Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-24-2482872

Aanvraag
Wij hebben op 20 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van H. Meijwaard, Stichting Woonkracht10, 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 oplevering van de woningen. Wij doen dit mede op grond van artikel 6 Besluit Crisis- en herstelwet in samenhang met 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
Op grond van artikel 8:4, tweede lid en 8:6 van de Awb moet ingevolge hoofdstuk 2 van de bij deze wet behorende Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Loopplank is met het wijzigingsbesluit van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (drieëntwintigste tranche) toegevoegd en is voor de inwerkingtreding van de omgevingswet als aanvraag bij het college ingediend. 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 Awb, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft. Op grond van bijlage 2 van de Awb, artikel 2, Crisis – en herstelwet onder a zoals deze gold op 31 januari 2023 moet rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorbereidingsprocedure
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.

Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (Stikstofdepositie)
In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling door middel van het stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn een AERIUS berekening voor de aanlegfase (d.d. 16-04-2025 en kenmerk RmmqPEv5oWuY), een AERIUS berekening van de gebruiksfase (d.d. 16-04-2025 en kenmerk Rv8u1wLAzYfT) en een Memo stikstofdepositie 3.1 van 17-04-2025 bij het college aangeleverd. De stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uit de uitgevoerde berekeningen, voor de aanleg- als gebruiksfase, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige en (bijna) overbelaste habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het project is daarom niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen
Vanaf 9 oktober 2024 is de ontwerp beschikking zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kon 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 buren 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.

Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. Tegen de beschikking is één zienswijze, namens 14 cliënten, ingediend. Deze zienswijze is schriftelijk ingediend binnen de periode van terinzagelegging. In verband met de privacy zijn de gegevens van privépersonen niet opgenomen. Wij hebben getracht de gehele zienswijze in hoofdpunten te categoriseren en samen te vatten. Hieronder hebben wij deze zienwijze opgenomen en onze beantwoording/ reactie hierop vermeld.

1) Onlosmakelijke samenhang

Gesteld wordt dat niet alle onlosmakelijke activiteiten, zoals bedoeld in artikel 2.7 van Wabo, zijn aangevraagd. In dit geval is er geen activiteit aangevraagd die bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing of het verplaatsen van bestaande speeltoestellen naar andere locaties en het verder voorbereiden van alle bouwactiviteiten, waaronder het inrichten van een tijdelijke bouwplaats, waar inmiddels apart een omgevingsvergunning voor is aangevraagd. Dit terwijl die wel degelijk onderdeel uitmaken van het project als bedoeld in de zin van de Wet natuurbescherming. Ook is onderdeel van het project het in gebruik nemen van de bebouwing, en de daarbij horende gebruiksfuncties zoals bewoning, verhuizing en begeleiding.

Beantwoording

Het college is van mening dat alle onlosmakelijke activiteiten door de aanvrager zijn ingediend. Voor het slopen van de bestaande bebouwing bestaat geen vergunningsplicht, ook het verplaatsen van bestaande speeltoestellen is niet vergunningsplichtig. Daarnaast merkt het college op dat de inrichting van de bouwplaats op grond van artikel 2, onderdeel 20 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij is. Verder is bij de berekening van de stikstofdepositie rekening gehouden met zowel de aanleg als de gebruiksfase. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing bij de onderhavige vergunningaanvraag voor alle ingrepen in de fysieke leefomgeving, waaronder de activiteit sloop, alle overige vanuit de Wet natuurbescherming vereiste gegevens ingediend en door het bevoegd gezag beoordeeld. Het college is voorts niet bekend met een verleende vergunning op grond van de Algemene plaatselijke verordening voor het inrichten van de bouwplaats. Wel heeft het college op grond van artikel 7.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving besloten om ontheffing te verlenen en maatwerkvoorschriften te stellen voor het toestaan voor sloopwerkzaamheden met een verhoogd geluidsniveau. Voor de sloop is daartoe een melding gedaan.

2) Cumulatie

Uit de redactie van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming volgt dat ook moet worden beoordeeld of een plan in combinatie met andere plannen geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de stikstofgevolgen tot 25 kilometer moeten worden beoordeeld. Indiener van de zienswijze is van mening dat uit de beschikbare gegevens bij de verleende omgevingsvergunning niet volgt dat een dergelijke beoordeling is gemaakt, maar dat slechts delen van dit project in aanmerking zijn genomen bij het beoordelen van de stikstofdepositie.

Beantwoording

Bij de beoordeling van de stikstofdepositie tot 25 kilometer wordt hier in de AERIUS Calculator al rekening mee gehouden. Uit de relevante versies van het handboek "Werken met AERIUS Calculator" volgt dat de AERIUS Calculator in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) bij de keuze voor ‘Wnb-methode’ (nu de Wn2000-methode) in de rekentaak de berekeningen uitrekent op een vooraf vastgelegd vast rekengrid, eventueel aangevuld met eigen rekenpunten van de gebruiker zelf. Het vaste rekengrid in AERIUS bestaat in de basis uit een raster van regelmatig neergelegde rekenpunten dat alle Natura 2000-gebieden dekt en als het ware over de kaart van Nederland wordt gelegd. De berekening in de Calculator vindt op de rekenpunten die relevant zijn. Met andere woorden op de punten in de Natura2000-gebieden waar sprake is van stikstofoverbelasting. Uit de berekening welke als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd blijkt dat er gebruik is gemaakt van de Wnb-methode. Bij het definitieve besluit heeft een actualisatie plaatsgevonden op grond van de Wn2000-methode. Deze verschilt niet met de Wnb-methode.[1]

[1] Zie Handboek "Werken met AERIUS Calculator" Versie 2023.1 V1
Handboek "Werken met AERIUS Calculator" Versie 2023.2 V1
Handboek "Werken met AERIUS Calculator" Versie 2024. V2

Tot slot merken wij op dat (zoals al onder het kopje "Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (Stikstofdepositie) is overwogen) de rekenresultaten van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase geen stikstofdepositie laten zien.

3) Flora – en fauna

Aanvullend kan met betrekking tot de zienwijze i.r.t. de verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming flora- en fauna-activiteit worden verwezen naar pagina 6 en 7 van het document 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming, zaaknummer 01136935 met kenmerk ODH1388650, d.d. 28 mei 2025' waarin Omgevingsdienst Haaglanden tevens ingaat op de ingediende zienwijze en beantwoording op dit punt.

a) Natuurvergunning

Er had een natuurvergunning aangevraagd moeten worden, dan wel een voorschrift in de ontwerp-beschikking moeten worden opgenomen om de verstoring van nestplaatsen te voorkomen.

Beantwoording

In de aangeleverde Quickscan Flora en Fauna, d.d. 16 juni 2023 van Ecoresult B.V. welke onderdeel uitmaakt van het besluit staat dat potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten met jaarrond beschermde nesten in het plangebied niet aanwezig zijn. Wel maakt de oostelijke haag mogelijk deel uit van essentieel functioneel leefgebied van de huismus. Deze haag wordt gehandhaafd. Daardoor zullen door de voorgenomen herontwikkelingen binnen het plangebied (sloop en nieuwbouw) geen permanente schadelijke effecten optreden. Verbodsbepalingen zoals in artikel 3.1 lid 2 van de Wnb worden niet overtreden. Gelet hierop bestaat er dan ook geen aanleiding om uit te gaan van een vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming noch om voorschriften hierover op te nemen in het besluit. Met de klankbordgroep wordt gewerkt aan een gezamenlijk groeninrichtingsplan en mocht n.a.v. dit plan wijzigingen optreden welke vergunningplichtig zijn zal daarvoor een vergunning voor moeten worden aangevraagd.

b) Verklaring van bedenkingen onvolledig

Het is onduidelijk welke stukken ten behoeve van de ontwerp - verklaring van geen bedenkingen (hierna: de ontwerp – verklaring) zijn ingediend. Daarnaast ziet de ontwerp – verklaring alleen maar op de gewone dwergvleermuis terwijl de andere diersoorten en de onvolledige stikstofonderzoeken buiten beschouwing blijven.

Beantwoording

Zoals al onder de beantwoording van punt a Natuurvergunning staat aangegeven volgt uit de Quickscan van 16 juni 2023 dat er in het plangebied (op een haag, grenzend aan het oostelijk gedeelte van dit plangebied na) geen potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. De haag zal tijdens de sloop – en bouwactiviteiten blijven staan zodat er ook geen permanente schadelijke effecten te verwachten zijn. Ook is door de aanvrager een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied (zie hiervoor zie blz. 16 van de ruimtelijke onderbouwing van BRO en bijlage 4 van deze onderbouwing). Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat er 3 verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen. Andere soorten (rosse vleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis) zijn weliswaar waargenomen in het plangebied maar vaste rust – of verblijfplaatsen, (essentieel) foerageergebied of (essentiële) vliegroutes voor deze soorten zijn afwezig in het plangebied. De verklaring van geen bedenkingen is daarom alleen noodzakelijk voor de gewone dwergvleermuis.

c) De ontwerp – verklaring van geen bedenkingen is niet voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp – omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De ontwerp - verklaring is niet voorafgaand aan de inzagelegging maar gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd

Beantwoording

Hoewel de ontwerp – verklaring formeel voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning had moeten worden gelegd, is het college van mening dat de belangen van partijen hier niet door worden geschaad. Een ieder, dus ook belanghebbenden, heeft immers kennis kunnen nemen van de ontwerp – verklaring en zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te brengen.

4) De kruimelgevallenregeling is ten onrechte toegepast

Uit de ontwerp-omgevingsvergunning volgt dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2º Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 11, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt toegepast: "*ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar"*. Nu voor 15 jaar van het bestemmingsplan wordt afgeweken wordt gesteld dat de juridische grondslag van de ontwerp-omgevingsvergunning onjuist is en had het college uit moeten gaan van de grondslag zoals bedoeld in artikel 2:12, lid 1 onder a onder 3º Wabo. Het college had voor het afwijken van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 3.10, lid 1 onderdeel a Wabo moeten toepassen.

Beantwoording

Het college had inderdaad uit moeten gaan van de grondslag, zoals bedoeld in artikel 2:12, lid 1 onder a onder 3º Wabo. Dit zal het college dan ook in haar definitieve besluit herstellen. Echter op grond van artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is er in het kader van dit project voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode langer dan tien jaar artikel 3.10, lid 1 onderdeel a van de Wabo niet van toepassing. Het college zal dit in zijn beantwoording op punt 5 van de zienswijzen nader toelichten.

5) Grondslag voor de tijdelijke instandhouding van 15 jaar ontbreekt

Voor zover wordt verwezen naar artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: het Besluit) wordt opgemerkt dat dit besluit geen grondslag kent voor een afwijkingsmogelijkheid voor de duur van vijftien jaar. Eerdere versies van artikel 6 van het Besluit voorzagen wel in een expliciete afwijkingsmogelijkheid voor de duur van vijftien jaar, maar die zijn opgevolgd door het huidige artikel 6 van het Besluit dat deze afwijkingsmogelijkheid niet (meer) kent. Artikel 6 van het Besluit voorziet dus sowieso niet in de mogelijkheid om een ruimtelijke ontwikkeling voor de duur van vijftien jaar te vergunnen.

Beantwoording

Hoewel er in artikel 6 van het Besluit niet expliciet 15 jaar (meer) staat aangegeven wil dat nog niet zeggen dat er geen grondslag is om af te wijken voor de duur van 15 jaar. In artikel 6, lid 1 van het Besluit staat dat op de aanvraag om een omgevingsvergunning, waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van die wet niet van toepassing is. Het 3e lid van dit artikel verklaard de aanvragen die voor de inwerkingtreding van de omgevingswet zijn ingediend van toepassing.

De Loopplank is met het wijzigingsbesluit van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (drieëntwintigste tranche) toegevoegd en is voor de inwerkingtreding van de omgevingswet als aanvraag bij het college ingediend.

De termijn van 15 jaar, zoals deze voorheen in artikel 6 van het Besluit stond, is gewijzigd naar "voor een bepaalde termijn". Hoewel er niet meer expliciet 15 jaar staat aangegeven moet artikel 6, lid 1 van het Besluit worden gelezen als het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode langer dan tien jaar. Hier wordt geen maximale termijn aangegeven, maar het moet wel duidelijk zijn dat het om tijdelijk gebruik gaat. Het college leidt vorenstaande af uit de artikelsgewijze toelichting van de Regeling uitvoering Crisis - en herstelwet (23e tranche).

Bij de artikelsgewijze toelichting staat het project "De Loopplank" als volgt beschreven[2]:
Op de locatie van een voormalige basisschool is de gemeente voornemens om circa 40–60 flexibele woningen toe te staan voor statushouders, spoedzoekers en jongeren. De flexibele woningen worden door Woonkracht10, een woningcorporatie, gerealiseerd en geëxploiteerd. Door op deze locatie tijdelijk flexwonen toe te staan, wil de gemeente bijdragen aan een gezamenlijke huisvesting voor deze doelgroepen. Doordat de woningen grotendeels in de fabriek worden geproduceerd, is de CO2- en stikstofuitstoot lager dan bij traditioneel bouwen op de bouwplaats, dit als gevolg van een geringer aantal verkeersbewegingen. De woningen zullen worden vervaardigd uit circulaire materialen, hebben een levensduur van minimaal dertig jaar en zijn in hun geheel op een andere locatie weer in te zetten of kunnen worden gedemonteerd voor hergebruik van losse onderdelen. Daarnaast zijn de flexwoningen all-electric.

Op het moment van het vervaardigen van de woningen zal gekeken worden welke innovatieve duurzame maatregelen nog meer toegepast kunnen worden. De flexwoningen zullen vijftien jaar blijven staan.

6 Het bouwplan is in strijd met de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland
In het bijzonder met de artikelen 6.9 en 6.10 van de Omgevingsverordening.

Beantwoording
Paragraaf 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening bevat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor zover hier relevant is hierin het volgende opgenomen:

- Artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit)
  - Lid 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
  - Lid 2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
  - Lid 3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
  - Lid 4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
    - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
    - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

[2] zie toelichting op Regeling uitvoering Crisis - en herstelwet (23e tranche), Stb. 12-07-2023-nr18603, artikelsgewijze toelichting onderdeel C de Loopplank

Lid 5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Verder schrijft artikel 6.10 van de Omgevingsverordening voor dat, een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen dient te voorzien in voldoende sociale huurwoningen.

Onder nadere gronden wordt gesteld wordt dat het bouwplan in strijd is met de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Hierop heeft aanvrager aan de hand van de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening dit standpunt ten behoeve van de beantwoording van de zienswijzen uitgebreid laten toetsen door het Bureau BRO. Het rapport, gedateerd 17 januari 2025, is bijgevoegd als bijlage bij dit besluit.

Uit dit rapport volgt dat:

1. Nu met de realisatie van de onderhavige flexwoningen op grond van het ter zake gevoerde beleid van de Provincie sprake is een kleinschalige ontwikkeling met weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten. In combinatie gezien met al aanwezige bebouwing op deze planlocatie leidt dit tot de conclusie dat de onderhavige activiteit ruimtelijk als passend kan worden beschouwd en dat derhalve weinig of geen provinciale betrokkenheid benodigd is.

2. Ter plaatse van het plangebied is er in de Omgevingsverordening Zuid-Holland is geen beschermingscategorie of gebiedstype aangewezen. Toets aan lid 2 van artikel 6.9 is daarom niet aan de orde en derhalve niet nodig.

3. Gelet op de toepasselijkheid van lid 4 jo. lid 5, onder b en c wordt erop gewezen dat nu het hier het inpassen van een ruimtelijke ontwikkeling betreft (en geen aanpassing dan wel transformatie) dat de onderhavige (tijdelijke) ontwikkeling moet worden beoordeel naar het bepaalde in lid 5, onder a, dat zich richt tot het inpassen van een ruimtelijke ontwikkeling. Vastgesteld wordt dat de ontwikkeling sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad en dat daarmee voldaan wordt aan het gestelde in lid 5, onder a.

4. Het beheer van de woningen zal worden uitgevoerd door woningcorporatie Woonkracht10 aangezien zij eigenaar zijn van de woningen, het beheer van de grond zal door de gemeente worden opgenomen aangezien de grond in eigendom blijft van de gemeente. Tussen Woonkracht10 en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin ook de verdeling van woontypen (inclusief sociale huur) wordt vastgelegd.

Daarnaast wordt in dit besluit, als onderdeel van bijlage C, ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan.

Op grond van het hiervoor overwogene is er geen aanleiding voor de conclusie dat niet voldaan wordt aan de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland.

7) De onderbouwing en berekening van het aantal parkeerplaatsen is onjuist

Beantwoording
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft aanvrager het bureau Goudappel de opdracht gegeven tot een nadere parkeeronderbouwing. Dit heeft geresulteerd in een rapport gedateerd 31 januari 2025, dat bij dit besluit is gevoegd.

Beoordelingskader onderhavige tijdelijke flexwoningen
Bij de vraag of bij een woonontwikkeling voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd zijn dient in eerste instantie te worden gekeken naar het geldende bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen en parkeernormen" en de gemeentelijke beleidsregels opgenomen in de parkeernormen het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam van 29 oktober 2019 (GVVP) en de CROW-publicatie 744. Op grond van het bestemmeningsplan is bij sociale huurwoningen evenwel afwijking van de gemeentelijke beleidsregels mogelijk is, indien bij de vergunningsaanvraag afdoende is onderbouwd met een goede ruimtelijk onderbouwing en motivering waaruit blijkt dat de afwijking niet leidt tot onevenredige overlast in de omgeving. Gelet op het type woningen waar het hier om gaat en alsmede in aanmerking genomen de beoogde doelgroepen van bewoners (1/3 starters, 1/3 spoedzoekers, 1/3 statushouders) is aanleiding om de benodigde parkeergelegenheid te beoordelen volgens de norm van voormelde afwijkingsbepaling. Hierbij is relevant dat het GVVP en de CROW publicatie geen specifieke parkeernormen hebben voor de beoogde tijdelijke huisvesting van de betrokken doelgroepen.

Alblasserdam beschikt naast het GGVP evenwel ook over een parkeervisie. Deze is in november 2024 door de Gemeenteraad vastgesteld. In de parkeerstrategie wordt beschreven dat het streven is om een kwalitatief woonmilieu te creëren met een duurzame, gezonde leefomgeving. Om hieraan te voldoen is er derhalve een bredere belangenafweging nodig.

Gelet op het bovenstaande alsmede gekeken naar de aard van doelgroepen en het beoogde gebruik van de flexwoningen, te weten: 1/3 starters (15-16 woningen), 1/3 spoedzoekers (15-16 woningen) en 1/3 statushouders (15-16 woningen), wordt voor wat betreft de te verwachten parkeerbehoefte aangesloten bij bekende informatie voor wat betreft autobezit en bestaande passende parkeernormen.

Conclusie bureau Goudappel
Uit het onderzoek dat het bureau Goudappel heeft uitgevoerd volgt dat op basis van een analyse naar autobezit per doelgroep wordt geconcludeerd dat op het maatgevende moment 0,53 parkeerplaats per flexwoning benodigd is. Zodoende resulteert dit in 24 benodigde parkeerplaatsen. Op eigen terrein is een ruimtereservering opgenomen voor de realisatie van maximaal 33 parkeerplaatsen. Daarmee is ruim voldoende parkeergelegenheid opgenomen in het plan om in de parkeerbehoefte van de flexwoningen te voorzien.

Er is in de gegeven situatie geen aanleiding om de in het rapport van Goudappel gegeven analyse en de daaruit volgende conclusie, zoals hierboven beschreven, niet te volgen.

8) De onderbouwing voor de verkeersafwikkeling is onjuist

Beantwoording
In de ruimtelijke onderbouwing, opgenomen in het rapport van het Bureau BRO gedateerd 12 december 2023, is in paragraaf 4.1.2 de onderzoekssystematiek weergegeven. Hierbij wordt de verkeersaantrekkende werking in nieuwe situatie vergeleken met die in de oude situatie, waarbij de school nog werd gebruikt. Verwarrend is dat het kopje waaronder uitwerking van de verkeersaantrekkende werking van die voormalige situatie is weergegeven, "huidige situatie" vermeldt. Dit betreft een kennelijke verschrijving. Uit de analyse volgt dat er te rekenen is met een per saldo afname per etmaal van 144 aan voertuigbewegingen. Gelet hierop alsmede in aanmerking genomen dat het plangebied wordt ontsloten op de Pieter de Hoochplaats en vervolgens de Rembrandtlaan, wordt geconcludeerd dat er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling (en veiligheid) zijn te verwachten. In de zienswijzen zijn geen argumenten aangevoerd waarom deze systematiek en de daaruit volgende conclusie niet juist zouden zijn en dat daarvan niet mag worden uitgegaan. Ook anderszins is daarvan niet gebleken.

9) Gesteld wordt dat de locatiekeuze onjuist tot stand is gekomen

Beantwoording
De keuze voor de locatie De Loopplank is na een zorgvuldig proces tot stand gekomen. Om tot de keuze te komen is gebruik gemaakt van het inzicht dat het locatieonderzoek 'Haalbaarheidsstudie kansrijke locaties (HKG)' biedt. In de eerste fase van dit onderzoek zijn bijna 50 locaties verkend en onderzocht. Daarbij is gekeken naar de volgende criteria:
- Geschiktheid voor de doelgroep;
  Afmeting/grootte;
- Toegang tot voorzieningen en bereikbaarheid;
- Beschikbarheid op relatief korte termijn;
- Accentcheck fit en groen;
- Eigenaarschap locatie;
- Kosten om locatie geschikt te maken.

Uit dit onderzoek kwam locatie De Loopplank al naar voren als kansrijke locatie. De gemeenteraad heeft zelf nog locaties ingebracht. Al de locaties zijn daarna volgens dezelfde criteria beoordeeld.

Uit de beoordeling blijkt locatie De Loopplank het meest geschikt te zijn omdat de locatie:
- Groot genoeg is;
- In eigendom van de gemeente is en daarmee relatief snel gerealiseerd kan worden;
- Al voorzien is van (nuts)voorzieningen;

- Goed bereikbaar is;
- Een al bebouwd perceel is en niet ten koste van groen gaat;
- In het kader van integratie gunstig ligt;
- Al bekend is als ontwikkellocatie en de bestaande gebruikers op de hoogte zijn van de tijdelijkheid van het huidige gebruik.

In maart 2023 is er ook nog een Due Dilligence onderzoek uitgevoerd waarbij de twee meest kansrijke locaties nader zijn onderzocht. Ook uit dit onderzoek kwam locatie De Loopplank als voorkeurslocatie naar voren.

10) Onvoldoende onderbouwing op welke wijze de sociale veiligheid wordt gewaarborgd

Beantwoording
Woonkracht10 en de Gemeente Alblasserdam houden rekening met de (sociale) veiligheid van omwonenden. In de zienswijze wordt aangegeven dat jongeren zich in de omgeving ophouden en vermoedelijk drugs dealen. Een leegstaand pand helpt niet bij het bestrijden van het gevoel van onveiligheid en trekt juist mensen aan die duisternis en leegstand nodig hebben voor hun gedrag. Het plaatsen van woningen op de locatie van de huidige Loopplank zorgt voor meer ogen in de wijk, meer verlichting en meer sociale controle. Daarnaast zijn we gezamenlijk in gesprek met een partij die het beheer, ook in de avond en het weekend, namens Woonkracht10 en de gemeente voor haar rekening gaat nemen. Zij zullen naast beheer ook zorgen voor verbinding in de wijk. Hiervoor zullen zij samenwerking zoeken met het al bestaande project Buurtkracht. Hierin werken gemeente en Woonkracht10, samen met de bewoners aan onderlinge verbinding. Dit alles om het gevoel van veiligheid te versterken. Het beheerplan wordt momenteel vormgegeven door Woonkracht10 en gemeente en hier wordt ook een externe partij voor ingeschakeld. Er is overleg hoe de bewoners van de flats en de andere omwonenden betrokken worden bij het beheerplan en de op te richten beheercommissie. Dat is tevens aangekondigd in diverse nieuwsbrieven.

11) Er zijn zeer ernstige zorgen over de brandveiligheid

a) Voorschriften zouden ten onrechte niet in de ontwerpbeschikking zijn geformuleerd (als dat bedoeld wordt ten minste, want de zin is geen correct Nederlands en daardoor niet eenduidig).

Beantwoording
Indien er aan de geldende regelgeving wordt voldaan, dan wordt er verder geen voorschrift voor elke eis opgenomen, want deze voorschriften hebben een rechtstreekse werking.

b) Er zijn geen voorschriften opgenomen die toezien op de brand- en rookmelders.

Beantwoording
In de rapportage van Nelissen is aangegeven dat de rookmelders voldoen aan de primaire inrichtingseisen volgens NEN 2555. Dit is geheel correct, en uit die primaire inrichtingseisen van de NEN 2555 volgt of er aanvullende rookmelders noodzakelijk zijn.

Dit wordt in de uitvoeringsfase bepaald, niet vooraf. Indien na oplevering blijkt dat er niet wordt voldaan aan de primaire inrichtingseisen, dan is dat grond voor handhaving. Daar zijn geen aanvullende voorschriften voor nodig welke opgenomen moeten worden in de beschikking.

c) Gesteld wordt dat er een brandmeldinstallatie vereist zou zijn indien er niet is aangetoond dat er een voldoende laag (omgevings-) geluidsniveau is.

Beantwoording
Wanneer bij oplevering van de woningen blijkt dat het geluidsniveau in de verblijfsruimten te laag is, kan dit opgelost worden door rookmelders te koppelen en eventueel gekoppelde rookmelders bij te plaatsen. Dat kan binnen de randvoorwaarden van de NEN 2555. Het is niet noodzakelijk om in die situatie over te gaan naar een brandmeldinstallatie conform de NEN 2535.

d) Gerefereerd wordt naar het NIPV rapport 'Brandveiligheid van verduurzaamde en snel gerealiseerde woningen' gesteld dat er expliciet aandacht geschonken behoort te worden aan het grilliger en onvoorspelbaarder verloop van een brand in dat type woning.

Beantwoording
Hoewel de in het rapport genoemde aspecten reden geven om kritischer naar de brandveiligheid te kijken, levert dit bouwtechnisch geen weigeringsgrond voor een vergunning op indien er aan de geldende voorschriften wordt voldaan. Wel is, met het rapport indachtig, naar de brandveiligheid van het onderhavige bouwplan gekeken.
Met de hoogst berekende warmtestralingsflux van 7,6 kW/m2 wordt er ruim onder het maximum van 15 kW/m2 gebleven, waarbij er dus een (positieve) marge van bijna 100% aanwezig is. Hierdoor is beoordeeld dat het mogelijk te verwachten grilliger brandverloop ruim voldoende is gecompenseerd.

e) Het rapport van Nelissen bevat geen dergelijke beschrijving naar aanleiding van de publicatie van het NIPV Brandveiligheid van verduurzaamde en snel gerealiseerde woningen.

Beantwoording
Het rapport van Nelissen is op 18 april 2024 opgesteld, volgens de toen beschikbare kennis en informatie ten aanzien van het plaatsen van flexwoningen. Dat op deze datum er ook een publicatie uitkomt van het NIPV is een gelijktijdigheid. Hier kan worden opgemerkt dat het rapport al opgesteld en ingediend is bij het bevoegd gezag alvorens de publicatie uitkwam.

Ook wordt er verwezen naar een persbericht van Brandweer Nederland van 29 april 2024 over dit onderwerp. Het rapport van Nelissen was toen al opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Derhalve konden de bevindingen van Brandweer Nederland hier niet meer in meegenomen worden. Daarnaast hebben de bevindingen van Brandweer Nederland geen rechtsgeldige rechtstreekse werking en worden niet als wet – en regelgeving gezien door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan zich enkel baseren op bestaande wet – en regelgeving om een besluit te nemen op de aanvraag.

Het bevoegd gezag kan enkel de punten van Brandweer Nederland meegeven als advies aan de initiatiefnemer. Maar hier kunnen geen voorschriften aan verbonden worden.

f) In het rapport van Nelissen wordt aan een onjuist toetsingskader gerefereerd, te weten het Besluit bouwwerken leefomgeving en niet het Bouwbesluit 2012.

Beantwoording
Bij het opstellen van het adviesrapport van Nelissen d.d. 18 april 2024 is er voor gekozen door het ingenieursbureau om de eisen te benoemen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het opstellen van het adviesrapport was het Bouwbesluit 2012 niet meer in werking. Met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Bouwbesluit 2012 over gegaan naar het Bbl. Onderdelen waarnaar in het Besluit bouwwerken leefomgeving verwezen wordt door Nelissen hebben geen andere inhoud dan eerder gesteld werden in het Bouwbesluit 2012. Dit is geen onjuist toetsingskader. Maar de geldende wet – en regelgeving op het moment van opstellen van de rapportage.

g) De bestaande woningen zouden gevaar lopen door de nabijheid en plaatsing van de flexwoningen.

Beantwoording
Bij de brandoverslagberekeningen in de aanvraag is inderdaad alleen gerekend aan brandoverslag naar andere woningen binnen het project. Reden hiervoor is dat hiertussen veel kortere afstanden aanwezig zijn, te weten 5,5 m.

De afstand tussen de flexwoningen en de bestaande bebouwing is ongeveer 12,5 m. Omdat er tussen de flexwoningen onderling maximaal 7,6 kW/m2 is berekend (met 5,5 m. afstand), valt er redelijkerwijs niet te verwachten dat er met de grotere afstand tot de omliggende bebouwing (met 12,5 m. afstand) een hógere warmtestralingsflux berekend zou worden.
Aanvullend geldt dat bij het beoordelen van het risico op brandoverslag naast de voorschriften uit het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving ook gekeken wordt naar de bereikbaarheid van het kavel. Het betreffende kavel is aan alle zijden goed bereikbaar is voor de brandweer. Indien het brandverloop anders is dan vooraf ingeschat zijn er voor de brandweer voldoende mogelijkheden om brandoverslag naar de omliggende bestaande bebouwing tegen te gaan.

h) Er wordt gesteld dat de kwetsbare senioren in de nabijgelegen flat een aanzienlijk groter risico lopen dan de gemiddelde persoon, in het geval zij geëvacueerd moeten worden bij brand.

Beantwoording
Deze stelling onderschrijven we als Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid indien dit betrokken wordt op een brand in hun eigen bouwwerk. In het onderhavige geval beschouwen we brand in een ander bouwwerk, namelijk de flexwoningen. In dat scenario zal het flatgebouw niet (direct) ontruimd worden, en is dit aspect dus niet relevant.

12) Er is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld

Beantwoording
Gebruik termen Klankbordgroep, BAG en Beheercommissie
De termen Klankbordgroep, Beheercommissie en BAG (Bewoners Advies Groep) worden door elkaar gebruikt. Zoals op de website van Woonkracht10 is te lezen richt Woonkracht10 een BAG op wanneer het uitsluitend om huurwoningen van Woonkracht10 gaat. In dit specifieke geval wilden Woonkracht10 en de gemeente alle omwonenden betrekken. Hiervoor is in juni 2023 een Klankbordgroep opgericht en de rollen en verantwoordelijkheden van de Klankbordgroep zijn besproken. De Beheercommissie komt in beeld als de woningen zijn opgeleverd.

Oprichten Beheercommissie
De beheercommissie wordt derhalve pas in tweede instantie (na de oplevering) opgericht. Eerst zijn de plannen voor het inrichten van het gebied met de Klankbordgroep besproken en als dat gebeurd is, na de realisatie en oplevering, volgt het bij elkaar brengen van een Beheercommissie. De voorbereidingen worden getroffen en zijn naar verwachting in het 1e kwartaal van 2025 gereed. Een oproep voor deelname aan die commissie staat gepland en verschijnt in de laatste nieuwsbrief van dit jaar (2024).

De Combiraad
Woonkracht10 wordt gecontroleerd door de huurdersverenigingsorganisatie. Zij ondersteunt huurders, zittende- en toekomstige huurders en behartigen hun belangen. Daarnaast is zij sparringpartner voor het bestuur en management van Woonkracht10.
Bij iedere stap die Woonkracht10 samen met de gemeente zet, was de Combiraad betrokken. Dit is de huurdersvereniging die toeziet op de wettelijkheid en de afspraken met betrekking tot onze huurders. Er zijn bij de Combiraad geen bezwaren of vragen binnengekomen met betrekking tot de flexwoningen in Alblasserdam vanuit de huurders van de Pieter de Hoochplaats, noch van andere huurders uit de omgeving. De Combiraad is ook vertegenwoordigd in de Klankbordgroep.

Voortzetten Klankbordgroep
Bij de start van de Klankbordgroep is afgesproken dat de Klankbordgroep advies geeft vanaf fase 1 tot en met realisatie van het project. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan is hier een misverstand over ontstaan. Hier is met de Klankbordgroep over gecommuniceerd en is duidelijk gemaakt dat zij, naast het adviseren over de flexwoningen, ook betrokken zijn bij de inrichting van het groen in de omgeving van de flexwoningen.

Bouwkundig Plan
Het merendeel van de klankbordgroep heeft positief gereageerd op het stedenbouwkundig plan zoals dat nu planologisch is ingebracht. Veel omwonenden reageerden positief op de verschijningsvorm van de woningen en hoe het bouwplan aansluit op de buurt. Zij konden dit afgelopen voorjaar tijdens een inloopbijeenkomst bekijken en bespreken.

Betrokkenheid Klankbordgroep
In eerste instantie zou de Klankbordgroep alleen adviseren. Dit advies was niet dwingend. Woonkracht10 en de gemeente hebben ervoor gekozen om de Klankbordgroep mee te laten denken en hebben hun adviezen en vragen serieus genomen. We hebben daartoe drie verschillende plannen ontwikkeld. Hieruit is een keuze gemaakt en het merendeel van de Klankbordgroep vond dit een goed voorstel. Hierover is in een bijeenkomst gestemd. Het voorstel werd met meerderheid van stemmen aangenomen.

Informatie naar omwonenden
De Klankbordgroep heeft een stem gehad in de ontwikkeling en werd geïnformeerd over alle plannen voor de flexwoningen. Daarnaast hebben we regelmatig inloopmiddagen gehouden en informatiebijeenkomsten georganiseerd. De opkomst was nihil in vergelijking met het aantal huurders in de Pieter de Hoochflats I, II en III. Per keer waren er gemiddeld 3 bewoners, behoudens de eerste keer. Er kwamen toen meer dan 35 bewoners om over het plan in gesprek te gaan.

Ondersteuning bij het informeren omwonenden aan Klankbordgroep
Ook heeft Woonkracht10 de leden van de Klankbordgroep regelmatig aangeboden om hen te ondersteunen bij het informeren van andere omwonenden en bij het ophalen van meningen van andere huurders en kopers. Dat is zowel vanuit de gemeente als vanuit Woonkracht10 gedaan. In het Hoochhuys, een gemeenschappelijke ruimte voor huurders, worden regelmatig koffieochtenden gehouden. Klankbordgroepleden zijn geadviseerd om hier aan te sluiten en in gesprek te gaan. Deze raad is niet opgevolgd. Er zijn geen aparte bijeenkomsten georganiseerd, noch zijn er nieuwsbrieven uitgebracht door de Klankbordgroep. Voor al deze mogelijkheden is steeds ondersteuning aangeboden.

Inwerkingtreding beschikking
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen
Belanghebbenden en een ieder die een zienswijze naar voren heeft gebracht naar aanleiding van het ontwerp van het besluit kunnen beroep instellen. Dat kan door een beroepschrift in te dienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak een bedrag aan griffierecht geheven.

Voorlopige voorziening
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

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 Alblasserdam,
namens dezen,

A.D.L. Vink
Wnd. manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 3 juni 2025

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

- verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming, zaaknummer 01136935 met kenmerk ODH1388650, d.d. 28 mei 2025;
- 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 wegverkeerslawaai, 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);
- memo stikstofdepositie 3.1 van 17 april 2025;
- AERIUS-bestand van aanleg- en gebruiksfase (d.d. 16 april 2025 en kenmerk RmmqPEv5oWuY);
- AERIUS-bestand van gebruiksfase (d.d. 16 april 2025 en kenmerk Rv8u1wLAzYfT);
- 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;
- memo input beantwoording zienswijze BRO, d.d. 17 januari 2025;
- notitie Goudappel 'Parkeeronderzoek flexwoningen Alblasserdam', d.d. 31 januari 2025;

Bouwkundige tekeningen;

- tekeningnummer B01, situatie-terreininrichting, 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 (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. Metselwerkondersteuningen en verankeringen;
    c. Balusters en verankeringen;
    d. Berekeningen doorvalbeveiliging veiligheidsglas;
19. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
20. Indien van toepassing: verlijmde (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 betonoplangers niet uit de grond verwijdert. Het toepassen van (stalen) verlengstuk voor de heimachine 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 grondgevormde 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 aangeven op tekening.
   De posities van de buiten units van de warmtepompen op de dak-tekeningen aangeven 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 mogelijkheid 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 buren, 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 1º 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-terreininrichting, 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). 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 15 jaar is mogelijk door toepassing Wabo artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°. 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 is artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van die wet niet van toepassing en 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 luidden;

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 "Verkennend bodemonderzoek Pieter de Hoochplaats 1 Alblasserdam, d.d. 10 november 2023" en "Verkennend 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 luidden:

> 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 (achtertuin 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 Alblasserdam 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 toekomstig bewoners op uitkijken. De dichte groene rand, die zoveel als mogelijk behouden blijft, zorgt ervoor dat dit een logischer 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 doelgroenen 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 buren, 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. <u>Mededelingen/ adviezen omgevingsaspecten</u>
   - 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 (Vvgb) ontvangen. Omdat tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, waar de ontwerp-Vvgb integraal onderdeel van uitmaakt, een zienswijze is ingediend, hebben wij de Omgevingsdienst Haaglanden hiervan in kennis gesteld. Op 28 mei 2025 hebben zij een (definitieve) Vvgb verleend waarin zij tevens vermelden dat de ingediende gronden vanuit de zienswijze niet leiden tot gewijzigde inzichten. De conclusie van dat besluit is 'te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning'. De volledige verklaring van geen bedenkingen, zaaknummer 01136935 met kenmerk ODH1388650 welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit kunt u terugvinden in de bijlagen.

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 onderbouwing 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 deskundige[1] 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 onderbouwing 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 betekend 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 buren, 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.