen parkeervergunning kunnen krijgen (ook niet voor bezoekers).

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het aangaan van een stallingsovereenkomst en het melden van de gevolgen van de POET-lijst aan kopers en huurders.

Een kopie van de verleende omgevingsvergunning is bijgevoegd waarin u de overwegingen kunt nalezen die ten grondslag liggen voor het verlenen van de aangevraagde vergunning.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.  
Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Delft,  
namens het college,



R.M. Prevo  
Afdelingshoofd vergunningen Veiligheid

Bijlage: kopie omgevingsvergunning, woontoren 1 Martinus Nijhofflaan

Retouradres : Veiligheid, Postbus 78, 2600 ME Delft

Heembouw Wonen B.V.  
T.a.v. de heer M.R. Bakker  
Postbus 30  
2370 AA ROELOFARENDVSVEEN

Datum	Onderwerp
16-06-2014	Omgevingsvergunning regulier, Martinus Nijhofflaan (woontoren 1)
Ons kenmerk 20355867	
Dossiernummer 201403644	
Bijlagen 2	

Geachte heer Bakker,

U heeft op 28 februari 2014 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woontoren met 83 appartementen en een commerciële plint (winkelfuncties) ten behoeve van project "Wonen boven de Hoven, toren 1" op de locatie Martinus Nijhofflaan in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer 201403644. Op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 1189613. Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

## BESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen** voor het realiseren van een woontoren met 83 appartementen en een commerciële plint (winkelfuncties) ten behoeve van project "Wonen boven de Hoven, toren 1" op de locatie Martinus Nijhofflaan in Delft. Het gaat om de activiteiten:
  - Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo\*)
    - ontheffing van artikel 2.5.30 bouwverordening
  - Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

\*Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

## VOORSCHRIFTEN

### Bouwen

1. Uiterlijk 2 dagen voordat u met de werkzaamheden begint moet u dit melden bij afdeling Vergunningen van Cluster Veiligheid. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding "aanvang werkzaamheden" onder vermelding van het aanvraagnummer en/of dossiernummer op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl);
2. Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling, moeten bij de afdeling Vergunningen tenminste de volgende constructieve gegevens zijn ingediend:
  - A. Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening, met daarin tenminste:
    - a. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
      - 1°. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
      - 2°. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.  
Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn;
    - b. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
      - 1°. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
      - 2°. de constructieve samenhang;
      - 3°. het stabiliteitsprincipe;
      - 4°. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
  - B. Definitieve rapportage van het geotechnisch onderzoek en het funderingsadvies;
  - C. Definitief palenplan waarin onder meer zijn opgenomen de gegevens over de toegepaste paaltype(n), paalafmetingen, paalpuntniveaus, referentieniveau, gebruikte sonderingen en de noordpijl. Daarnaast moet ook zijn aangegeven de positie en afmetingen van alle aanwezige, bestaande funderingspalen en –stroken op het perceel en de positie en afmetingen van de bestaande fundering van naburige bouwwerken;
  - D. Definitieve gegevens van de eventueel te maken bouwput of keerwandconstructie, inclusief een bemalingsplan;
  - E. Definitieve gegevens van een monitoringsplan voor de bebouwde omgeving;
  - F. Detailberekeningen, -tekeningen en uitvoeringsgegevens van de in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingspalen. Voor de in het werk vervaardigde funderingspalen moet door de uitvoerende partij een onderbouwing worden opgesteld van het berekende draagvermogen uit het funderingsadvies, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de rapportages van representatieve paaltesten;
  - G. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk vervaardigde en geprefabriceerde funderingsbalken, -stroken en -poeren;

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

- H. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, liggers, balken, kolommen, etc.);
  - I. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste staal-, hout-, steen- en glasconstructies (kolommen, balken, gordingen, liggers, lateien, balustraden, etc.);
  - J. Detailberekeningen en -tekeningen van de toegepaste verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bout- en lasverbindingen, ankerberekeningen, etc.);
  - K. Detailberekeningen en -tekeningen van noodafvoeren van daken voor hemelwater (i.v.m. wateraccumulatie);
  - L. Indien van toepassing: kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012, en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
3. Voor de uitvoering van de funderingspalen dient dagelijks toezicht te worden gehouden door een ter zake deskundige partij. De rapportage van deze uitvoeringscontrole (heirapportage e.a.) moet tijdig worden ingediend ter beoordeling door de afdeling Vergunningen;
  4. Het trekken van bestaande funderingspalen en damwanden is niet toegestaan, uitsluitend het afzagen ervan. In verband met het vermijden van risico's die met het trekken van palen en damwanden gemoeid kunnen zijn, kan uitsluitend in bijzondere omstandigheden van deze voorwaarde worden afgeweken na voorafgaand overleg met en expliciete schriftelijke goedkeuring door afdeling Vergunningen.
  5. Definitieve bouwplaatsinrichting en uitwerking van het bouwveiligheidsplan. Voor specifieke informatie en aandachtspunten kunt u contact opnemen met een van onze buiteninspecteurs via [buitendienst@delft.nl](mailto:buitendienst@delft.nl);
  6. Definitieve certificering van de brandweerlift en schakeling van het voorgestelde systeem. De roommelders in het voorportaal, de centrale gang en centrale hal op elke verdieping moeten op tekening aangegeven worden;
  7. De vergunninghouder en/of zijn rechtsopvolger dient met elke gebruiker van de woontoren, tezamen met de koop- of huurovereenkomst ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen, een stallingsovereenkomst aan te gaan.
  8. Alle gebruikers zowel bewoners, bedrijven en bezoekersparkeren moeten door de vergunninghouder en/of zijn rechtsopvolger erop gewezen worden dat alle adressen van woontoren 1 zijn opgenomen in de zogenaamde POET-lijst waardoor zij geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning;
  9. De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, moet u uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden melden bij afdeling Vergunningen van Cluster Veiligheid. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding "voltooiing werkzaamheden" onder vermelding van het aanvraagnummer en/of dossiernummer op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

**Bij het besluit behorende stukken**

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder aanvraagnummer 1189613, onder bijlagen:

Naam bijlage	Type	Datum toegevoegd
A-100_22052014_pdf	Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-05-2014
A-101_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-102_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-1031_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder, Overige gegevens veiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-03-2014
A-103_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-104_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

A-111_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-112_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-113_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-130_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-200_22052014_pdf	Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-05-2014
A-201_pdf	Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-02-2014
A-300_18-03_pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	20-03-2014

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossinummer  
201403644

A-301_18-03_pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	20-03-2014
A-302_pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	20-03-2014
A-303_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Overige gegevens veiligheid, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	28-03-2014
A-400_pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Brandveiligheid, Energiezuinigheid en milieu, Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder	28-02-2014
A-700_pdf	Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	28-02-2014
A-790_pdf	Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder, Bruikbaarheid bouwwerk, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken, Gezondheid complexere bouwwerken	27-02-2014
A-902_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder	17-04-2014
Algemene voorwaarden	Anders	10-06-2014



Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossinummer  
201403644

Appartementenvloer_320_pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder, Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	26-02-2014
begeleidend schrijven_brandzaken_pdf	Brandveiligheid, Anders	22-05-2014
Bouwbesluit toetsing_pdf	Kwaliteitsverklaringen, Bruikbaarheid bouwwerk, Brandveiligheid, Energiezuinigheid en milieu, Gezondheid complexere bouwwerken, Overige gegevens veiligheid, Gelijkwaardigheid	28-02-2014
brandwerendheid lift_pdf	Brandveiligheid	26-02-2014
EPG_berekening_pdf	Energiezuinigheid en milieu	26-02-2014
Fundex_paal_groutinjectie_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-05-2014
Geotechnisch onderzoek 20130917_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	25-02-2014
Huurovereenkomst - juni 2014_pdf	Anders	10-06-2014
In de Hoven Delft Ontwerp Casco_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	17-04-2014
KB01-Gewichts- en stabiliteitsber_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
Koops-Romeijn_FunderingsadviesA	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	23-05-2014
Overzicht_ingediende_stukken_27-03-2014	Anders	28-03-2014
Parkeren Wonen boven de Hoven_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	25-02-2014
PDB05-002 AVU320_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	25-04-2014
Plankaart_archeologie_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	25-02-2014
Presentatie DO De Hoven _pdf	Welstand	17-04-2014
Quick scan archeologie 2013-11-01_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	25-02-2014
Stallingovereenkomst_pdf	Anders	10-06-2014
tp_bouwplaat_221_231_nl_pdf	Kwaliteitsverklaringen, Brandveiligheid	22-05-2014
Uitgangspunten Casco 25-04-2014_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	25-04-2014

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

UT08137A-C-DO-R01_07-05-2014_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	08-05-2014
UT08137A-C-UO-R02_Funderingsber_v1_1_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
UT08137A-Indiening Gemeente_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
UT08137A_Notitie-N01_28-03-2014_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Anders	28-03-2014
UT08137A_U-U_010-00_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
UT08137A_U-U_020-00_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
UT08137A_U-U_100-00_pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	28-05-2014
VerkenndBodemonderzoek_pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	25-02-2014
KAO De Hoven - juni 2014_pdf	Anders	10-06-2014

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Delft,  
namens het college,



R.M. Prevo  
Afdelingshoofd Vergunningen Veiligheid

Bijlagen:

- Toelichting op besluit
- Mededelingen

#### BEZWAARCLAUSULE

Als belanghebbende kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken vanaf de datum van verzending van het besluit, bezwaar maken tegen dit besluit. In het bezwaarschrift moet u uw naam en adres vermelden en duidelijk maken tegen welk besluit u bezwaar maakt. Dit moet u motiveren en het bezwaarschrift van datum en handtekening voorzien. U moet uw bezwaar richten aan burgemeester en wethouders, onder vermelding van "bezwaarschrift", postbus 78, 2600 ME Delft.

Het besluit treedt direct in werking, ook al maakt u bezwaar. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een voorlopige voorziening kunt u alleen vragen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierechten).

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

## TOELICHTING OP BESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woontoren met 83 appartementen en een commerciële plint (winkelfuncties) ten behoeve van project "Wonen boven de Hoven, toren 1" op de locatie Martinus Nijhofflaan in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

### 1. Procedure

Aan de hand van de aangevraagde activiteiten hebben wij vastgesteld, dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit houdt in dat wij binnen 8 weken na de datum van ontvangst van de aanvraag hierop moeten beslissen.

Wij hebben geconstateerd dat uw bouwplan niet in het bestemmingsplan past. Daarom wordt uw vergunningaanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een activiteit: Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 28 februari 2014. Dit hebben wij gepubliceerd in de lokale krant "Delftse Post".

Op 19 maart 2014 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens welke wij uiteindelijk op 17 april 2014 hebben ontvangen. De beslistermijn van uw aanvraag is hierdoor met maximaal 21 dagen opgeschort.

De aanvraag voldoet aan de regels zoals gesteld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

#### *Ingekomen reactie:*

Op 14 april 2014 is een reactie op het bouwplan ingekomen van Belangenvereniging Voorhof II West, Postbus 429, 2600 AK Delft. De inhoudelijke bezwaren met betrekking op het parkeren hebben wij separaat per brief beantwoord. Wij hebben daarin geen aanleiding gevonden om extra voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op 15 mei 2014 hebben wij de beslistermijn van uw aanvraag verlengd met 6 weken. Het verlengingsbesluit hebben wij aan u bekendgemaakt en gepubliceerd in de lokale krant "Delftse Post". De beslistermijn van uw aanvraag is hierdoor opgeschort met 42 dagen.

De uiterste beslisdatum voor uw aanvraag is 27 juni 2014.

### 2. Activiteit Bouwen

Op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand en het verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

### *Bestemmingsplan*

Het bouwplan waarvoor u de omgevingsvergunning vraagt, ligt in het gebied waar de "Partiële Herziening, In de Hoven ex art 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 1" van kracht is. Voor het bouwplan geldt de bestemming "Gemengde doeleinden 1". Hier geldt een maximale bouwhoogte van 42 meter. Het bouwplan overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter. Het bouwplan is daarom in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 25, lid 1 onder a van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1a, sub 1<sup>o</sup> Wabo. Wij hebben besloten om medewerking te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor verwijzen wij u naar onze overwegingen bij activiteit: Strijdig gebruik.

### *Redelijke eisen van welstand*

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Delft. De commissie is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom een positief advies uitgebracht. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### *Bouwbesluit*

De hoofdzet van de constructie is in voldoende mate ingediend. Met deze hoofdzet is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit uit het oogpunt van veiligheid, betrekking hebbende op de sterkte van de bouwconstructie.

De nadere beoordeling van de onderdelen van de constructie kan niet worden uitgevoerd op basis van de tot nu toe ingediende documenten. De daarvoor benodigde nadere gegevens en documenten moeten na vergunningverlening ingediend worden bij de afdeling Vergunningen. De vereiste stukken zijn nader omschreven in de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

Voor de overige onderdelen van het Bouwbesluit is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

### *Bouwverordening*

Volgens artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening van Delft moet, indien een gebouw qua omvang of bestemming daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate worden aangebracht in, op of onder het gebouw.

In, op of onder het gebouw zijn geen voorzieningen opgenomen ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Derhalve is het bouwplan in strijd met de bouwverordening.

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30 lid 1 kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen voor zover er op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Conform de Nota Parkeernormen 2013 dient iedere bouwontwikkeling te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontwikkelaar Van der Vorm Vastgoed B.V. is eigenaar van de percelen van de reeds gerealiseerde parkeergarage "In de Hoven" aan de Papsouwselaan in Delft. Ten tijde van de bouw van de parkeergarage "In de Hoven" is bij het bepalen van de parkeercapaciteit rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkeling van de Hovenpassage en bijbehorende woontorens. De reeds gerealiseerde capaciteit voorziet in de behoefte voor het parkeren van volledige programma van woontoren 1. Tevens is in de parkeergarage voorzien in compensatie voor de vervallen parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

De loopafstand tussen toren en de parkeergarage is acceptabel, zowel 'buitenom' als via de toekomstige looproute over het dak van de Hovenpassage.

Gelet op bovenstaande is in voldoende mate aangetoond dat op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Wij verlenen daarom ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening.

De woontoren wordt gebouwd als onderdeel van het project waarbinnen ook de parkeergarage is gerealiseerd. Derhalve is het, naar analogie van die gevallen waar rechtstreeks op eigen terrein in de behoefte wordt voorzien, geraden om de woonadressen in woontoren 1 te plaatsen op de zogenaamde POET-lijst. Dit betekent het volgende:

- indien de volledige parkeereis (bewoners, bedrijven en bezoekersparkeren) op eigen terrein wordt gerealiseerd, vervalt het recht op vergunningen voor bewoners, bedrijven en bezoekers;
- de aanvrager is verplicht de bovenstaande gevolgen vanwege de POET-regeling te melden aan eventuele kopers en huurders. Kopers zijn verplicht bij latere doorverkoop dit ook te melden aan eventuele kopers en huurders.

Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden met betrekking tot het aangaan van een stallingsovereenkomst en het melden van de gevolgen van de POET-lijst aan kopers en huurders.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan de bouwverordening.

#### *Conclusie*

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" kan worden verleend.

### **3. Activiteit Strijdig gebruik**

Indien een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk strijdig is met het ruimtelijk kader (bestemmingsplan), dan kan de vergunning worden verleend met toepassing van de voorschriften in artikel 2.12 van de Wabo.

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

### *Bestemmingsplan*

Het bouwplan waarvoor u de omgevingsvergunning vraagt, ligt in het gebied waar de "Partiële Herziening, In de Hoven ex art 30 WRO van het bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 1" van kracht is. Voor het bouwplan geldt de bestemming "Gemengde doeleinden 1". Hier geldt een maximale bouwhoogte van 42 meter. Het bouwplan overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter. Het bouwplan is daarom in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

### *Afwijken van het bestemmingsplan*

Binnen het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor het afwijken van maten waarbij de hoogtematen tot maximaal 1 meter mogen worden verhoogd als bedoeld in artikel 25, lid 1 onder a van het bestemmingsplan Zuidwest, deelgebied 1. Daarom is voor uw bouwplan het afwijken van het bestemmingsplan mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1a sub 1° Wabo.

### *Stedenbouwkundige motivering*

Door het afwijken van 1 meter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte van het bouwwerk zal vanwege zijn afmetingen en verschijningsvorm de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig worden beïnvloed. Hierin is ook beoordeeld dat de privacy en bezonning van de belendende panden niet nadelig beïnvloed zullen worden. Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Daarom wordt medewerking verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de omgevingsvergunning voor de activiteit "Strijdig gebruik" op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° van de Wabo, kan worden verleend.

Datum  
16-06-2014  
Ons kenmerk  
20355867  
Dossiernummer  
201403644

### Mededelingen

1. Alle meldingen en eventueel gevraagde stukken moeten digitaal worden ingediend op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.
2. Alle correspondentie met betrekking tot deze omgevingsvergunning moet worden voorzien van het dossiernummer en aanvraagnummer.
3. Algemene eisen aan in te dienen documenten: zie Mor hoofdstuk 2 par. 2.1 (art. 2.1) en par. 2.3 (art. 2.8 t/m 2.11)
4. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft, mevrouw M. Kerkhof, 06-53988767). Er moet tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, te documenteren en eventueel veilig te stellen.
5. In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd (buren), die er mogelijk voor zorgen dat u geen of beperkt gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota. In deze nota wordt vermeld op welke wijze u daartegen eventueel bezwaar kunt aantekenen.