

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-24-2451741

Aanvraag

Wij hebben op 20 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Stichting Woonkracht10, t.a.v. [REDACTED] met omschrijving: "het tijdelijk realiseren van 46 flexwoningen voor de duur van maximaal 15 jaar".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Pieter de Hoochplaats 1, kadastraal bekend sectie C, nummer 1661.

Toekomstige adressering, conform separaat adresbesluit; Pieter de Hoochplaats 1 t/m 91 (oneven)

U diende deze aanvraag in met nummer 8288349 via het Omgevingsloket online.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-437019

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Wet natuurbescherming flora- en fauna-activiteit (art. 2.1, lid 1 onder i Wabo)

In de aanvraag wordt voor het project een gebruikstermijn van maximaal 15 jaar aangegeven.

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij zijn gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wabo, voornemens om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Wet natuurbescherming flora- en fauna-activiteit (art. 2.1, lid 1 onder i Wabo)

Het vergunde project kan als volgt worden omschreven:

De te realiseren tijdelijke woningen bestaan uit verschillende woonblokken, te weten

- 1) Woonblok A; dit bouwblok bestaat uit 6 tweelaagse woningen met een breedte van ca. 3,70 meter, een diepte van ca. 7,97 meter en een bouwhoogte van ca. 6,65 meter;
- 2) Woonblok B; dit bouwblok bestaat uit in totaal 10 tweelaagse woningen met een breedte van ca. 3,70 meter, 9 woningen met een diepte van ca. 7,97 meter en 1 woning met een diepte van ca. 10,50 meter. Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van ca. 6,65 meter;
- 3) Woonblok C; dit bouwblok bestaat uit in totaal 6 tweelaagse woningen met een breedte van ca. 3,70 meter, 5 woningen met een diepte van ca. 7,97 meter en 1 woning met een diepte van ca. 10,50 meter. Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van ca. 6,65 meter;

- 4) Woonblok D; dit bouwblok bestaat uit in totaal 6 tweelaagse woningen met een breedte van ca. 3,70 meter, 5 woningen met een diepte van ca. 7,97 meter en 1 woning met een diepte van ca. 10,50 meter. Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van ca. 6,65 meter;
- 5) Woonblok E; in dit drielaagse woonblok worden in totaal 18 studio's gerealiseerd. Het gebouw heeft een totale breedte van ca. 20,22 meter, een diepte van ca. 12,38 meter en een bouwhoogte van ca. 9,13 meter.

Daarnaast worden er bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, waaronder 33 (auto)parkeerplaatsen, 28 bergingen, 1 gezamenlijke bering en een gezamenlijke buitenruimte.

Wij hebben verder besloten om de daarbij benodigde afwijkingen te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Aan deze vergunning verbinden wij een maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar, ingaande de dag na de verzending van dit besluit. Wij doen dit mede op grond van het besluit, d.d.4 juli 2023 en bekendgemaakt in de Staatcourant d.d. 12 juli 2023, dat onderhavige project is aangewezen als project onder de Crisis- en herstelwet. Gezien dit besluit is afwijken voor een periode van 15 jaar mogelijk.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In bijlage B (en volgende) zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 20 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op o.a. de activiteit 'Wet natuurbescherming flora- en fauna-activiteit ' waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 28 december 2023 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 22 juli 2024 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken die, op grond van de Mor, weliswaar vereist zijn maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf **8 oktober 2024** leggen wij de ontwerp beschikking zes weken ter inzage. In deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voorgenomen besluit.

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking.

Indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om tot verlenen van de vergunning over te kunnen gaan is het voorstelbaar, dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden en zij in dat geval gehoord moeten worden (Memorie van Toelichting, parlementaire geschiedenis Awb 1, p. 254). Artikel 4:8 Awb ziet niet toe op de rechtsbescherming van de belanghebbenden (daar is immers de mogelijkheid tot het instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroep schrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal er dus een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,

M.C. van Gemert-Rijken
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 2 oktober 2024

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-437019

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

Algemene gegevens en rapportages

- aanvraagformulier/ aanvraaggegevens, d.d.; 20 december 2023;
- brief, machtiging aanvrager-gemachtigde, d.d. 18 december 2023;
- regiekaart variant 2b, d.d. 8 februari 2024;
- rapportnummer 5250.001.ur.jdu, rapportage brandveiligheid en omgevingsveiligheid, d.d. 18 april 2024;
- rapportnummer 5250.002.ur.rwi, bouwfysica en akoestiek, d.d. 25 april 2024;
- berekening energieprestatie Blok A, d.d. 8 april 2024;
- berekening energieprestatie Blok B, d.d. 8 april 2024;
- berekening energieprestatie Blok C, d.d. 8 april 2024;
- berekening energieprestatie Blok D, d.d. 8 april 2024;
- berekening energieprestatie Blok E, d.d. 8 april 2024;
- planstudie V6, Pieter de Hoochplaats Alblasserdam, d.d. 21 februari 2024;
- ruimtelijke motivering De Loopplank Alblasserdam, d.d. 16 mei 2024;
- ruimtelijke onderbouwing tijdelijke flexwoningen Pieter de Hoochplaats 1, d.d. 12 december 2023;
- rapportnummer 22575.004-D4, onderzoek wegverkeerslawaaai, d.d. 28 maart 2024 (bijlage 1);
- rapportnummer ER20230424v01, quickscan flora en fauna, d.d. 16 juni 2023 (bijlage 2);
- rapportnummer Rc9epTNgBubD, stikstofonderzoek, d.d. 9 november 2023 (bijlage 3);
- rapportnummer ER20231101v01, vervolgonderzoek vleermuizen, d.d. 7 november 2023 (bijlage 4);
- rapportnummer ER20231106v01, ecologisch werkprotocol, d.d. 17 november 2023 (bijlage 5);
- rapportnummer 22575.003-D1, verkennend bodemonderzoek, d.d. 24 januari 2024 (bijlage 6);
- watertoets, d.d. 17 oktober 2023 (bijlage 7);
- rapportnummer 22575.002, archeologisch onderzoek, d.d. 24 november 2023 (bijlage 8);
- notitienummer 20230686NERv01, aanvullingen (Wnb) vergunning omgevingswet, d.d. 22 april 2024;

Bouwkundige tekeningen;

- tekeningnummer B01, situatie-terreinrichting, d.d. 7 mei 2024;
- tekeningnummer B02, woonblok A (6 woningen), d.d. 25 april 2024;
- tekeningnummer B03, woonblok B (10 woningen), d.d. 5 april 2024;
- tekeningnummer B04, woonblok C (6 woningen), d.d. 25 april 2024;
- tekeningnummer B05, woonblok D (6 woningen), d.d. 25 april 2024;
- tekeningnummer B06, woonblok E (18 studio's), d.d. 25 april 2024;
- set tekeningen, detailboek- versie A, d.d. 25 april 2024;

Constructieve gegevens

Onderstaande documenten beoordeelden wij op constructieve uitgangspunten. Deze documenten keurden wij goed ten behoeve van de bouwaanvraag. Vóór uitvoering moeten deze constructieve uitgangspunten nog uitgewerkt worden tot definitieve uitvoeringsdocumenten;

- tekeningnummer CT-01A, blok A fundering CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- rapportnummer SB-01A, statische berekening 28 woningen CONSTRU, d.d. 26 april 2024;

- tekeningnummer CT-02A, blok A unit CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-32A, blok E unit-1e en 2e vv CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-31A, blok E fundering en Unit-bgv CONSTRU, d.d. 26-04-2024
- tekeningnummer CT-22A, blok C&D unit CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-13A, blok B unit-vv CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-11A blok B fundering CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- rapportnummer SB-31A, statische berekening woongebouw CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-12A, blok B unit-bgv CONSTRU, d.d. 26 april 2024;
- tekeningnummer CT-21A, blok C&D fundering CONSTRU, d.d. 26 april 2024.

Alle overige niet genoemde constructiedocumenten kunt u als niet goedgekeurd beschouwen.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-437019

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Met inachtneming van artikel 1.14 van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Voor het bouwplan is tevens advies gevraagd m.b.t. het aspect brandveiligheid aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Zij hebben ons op 4 juni 2024, onder voorwaarden positief geadviseerd (kenmerk VRZHZ_2024-00001748). De door hen gestelde voorwaarden en aanbevelingen zijn in de besluit opgenomen onder de hieronder genoemde verplichtingen.

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Parapluherziening Wonen en parkeernormen" en "Herstelplan Alblasserdam". De aanvraag is in strijd met deze bestemmingsplannen. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheden kunnen worden weggenomen. De overwegingen waaruit blijkt, dat kan worden afgeweken van deze bestemmingsplannen, staan vermeld in bijlage C.

BOUWVERORDENING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de geldende Bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De welstandsbeoordeling blijft ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 1, sub d. van de Wabo juncto artikel 12a, lid 3, sub a. van de Woningwet achterwege, omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Na het verstrijken van de in deze beschikking aangegeven instandhoudingstermijn is de vergunninghouder gehouden het bouwwerk terstond te slopen c.q. in de oorspronkelijke toestand terug te brengen (artikel 2.23 Wabo juncto artikel 5.16, lid 1. Bor).

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:

a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. Definitieve geotechnische gegevens, funderingsadvies incl. sonderingen;
2. Zettingsberekening;
3. Bouwveiligheidsplan;
4. Monitoringsplan;
5. Definitieve statische berekening, gewichts- en stabiliteitsberekening;
6. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
7. Paalspecificaties en –berekening;
8. Definitieve tekening palenplan op details- en uitvoeringsniveau;
9. Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
10. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
11. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
12. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
13. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
14. Tekening en berekening van de houten constructies;
15. Berekening van de brandwerendheid van beton / staal -constructies
16. Berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie;
17. Berekeningen en – tekeningen van de noodoverlaten van het dak;
18. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Isokorf of gelijkwaardige verbindingen;
 - b. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - c. Balusters en verankeringen;
 - d. Berekeningen doorvalbeveiliging veiligheidsglas;
19. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
20. Indien van toepassing: verlijmd (gevel) elementen (zoals bijv. constructief verlijmd glas, steenstrips) dienen verwerkt te worden met het plan van aanpak volgens protocol:
<https://www.vereniging-bwt.nl/centraal-overleg-bouwconstructies/documenten>.

Stukken ten aanzien van de Omgevingsveiligheid van bouw- en sloopwerkzaamheden:

1. Het (bouw)veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.
2. Hoofdstuk 7 van Besluit bouwwerk leefomgeving (Bbl)

Toelichting:

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een (bouw) veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 / hoofdstuk 7 uit het Bbl. Onderdelen van een (bouw)veiligheidsplan zijn bijvoorbeeld: omgevingsveiligheid, een monitoringsplan, bemalingsplan ter voorkoming van schade aan belendingen.

Mededelingen:

Indien van toepassing: Let op dat u bestaande funderingspalen inclusief eventuele betonplangers niet uit de grond verwijdert. Het toepassen van (stalen) verlengstuk voor de heilmachine is niet toegestaan.

Levert u uiterlijk 1 week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering de volgende gegevens in:

1. Heirapportage met kalenderstaten;
2. Kwaliteitsverklaring van de in de grond gevormde palen door een gespecialiseerd bureau op basis van akoestische doormetingen van 5 – 100% (invulling constructeur) van de palen na het koppensnellen;
3. Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
4. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
5. Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden;

b. Stukken ten aanzien van bouwfysica/ geluid:

1. De plaats van buitenunits warmtepompen zijn niet aangegeven op tekening.
De posities van de buiten units van de warmtepompen op de dak-tekeningen aangegeven en aangetoond moet worden dat één van de buiten units (meest kritische) aan de gestelde eisen voldoet (zie BB2012 artikelen 3.8 - 3.9 en 3.11).

Deze "later in te dienen stukken" dienen 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

3. **Bouwbesluit 2012- brandveiligheid**

Zoals eerder aangegeven heeft de Veiligheidsregio Zuid- Holland Zuid, onder voorwaarden, een positief geadviseerd. De volgende verplichtingen en aanbevelingen worden in relatie tot het aspect brandveiligheid gesteld;

a) **Buitenoppervlak**

De buitengevels worden bekleed met Thermowood planken met brandklasse B. Omdat het een "open" constructie is behoren de achterliggende horizontale en verticale constructie-/ bevestigings-latten ook te voldoen aan brandklasse B. Dit is van toepassing op grond van de hoogte van de verblijfsvloer en vanwege de toepassing van de NEN 6068 (brandoverslagberekeningen) i.r.t. Besluit bouwwerken leefomgeving artikel 4.44.

b) **Rapportage Brandveiligheid**

In de rapportage brandveiligheid van Nelissen Ingenieursbureau datum 18 april 2024 met kenmerk 5250.011.ur.jdu wordt de brandveiligheid beschreven. Dit rapport maakt dus ook deel uit van de beoordeling en behoort opgenomen te worden in de vergunning.

c) **Bluswatervoorziening en bereikbaarheid**

Het te bouwen bouwwerk ligt binnen een bestaande infrastructuur. Aan de voorwaarden voor een primaire- en secundaire bluswatervoorziening wordt in overeenstemming met de handreiking "bluswatervoorziening en bereikbaarheid" voldaan. Aanvullende bluswatervoorzieningen zijn niet noodzakelijk.

4. **Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden is deze omgevingsvergunning of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig.**

5. **Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.**

Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-437019

Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:

- a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- b. het storten van beton;

Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

5. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-437019

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

6. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming en van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden worden de onderstaande dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

| | | | | | | |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dagwaarde: | ≤ 60 dB(A) | > 60 dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 dB(A) | > 80 dB(A) |
| Maximale blootstellingsduur: | Onbeperkt | 50 dagen | 30 dagen | 15 dagen | 5 dagen | 0 dagen |

Bij overschrijding van deze dagwaarden en/of de maximale blootstellingsduur of indien de werkzaamheden vóór 7:00 uur en/of ná 19.00 uur plaatsvinden, dient u een ontheffing bij de gemeente aan te vragen. Deze "ontheffing geluidhinder" vraagt u aan via de website van de gemeente.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor

personen in gebouwen' 2002.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een trillingenonderzoek worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan dienen maatregelen te worden getroffen waardoor overlast zo veel mogelijk wordt beperkt.

Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

7. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.
8. In het kader van het onderdeel bodem dient u rekening te houden met het volgende:
Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld in het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
Ten aanzien van PFAS-houdende grond gelden ook de eisen gesteld in de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz.

Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen en met hen dient in ieder geval nadere afstemming plaats te vinden over de inrichting van het (openbare) gebied (verlichting, kabels, leidingen, riolering, verharding en afval). U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;

U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

5. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

6. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een omgevingsvergunning met de activiteit "Roerende zaken opslaan" nodig. U vraagt deze aan via www.omgevingsloket.nl

7. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. LET OP: Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'. Zie hiervoor onder: Verplichtingen.

8. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-437019

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Parapluherziening Wonen en parkeernormen" en "Herstelplan Alblasserdam". Er zijn een aantal strijdigheden met deze bestemmingsplannen", welke wij hieronder per bestemmingsplan, bestemming en/of gebiedsaanduiding kort beschrijven.

- **Strijdigheid bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen en parkeernormen"**

Artikel 5.1 onder a van dit bestemmingsplan schrijft voor dat 'bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam van 29 oktober 2019'.

Voor de 46 woningen worden in totaal 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op grond van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam 2019 is de parkeernorm voor de categorie 'huur, sociale huur' 1,6 parkeerplaats. Dit zou een totaal van ca. 74 parkeerplaatsen betekenen. Hieraan wordt met de te realiseren parkeerplaatsen niet voldaan.

Afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen en parkeernormen"

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Op grond van artikel 5.2.2. van dit bestemmingsplan kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde parkeernormen/ artikel 5.1:

- a. indien er sprake is van sociale huurwoningen, en;
- b. de aanvraag is onderbouwd met goede ruimtelijk onderbouwing en motivering waaruit blijkt dat de afwijking niet leidt tot onevenredige overlast in de omgeving.

Motivering afwijken bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen en parkeernormen"

In de ruimtelijke onderbouwing is onder onderdeel 4.1.2. het volgende onderbouwd:

'Parkeerbeleid is in eerste instantie een kwestie voor gemeenten, maar het probleem is zo groot dat ook de provincie Zuid-Holland (sinds kort) een eigen parkeerbeleid heeft (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR703362/>). De provincie is daartoe gekomen omdat de gangbare parkeernormen van 1,5 tot 2 leiden tot een afnemende bouwdichtheid. Met de grote woningbouwopgave die we hebben is dat een ongewenste ontwikkeling. Bovendien kun je voor wijken met minder woningen per hectare minder aantrekkelijk openbaar vervoer aanbieden, met als gevolg nog meer autogebruik en behoefte aan parkeerruimte." Om die vicieuze cirkel te doorbreken heeft de provincie vastgelegd dat er per sociale woning een parkeernorm van 0,7 geldt (inclusief bezoekers).

De gemeente neemt de parkeernorm van 0,7 voor sociale woningen over van de Provincie. Gezien er met de voorgenomen ontwikkeling 40 tot maximaal 60 (sociale) flexwoningen worden gerealiseerd bedraagt de parkeerbehoefte 28 tot 42 parkeerplaatsen. Bij de definitieve vergunningsaanvraag dient er aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij wordt uitgegaan van de norm van 0,7 per sociale woning'.

Op de situatietekening welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning (tekeningnummer B01, situatie-terreinrichting, d.d. 25 april 2024) wordt aangegeven dat er voor de woningen in totaal 33 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op 1 oktober 2024 heeft het college van de gemeente Alblasserdam besloten gebruik te maken van de geboden binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarbij de volgende motivatie/ onderbouwing is gegeven; gemotiveerd af te wijken van dit negatieve stedenbouwkundige advies

'De in het plan beoogde 46 tijdelijke flexwoningen betreffen sociale huurwoningen.

De aanvraag is onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing en een aanvullende motivering. Deze zijn als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. Uit de ruimtelijke onderbouwing en aanvullende motivering blijkt dat de afwijking niet leidt tot onevenredige overlast in de omgeving. De belangrijkste argumenten zijn als volgt:

- 1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de provinciale parkeernorm voor sociale woningen (incl. bezoekers) 0,7 is. De gemeente Alblasserdam heeft voor dit specifieke project deze norm overgenomen.*
- 2. In het definitief stedenbouwkundig plan wordt aangetoond dat er op de project locatie 33 (46 x 0,7) parkeerplaatsen worden gerealiseerd.*
- 3. Door de realisatie van de tijdelijke flexwoningen verdwijnt de school. Zowel voor de verkeersgeneratie als het parkeren heeft dit een positief effect. Op de verkeersgeneratie wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid op ingegaan. Door een afname van de verkeersbewegingen wordt de beleving bij verkeer, drukte en parkeren rustiger. Het is aannemelijk dat minder verkeersbewegingen in een wijk ook leidt tot een lagere parkeerdruk. In de oude situatie (school) werd er alleen in de openbare ruimte geparkeerd. Nu is er parkeren op 'eigen terrein' gerealiseerd waardoor de parkeerdruk in de directe omgeving afneemt. Alleen bij piekmomenten wordt er geparkeerd op de parkeerplaatsen in de nabije omgeving.*
- 4. Er is sprake van een tijdelijke aanpassing van de parkeernorm. De flexwoningen worden gerealiseerd voor 15 jaar. Daarna kan de parkeernorm weer worden aangepast.*
- 5. De doelgroepen die in de flexwoningen worden gehuisvest zijn voor één derde starters, één derde statushouders en één derde spoedzoekers. Deze doelgroepen en de bijhorende verhoudingen zijn vastgelegd in de voorschriften bij deze vergunning en de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Woonkracht10, vastgesteld door het college op 13 februari 2024. Aanvullend worden de doelgroepen en verhoudingen vastgelegd in de anterieure overeenkomst en het opstalrecht.*
- 6. Deze doelgroepen (en met name de statushouders) zijn zeker niet allemaal in het bezit van een auto. Qua parkeerbehoefte voor statushouders lijken flexwoningen dan ook op een AZC-locatie. Voor deze locaties hanteert het COA als indicatie een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 10 bewoners voor bewoners en ondersteuners samen. Voor flexwoningen met als doelgroep statushouders, vertaalt dit zich in een parkeerbehoefte van circa 0,2 parkeerplaats per flexwoning (Onderbouwing Goudappel: <https://www.goudappel.nl/nl/actueel/een-lokale-parkeernorm-voor-flexwoningen-bepalen-zo-pakt-u-het-aan>). Eén derde deel van de flexwoningen is bestemd voor statushouders. Dit geeft in de berekening bij een parkeernorm van 0,7 een extra ruimte van 8 parkeerplekken (16 x (0,7 -/ - 0,2)). Bij een vergelijkbaar flexwoningen project voor starters wordt een norm gehanteerd van 0,7 (<https://www.gemeentehw.nl/wp->*

[content/uploads/2022/12/Vragen-en-antwoorden-nav-informatiebijeenkomst-8-dec-2022.pdf](https://www.goudappel.nl/content/uploads/2022/12/Vragen-en-antwoorden-nav-informatiebijeenkomst-8-dec-2022.pdf)). Een derde deel van de flexwoningen is bestemd voor starters en dat betekent dat ca. 11 (15 x 0,7) starters een auto bezitten. Het gemiddeld autobezit bij sociale huurwoningen in de provincie Zuid-Holland is relatief laag. Iets meer dan 60% van de mensen bezit een auto (zie onderzoek Goudappel:

<https://www.goudappel.nl/nl/actueel/parkeernormen-voor-sociale-woningbouw-vaak-te-hoog-en-niet-passend>). Als dit percentage wordt losgelaten op de doelgroep 'spoedzoekers' betekent dit dat 9 (15 x 0,6) personen een auto bezitten. In totaal betekent dit dat op grond van deze berekening 21 parkeerplaatsen nodig zijn voor de doelgroep. Zoals eerder aangegeven worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is voldoende ruimte om de parkeerdruk (inclusief bezoekers) op te vangen.

7. De bewoners wonen relatief kort in een flexwoning. Daarna stromen ze door naar een andere woning waar ze zich voor de langere duur vestigen en settelen. Autobezit op termijn is waarschijnlijker dan bij aanvang in de flexwoning'.

- **Strijdigheden bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam"**

Het bouwplan valt binnen dit bestemmingsplan binnen de enkelbestemming "Maatschappelijk-1" en de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 5".

Op grond van artikel 20.1 van de bestemmingsplanregels zijn de gronden binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" niet bestemd voor het gevraagde gebruik voor wonen. Ook is binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan, op grond van artikel 20.2.1 lid f. De woningen overschrijden deze bouwhoogte. De bij de woningen te realiseren bergingen en parkeerplaatsen zijn niet t.b.v. de maatschappelijk bestemming maar t.b.v. de nieuwe gevraagde woonbestemming en derhalve in strijd.

Afwijkingsmogelijkheid strijdigheden bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam"

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar is mogelijk door toepassing van de kruimelgevallenprocedure ((2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo, juncto artikel 4 lid 11 van bijlage II Bor). Het gemeentebestuur heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gevraagd artikel 6 van het besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren. Bij wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (drieëntwintigste tranche) is het betreffende gebied toegevoegd. Hiermee wordt een tijdelijke afwijking voor 15 jaar in plaats van 10 jaar mogelijk gemaakt.

Motivering afwijken bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam"

- Voor het plan is een (beknopte) ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen opgenomen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen;
- deze ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) zijn door ons getoetst/ is verzocht advies uit te brengen, zie onderstaande ruimtelijke aspecten;
- uit de ruimtelijke onderbouwing, verkregen adviezen en overige belangen blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
- voor het bouwplan zijn, zoals aangegeven, meerdere adviezen gevraagd en deze luiden;

Regionaal en gemeentelijk beleid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in onderdeel 3.3 en 3.4 het plan op grond van regionaal- en gemeentelijkbeleid onderbouwd. Deze aspecten zien met name toe op het aspect wonen, duurzaamheid en maatschappelijke ontwikkeling. Hiervoor is advies gevraagd aan de betreffende beleidsmedewerkers;

Wonen: *'De ruimtelijke onderbouwing is doorgenomen. Hier is niets aan toe te voegen. Hiermee een positief advies vanuit wonen'.*

Duurzaamheid: *'Akkoord onder de volgende voorwaarden/ aanbevelingen;*

- *Richt het terrein waar kan groen in*
- *Voorkom hittestress*
- *Denk na over hoe de gebouwen zo energiezuinig kunnen zijn*
- *Zorg voor circulair gebruik van de gebruikte materialen'.*

Maatschappelijke ontwikkeling:

'Door de realisatie van flexwoningen komt er sneller meer ruimte op de Alblasserdamse huizenmarkt. Bovendien kunnen hiermee beter voldaan worden aan de opgave om passende huisvesting voor statushouders te regelen. Statushouders, ook wel vergunninghouders genoemd, hebben een verblijfsvergunning en mogen in Nederland blijven wonen. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders in een gemeente gehuisvest moeten worden. Het Rijk heeft daarnaast een dringend beroep op gemeenten gedaan om de situatie die in de asielopvang Ter Apel is ontstaan te ontlasten door asielzoekers of extra statushouders te huisvesten. Samen met de gemeenten in Zuid-Holland Zuid is hier gehoor aan gegeven, waarbij Alblasserdam extra statushouders voor haar rekening neemt en andere gemeenten de asielopgave oppakken. Hiermee draagt iedere gemeente bij aan een (tijdelijke) oplossing voor de ontstane situatie'.

Geluid

Onderdeel 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing betreft het aspect geluid. Hierin wordt geadviseerd om bij de indeling van het plangebied rekening te houden met de berekende contouren. Wanneer het treffen van aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk is, dient vanwege de Plantageweg een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de bouwvergunning zal een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels moeten worden uitgevoerd.

Bij de aanvraag zijn vervolgens o.a. de rapportage 'rapportnummer 22575.004-D4, onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 28 maart 2024 (bijlage 1)' en 'rapportnummer 5250.002.ur.rwi, bouwfysica en akoestiek, d.d. 25 april 2024' ingediend. Deze rapportages zijn ter advisering voorgelegd aan onze adviseurs en hierover is het volgende geadviseerd: *'Voor wegverkeer zijn geluidbelastingen berekend die onder de voorkeursgrenswaarde liggen. De noodzakelijke gevelgeluidweringen tgv verkeerslawaai voldoen daarom ook ruim' en 'Locatie is niet geluid belast. Karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie > 20 dB. Hiermee voldoet de appartementen aan de eisen'.*

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid wordt in onderdeel 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing beschreven en geconcludeerd wordt dat *'Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan'.*

Bodem

Ter onderbouwing van dit aspect is in de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel 4.8, een onderbouwing gegeven en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing de rapportages "Verkennd bodemonderzoek Pieter de Hoochplaats 1 Alblasserdam, d.d. 10 november 2023" en "Verkennd bodemonderzoek Pieter de Hoochplaats 1 Alblasserdam, d.d. 25 januari 2024" toegevoegd. De onderbouwing en de rapportages zijn voor advies uitgezet bij onze adviseur bodem en hierover is het volgende geadviseerd: *'Deze bodemonderzoeken tezamen zijn naar behoren en*

conform de NEN-5740 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen'.

Water

Onderdeel 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing betreft de "Waterparagraaf" waarin is onderbouwd dat het aspect water geen belemmering vormt voor het bouwplan. Om dit te verifiëren is voor het verlenen van deze vergunning op 27 december 2023 advies gevraagd aan de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland). Op 24 januari 2024 hebben wij van hen het volgende positieve advies ontvangen: *'Uit de ruimtelijke onderbouwing van 12 december 2023 voor de tijdelijke flexwoningen blijkt uit paragraaf 4.9 dat in de huidige situatie vrijwel het gehele perceel is verhard met bebouwing en een plein. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie niet tot nauwelijks toenemen. Er is daarom geen compensatieverplichting vanuit het waterschap voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak.*

Wij adviseren in dit geval positief. De werkzaamheden zijn niet meldingsplichtig of (water)vergunningsplichtig bij het waterschap'.

Archeologie

Onderdeel 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing betreft het aspect archeologie, inclusief het bijbehorende rapport "rapportnummer 22575.002, archeologisch onderzoek, d.d. 24 november 2023". Met deze stukken wordt geconcludeerd: *'het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmeringen'.*

Deze stukken zijn tevens uitgezet bij de adviseur archeologie en is aangegeven: *'Advies op basis van het (concept)rapport "Rapport archeologisch vooronderzoek Pieter de Hoochplaats 1, gemeente Alblasserdam, Econsultancy #22575.002, versie 1 d.d. 24-11-2023": te besluiten conform het advies in hoofdstuk 4. Uit het vooronderzoek is gebleken dat voor het plangebied de archeologische verwachting voor alle periodes naar laag kan worden bijgesteld. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig en het plangebied wordt vrijgeven voor de geplande ontwikkeling. De tekst in de 'Ruimtelijke Onderbouwing tijdelijke Flexwoningen Pieter de Hoochplaats 1, gemeente Alblasserdam' van BRO, paragraaf 4.10 Archeologie (p. 18-19) d.d. 12 december 2023 is dan ook akkoord'.*

Stedenbouwkundige inpassing

Ter onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan is het document "Ruimtelijke motivering De Loopplank Alblasserdam, d.d. 16 mei 2024" opgesteld. Dit document en de overige ingediende relevante stukken zijn meerdere keren voor advies voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit Alblasserdam en de adviezen luiden:

Advies d.d. 2 april 2024:

'De commissie acht een dergelijk programma op de locatie goed denkbaar en heeft waardering voor het feit dat de bomen rondom en het groen worden ingepast. Wel vindt ze het plan te veel in zichzelf gekeerd; de woningen staan veelal met de achterzijde (achtertuintuin en bergingen) naar de straatzijde. Dat geeft een defensief en op termijn rommelig beeld. Ook de parkeerplaats op de kop van het terrein acht zij weinig representatief, net als de berging aan de rand. Ze adviseert de woningen met de voorzijde naar de straatzijde te richten en daarbij te onderzoeken of er op het binnenterrein een collectieve groene ruimte kan komen. Voorts adviseert ze om het appartementencomplex op de kop van de locatie te plaatsen en het parkeerterrein hierachter te plaatsen. Conclusie: De commissie ziet een aangepast plan graag tegemoet'.

Advies d.d. 21 mei 2024;

'De stedenbouwkundige visie is bij de stukken gevoegd en wordt toegelicht. Ook wordt het participatietraject toegelicht. Vooral de stedenbouwkundige advisering wordt gevraagd van de commissie, omdat hier wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Het plan wordt aangevraagd voor een periode van 15 jaar. Dit betekent dat voor minimaal die periode de omgevingskwaliteit wordt bepaald door deze ontwikkeling. Alhoewel de commissie begrip heeft voor de uitgangspunten die voortkomen vanuit het participatietraject, is juist de termijn dat de woningen blijven staan een punt van belang. Het in zichzelf gekeerde project vormt geen onderdeel van de stedenbouwkundige structuur, waarmee ook op maatschappelijk vlak dit project op zichzelf blijft staan. De achtertuinen, achterpaden en dichte groenstroken gericht naar de openbare ruimte vormen een sociaal onveilige rand rondom het project. Zie verder vorige advies'.

Op 1 oktober 2024 heeft het college van de gemeente Alblasterdam besloten gemotiveerd af te wijken van dit negatieve stedenbouwkundige advies. Deze motivatie luidt:

'Het plan bestaat uit 28 grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en 18 studio's van 3 bouwlagen. Stedenbouwkundig is aansluiting gezocht met de bestaande omgeving. Derhalve zijn aan de oostzijde de grondgebonden woningen gepositioneerd. Dit was ook vanuit omwonenden aan die zijde vanuit de participatie een vereiste.

Het blok met de 18 studio's is aan de zijde van de Pieter de Hoochplaats gepositioneerd. In het plan komen 33 parkeerplaatsen verdeeld over twee parkeerkoffers gesitueerd bij de entrees. Op deze manier ontstaat er een autovrije groene ruimte in het midden van het plangebied.

Om een kwalitatieve en veilige openbare ruimte te creëren is ervoor gekozen de woningen naar binnen te oriënteren. Op deze manier ontstaat er een groene verblijfsruimte als veilige thuishaven waar de toekomstige bewoners op uitkijken. De dichte groene rand, die zoveel als mogelijk behouden blijft, zorgt ervoor dat dit een logische keuze is. Daarnaast is dezelfde groene rand van grote invloed op de posities van de woningen (door de kroon van de bomen). De verbinding met de omgeving wordt voornamelijk gemaakt door de nieuwe langzaam verkeersroutes op de omgeving te laten aansluiten, voornamelijk gericht op de verbinding aan de noordzijde met het park/speeltuin.

Als de woningen naar de bestaande omgeving georiënteerd zouden worden is het gevolg dat meer groen (onderbeplanting) moet worden gesnoeid. Met die keuze was tevens geen sociaal, groen hart mogelijk geweest, waar huidige en toekomstige bewoners elkaar kunnen ontmoeten, maar een achterpad-situatie. Ook was meer verharding in de vorm van trottoirs nodig geweest'.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Na het verstrijken van de in deze beschikking aangegeven instandhoudingstermijn is de vergunninghouder gehouden het gebruik in overeenstemming te brengen met het voor de verlening van deze omgevingsvergunning bestaande (legale) gebruik (artikel 2.23a Wabo).
2. De woningen zijn bedoeld voor drie doelgroepen: starters, mensen die met spoed een huis zoeken en statushouders (mensen met een verblijfsvergunning die in Nederland blijven wonen). De drie doelgroepen worden gelijk verdeel over de flexwoningen. E.e.a. zoals is onderbouwd/ omschreven in, artikel 2.2. en 3.4.2 van, de Ruimtelijke onderbouwing (en privaatrechtelijk is vastgelegd door middel van een samenwerkingsovereenkomst en anterieure overeenkomst tussen gemeente en vergunninghouder).

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. Mededelingen/ adviezen omgevingsaspecten
 - Duurzaamheid;
Aan het gestelde positieve advies met betrekking tot dit aspect wordt het volgende meegegeven;
 - * richt het terrein waar kan groen in
 - * voorkom hittestress
 - * denk na over hoe de gebouwen zo energiezuinig kunnen zijn
 - * zorg voor circulair gebruik van de gebruikte materialen.
4. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-437019

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Het beschermen van de flora en fauna (Wet natuurbescherming) (art. 2.1, lid 1 onder i Wabo)

Overwegingen

De aanvraag, de daarbij ingediende stukken en de aangevulde stukken hebben wij getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Hiervoor hebben wij de Omgevingsdienst Haaglanden (namens bevoegd gezag Wnb Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland) op 27 december 2023 verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven, als bedoeld in artikel 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot activiteiten als bedoeld in artikel 2.2aa, onderdeel b (flora- en fauna-activiteit) van het Besluit omgevingsrecht ten behoeve van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 15 augustus 2024 hebben wij van de Omgevingsdienst Haaglanden een (ontwerp-)besluit verklaring van geen bedenkingen ontvangen. De hebben wij integraal overgenomen;

| | |
|--|---|
|  | Bezoekadres Zuid-Hollandplein 1 2596 AW Den Haag |
| Zaaknummer : 01093443 | Postadres Postbus 14060 2501 GB Den Haag (070) 21 899 02 vergunningen@odh.nl www.odh.nl |
| Ons Kenmerk : ODH1116617 | |
| Datum : - | |
| (Ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming - flora en fauna | |
| Onderwerp Op 27 december 2023 hebben wij een verzoek om een verklaring van geen bedenkingen ontvangen als bedoeld in artikel 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.2aa, onderdeel b (flora- en fauna-activiteit) van het Besluit omgevingsrecht ten behoeve van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag om de omgevingsvergunning betreft van flexwoningen, gelegen aan de Pieter de Hoochstraat 1 te Alblasserdam. | |
| Besluit Wij besluiten: I. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij verlenen onze verklaring van geen bedenkingen onder de voorwaarde dat de in dit besluit opgenomen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. | |
| Ondertekening Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, voor dezen,  | |

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, de verklaring van geen bedenkingen, en gegeven de voorschriften hieraan verbonden, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

De gestelde voorschriften maken onderdeel uit van dit besluit en zijn hieronder opgenomen.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze verklaring van geen bedenkingen en de maatregelen in het rapport 'Ruimtelijke onderbouwning tijdelijke Flexwoningen Pieter de Hoochplaats 1' van 12 december 2023 en de aanvullende gegevens van 23 april 2024 en 9 juli 2024. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze verklaring van geen bedenkingen
 - b. aanduiding van de locatie van het plangebied;
 - c. de uit te voeren werkzaamheden;
 - d. de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
 - g. het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
2. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze verklaring van geen bedenkingen, het ecologisch werkprotocol inclusief het logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
3. De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige¹ op het gebied van de gewone dwergvleermuis.
4. De vergunninghouder dient, met in achtneming van de voorschriften in deze verklaring van geen bedenkingen, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Ruimtelijke onderbouwning tijdelijke Flexwoningen Pieter de Hoochplaats 1' van 12 december 2023 en de aanvullende gegevens van 23 april 2024 en 9 juli 2024.
5. De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
 - a. voor tijdelijke voorzieningen: Uiterlijk twee weken na het verzenden van deze verklaring van geen bedenkingen;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

6. Het ongeschikt maken van de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - c. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - d. om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden geplaatst op de invliegopeningen;
 - e. het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim is niet toegestaan;
 - f. de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub f en g hiervoor, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan drie aaneengesloten, en het daaropvolgende controlebezoek moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober.
7. Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en dat– indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld wordt. Het controleren op de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
8. De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - a. de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - b. de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten;
 - d. de ecologische deskundige dient verslag te doen van het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen in het logboek (voorschrift 2).

9. De twaalf permanente voorzieningen voor de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dienen in de gevels van de te realiseren flexwoningen te worden gerealiseerd. Deze dienen te voldoen aan de eisen zoals minimale breedte 15 cm en de minimale hoogte 80 cm dient te zijn. Dat betekent dat de vleermuiskast VMPM1 op twaalf locaties verticaal geschakeld dient te worden met de vleermuiskast VMPM1u om zo aan de hoogte van 80 cm te voldoen.

Aanwijzingen voor gebruik

- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet op deze specifieke zorgplicht dient inzicht verkregen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van soorten op de locatie van de activiteit. Hierbij geldt dat objectief vastgesteld moet worden of soorten negatieve gevolgen ondervinden. Indien noodzakelijk moeten maatregelen getroffen worden om negatieve gevolgen zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden te voorkomen. Indien negatieve gevolgen redelijkerwijs niet te voorkomen zijn, dient de activiteit gestaakt te worden.
- In het kader van de specifieke zorgplicht dient tevens rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
 - een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden is na het verlenen van de vergunning en intrekking noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist.

Begrippenlijst

¹ Onder een deskundige wordt verstaan:

Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en/of

(beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit een afgeronde mbo-,

hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie. De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om

ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan ontheffing aanvragen opstellen of daarbij ondersteunen;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk (inclusief vrijstellingen en gedragscodes);
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties en/of een ecologisch adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.