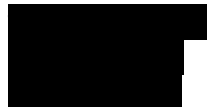


ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

519775

Beschikking op de aanvraag van
Gevestigd

XIV-VG B.V.



Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 15 juli 2022 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project: het bouwen van 3 woonblokken en een parkeergarage voor arbeidsmigranten voor een periode van 10 jaar op de locatie Hoefweg, nabij bedrijventerrein Veiling Bleiswijk kadastraal bekend als gemeente Bleiswijk, sectie B nummer(s) 1205, 1111, 1190, te Bleiswijk.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo);

Tijdelijkheid omgevingsvergunning

De vergunning wordt gevraagd voor een periode van 10 jaar, het bouwwerk betreft een logiesfunctie waarbij de flexwerkers maximaal 6 maanden aaneengesloten op de locatie mogen verblijven.

Mandaat

De ondertekenaar van deze vergunning neemt namens het college van burgemeester en wethouders een besluit op deze aanvraag. Zij heeft deze bevoegdheid gekregen door de Mandaatregeling Lansingerland 2020 zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 17 december 2019 en het daarbij gevoegde mandaatregister, laatstelijk gewijzigd vastgesteld op 13 december 2022 en inwerking getreden op 01-01-2023.

Wettelijk kader

Om tot deze beschikking te komen heb ik, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Woningwet (Ww), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Lansingerland 2016, het volgende overwogen:

Algemene overwegingen

Overwogen is dat:

- het college het bevoegd gezag is als bedoeld in de zin van de Wabo voor de behandeling van deze aanvraag;
- de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing is;
- op 27 juli 2022 kennis is gegeven van ontvangst van de aanvraag op www.overheid.nl;
- het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor het naar voren brengen van zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- ten aanzien van het ontwerpbesluit wel zienswijzen naar voren zijn gebracht;

- voor de samenvatting van deze zienswijzen en de reactie van het bevoegd gezag verwezen wordt naar bijlage 1, onder nummer T24.02757 d.d. 7 maart 2025;
- de zienswijzen wel aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de het (ontwerp)besluit.
- er gelet op het bovenstaande besloten is binnen de gestelde beslistermijn;
- ten aanzien van de vele zienswijzen op het eerdere ontwerpbesluit, en de aanpassingen die hieruit zijn voortgekomen, is besloten om het ontwerpbesluit opnieuw ter in zake te leggen.
- het ontwerp besluit wordt met ingang van 10 april 2025 6 weken ter inzage gelegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan) juncto artikel 6.5, lid 1, van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de raad van de gemeente Lansingerland heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan past de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is vereist. Het besluit van de gemeenteraad d.d. 6 september 2012 luidt (voor zover hier relevant) als volgt:

1. Te bepalen dat geen verklaring van bedenkingen is vereist voor:
 - a. een project dat gelegen is in een door de commissie Ruimte en/of de gemeente behandeld (voor)ontwerpbestemmingsplan, een structuurvisie, een stedenbouwkundig plan, een masterplan, een ruimtelijke visie of een andersoortig ruimtelijk plan en/of sectorale beleidsnota en daarmee in overeenstemming is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Nu het plan past binnen het 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland', door de gemeenteraad vastgesteld op 3 oktober 2019 en voldaan wordt een aan goede ruimtelijke ordening, wordt aan het besluit van 6 september 2012 voldaan.

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen

Overwogen is dat:

Welstand

- gelet op artikel 2.10, eerste lid onder d van de Wabo is geen advies van de welstandcommissie vereist aangezien het een tijdelijk bouwwerk betreft;

Bouwbesluit 2012

- aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan (met inachtneming van de genoemde voorwaarden) gaat voldoen aan het Bouwbesluit 2012;

Bouwverordening Lansingerland 2016

- wij op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport geen vermoeden hebben dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan gaat voldoen aan de Bouwverordening Lansingerland 2016;

Planologisch toetsingskader

- ter plaatse de bestemmingsplannen “1e partiele herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, Bleiswijk) en de “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” (hierna: Parapluherziening) van kracht zijn;
- op het perceel het voorbereidingsbesluit “Parapluherziening uitsluiten houtige biomassa gestookte stookinstallaties”, vastgesteld op 27 januari 2022 en bekendgemaakt op 31 januari 2022, van kracht is;
- de aanvraag hierom, gelet op artikel 3.3, lid 1, onder a, van de Wabo, moet worden aangehouden, aangezien er geen grond is om de aanvraag te weigeren en de aanvraag is ingediend nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden;
- het college de aanvraag op grond van artikel 3.3, lid 3, van de Wabo niettemin kan verlenen indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Parapluherziening uitsluiten houtige biomassa gestookte stookinstallaties” (het doorbreken van de aanhouding);
- de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
- het perceel volgens het bestemmingsplan de bestemming “Groen” heeft met de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat-Waterkering’ en ‘Waarde-Archeologie 6’, gedeeltelijk de functieaanduidingen ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ en ‘specifieke vorm van bedrijventerrein - facilitypoint’ van kracht zijn. Tevens ligt er een gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone-wijzigingsgebied’ op deze locatie;
- het bouwplan strekt tot het bouwen van 3 woonblokken voor arbeidsmigranten voor een periode van 10 jaar;
- het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan, omdat deze ontwikkeling niet past binnen de regels van de bestemming ‘Groen’ en de daarbij behorende groenvoorzieningen en ‘Waterstaat en waterkering’ en ‘Waarde-Archeologie 6’ zoals omschreven in het artikel 4, 8 en 9 van het bestemmingsplan; zoals omschreven in het artikel 4 en 9 van het bestemmingsplan;
- de aanvraag voor wat betreft parkeren voldoet aan de Parapluherziening (optioneel: gezien het advies van de verkeerskundige d.d. 29 augustus 2023);
- gelet op het bovenstaande het bouwplan niet in overeenstemming is met het planologisch toetsingskader;
- door een planologisch afwijkingsbesluit te nemen in deze strijdigheid wordt voorzien;

Overwegingen ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwogen is dat:

- het bouwplan in aanmerking komt voor het toepassen van een planologisch afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo;
- het college op grond van voornoemd artikel kan afwijken van het bestemmingsplan indien de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “1e partiele herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, Bleiswijk)”, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 oktober 2018 (hierna: het bestemmingsplan). De grond heeft de enkelbestemming ‘Groen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde -Archeologie 6’ en ‘Waterstaat en waterkering’. Voorts geldt in het noordelijk gedeelte van het perceel de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone-wijzigingsgebied’, functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein- facilitypoint’.
- Het bouwplan strekt tot de realisatie van tijdelijke huisvesting voor 242 flexwerkers in drie woongebouwen van vier bouwlagen en een parkeergarage op de percelen aan de Hoefweg,

kadastraal bekend Bleiswijk sectie B, nummers 1190, 1111 en 1205 nabij de entree naar het bedrijventerrein Klappolder). Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan omdat het gebruik en de bouwmassa afwijken met de bepalingen uit het bestemmingsplan. Om die reden is de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder 1 sub 3 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) van toepassing.

- In de woongebouwen worden arbeidsmigranten (hierna te noemen flexwerkers) gehuisvest. Op 3 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het 'Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland' vastgesteld en op 2 december 2021 is dit beleid gepubliceerd. Op 23 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerker Lansingerland' vastgesteld. In dit toetsingskader wordt een arbeidsmigrant een flexwerker genoemd. Een flexwerker wordt in het toetsingskader omschreven als een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in Lansingerland vestigt om werk te verrichten elders hun hoofdverblijf hebben.

Conform dit toetsingskader wordt enkel medewerking verleend aan nieuw te bouwen woonaccommodaties in het buitengebied als voldaan wordt aan het toetsingskader en indien een tijdelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het 'Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland' van toepassing is voor het huisvesten van flexwerkers.

- De volgende voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden, teneinde te voldoen aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en mede ook het 'Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland'.
 - Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient aangesloten te zijn bij de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU), Stichting Normering Arbeid (SNA) of gelijkwaardige organisatie.
 - De exploitant van de huisvestingslocatie dient binnen 6 maanden na startdatum exploitatie over het SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) te beschikken.
 - Parkeren moet geheel op eigen perceel plaatsvinden.
 - Professioneel beheer en toezicht moet voor het in gebruik nemen van het gebouw gegarandeerd zijn in de vorm van een getekende schriftelijke meertalige verklaring of beheersplan.

In deze verklaring of beheersplan garandeert de huisvestende partij onder andere:

- 24 uur per dag/7 dagen in de week bereikbaarheid voor klachten en een registratie van klachten en meldingen;
- fysieke aanwezigheid binnen 1 uur bij calamiteiten;
- dagelijks toezicht;
- camera toezicht;
- een huisreglement waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.
- toe te zien op inschrijving van de flexwerker in de Basis Registratie Personen (BRP) indien deze 4 maanden of langer in de gemeente verblijft/ verblijven zal. Toe te zien op uitschrijven van de flexwerker na vertrek uit de gemeente;
- de exploitant / huisvester is verplicht voor de flexwerkers van de locatie een sociale kaart te maken en te allen tijde beschikbaar te houden, waarop de voorzieningen in de nabijheid van de locatie zijn vermeld (zoals winkels, huisarts, apotheek, openbaar vervoer, sport, restaurants). Deze informatie wordt in de taal van de flexwerker beschikbaar gesteld

en in ieder geval ook in het Nederlands en Engels.

- Gelet op het bovenstaande ben ik van oordeel dat ik in alle redelijkheid van mijn bevoegdheid om medewerking te verlenen aan dit bouwplan gebruik kan maken.

Besluit

Op basis hiervan heb ik besloten:

- I. de aanhouding als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, van de Wabo te doorbreken, door gebruik te maken van artikel 3.3, derde lid, van de Wabo, omdat de aanvraag past binnen het nieuwe bestemmingsplan en aanhouden geen verdere toegevoegde waarde heeft;
- II. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, in samenhang gelezen met artikel 2.10, eerste lid van de Wabo voor de bouw van het aangevraagde bouwplan volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn;
- III. omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang gelezen met 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor de uitvoering van de ontvangen aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan “1e partiele herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, Bleiswijk) en de parapluperziening parkeernormering Lansingerland” volgens de tekeningen en bescheiden die bij de aanvraag horen en als zodanig gewaarmerkt zijn (zie bijlage 1), alsmede de goede ruimtelijke onderbouwing, onder de voorwaarden zoals die bijgevoegd zijn;

Lansingerland, 2025

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland


Wabo-coördinator

Dit besluit is verzonden op:

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een termijn van zes weken die aanvangt op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

De beroepsprocedure staat alleen open voor belanghebbenden die tijdens de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM ROTTERDAM.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Is een beroepschrift ingediend dan kan tevens op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Het adres van de voorzieningenrechter is hetzelfde als van de Rechtbank.

Voorwaarden behorend bij Omgevingsvergunning 519775

Instandhoudingstermijn

Overeenkomstig artikel 5.16, vijfde lid van het Bor, is de houder van deze vergunning, na het verstrijken van de in deze omgevingsvergunning aangegeven termijn, verplicht het bouwwerk terstond te zijner keuze hetzij te slopen, hetzij in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften.

Bouwbesluit 2012

De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van de het Bouwbesluit 2012. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden (zie bijlage 1).

Intrekken

Ingevolge artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken, indien:

- De bouwwerkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
- Op verzoek van de aanvrager.

Documenten op de bouwplaats

Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek van de inspecteur van Team Omgevingsrecht te worden getoond:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Constructieve gegevens

Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 van het Bouwbesluit 2012 mag een bouwconstructie niet bezwijken gedurende de in NEN-EN 1990 / NEN 8700 bedoelde ontwerplevensduur bij de fundamentele belastingscombinaties als bedoeld in NEN-EN 1990 / NEN 8700. De aanvrager moet dit, tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden, doormiddel van berekeningen en tekeningen aantonen. Als de ingediende stukken voor Team Omgevingsrecht, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewichts -en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de detailtekeningen en -berekeningen van verankerings- en/of bevestigingsmiddelen, oplettingen en/of aansluitingen

Voor wat betreft de parkeergarage geldt:

Er is bij de aanvraag omgevingsvergunning een rapport en een type goedkeuring van een hekwerk

ingediend. Dit rapport inclusief beproevingen en type goedkeuring gelden voor een hekwerk lengte tot 5,5m. Bij deze parkeergarage komen hekwerken voor tot een lengte van ca. 7,5m.

Dit betekent dat het rapport en type goedkeuring niet geldig zijn boven een hekwerk lengte van 5,5m. Voor uitvoering dient aangetoond te worden dat de te plaatsen hekwerken voldoen aan de minimale vereisten.

Bouwfysica / EPC=0 woning

Voor de eindcontrole van de oplevering van de woning dienen onderstaande gegevens van de definitieve uitvoering overlegd te worden:

- nota van de warmte pomp en zonnecollectoren;
- gegevens van de toegepaste materialen zoals isolatie, dakplaten, enz. of een foto rapportage dat het geplaatst is;

N.B. bij gebruik van afwijkende onderdelen dient er een aangepaste EPC berekening ingediend te worden.

Uitzetten

Ingevolge artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag niet met de bouw worden begonnen alvorens namens het bevoegd gezag het straatpeil en de rooilijn en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet. Dit uitzetten dient door u te gebeuren, waarna de gemeente dit komt controleren. Hiervoor neemt u contact op met uw contactpersoon die elders in deze voorwaarden vermeld staat. Pas hierna kunt u aanvangen met bouwen.

In kennis stellen

Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 moet Team Omgevingsrecht ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden daarvan in kennis te worden gesteld, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden (zie ook de mededelingen). U kunt hiervoor contact opnemen met:

Dhr. Pieter den Braber, 010 800 4734 of pieter.den.braber@lansingerland.nl

- recht wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld;
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.

Bouwveiligheidsplan

Tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, ter beoordeling te worden ingediend. Als de ingediende stukken voor Team Omgevingsrecht, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen mag met de uitvoering van de bedoelde werkzaamheden begonnen worden.

Bouwterrein

De afscheiding, inrichting en veiligheid van en op het bouwterrein dient te voldoen aan het bepaalde in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012.

Geluidhinder

Bouw- en sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen of zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het

uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Mochten deze waarden overschreden gaan worden, dan dient u alsnog een ontheffing aan te vragen bij de gemeente. Hiervoor kunt u contact opnemen via de bovengenoemde gegevens.

tabel:

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

Elektriciteitsvoorziening

Ingevolge artikel 6.8 van het Bouwbesluit 2012 dienen de elektriciteitsvoorzieningen te voldoen aan:

- NEN 1010 bij lage spanning, en NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning;
- Bij een bestaand bouwwerk moet de voorziening voor elektriciteit, bij hoge spanning, voldoen aan V 1041.

Geluid

In de logiesfunctie moet worden voldaan aan het binnenniveau van 35 dB(a).

Kappen:

De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

- Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;

Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten.

- Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Drinkwatervoorziening

Ingevolge artikel 6.12 van het Bouwbesluit 2012 dient een voorziening van drinkwater te voldoen aan NEN 1006.

Internetaansluiting

Ingevolge artikel 6.57 van het Bouwbesluit 2012 heeft het te bouwen gebouw een toegangspunt voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.

Huishoudelijk afvalwater- en hemelwaterafvoer

Ingevolge afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd (zie ook de mededelingen).

Afvoervoorziening huishoudelijk afvalwater

Ingevolge artikel 6.16 van het Bouwbesluit 2012 moet bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215. Bij een bestaand bouwwerk moet deze leiding een zodanige capaciteit

hebben dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden geleegd en een lucht- en waterdichtheid hebben die voldoet aan NEN 3215. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen uitgewerkte tekeningen met daarop tevens de maten van de leidingen en dimensioneringsberekeningen ter beoordeling worden ingediend bij Team Omgevingsrecht.

Brandweer

Alle in het preventierapport van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, genoemde opmerkingen, aanvullingen en aanwijzingen dienen nageleefd c.q. opgevolgd te worden.

Voorwaarden voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De volgende voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden, teneinde te voldoen aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en mede ook het 'Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland'.

- het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient aangesloten te zijn bij de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU), Stichting Normering Arbeid (SNA) of gelijkwaardige organisatie;
- de exploitant van de huisvestingslocatie dient binnen 6 maanden na startdatum exploitatie over het SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) te beschikken;
- parkeren moet geheel op eigen perceel plaatsvinden;
- Professioneel beheer en toezicht moet voor het in gebruik nemen van het gebouw gegarandeerd zijn in de vorm van een getekende schriftelijke meertalige verklaring of beheersplan.

In deze verklaring of beheersplan garandeert de huisvestende partij onder andere:

- 24 uur per dag/7 dagen in de week bereikbaarheid voor klachten en een registratie van klachten en meldingen
- fysieke aanwezigheid binnen 1 uur bij calamiteiten
- dagelijks toezicht
- camera toezicht
- een huisreglement waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare ordeveiligheid(maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.
- toe te zien op inschrijving van de flexwerker in de Basis Registratie Personen (BRP) indien deze 4 maanden of langer in de gemeente verblijft/ verblijven zal. Toe te zien op uitschrijven van de flexwerker na vertrek uit de gemeente.
- de exploitant / huisvester is verplicht voor de flexwerkers van de locatie een sociale kaart te maken en te allen tijde beschikbaar te houden , waarop de voorzieningen in de nabijheid van de locatie zijn vermeld (zoals winkels, huisarts, apotheek, openbaar vervoer, sport, restaurants). Deze informatie wordt in de taal van de flexwerker beschikbaar gesteld en in ieder geval ook in het Nederlands en Engels.

Mededelingen

Bodem:

De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. Voor de grondwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten:

- bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de afzetlocatie, kan PFAS onderzoek (Per- en polyfluoralkylstoffen) noodzakelijk zijn;
- bij eventuele aanvoer van grond wordt verzocht hiervoor grond te gebruiken met een voldoende bodemloodkwaliteit (een loodconcentratie met maximaal 90 mg/kg ds.), indien de grond wordt toegepast op gevoelige bestemmingen zoals plaatsen waar kinderen kunnen spelen of sprake is van een (moes)tuin.

Archeologie:

In het zuidelijk deel van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen groter dan 1000m² en dieper dan 50cm onder maaiveld. Bij de ontwikkeling wordt deze dieptegrens niet overschreden. Archeologie is derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Wel geldt altijd de meldingsplicht:

Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland of direct bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel. Nr. 0620526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

Slaan funderingspalen

Van de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, dient Team Omgevingsrecht tenminste 2 werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.

Storten beton

Team Omgevingsrecht dient ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Wegwerken voorzieningen

Onderdelen van het bouwwerk, zoals doorvoeren in brandwerende scheidingen en de aanwezigheid van de thermische isolatie, mogen niet zonder toestemming van Team Omgevingsrecht aan het oog worden onttrokken.

Aansluiting gemeenteriool

Voor iedere woning geldt:

- één vuilwataansluiting per woning, (bruin) minimaal 125 mm PVC;
- één hemelwataansluiting per maximaal 2 woningen (grijs) minimaal 125 mm PVC;
- eventueel een drainage-aansluitleiding (groen), minimaal 125 mm PVC.

Afvoer op eigen terrein

Uitgangspunt bij de hemelwaterafvoer en de drainagewaterafvoer is dat ze op eigen terrein liggen en zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater gaan.

Eisen aansluitleiding

Iedere aansluitleiding moet voorzien worden van een overnamepunt en een ontstoppingsstuk.

Ontstoppingsstuk

Het ontstoppingsstuk wordt aangebracht op:

- Op eigen terrein, op maximaal 50 cm vanuit de perceelgrens;
- Staat de voorgevel van het gebouw op of nabij de perceelgrens, dan moet het ontstoppingsstuk op maximaal 50 cm van de gevel van het gebouw worden aangebracht.

Stijfheidsklasse

De stijfheidsklasse van de rioolleidingen is minimaal SN 8. Buizen en hulpstukken dienen te zijn voorzien van een KOMO-keur.

Verzoek rioolaansluiting

Een verzoek voor een rioolaansluiting van een woning/bedrijf op het gemeentelijk rioolstelsel, moet tenminste 3 maanden voor de gewenste aansluitdatum worden ingediend. Bij de aanvraag moet ook een rioolaansluitplan van het ontwerp worden aangeleverd (dit aanvraagformulier is te downloaden op de website van de gemeente onder formulieren).

Werkzaamheden openbaar gebied

Er dient voorkomen te worden dat de uitvoering van de werkzaamheden conflicteert met werkzaamheden van de gemeente die in het openbaar gebied plaatsvinden. Op de website <https://www.lansingerland.nl/werkzaamheden/> kunt u zien waar er werkzaamheden plaatsvinden en gepland staan. Voor meer informatie en eventuele afstemming van de planning, neemt u contact op met Team Beheer.

In gebruik nemen gemeente gronden

Indien er behoefte ontstaat om tijdelijk gemeente gronden in gebruik te nemen voor het stallen van een keten en containers dan dient hiervoor een vergunning aangevraagd te worden bij Team Projecten. Bij beschadiging van bestratingen, trottoirs of openbaar groen, zijn de kosten van herstel voor rekening van de aanvrager.

Derden

De vergunning is verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.

Andere regelgeving

Het verlenen van deze vergunning niet inhoudt, dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen etc. zijn gesteld dan wel op grond hiervan kunnen worden voorgeschreven.

BIJLAGE 1:**Stukken behorend bij besluit van: 519775**

7130779_1690468607651_169-21-943-EC1-1-1B_20220108.pdf (original),
7130779_1690468665904_abZ_aBG_Z_-14.7-882.pdf (original),
7130779_1657891467428_22-227_UPD_2022-07-15.pdf (original),
7130779_1657891509136_P.012907_E00_15-07-2022.pdf (original),
7130779_1657891721924_P.012907_V03b-2-Kamer_algemeen-15-07-2022.pdf (original),
7130779_1662025542930_20220901_KFT_Hoefweg_-_BEHEERPLAN.pdf (original),
7130779_1671194187008_P.012907-V04_15-12-22.pdf (original),
169-21-943-xlong-EC1-1-7_220919.pdf (original),
B14 berekening geluidwering.pdf (original),
B15 aanmeldingsnotitie m.e.r. 20230808.pdf (original),
7130779_1657891123857_KFT_Hoefweg_-_OMGEVINGSDIALOOG_BUNDEL.pdf (original),
7130779_1657891409122_B10_Vergunningencheck_Digitale_watertoets_in_null.pdf (original),
7130779_1657891301772_B05_Rapportage_luchtkwaliteit_19167.006_D2_Hoefweg_te_Bleiswijk.pdf (original),
7130779_1657891770559_P.012907_V04b-5-Kamer_algemeen-15-07-2022.pdf (original),
7130779_1671193685165_2214_DO.DET.01_2022-12-14.pdf (original),
7130779_1657892788548_publiceerbareaanvraag.pdf (original),
7130779_1671194226067_P.012907-V05a_15-12-22.pdf (original),
7130779_1671195220516_B08_rapport_onderzoek_externer_veiligheid_19167.005_D2_Hoefweg_te_Bleiswijk.pdf (original),
7130779_1671195296837_B11_Rapport_verkennend_onderzoek_asbest_in_bodem_19167.007_Hoefweg_te_Bleiswijk.pdf (original),
7130779_1671195934195_P05192_Rapport_vervolgonderzoek_vleermuizen_20221202.pdf (original),
7130779_1690468711844_020006-B1-2023-06-12.PDF (original),
7130779_1659606971500_2214_KLEUR_EN_MATERIAALSTAAT_2022-08-03.pdf (original),
7130779_1671194123507_P.012907-V02_16-12-22.pdf (original),
7130779_1671193810759_VL22237BA-UPD-001a.pdf (original),
7130779_1671194058863_P.012907-V01_16-12-22.pdf (original),
7130779_1671194155785_P.012907-V03_16-12-22.pdf (original),
7130779_1657891751942_P.012907_V04a-5-Kamer_brandveiligheid-15-07-2022.pdf (original),
7130779_1657891699814_P.012907_V03a-2-Kamer_brandveiligheid-15-07-2022.pdf (original),
7130779_1671194260291_P.012907-V05b_15-12-22.pdf (original),
7130779_1671194332302_P.012907-V06b_15-12-22.pdf (original),
020006-B2a-2024-11-29.PDF (original),
020006-B1a-2024-11-29.pdf (original),
Berekening ventilatie 5-kamer appartement, nr. P.012907.pdf (original),
Berekening ventilatie overige ruimte, nr. P.012907.pdf (original),
Berekening ventilatie 2-kamer appartement, nr. P.012907.pdf (original),
7130779_1671194462257_B01_020006-B1-2022-12-16.PDF (original),
7130779_1657891280915_B04_Rapportage_verkennend_bodemonderzoek_19167.001_Hoefweg_te_Bleiswijk.pdf (original),
7130779_1657891338417_B07_P0519_QSFF_Hoefweg_Bleiswijk_20220426.pdf (original),
B13 20230127 Definitieve Adviesbrief 108975 Tijdelijke arbeidsmigrantenhuisvesting_2_.pdf (original),
P05192_Ruimtelijke motivering Hoefweg Bleiswijk_20250204.pdf (original),

B06 P05192 Stikstofonderzoek Hoefweg Bleiswijk_20240716.pdf (original),
B12 P05192 Rapport vervolgonderzoek vleermuizen_20221202.pdf (original),
B03 rapport onderzoek wegverkeerslawaaï (19167.004 D5).pdf (original),
B09 rapport onderzoek industrielawaai (19167.003 D5).pdf (original),
B02 Ladder behoefteonderbouwing internationale medewerkers Hoefweg Bleiswijk_20230808.pdf (original),
2214 DO.SET.01 2023-10-11 - parkeergarage.pdf (original),
Vergunning hhsk 18-08-2023 1021.pdf (original),
241209 Nota zienswijzen Hoefweg 209 (T24.02757) (original).

ONTWERPBESLUIT



Nota zienswijzen

Tijdelijke omgevingsvergunning

**“Bouw van 3 woonblokken en een parkeergarage voor
arbeidsmigranten aan de Hoefweg nabij 209 te Bleiswijk”**

Zienswijzen	2
1. Inleiding.....	2
2. Procedure	2
3. Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2
4. Eindconclusie zienswijzen.....	43

Zienswijzen

1. Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op de voorbereiding van deze omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie hierop (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

Er is voor gekozen om de termijn voor het wettelijk vooroverleg (3.1.1. Bro) gelijktijdig op te laten lopen met de periode voor het indienen van de zienswijzen. We hebben de opmerkingen die in het kader van dit vooroverleg zijn binnengekomen aangemerkt als zienswijzen.

2. Procedure

In het gemeenteblad van 6 maart 2024 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 maart 2024 de ontwerp omgevingsvergunning voor 3 woonblokken en een parkeergarage voor arbeidsmigranten aan de Hoefweg nabij 209 te Bleiswijk met diverse bijlagen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage lag (tot en met 17 april 2024). De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden indienen. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn twaalf zienswijzen ingediend.

3. Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder beoordeeld op ontvankelijkheid, samengevat, voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

1. Reclamant 1

De zienswijze is gedateerd 11 april 2024 en op 12 april 2024 ontvangen (I24.06812). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Reclamant geeft aan dat ze bij dit project worden voorgelogen. De ontwikkelaar doet zich voor als weldoener, maar is enkel zijn eigen zakken aan het vullen. Verschillende informatieavonden en mogelijke excursies naar ander locaties (als voorbeeld) geven een onduidelijk en verkeerd beeld.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Wel kan worden opgemerkt dat de gemeente de verplichting heeft om aanvragen die binnen een bepaald risicogebied of met een bouwsom boven de € 500.000,- een Bibob-toets te laten ondergaan. De voorliggende aanvraag valt binnen deze verplichting.

		Doel van de Bibob: Het doel van de Wet Bibob is het beschermen van de integriteit van de overheid. De Wet Bibob heeft een preventief karakter en is bedoeld om te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten faciliteert door bijvoorbeeld vergunningen of subsidies te verstrekken of vastgoedtransacties aan te gaan. De gemeente mag pas een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning op het moment dat we de Bibob toets positief hebben afgerond. Op bovenstaande bestaat een uitzonderdering. Aanvragers die in de laatste 2 jaar voor indiening van de aanvraag al getoetst zijn aan het Bibob-beleid hoeven deze toets niet nogmaals te doorlopen. In dit geval is de aanvrager niet getoetst omdat deze voor een ander project al getoetst is op 15 juli 2021. Dit valt binnen de periode van 2 jaar voor indiening van de huidige aanvraag. Daarnaast kan worden opgemerkt dat gezien voorbeelden elders in het land, de gemeente ook het vertrouwen heeft dat Kafra een betrouwbare huisvester is.
b	Er is nog geen goed doordacht plan voor infrastructuur N209/Hoefweg. Door het bouwen van deze woontorens komt er een enorme groei in verkeersbewegingen. Verkeersbewegingen die nog niet goed in kaart gebracht zijn. Voordat je gaat bouwen moet je eerst zorgen dat er een goede infrastructuur is. Met de bouw van dit complex en de bouw van ULCAI2 zijn er zoveel veranderingen op zijn klein gebied. Dat moet eerst goed in kaart gebracht worden.	De verkeersbewegingen zijn in kaart gebracht. Wij verwijzen hiervoor naar de ruimtelijke motivering die onderdeel is van de omgevingsvergunning. De verkeersgeneratie van de te huisvesten internationale medewerkers zijn in ongeveer 280 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de omliggende wegen is ruimschoots voldoende om deze toename van verkeersbewegingen op te vangen. Daarbij komt dat aan te nemen is dat een substantieel deel van de flexwerkers op het bedrijventerrein zelf werkzaam zijn, waarbij zij in de huidige situatie ook met auto's naar het bedrijventerrein rijden. De 280 motorvoertuigen per etmaal die deze locatie genereert staat daardoor niet gelijk aan de toename ten opzichte van de huidige situatie. De toename is kleiner.
c	Het bouwen van zulke woontorens op dat kruispunt leidt tot overlast. 242 flexwerkers zonder binding met Bleiswijk, die iedere 3 tot 6 maanden vertrekken, zodat er iedere 3 tot 6 maanden nieuwe mensen komen die niets weten van de omgeving waar ze wonen. 242 flexwerkers die net buiten het dorp wonen en die dus of lopend of met de busjes van Otto	Allereerst moet worden opgemerkt dat de gebouwen ten behoeve van de huisvesting elk bestaan uit vier verdiepingen (circa 12,5 meter hoog). Dit zijn dus geen woontorens zoals door reclamant wordt gesuggereerd. De verkeersintensiteit op de Hoefweg (parallelwegen N209) zijn gemeten op gemiddeld ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ver

	Work Force door de straten rijden naar het dorp toe. Dat is dus de Hoefweg, want ze gaan niet voor het stoplicht wachten om de N209 op te draaien en daarna weer voor het stoplicht wachten om bij de Beren weer af te slaan en daar naar de Lidl te gaan. Het leidt tot verkeersoverlast en het gaat zorgen voor onveilige situaties. ULCA12 heeft bovendien op dit moment meteen naast het perceel waar deze woontorens moeten komen een calamiteiten weg ingetekend. Er lopen dus twee bouwplannen door elkaar en blijkbaar weet de een niet wat de ander doet!	onder de maximumcapaciteit van deze wegen, waardoor een toename van verkeersbewegingen richting Bleiswijk niet tot problemen leidt. Het is onduidelijk wat reclamant precies bedoelt met het feit dat er twee bouwplannen door elkaar heen lopen en dat de één niet weet wat de ander doet. De gemeente heeft inderdaad het voornemen een calamiteitenweg voor het bedrijventerrein Klappolder aan te leggen naast de ontsluiting van de parkeergarage van Kafra. De twee bouwplannen lopen echter niet door elkaar heen. Beide verkeersontsluitingen zijn op elkaar afgestemd. Zo wordt de parkeergarage van het voorliggende verzoek ontsloten via een deel van de calamiteitenweg. Hierdoor hoeft er op de Hoefweg maar 1 nieuwe afrit bij te worden gemaakt (voor de calamiteitenweg en voor de inrit).
d	Bij het project ULCA12 hebben we aangedrongen op een dusdanige gevel dat het aanzicht van Bleiswijk bij binnenkomst niet nog meer verkracht wordt dan het al is. Er zouden geen blokkendozen meer gebouwd worden. ULCA12 heeft tijd en energie gestoken in een bijzonder fraaie gevel en dan zouden we toestaan dat deze blokkendozen er voor gezet mogen worden?	Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een onbebouwd deel herontwikkeld. Het gebied wordt zo groen mogelijk ingericht met een campusachtige uitstraling. Hierdoor worden de ruimtelijke structuur en landschappelijke structuur versterkt. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past qua vorm, massa en structuur goed in de omgeving. De kleurensamenstelling van de gebouwen zijn terughoudend en passen goed bij de omliggende bebouwing en de omgeving. Er wordt gewerkt met natuurlijke kleuren waardoor de natuurlijke uitstraling van het besluitgebied wordt bevorderd. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zoals die zijn vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde toetsingskader 'Beleid en toetsingskader huisvesting arbeidsmigranten Lansingerland'.
e	Het gebied waar dit gebouwd moet gaan worden is al jaren de broedplek van een schitterend paar zwanen. Zij keren hier ieder jaar terug. Het is sowieso een prachtig stuk natuur met de wilgen, een mooi stuk gezonde sloot, vleermuizen die vrij rondvliegen, alles wat er bloeit en groeit. We moeten daar zorgvuldiger mee omgaan. Uit ervaring weten we hoe de berm er uit ziet tussen de Lidl en begin Chrysantenweg. Daar liggen de lege blikjes tussen het natuurschoon.	Voor de herontwikkeling van deze locatie is een QuickScan Flora en fauna uitgevoerd. Op basis van een dergelijk onderzoek wordt onder andere uitgezocht of door de gewenste ontwikkeling beschermde natuurwaarden wordt aangetast. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat hiervan geen sprake is. Wel is op basis van de QuickScan nog een vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Zowel de QuickScan als het vervolgonderzoek zijn als bijlage aan de ruimtelijke motivering toegevoegd en maken onderdeel uit van de vergunning. Uit het vervolgonderzoek rond de vleermuizen kwam naar voren dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen rust- en

		verblijfplaatsen van een vleermuissoort zijn waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is daarom uitgesloten. Dit brengt met zich dat geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Ook zijn er geen vervolgstappen nodig. Initiatiefnemer dient wel de volgende maatregelen in acht te nemen: - De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus; - Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied. - De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten. De hierboven beschreven maatregelen zullen nog als voorwaarden worden opgenomen in het definitieve besluit om de vergunning. De eventuele toename van zwerfafval is geen ruimtelijk argument om wel of geen medewerking te verlenen aan het voorliggende verzoek. Dit betekent echter niet dat we niet willen voorkomen dat er zwerfafval in de omgeving zal komen te liggen. In de vergunning zijn daarom onder andere voorwaarden opgenomen met betrekking tot professioneel beheer en toezicht. Dit professioneel beheer en toezicht ziet onder andere toe op het voorkomen van zwerfafval. Mocht er onverhoopt toch (te veel) zwerfafval worden gevonden kan hierover melding gedaan worden bij de gemeente via https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/klacht-of-melding/vuil/zwerfvuil/.
f	Er wordt in een dijk gebouwd. Als wij als bewoners van de Hoefweg 167 t/m 183 in onze tuinen willen graven kan dat niet vanwege de dijk. Hoe kan het dan dat hier in de dijk een garage gebouwd mag worden en 4	In het huidige geldend planologisch kader, is het gebied waarin de dijk is gelegen mede bestemd voor Waterstaat - Waterkering. In principe mag er niet gebouwd worden binnen deze zone. In het geldende planologisch kader is wel een

	woontorens? Enig idee wat de impact van deze bouw op het grondwater heeft?	afwijkmogelijkheid opgenomen. Hiervoor is toestemming nodig van de waterbeheerder. Voor de voorliggende aanvraag is deze lijn ook gevolgd. Voor dit project is toestemming gevraagd aan het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. (HHSK) Op 5 september heeft het HHSK de vergunning verleend. Met betrekking tot het grondwater kan het volgende worden opgemerkt. Ter plaatse van de ontwikkeling is zover bekend geen grondwateroverlast aanwezig. Het oppervlaktewater wordt beheerd op een peil van - 2,33 tot - 2,10 meter NAP (Tussenboezem en Boezemvaart) en een peil van -5,14 tot -4,85 meter NAP voor de overige omliggende slotenstructuur. Het uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Door het aanhouden van een verhoogd bouwpeil voor de nieuwe gebouwen wordt geen toekomstige grondwateroverlast verwacht. Het deel van het besluitgebied waar de gebouwen en parkeergarage zijn voorzien bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterkering of waterwingebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het besluitgebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen (meer) plaats.
g	Het feit dat er een beveiliging aangetrokken moet worden, die surveilleert in de omgeving van Kafra Housing zou genoeg moeten zijn om dit niet te willen. 242 vreemden die bij elkaar worden gezet in een wooncomplex. Dat is vragen om gedoe. Het hele systeem is niet gebouwd om de bewoners te laten integreren in de samenleving. Als het aan KAFRA ligt, komt er in het complex ook een winkel en een sportruimte, zodat de bewoners helemaal niet zich in Bleiswijk hoeven te vertonen. Elke KAFRA TOWER beschikt over twee wasserettes en er kunnen gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een fitness, supermarkt, ontspanningsruimtes, sportvelden en lesruimten voor scholing, zodat de bewoners zich helemaal thuis voelen en de leefbaarheid en de sociale voorzieningen van de buurt worden versterkt. Als je daarover begint,	De beheerder wordt aangesteld voor een fijne en veilige leefomgeving voor zowel de flexwerkers als de omwonenden. Met de recreatiemogelijkheden die aanwezig zijn op het complex wordt voorzien in vertier voor de flexwerkers na een dag werken. Zo hoeven zij niet ver te reizen om zichzelf te vermaken. Zij zijn vrij om het terrein te verlaten en Bleiswijk, of andere plaatsen, te bezoeken.

	wordt het al gauw duidelijk dat die ruimte er is, maar dat die niet op deze locatie gerealiseerd wordt!! En het is natuurlijk niet de bedoeling dat ik daar als Bleiswijker ga sporten, winkelen of ontspannen!! Dus ook dit is weer een utopie.	
h	Zodra een arbeidsmigrant niet meer voor Otto Work Force werkt, mag de arbeidsmigrant daar wel blijven wonen? Waarom zijn het geen woningen waar de arbeidsmigranten langer mogen wonen 3 jaar, 5 jaar, 10 jaar? Het bouwen van dit soort tijdelijke woontorens lost het woningtekort in Nederland/Bleiswijk niet op. Dit is huisjesmelken 3.0 en daar zou de gemeente Lansingerland niet aan mee moeten werken.	1. Als het arbeidscontract wordt opgezegd of niet verlengd, dan heeft de arbeidsmigrant die daar een huurcontract heeft het recht om minimaal één maand langer te verblijven na afloop van het arbeidscontract. 2. Opgemerkt moet worden dat het verzoek dat door de aanvrager is ingediend voorziet in de huisvesting voor arbeidsmigranten voor een korte periode (tot maximaal 6 maanden). Er is ook vraag naar dit soort vormen van huisvesting. De arbeidsmigrant wil vaak zelf ook tijdelijk in Nederland werken en/of het werk dat zij doen is maar voor een tijdelijke periode in het jaar beschikbaar. De vraag of hier dus langer dan deze periode (bijvoorbeeld 3, 5 of 10 jaar) gewoond mag worden ligt niet voor en hoeft dus ook niet beoordeeld te worden door de gemeente. Wel kan worden opgemerkt dat wanneer een dergelijk verzoek zou worden ingediend het toetsingskader van de aanvraag veranderd. Het voorliggende verzoek wordt aangemerkt als een logiesfunctie. Hierdoor gelden andere toetsingsregels bij de afweging of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook het provinciale beleid wordt bij een dergelijk verzoek anders. De huidige locatie is niet geschikt voor permanente bewoning. 3. We hebben in Nederland inderdaad te maken met een woningtekort. Dit is niet alleen op de reguliere markt, er is ook een groot tekort aan huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten. Dit omdat er een groot verschil is tussen het aantal werkzame arbeidsmigranten en het aantal huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten in onze gemeente. De in onze gemeente werkzame arbeidsmigranten wonen daarom ook in buurgemeenten als Zuidplas, Rotterdam, en andere omliggende gemeenten. Daarnaast bewonen zij in veel gevallen woningen waar ook starters kunnen wonen. Huisvestingslocaties zoals nu worden aangevraagd kunnen stapsgewijs zorgen voor een balans tussen het

		aantal werkzame arbeidsmigranten en het aantal huisvestingsplekken in onze gemeente. Dit kan er mogelijk ook voor zorgen dat er reguliere woningen vrijkomen in onze eigen gemeente en de buurgemeenten, welke geschikt zijn voor een bredere doelgroep. Hierdoor kan zo'n locatie dus mogelijk bijdragen aan het oplossen van het woningtekort voor meerdere doelgroepen. 4. U beschrijft dat deze vorm van huisvesting wordt gezien als huisjesmelken 3.0. Het is onduidelijk wat het doel van deze opmerking is. Wel kan worden opgemerkt dat door het realiseren van huisvestingslocaties van deze omvang de gemeente juist grip krijgt op de leefomstandigheden van de arbeidsmigranten. Omdat er sprake is van één eigenaar, kunnen er makkelijk afspraken gemaakt worden over het beheer en onderhoud van de locatie en hebben we grip op de kwaliteit (technische eisen) van de huisvestingslocatie. Ook moet worden opgemerkt dat de ontwikkelaar/eigenaar gebonden is aan wettelijke regelgeving voor bijvoorbeeld de huurhoogte die ze mogen vragen aan de gehuisveste arbeidsmigranten; Maximaal 25% van de brutoloon mag worden ingehouden van de arbeidsmigrant.
i	KAFRA Housing heeft al voet aan de grond een stukje verder op aan de Violierenweg. Dat zou genoeg moeten zijn. Laten we eerst eens afwachten hoe dat verloopt.	Onderhavige procedure ziet op andere percelen dan de percelen aan de Violierenweg. Deze percelen vallen dan ook niet onder de reikwijdte van deze nota van beantwoording zienswijze. Verder blijkt uit de beantwoording onder h3 dat er op dit moment een groot tekort is aan huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten. Dus enkel met de locatie aan de Violierenweg wordt niet voldaan aan de behoefte.
j	Nu lopen er een veertigtal arbeidsmigranten van en naar de Lidl en gebruiken daarvoor de kortste route. Door de Hoefweg. Dat is nog te doen, alhoewel de berm duidelijk laat zien hoe lang je over 1 blikje doet terwijl je loopt. MAAR 242 flexwerkers, dat zijn heel veel wandelaars door de straat. Dat zijn heel veel busjes door de straat. Daar is de straat niet op gebouwd. Dat zorgt voor overlast en onveilige verkeerssituaties.	Voor wat betreft de verkeersbewegingen verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1b. Wij benadrukken dat in de verkeersberekeningen is uitgegaan van een 'worstcase-scenario'. In de praktijk zullen niet alle 242 flexwerkers gebruik maken van eigen vervoer. Ook worden er fietsen door de ontwikkelaar / werkgever beschikbaar gesteld. De Hoefweg (parallelweg n209) is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het toepassen van trottoirs of vrijliggende fietspaden passen niet bij de functie van deze weg. Fietsers

		behoren op de rijbaan te fietsen en voetgangers in de berm of de rijbaan. De capaciteit van een dergelijke weg zit tussen de ca. 4.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De toename van een beperkt deel van de 280 motorvoertuigen per etmaal, fietsers en voetgangers zorgen daardoor niet tot problemen t.a.v. verkeersveiligheid of bereikbaarheid.
k	Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van de omgevingsvergunning met als doel het bouwen van 3 gebouwen en een parkeergarage voor 242 flexwerkers op de locatie nabij Hoefweg 209. Omdat het niet een oplossing brengt voor een probleem, het zal alleen mee problemen creëren. Als het zou gaan om permanente huisvesting van zowel arbeidsmigranten die hier zich willen vestigen als huisvesting voor jonge stellen die een start willen maken in Lansingerland en voor ouderen die kleiner willen wonen, dan zou de locatie nog steeds veel problemen opleveren zie punten 1 t/m 5 (in deze nota staat 1 t/m 5 gelijk aan de punten b t/m f), en zou reclamant nog steeds bezwaar maken, maar dan zou de grondslag totaal anders zijn. Reclamant hoopt dat er nu eindelijk naar hun geluisterd wordt, want ze zijn hier al sinds 24 mei 2022 mee bezig. Ze blijven inspreken en de vergaderingen bijwonen. Dit kan niet! Reclamant vindt dat het überhaupt niet kan, gezien de constructie en het verdienmodel wat erachter zit (KAFRA Housing stampt deze woontorens als paddenstoelen uit de grond), maar ZEKER niet op de locatie nabij Hoefweg 9.	Deze zienswijzen wordt gezien als een herhaling van de eerder genoemde punten. Daarom kan verwezen worden naar de beantwoording zoals deze hierboven is opgenomen. De herhaling voorziet vooral op de zienswijze dat deze aanvraag niet de oplossing is voor het huisvestingsprobleem. Hiervoor wordt specifiek verwezen naar de reactie gegeven onder h punt 3.

Conclusie

De zienswijzen heeft wel geleid tot aanpassingen van het plan. In het besluit worden de volgende voorwaarden toegevoegd:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.
- De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

2. Reclamant 2

De zienswijze is gedateerd 12 april 2024 en op 15 april 2024 ontvangen (I24.06915). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Reclamant geeft aan dat de gevraagde vergunning geweigerd had moeten worden. Niet alleen past de bouw van 3 gebouwen plus parkeergarage voor maar liefst 242 flexwerkers op deze locatie niet binnen de bestemming 'Groen' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan '1 ^e partiele herziening klappolder', ook is de huisvesting van zoveel werkers op grond van de bepaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Dit is natuurlijk niet zonder reden. Reclamant vreest als omwonende voor de nadelige gevolgen van dit besluit.	Het klopt dat deze ontwikkeling niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent alleen niet dat de vergunning geweigerd had moeten worden. Het bevoegd gezag (College van Burgermeester en Wethouders) is verplicht te beoordelen of er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan, moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Om dit aan te tonen is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijbehorende bijlagen) kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De reclamant onderbouwt hier niet waarom er sprake zou zijn van een nadelig besluit en waarom de aanvraag dus niet verleend zou kunnen worden.
b	Reclamant vindt dat er nogal makkelijk wordt omgegaan met deze gigantische aanvraag. Van een bestemming waar niemand mocht wonen, wordt ineens overgegaan tot het verlenen van toestemming voor woonruimte voor 242 mensen plus een parkeergarage.	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie gegeven onder a.
c	Reclamant vindt het ook onbegrijpelijk dat hij als direct omwonende en benadeelde in dit plan het gevoel krijgt dat hij overal wordt buitengehouden. Het is het leven van een inwoner van Lansingerland, maar daar wordt onvoldoende bij stil gestaan. Zonder pardon wordt een bestaan plan volledig omgegooid van groen naar bijna 250 vreemden die totaal geen belang hebben om hun woonruimte netjes te houden in 3 enorme gebouwen met ook nog eens een parkeergarage. Dit is geen aanpassing, maar het andere uiterste. Daarbij is het nu al een feit dat in de nabijheid meerdere werkers tijdelijk woonachtig zijn die enorm bekend staan geen rekening te houden met de burens. Het kan dan ook voor niemand een goed idee zijn om er zoveel bij elkaar te laten wonen.	Initiatiefnemer heeft verschillen informatiebijeenkomsten georganiseerd om verschillende belanghebbenden op de hoogte te brengen van de ontwikkeling. Verschillende belanghebbenden zijn tijdens deze informatiebijeenkomsten aanwezig geweest. De omgeving heeft de mogelijkheid gehad om te participeren en met initiatiefnemer van gedachten te wisselen. Voor wat betreft de zienswijze dat 'groen' wordt omgegooid naar een huisvestingslocatie voor flexwerkers, benadrukken wij dat sprake is van een goed onderbouwd en gemotiveerde ontwikkeling die onmisbaar is voor de gemeente Lansingerland. Daarvoor verwijzen wij naar de ruimtelijke motivering en de andere documenten die onderdeel uitmaken van de vergunning.

d	Naast het eigen belang van de reclamant bij woongelegenheid en veiligheid (een zorgplicht van de gemeente) is ook de veiligheid van 242 mensen in het geding door ze daar te laten wonen. Qua veiligheid en gezondheid kan het nooit een goed idee zijn om zoveel mensen nabij een drukke kruising te plaatsen. Alleen de luchtvervuiling aan drie kanten om hun heen hierbij in acht genomen.	In de bij de vergunning met behorende ruimtelijke onderbouwing is op twee manieren aandacht besteedt aan de veiligheid. Enerzijds is er aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw bijvoorbeeld in een risicogebied komt te liggen van inrichtingen, buisleidingen of transportroutes. In paragraaf 4.8 wordt hier aandacht aan besteed. Daarnaast is het plan beoordeeld op meer het sociale aspect van veiligheid. Denk hierbij aan ordeveiligheid. Dit is geborgd in het gemeentelijk “Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland. (paragraaf 3.3.4 van de ruimtelijke onderbouwing). In beide gevallen is de conclusie dat het voorliggende plan aanvaardbaar is. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Het voorliggende verzoek is op twee manieren op het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. Enerzijds, is onderzocht of de toename van deze ontwikkeling zorgt voor een in betekende mate toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Anderzijds is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beoordeeld of de achtergrondwaarden (de bestaande luchtkwaliteit) van voldoende kwaliteit is. De conclusie is dat er geen sprake is van een in betekende mate toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast voldoet ook de bestaande luchtkwaliteit aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden.
e	Ten aanzien van de zorgplicht is het van belang dat er naast een algemene zorgplicht ook een algemeen verbod is opgenomen in de Omgevingswet. Samen zorgen ze ervoor dat de overheid, bedrijven en burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het is daarbij specifiek verboden (artikel 1.7a Omgevingswet) om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Volgens de reclamant wordt hieraan voorbij gegaan door deze omgevingsvergunning te verlenen.	Allereerst dient te worden opgemerkt dat bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag nog sprake is van het oude regime (Wabo). Desondanks is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het algemeen verbod uit de Omgevingswet. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaan namelijk geen aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling wordt onderbouwd door een ruimtelijke onderbouwing met daarbij verschillende rapporten waaruit volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er door deze ontwikkeling geen sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de omgeving of het milieu. Het gaat hierbij onder andere om onderbouwingen en rapporten over de luchtkwaliteit, bodem, stikstofdepositie, externe veiligheid, industrie- en wegverkeerslawaaï.

f	Is er geen ander locatie overwogen waar deze enorme bouw geen groenbestemming en een normale leefomstandigheid voor omwonende versperd? Wellicht dichterbij het nieuwe treinstation waar meer ruimte is, zonder omwonende en wat ook voor de flexwerkers eventueel voordelig is?	Wanneer de gemeente een verzoek ontvangt voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten, welke niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan, wordt dit verzoek getoetst aan het door het college vastgestelde toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers. Lansingerland. Het toetsingskader verplicht niet dat er alternatieve locaties worden onderzocht. De voorgestelde locatie past binnen het toetsingskader. De vraag of er dus nog andere locaties bekeken zijn is niet relevant. Verder moet worden opgemerkt dat uit de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen (behorende bij de aanvraag) blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is dus ook geen sprake van het versperren van de normale leefomstandigheden van omwonenden.
g	Waarom heeft u geen strenge voorschriften verbonden aan deze vergunning?	Reclamant beschrijft niet aan wat voor strenge voorschriften dan gedacht zou moeten worden, waardoor hier niet specifiek op gereageerd kan worden. In algemene zin wordt opgemerkt dat aan deze vergunning weldegelijk specifieke voorschriften zijn verbonden. Dit om te voldoen aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en mede ook het 'Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland'. Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden: • Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient aangesloten te zijn bij de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU), Stichting Normering Arbeid (SNA) of gelijkwaardige organisatie. • De exploitant van de huisvestingslocatie dient binnen 6 maanden na startdatum exploitatie over het SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) te beschikken. • Parkeren moet geheel op eigen perceel plaatsvinden. • Professioneel beheer en toezicht moet voor het in gebruik nemen van het gebouw gegarandeerd zijn in de vorm van een getekende schriftelijke meertalige verklaring of beheersplan. In deze verklaring of beheersplan garandeert de huisvestende partij onder andere:

		○ 24 uur per dag/7 dagen in de week bereikbaarheid voor klachten en een registratie van klachten en meldingen; ○ fysieke aanwezigheid binnen 1 uur bij calamiteiten; ○ dagelijks toezicht; ○ camera toezicht; ○ een huisreglement waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen. ○ toe te zien op inschrijving van de flexwerker in de Basis Registratie Personen (BRP) indien deze 4 maanden of langer in de gemeente verblijft/verblijven zal. Toe te zien op uitschrijven van de flexwerker na vertrek uit de gemeente; ○ de exploitant / huisvester is verplicht voor de flexwerkers van de locatie een sociale kaart te maken en te allen tijde beschikbaar te houden, waarop de voorzieningen in de nabijheid van de locatie zijn vermeld (zoals winkels, huisarts, apotheek, openbaar vervoer, sport, restaurants). Deze informatie wordt in de taal van de flexwerker beschikbaar gesteld en in ieder geval ook in het Nederlands en Engels.
h	Waarom wordt er zoveel woonruimte gebouwd op een locatie waardoor de weg (parallelweg Hoefweg) ontzien moet worden, juist nog veel meer gebruikt zal gaan worden? Dit is immers de verbindingsweg tussen de drie gebouwen en het dorp met alle voorzieningen zoals supermarkten.	De verkeersbewegingen zijn in kaart gebracht. Wij verwijzen hiervoor naar de ruimtelijke motivering die onderdeel is van de omgevingsvergunning. De verkeersgeneratie van de te huisvesten internationale medewerkers zijn in ‘worstcase-scenario’ ongeveer 280 per etmaal. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze wegen de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. De Hoefweg (parallelweg n209) is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het toepassen van trottoirs of vrijliggende fietspaden passen niet bij de functie van deze weg. Fietzers behoren op de rijbaan te fietsen en voetgangers in de berm of de rijbaan. De capaciteit van een dergelijke weg zit tussen de ca. 4.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De toename van een beperkt deel van de 280 motorvoertuigen per etmaal, fietsers en voetgangers zorgen daardoor niet tot problemen t.a.v. verkeersveiligheid of

		bereikbaarheid. Hierbij wordt ook verwezen naar het antwoord onder 1c, waar beschreven staat dat de huidige verkeersgeneratie van de Hoefweg is gemeten op 1000 vervoersbewegingen per 24 uur.
i	Wat is het voordeel voor onze gemeente van de bouw van deze drie gebouwen? Gaat het echt alleen om geld?	In de gemeente Lansingerland zijn veel arbeidsmigranten werkzaam. Zoals in de reactie op de zienswijze 1h onder 3 al is beschreven, is de huisvesting van deze arbeidsmigranten belangrijk. Door te zorgen voor goede huisvesting voor deze groep, kan de druk op de reguliere woningmarkt mogelijk worden verkleind. Het zorgen voor een goede huisvesting is ook van belang voor de continuïteit van met name glastuinbouwbedrijven in onze gemeente. Zij hebben in hun bedrijfsvoering flexibele arbeidskrachten nodig. Daarnaast is het waarborgen van het leefbaar houden van de buurten een stuk makkelijker met grotere huisvestingslocaties dan met kleinere. Het zorgt voor een grotere professionaliteit in beheer en grotere efficiëntie bij onze gemeente en andere partijen om toezicht te houden. Uiteraard is geld ook een motief voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is namelijk een commerciële partij. Dit houdt in dat zij kansen proberen te benutten om uiteindelijk winst te maken.
j	Zou u de vergunning ook verlenen als het om een locatie naast uw eigen perceel zou gaan? Is er in het verlengde hiervan al nagedacht over de compensatie inzake de waardevermindering van mijn perceel?	Reclamant lijkt te hinten op planschade. Indien eventueel sprake is van waardevermindering van percelen van reclamant, dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend.
k	Door reclamant is een ook een chronoloog aangeleverd. Deze chronoloog laat zich lastig samenvatten. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de volledige zienswijzen van reclamant 2.	De inhoudelijke punten beschreven in de chronoloog zijn in het eerste deel van de zienswijze van deze reclamant al naar voren gekomen. Voor het overige wordt deze chronoloog voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan

3. Reclamant 3

De zienswijze is gedateerd 16 april 2024 en op 16 april 2024 ontvangen (I24.06971). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Reclamant is verbaasd over het feit dat de gemeente toestemming geeft voor de bouw van tijdelijke (lees: 10 jaar!). Niet alleen past de bouw van 3 gebouwen plus parkeergarage voor 242 flexwerkers op deze locatie niet binnen de bestemming 'groen' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan '1e partiele herziening Klappolder', ook is de huisvesting van zoveel werkers op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan niet mogelijk. Dit is natuurlijk niet zonder reden. Reclamant vreest als omwonende voor de nadelige gevolgen van dit besluit.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2a.
b	Reclamant vindt dat er nogal makkelijk wordt omgegaan met deze gigantische aanvraag. Van een bestemming waar niemand mocht wonen, wordt ineens overgegaan tot het verlenen van toestemming voor woonruimte voor 242 mensen plus een parkeergarage.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2a.
c	Wat ook onbegrijpelijk voor de reclamant is, dat de reclamant, als directe omwonende en benadeelde in dit hele plan, het gevoel krijgt overal buiten te worden gehouden. Van burgerparticipatie is dan ook geen sprake. Het is het leven van een inwoner van Lansingerland, maar daar wordt naar mening van de reclamant onvoldoende bij stil gestaan. Zonder pardon wordt een bestaand plan volledig omgegooid van groen naar 242 arbeidsmigranten die geen loyaliteit hebben met de omgeving, daar zij alleen maar komen om te werken en zonder werk weer moeten vertrekken. Daarbij is het nu al een feit dat in de nabijheid meerdere werkers tijdelijk woonachtig zijn die erom bekend staan geen rekening te houden met de burens.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2c.
d	Naast het eigen belang van de reclamant bij woongelegenheid en veiligheid (een zorgplicht van de gemeente) is ook de veiligheid van 242 mensen in het geding door ze daar te laten wonen. Qua veiligheid en gezondheid kan het nooit een goed idee zijn om zoveel mensen nabij een drukke kruising te plaatsen. Zonder enig groen worden de onderkomens omringt aan drie zijde door een drukke aan- en afvoerweg naar het logistieke	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2d.

	centrum. Alleen de luchtvervuiling aan drie kanten om hun heen hierbij in acht genomen.	
e	Ten aanzien van de zorgplicht is het van belang dat er naast een algemene zorgplicht ook een algemeen verbod is opgenomen in de Omgevingswet. Samen zorgen ze ervoor dat de overheid, bedrijven en burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het is daarbij specifiek verboden (artikel 1.7a Omgevingswet) om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Volgens de reclamant wordt hieraan voorbij gegaan door deze omgevingsvergunning te verlenen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2e.
f	Is er dan geen andere locatie overwogen waar deze enorme bouw geen groenbestemming heeft en een normale leefomstandigheden voor omwonenden verspert? Wellicht dichterbij het nieuwe treinstation, waar meer ruimte is, zonder omwonenden en wat ook voor de flexwerkers eventueel voordelig is. Zij hebben dan ook meer bewegingsruimte zonder vervuiling van verkeer rondom het pand.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2f.
g	Waarom wordt er zoveel woonruimte gebouwd op een locatie waardoor de weg (parallelweg Hoefweg) die juist ontzien moet worden, juist nog veel meer gebruikt zal gaan worden? Dit is immers de verbindingsweg tussen de 3 gebouwen en het dorp met alle voorzieningen zoals supermarkten. Hierbij wordt verwezen naar de lopende bezwaren t.a.v. UIC al2 en de voorgenomen bouw Next Level.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2h.
h	Wat is überhaupt het voordeel voor onze gemeente van de bouw van deze 3 gebouwen hier?	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2i en 1h onder 3.
i	Zou u deze vergunning ook verlenen als het om een locatie naast uw eigen perceel zou gaan? Is er in het verlengde hiervan al nagedacht over de compensatie inzake de waardevermindering van mijn perceel?	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2j.
j	Het verbaast de reclamant dat de gemeente in zee gaat met deze vorm van emigranten onderkomens waarbij de eigenaren,	De gemeente moet in basis de aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend beoordelen ongeacht wie deze aanvraag heeft ingediend. In

	investeerders en arbeidsbureau direct belanghebbenden zijn voor het plaatsen van migranten.	sommige gevallen heeft de gemeente wel de verplichting heeft om aanvragen die binnen een bepaald risicogebied of met een bouwsom boven de € 500.000,- een Bibob-toets te laten ondergaan. Hierover kunt u meer lezen bij de reactie gegeven onder 1a.
--	---	---

Conclusie

De zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan

4. Reclamant 4

De zienswijze is gedateerd 15 april 2024 en op 18 april 2024 ontvangen (I24.07195). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Groen (ecosysteem stukje land) opoffering: het laatste stukje groen op dit industrie terrein met mooie en beschermde bomen moet nu uitwijken / vernietigd worden, met het ecosysteem wat hier aan vast hangt, voor een stuk moderne slavernij. Uitbating van deze mensen is moderne slavernij waar we niet aan mee moeten werken , kijk in het verleden welke gevolgen dit in het heden heeft. CO² uitstoot bouw en daarbij de vernietiging van het stukje groen met bomen die de CO² omzet naar O²: Nederland kent een stikstof probleem waar de overheid en hun dependances stevig op blijven hameren en daarbij vasthangende investeringen , een stuk natuurgebiedje met een mooi ecosysteem opofferen past niet in het CO² beleid.	Voor wat betreft stikstof is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening (stikstofberekening) blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Dit betekent dat de stikstofdepositie nihil is. Voor de berekeningen wordt verwezen naar de AERIUS-rapportage die onderdeel uitmaakt van de vergunning. Als het gaat om het al dan niet kappen van bomen, wordt gekeken naar de bomenverordening die de gemeente heeft vastgesteld. In deze verordening is aangegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag beschermde houtopstand te vellen, te doen vellen of de groeiplaats van beschermde houtopstand zodanig aan te tasten dat duurzame instandhouding van die houtopstand niet gewaarborgd is. De op het perceel aanwezige houtopstanden (bijvoorbeeld de bomen) zijn in de bomenverordening niet aangewezen als beschermde houtopstand. Dit betekent dat de bomen zonder enige vergunningplicht gekapt mogen worden. Wel kan worden opgemerkt dat het voorliggende verzoek voorziet in het realiseren van een groen karakter waarbij, los van de gebouwen en parkeergarage zelf, zo min mogelijk verharding

		wordt toegevoegd. Daarnaast worden er in de omgeving enkele bomen geplaatst.
b	Alternatieve locatie: het stuk achter de TU Wageningen is hier prima voor geschikt hoewel dit ook een mooi stuk grasveld is.	De reclamant vraagt eigenlijk of een alternatieve locatie niet beter geschikt is. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt daarom verwezen naar de reactie gegeven onder 2f.
c	Als de grote bedrijven hun goedkope arbeiders willen huisvesten kan dit op hun eigen terrein, denk hierbij aan het jumbo terrein met veel te veel parkeer mogelijkheden (staat nooit gevuld) en plaats hier de tijdelijke huisvesting en daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor goede omstandigheden bij de bedrijven zelf ipv een organisatie als Kafra. Als dit stuk tijdelijke woningen moet zijn maak er dan studenten woningen van voor de jeugd en toekomst van Lansingerland. Ondernemers uit de regio nemen al een goed besluit om hun eigen personeel te huisvesten op hun eigen terrein. Hiermee is er betrokkenheid bij de dorpen gezien de tuinders in dit geval hier zelf op aangesproken kunnen worden als er onenigheid is. Houd het lokaal, dit wil zeggen geen grote investeerders die deze woningen plaatsen en de arbeidsmigrant veel laat betalen voor de huisvesting. kleine initiatieven steunen houd meer controle en betrokkenheid gemeentes en bedrijven met de dorpen.	Hetgeen de reclamant voorstelt, huisvesting van arbeidskrachten bij de grote bedrijven op het eigen terrein ligt hier niet voor. In eerste instantie beoordeeld de gemeente uitsluitend of het verzoek dat wordt ingediend ruimtelijk aanvaardbaar is (past binnen de beleidsvisies en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening). Daarbij moet wel worden opgemerkt dat huisvesting van arbeidsmigranten op de wijze zoals nu voorligt niet mogelijk is op bedrijventerreinen. Dit past niet binnen de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. In ons beleid is wel de mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige huisvesting op het eigen terrein van een bedrijf te realiseren. Hiervoor kan de bestaande bedrijfswoning gebruikt worden. Kleinschalige huisvesting op eigen terrein vindt op dit moment met name plaats in de voormalige bedrijfswoningen in het buitengebied. Als gemeente hebben wij op dit moment niet de ambitie om studentenwoningen te realiseren, aangezien wij die behoefte niet herkennen (uit onderzoeken). Verder wordt hiervoor verwezen naar de reactie op de zienswijzen 1h onder 2. Hier wordt aangegeven dat permanente bewoning (waarvan sprake is als het gaat om starters en of studenten) op deze locatie niet mogelijk is. Daarnaast vinden wij andere locaties geschikter voor het realiseren van woningen voor starters, mensen die een leven op aan het bouwen zijn. Wij realiseren voor deze mensen woningen op Wilderszijde, Bleiswijk, Driehoek Noordpolder, et cetera. Op deze locaties kunnen zij gemakkelijker deelnemen aan de samenleving. Arbeidsmigranten hebben daar minder behoefte aan gezien de tijdelijke duur van verblijf. Wij herkennen uw wens om met lokale partijen in zee te gaan. Het is alleen wel zo dat wij nu een verzoek hebben ontvangen van deze partij. Wij beoordelen deze aanvraag enkel op ruimtelijk relevante aspecten. Of het een lokale partij is of niet, behoort daar niet toe. Wel moet worden

		opgemerkt dat gezien voorbeelden elders in het land, wij wel vertrouwen hebben dat Kafra een betrouwbare huisvester is. Zij zullen professioneel beheer op locatie hebben. Mocht er onenigheid zijn, dan zullen zij dit oppakken. Als dat niet adequaat wordt gedaan, dan kunt u contact opnemen met de gemeente. Met betrekking tot uw opmerking over de hogere huren wordt verwezen naar de reactie gegeven op de zienswijzen 1h onder 4.
d	Veiligheid omwonende , groepsvormingen , drank gebruik , zwerven van mensen: • Kafra geeft aan dat er geen drank is toegestaan in de complexen, waar gaan deze mensen heen om een drankje te doen na werktijd ? Het is algemeen bekend dat deze mensen wel eens een drankje lusten en dit voor overlast zorgt. Dit zal nu dus buiten het terrein van kafra gaan plaatsvinden waardoor dit op de schouders van omwonende en bewoners op de looproutes tot last zal brengen. • Grote complexen zijn grote groeperingen wat je juist probeert te voorkomen om onenigheid te voorkomen. De gemeente praat over controle willen krijgen over de arbeidsmigranten door een registratie in het complex, dit is beter beheersbaar door de ondernemers zelf die mensen inzetten op het werk. Een goede baas zorgt voor zijn personeel, daarmee blijven deze mensen terugkomen en scheelt dit iedere keer nieuwe mensen inwerken. Hoe gaat de controle plaats vinden? Dit laat te wensen over in andere gemeenten. Het feit dat er een beveiliging aangetrokken moet worden, die surveilleert in de omgeving van Kafra Housing zou genoeg moeten zijn om dit niet te willen. • Veiligheid van de omwoners zet je op het spel met een groot complex, met meer groepsvormingen en meer kans op trammelant. Kleine kinderen worden nu al regelmatig lastig gevallen op de looproute van het industriegebied naar de Lidl toe. Dit zijn nog maar een klein aantal chauffeurs gezien de arbeidsmigranten die nu hier wonen bekend zijn met de buurt en hun	De ingediende zienswijzen met betrekking tot het drankgebruik onder arbeidsmigranten is gebaseerd op aannames en is niet onderbouwd. Uiteraard is het mogelijk dat alcoholgebruik buiten het terrein van deze locatie plaatsvindt, waarbij de gebruikers zichtbaar kunnen zijn in de omgeving. Het nuttigen van alcoholische dranken in het openbaar in de gemeente Lansingerland is niet toegestaan. Personen van achttien jaar en ouder mogen geen alcoholhoudende drank nuttigen op een openbare plaats indien dit gepaard gaat met gedragingen die de openbare orde verstoren, het woon- en leefklimaat aantasten of anderszins overlast veroorzaken, zoals bepaald in artikel 2:48 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De genoemde gedragingen zijn handhaafbaar, en de politie en/of de gemeente kunnen hiervoor handhavingsmaatregelen treffen. De door reclamant aangegeven stelling dat grote complexen voor grotere groeperingen voorkomen moet worden, wordt niet onderbouwd. Uit ervaringen bij andere gemeenten en uit onderzoek blijkt juist dat waarborgen van leefbaarheid makkelijker gaat met één grote huisvestingslocatie dan tien kleinere. Als gemeente is het bij grotere locaties mogelijk om meer afspraken te maken en is het toezicht houden erop makkelijker. Ervaring leert dat (overlast)incidenten daar nauwelijks plaats vinden. Met de ontwikkelaar zijn onder andere de volgende beheerafspraken gemaakt: zij zijn 24/7 bereikbaar voor vragen en/of klachten, en een klankbordgroep (waar onder andere omwonenden in kunnen zitten) die periodiek overleg houdt over ervaringen van de locatie en waar nodig een verbeterplan wordt afgesproken. Daarnaast moet de initiatiefnemer inderdaad een nachtregister opzetten en actueel houden. In een nachtregister

	werkgevers en dit niet tot nauwelijks tot overlast zorgen. • Bij reeds eerder geplaatste complexen van Kafra is behoorlijk wat overlast toegenomen bij andere gemeenten, is hier een goed onderzoek naar gedaan ? Gaan wij dezelfde fouten maken als deze gemeenten? Dat de arbeiders nodig zijn voor de regio snappen we als omwonenden, de reclamant ziet het echter graag terug in de kleine initiatieven van de ondernemers zelf. De reclamant heeft hier meer vertrouwen in dan een geld bewuste investeerder met een partner als uitzendbureau voor deze arbeidsmigranten.	worden gegevens bijgehouden over de arbeidsmigranten die op locatie verblijven. De gemeente controleert op dit nachtregister. Aan de hand van dit nachtregister kunnen arbeidsmigranten worden verzocht om zich in te schrijven in de gemeente als zij langer dan vier maanden in de gemeente verblijven (dan zijn personen daartoe verplicht) en zij dat nog niet hebben gedaan. Met Kafra zal samenwerking worden gezocht om het voor deze mensen zo makkelijk mogelijk te maken om zich in te schrijven. Uiteraard is overlast nooit op voorhand uit te sluiten, maar wij verwachten dat de initiatiefnemer, op basis van de gemaakte afspraken de overlast zoveel mogelijk voorkomt en als het er is adequaat oppakt. Mocht er onverhoopt toch overlast worden ervaren door omwonende, kunnen zij een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente.
e	Er wordt in een dijk gebouwd. Als wij als bewoners van de Hoefweg 167 t/m 183 in onze tuinen willen graven kan dat niet vanwege de dijk. Hoe kan het dat hier in de dijk een garage gebouwd mag worden en 4 woontorens.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 1f.
f	Onmenselijke locatie, ten opzichte van het eerder aangewezen stuk grond.	Het is onduidelijk over welk eerder aangewezen grond de reclamant het heeft. Hierdoor kan er enkel in algemene zin een reactie gegeven worden Door de initiatiefnemer is er voor de huidige locatie een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Zoals beschreven staat onder de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2 onder f, toetst de gemeente de binnengekomen aanvraag aan het beleid. Hieruit blijkt dat het voorliggende verzoek voldoet aan het door het college vastgestelde beleid en dat op basis van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen ook kan worden vastgesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
g	Zwerf afval toename looproutes , Lidl naar parkeerplaats chauffeurs / complex zien we bermen die bezaait liggen met afval.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 1e
h	Waardevermindering van de woningen in de omgeving en looproutes.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2j.
i	Verkeerstoename op de sluiproutes.	De reclamant geeft aan dat er een toename van verkeer zal zijn op sluiproutes. Dit standpunt wordt echter niet onderbouwd, ook wordt niet aangegeven om welke wegen het dan zou gaan. Derhalve is hier inhoudelijk niet op te reageren. In algemene zin kan

		wel worden opgemerkt dat de verkeersbewegingen in kaart zijn gebracht en dat niet verwacht wordt dat er verkeerskundig problemen zullen ontstaan. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2h
j	Geluidsoverlast bewoners complex.	Initiatiefnemer maakt gebruik van gevelpanelen die geluidwerend zijn (PanHo geluidwerende gevelpanelen). Voor een maatgevende unit zijn de benodigde voorzieningen aan de gevel doorgerekend om tot een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te komen. Deze resultaten zijn te vinden in stukken die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning (BOA Geluidwering Gevels Econsultancy). Er is zodoende geen geluidsoverlast voor de bewoners in het complex.
k	Woningen voor lage inkomens zijn er veel te kort in de gemeente en reclamant vindt dat dit meer voorrang heeft dan complexen van multinationals of uitbaters zoals Kafra housing.	Het is inderdaad zo dat er ook bij andere doelgroepen (zoals mensen met een lager inkomen) een te kort is aan geschikte woning. De aanvraag omgevingsvergunning voorziet echter niet in een verzoek voor de bouw van woningen voor deze doelgroep. De gemeente is verplicht te beoordelen of aan de aanvraag die is ingediend medewerking kan worden verleend. Het voorliggende verzoek, past binnen het door de gemeente vastgestelde beleid. Hierdoor is het wenselijk medewerking te verlenen aan de gevraagde vergunning. Daar komt bij dat zoals beschreven staat onder de reactie 1h onder 3 (beantwoording reclamant 1) de medewerking aan dit verzoek er mogelijk ook voor kan zorgen dat de arbeidsmigranten reguliere woningen verlaten, waardoor deze weer vrijkomen voor de doelgroep die door de reclamant wordt aangedragen. Als laatste moet worden opgemerkt dat voorliggende locatie ook niet geschikt zou zijn voor de woningen voor mensen met een lager inkomen. Onder de reactie 1h onder 2 wordt hier inhoudelijk verder op ingegaan.
l	Reeds eerder aangeven beloften/toezeggingen Rondom Kafra housing zijn niet terug te vinden in het complex design. De geloofwaardigheid rondom dat dit in goede banen zal begeleid worden door de jaren van activiteiten zijn nul.	Het is onduidelijk om wat voor toezegging het hier zou gaan. Het daarom niet mogelijk inhoudelijk te reageren op hetgeen de reclamant hier aanhaalt. In algemene zin kan wel worden opgemerkt dat de initiatiefnemer een beheerplan heeft opgesteld. Voor meer informatie over het beheerplan wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 2G.
m	Voorgestelde alternatieven: • Kleine initiatieven van de lokale ondernemingen steunen. • Oude tuinders woningen afbreken en hier kleine mooie complexjes neerzetten.	Zoals ook al onder k beschreven staat, beoordeeld de gemeente de binnengekomen verzoeken. De voorgestelde alternatieven zijn niet aangevraagd. Het voorliggende verzoek past binnen de door de gemeente vastgestelde beleidskaders, waardoor het ook niet logisch is om andere alternatieven voor te

• Grote bedrijven die de arbeiders benodigd hebben kunnen dit ook op hun eigen terrein met eigen verantwoordelijkheden toepassen. • Robotiseren van de werkvloeren waar deze mensen momenteel nodig zijn.	stellen aan de aanvrager. Het voorliggende verzoek helpt om het te kort aan goede huisvestingsplekken te verkleinen. De gemeente gaat niet over de robotisering van werkvloeren van (private) bedrijven.
--	--

Conclusie

De zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

5. Reclamant 5

De zienswijze is gedateerd 16 april 2024 en op 18 april 2024 ontvangen (I24.07148). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk. Daarnaast is een aanvulling ontvangen op 24 april 2024. Ondanks dat deze buiten de termijn is binnengekomen, is deze ontvankelijk omdat het een aanvulling betreft op een poststuk dat binnen de termijn is ontvangen.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) data het gemeentebestuur beleidsruimte heeft bij het vaststellen van ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Kort gezegd wordt deze beleidsruimte begrensd door het recht. In een uitspraak van 8 september 2021 formuleert de afdeling het als volgt: <i>Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om voor afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe. Dat betekent in dit geval dat het college de keuze heeft om zijn bevoegdheid tot afwijking van een bestemmingsplan al dan niet te gebruiken. De bestuursrechtspraak toetst of het college in redelijkheid tot het besluit heeft kunnen komen de gevraagde omgevingsvergunning al dan niet te verlenen.</i>	Het is inderdaad zo dat de gemeente beleidsvrijheid heeft bij de beslissing wel of niet mee te werken aan een verzoek. Omdat verzoeken voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente vaker voorkomen, heeft de gemeente bedacht hiervoor beleid op te stellen. Hierdoor worden de verschillende verzoeken op eenzelfde wijze beoordeeld. Dit juist om er voor te zorgen dat het college in redelijkheid kan besluiten wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In de, bij deze aanvraag behorende, ruimtelijke onderbouwing is te lezen dat het voorliggende verzoek past binnen het vastgestelde beleid. Hierdoor is dus een zorgvuldige beleidsafweging gemaakt.
b	De reclamant stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de verkeersveiligheid onaanvaardbaar verslechterd als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de huidige situatie is er reeds sprake van een verkeersonveilige situatie. De beoogde ontwikkeling is daarbij de spreekwoordelijke druppel die de emmer doet overlopen.	Zoals ook door reclamant is aangehaald wordt op dit moment door Royal HaskoningDHV een verkeersonderzoek uitgevoerd welke onder andere betrekking heeft op de verkeerssituatie van het bedrijventerrein Klappolder. De aanleiding van dit onderzoek is de intensivering van bedrijvigheid op het bedrijventerrein en de overmaat aan verharding. Het doel is om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken op het gebied van

Op de kruising van de Hoefweg en de N209 vindt de ontsluiting plaat van het verkeer van het bedrijventerrein Klappolder (in de volledige zienswijzen is hiervan een afbeelding opgenomen) Het verkeer op de kruising bestaat hoofdzakelijk uit vrachtverkeer. De reclamant luidt al jaren de noodklok met betrekking tot de verkeerssituatie. Fietzers en voetgangers moeten namelijk vier rijbanen oversteken zonder fatsoenlijke oversteekplaats of verkeerslichten (ook hiervan is in de zienswijzen een afbeelding over opgenomen). Het een en ander klemmt te meer nu het bedrijventerrein Klappolder hard groeit. In dat verband benadrukt de reclamant dat er sprake is van een transitie op het terrein. Vroeger bestond het terrein voornamelijk uit (bloemen)veilingen, terwijl het terrein anno 2024 gedomineerd wordt door logistieke centra. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan Zalando en het ULC. Doordat de bedrijven zich hard ontwikkelen zal de druk op de verkeerssituatie alleen maar toenemen. Stuk voor stuk zijn dit ondernemingen die veel werkgelegenheid creëren en als gevolg daarvan veel verkeer genereren. Gelet op het bovenstaande voldoet de huidige situatie niet meer. Door de nieuwe dynamiek op het bedrijventerrein is de verkeersintensiteit sterk veranderd. Hierdoor is de huidige rijbaanstructuur en de ligging van rijbanen en fietspaden achterhaald. Fietzers voornamelijk scholieren en voetgangers worden gedwongen om zonder begeleiding vier rijbanen over te steken. IN de beleving van de Reclamant is sprake van een levensgevaarlijke situatie die verder zal verslechteren als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de ruimtelijk motivering bij de aanvraag wordt op pagina 21 en 22 met betrekking tot het aspect verkeer het volgende gemeld: Voor het huisvesten van de beoogde doelgroepen kent het CROW (conform CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie, nr. 381) geen kengetallen. Derhalve wordt er getoetst aan de normen	bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hierbij wordt rekening gehouden met groei van het bedrijventerrein. Ontwikkelingen als onderhavige, alsmede andere ontwikkelingen in de omgeving is als uitgangspunt onderdeel van het onderzoek. Het is echter niet nodig om dit onderzoek af te wachten als het gaat om medewerking voor het voorliggende verzoek. De toename van verkeersbewegingen vanwege onderhavige aanvraag is beperkt tot maximaal 280 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarbij komt dat aan te nemen is dat een substantieel deel van de flexwerkers op het bedrijventerrein zelf werkzaam zijn, waarbij zij in de huidige situatie ook met auto's naar het bedrijventerrein rijden. Deze rijden in de huidige situatie dus over de kruising N209/Klappolder/Hoefweg en in de nieuwe situatie juist niet. De 280 motorvoertuigen per etmaal die deze locatie genereert staat daardoor niet gelijk aan de toename ten opzichte van de huidige situatie. De toename is kleiner. Daarnaast moet worden opgemerkt dat er over de fietsoversteek Hoefweg / Klappolder in de afgelopen 10 jaar geen geregistreerde ongevallen met fietsers bekend zijn. Voor de overstekers die geen herkomst of bestemming op het bedrijventerrein hebben (de scholieren bijvoorbeeld) is een veiligere alternatieve fietsroute zonder noemenswaardige omrijfactor. Op basis van bovenstaande zijn we van mening dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het door de reclamant uitgevoerde en bij de zienswijze aangeleverde onderzoek, zorgt niet voor een verandering van bovenstaand standpunt. Volgens het rapport steken er in de ochtendspits 68 fietsers per uur over, met een toename van 12% worden dat er volgens het onderzoek dus nog 8 per uur meer. Dit blijft een beperkt aantal fietsoversteken. Dit gecombineerd met de beperkte toename van 280 vervoersbewegingen per 24 uur, is er geen reden om te wachten met het verlenen van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Daar komt bij dat er onlangs rondom de betreffende kruising aanvullende waarschuwborden zijn geplaatst om het verkeer te attenderen op overstekende fietsers. Voor eventuele andere (verkeerskundige) aanpassingen wordt gewacht op de uitkomsten van
--	---

zoals deze zijn opgenomen voor flexwerkers (zie Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland 1.0'). De parkeernorm voor flexwerkers bedraagt 0,33. De verhouding tussen de norm voor parkeerplaatsen en verkeersgeneratie verhoudt zich doorgaans 1 : 3,5. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm voor flexwerkers (0,33) kan gesteld worden dat circa 3,3 op de 10 internationale medewerkers over een auto beschikken. Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van de 242 internationale medewerkers worstcase circa 280 verkeersbewegingen per etmaal ($242 \times 3,3 / 10 = 79,86 \times 3,5 = 279,51$ mvt/etm.). Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze wegen de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. Op locatie is sprake van de huisvesting van internationale medewerkers. Deze doelgroep beschikt doorgaans niet allen over een motorvoertuig waardoor de verkeersgeneratie lager uitvalt. Qua kencijfers kan hierdoor worden aangesloten bij flexwerkers. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Wat hierbij opvalt is dat door de initiatiefnemer slechts wordt ingegaan op de verkeersintensiteit. Met geen woord wordt gerept over verkeersveiligheid op en rondom het besluitgebied. In het licht van de conclusie van een wethouder van de gemeente dat er sprake is van een 'heel onveilige situatie' roept dit vragen op. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel had op z'n minst een inventarisatie moeten plaatsvinden van de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3:2 Awb). Zonder adequaat onderzoek en passende maatregelen moet de aanvraag worden afgewezen. Verder merkt de reclamant op dat op korte termijn een rapport van Royal HaskoningDHV (in opdracht van de provincie Zuid-Holland)	het rapport van Royal HaskoningDHV evenwel hoeft de voorliggende ontwikkeling gezien de geringe verkeerskundige impact hierop niet te wachten.
--	---

wordt verwacht waarmee de verkeersveiligheid op de N209 integraal beoordeeld wordt. De insteek van dit rapport is om een veilige en toekomstbestendige verkeerssituatie te creëren. Het college heeft er echter voor gekozen om dit rapport niet te betrekken bij de besluitvorming. De reclamant betreurt dit. Door een projectmanager van de gemeente is namelijk expliciet verzocht om bij dit onderzoek specifiek op voorgenoemde punten in te zoomen. De reclamant vreest er voor dat in de tussenfase - dat wil zeggen: in de periode van de huidige verkeerssituatie tot aan de realisatie van de veilige en toekomstbestendige verkeerssituatie in de zin van het rapport van RHDV - te weinig waarde wordt gehecht aan het belang van verkeersveiligheid. De reclamant heeft op eigen initiatief verkeerskundig advies ingewonnen bij adviesbureau Mobycon. De reclamant is voornemens om haar standpunten met betrekking tot het aspect verkeersveiligheid op korte termijn nader te motiveren met dit rapport. Het definitieve rapport van Mobycon wordt in week 17 van 2024 verwacht. De reclamant zal zorgdragen dat een kopie van dit rapport zo snel mogelijk wordt verstrekt aan het college. De reclamant verzoekt het college dit rapport te betrekken bij de beantwoording van de onderhavige zienswijze. Dit onderzoek is op 22 april aangeleverd en wordt gezien als een aanvulling op deze zienswijzen. De reclamant stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de huidige situatie is reeds sprake van een verkeersonveilige situatie die verder zal verslechteren als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast had het op de weg van het college gelegen om onderzoek te verrichten naar de verkeerskundige situatie. Dat het college dit heeft nagelaten levert strijd op met de onderzoeksplicht van artikel 3:2 Awb	
--	--

c	Ten overvloede merkt de reclamant op dat zij open staat om het gesprek met de gemeente aan te gaan. Het verbeteren van de verkeersveiligheid zal daarbij topprioriteit zijn. De reclamant is bereid om samen met de gemeente op te trekken om er voor te zorgen dat een veilige passage gecreëerd wordt zodat de belangen van alle verkeersdeelnemers gewaarborgd zijn, ook de belangen van de arbeidsmigranten.	Reclamant wordt bedankt voor de aanbieding om met de gemeente in gesprek te gaan. In het kader van het lopende onderzoek dat uitgevoerd wordt door Royal HaskoningDHV is reclamant al een gesprekspartner, in de huidige fase worden ze vooral op de hoogte gehouden. Verwacht wordt dat de reclamant in het najaar, na besluitvorming raad (aangaande het onderzoek), een meer participerende rol zal krijgen. Daarnaast moet worden opgemerkt zoals onder b ook al beschreven staat, zijn er bij de genoemde kruising al aanvullende maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Voor het voorliggende verzoek worden deze maatregelen als voldoende gezien.
d	De reclamant is van mening dat het college de vergunning alleen kan verlenen op basis van een kenbaar en navolgbaar onderzoek waarbij de gevolgen van het bouwplan op een transparante manier worden gewikt en gewogen en passende maatregelen worden genomen. De hoofddoelstelling moet zijn dat alle verkeersdeelnemers veilig gebruik kunnen maken van de oversteek. Daarom verzoekt de reclamant het college om 1. de rapporten van Mobycon en RHDGHV bij de besluitvorming te betrekken en 2. het besluit op de aanvraag daadkrachtig te motiveren en daarbij er naar te streven een besluit te nemen dat steun vindt in de samenleving. Alleen op deze wijze zal het college de zorgen met betrekking tot de verkeersveiligheid op het kruispunt kunnen wegnemen 3. Het aanvullende onderzoek is op 22 april 2024 aangeleverd. Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken: a. op de bestaande fietsoversteek steken in het ochtendspitsuur 68 fietsers per uur over. Door de nieuwe huisvesting voor internationale werknemers zal dit aantal met ongeveer 12% toenemen; b. uit de toetsing van de weginrichting blijkt dat de huidige fietsoversteek op verschillende aspecten niet voldoet aan de landelijke Duurzaam Veilig richtlijnen;	1. Voor het antwoord op deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder b. Hier staat beschreven dat gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking van zowel fietsers als motorvoertuigen het niet noodzakelijk is te wachten op de uitkomsten van het onderzoek dat wordt uitgevoerd door Royal HaskoningDHV. Ook blijkt hieruit dat het onderzoek van Mobycon hierin geen verandering brengt. 2. Het ontwerpbesluit zoals dit ter inzage heeft gelegen is voor het genoemde aspect al daadkrachtig geformuleerd. In de beantwoording van de zienswijze van deze reclamant wordt dit verduidelijkt. Deze beantwoording gaat onderdeel uitmaken van het definitieve besluit. Daarbij kan worden opgemerkt dat het besluit van de gemeente door andere ingediende zienswijzen nog verder wordt verduidelijkt en aangevuld. 3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie gegeven onder b. Hierin staat duidelijk beschreven dat het door reclamant aangedragen onderzoek geen ander beeld schept van de situatie. De aandachtspunten beschreven in dit rapport zijn bij de gemeente bekend. Het onderzoek dat door Royal HaskoningDHV wordt uitgevoerd zal duidelijkheid kunnen scheppen en aanbevelingen doen over de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van dit gebied. Echter het voorliggende verzoek voorziet in een dusdanig beperkte toename van zowel autoverkeersbewegingen als ook

	c. door de nieuwe huisvesting worden meer fietsers met de onveilige fietsoversteek geconfronteerd; d. er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de verkeersveiligheid (uiterlijk gelijktijdig met het in gebruik nemen van de nieuwe huisvesting) te verbeteren.	fietsverkeersbewegingen dat het niet noodzakelijk is eerst de uitkomsten van dit onderzoek af te wachten. Daarbij kan wel worden opgemerkt dat vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek onlangs waarschuwborden zijn geplaatst rondom de betreffende kruising. Deze borden zijn geplaatst om het om het verkeer te attenderen op overstekende fietsers.
e	De reclamant stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening aangezien geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Een ongehinderde bedrijfsuitoefening van verschillende bedrijven op het nabijgelegen bedrijventerrein is niet gewaarborgd. Allereerst merkt de reclamant op dat in de ontwerpomgevingsvergunning niet is geborgd dat er sprake is van logies in plaats van wonen. In het bestemmingsplan is het begrip wonen niet gedefinieerd. Uit jurisprudentie volgt dat een zekere mate van duurzaamheid vereist is om aan te nemen dat sprake is van wonen. Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van wonen of logies wordt in de jurisprudentie zwaar getild aan de vraag 1: of een maximale duur voor het verblijf is voorgeschreven en 2: of is voorgeschreven dat arbeidsmigranten elders hun hoofdverblijf houden. Hierbij wordt geciteerd uit een uitspraak van de afdeling van 13 oktober 2013: ECLI:NL:RVS:2013:1633. Ook wordt nog verwezen naar een uitspraak van de afdeling van 27 oktober 2023 ECLI:NL:RVS:2023:3986. In het onderhavige geval is in de ontwerpvergunning 1: geen maximale duur voor het verblijf voorgeschreven en 2: niet voorgeschreven dat arbeidsmigranten elders hun hoofdverblijf houden. Sterker nog, op pagina 4 van de ontwerpvergunning is als voorschrift opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is om toe te zien op inschrijving van de flexwerker in het BRP, indien deze vier maanden of langer blijft. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de arbeidsmigranten duurzaam op de locatie zullen verblijven. Geconcludeerd moet worden dat er in het onderhavige geval een duurzaam verblijf niet is uitgesloten. Dit betekent dat er sprake is	Allereerst moet worden opgemerkt dat uit het aanvraagformulier behorende bij deze aanvraag weldegelijk blijkt dat het hier gaat om een logiesfunctie en niet om een woonfunctie. Ook in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk beschreven dat het hier gaat om een logiesverblijf (1.1 inleiding). Het enkele feit dat een flexwerker langer dan vier maanden kan verblijven, brengt niet automatisch met zich dat deze duurzaam zal verblijven in de tijdelijke huisvesting. De inschrijving in het BRP na een verblijf van vier maanden is een waarborg, zodat overheden zicht hebben op flexwerkers en zodat flexwerkers gebruik kunnen maken van (sociale) voorzieningen en een verplichting op basis van het gemeentelijke toetsingskader. Daarnaast volgt uit de door reclamant aangehaalde uitspraak ook dat naar meerdere aspecten dient te worden gekeken, om te kunnen concluderen of een locatie als 'logies' of 'wonen' dient te worden gekwalificeerd. Zo dient te worden gekeken naar de inrichting van de verblijfsunits. De verblijfsunits van de voorgenomen ontwikkeling zijn zo ingericht dat deze een gedeelde keuken en badkamer hebben. Daarnaast zijn op het perceel verschillende centrale voorzieningen aanwezig, zoals een wasserette. Zodoende is sprake van logies en geen wonen. Ondanks dat op basis van bovenstaande al voldoende geconcludeerd kan worden dat er sprake is van het realiseren van gebouwen ten behoeve van de logiesfunctie, zal het definitieve besluit op dit onderdeel aangescherpt worden. In de beschikking zal duidelijk worden opgenomen dat het hier gaat om gebouwen ten behoeve van de logiesfunctie en dat flexwerkers er voor een periode van maximaal 6 maanden mogen verblijven.

	van wonen. Gelet hierop is sprake van een geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder.	
f	Met betrekking tot wegverkeerslawaaï merkt de reclamant op dat de geluidsbelasting als gevolg van haar industrieverkeer hoog is. De geluidbelasting ten gevolge van de N209 en de Hoefweg zijn hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Dit wordt onderbouwd door een uitsnede van een tabel uit het rapport van Econsultancy d.d. 2 december 2022 (pagina 5). Econsultancy concludeert in haar onderzoek wegverkeerslawaaï als volgt: <i>Voor de geprojecteerde logiesbestemmingen zijn de eisen uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit formeel niet van toepassing, maar worden in dit geval in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter onderbouwing van het woon- en leefklimaat, wel gehanteerd als indicatief toetsingskader. Het treffen van maatregelen is mede gelet op de tijdelijke aard van het plan niet doelmatig. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de tijdelijke huisvesting is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk, waarbij wordt aangesloten bij een binnenniveau van ten hoogste 35 dB.</i> Kortom de norm voor wegverkeerslawaaï wordt op sommige toetspunten met maar liefst 18 dB overschreden, terwijl de Wet geluidhinder - zoals reeds benoemd - wel degelijk van toepassing is.	Bij deze aanvraag is er sprake van een logiesfunctie en niet van een woonfunctie. De door reclamant aangehaalde conclusie uit het rapport van Econsultancy blijft daarmee overeind. Zoals in deze conclusie beschreven staat is het wel wenselijk om een binnenniveau van 35dB te realiseren. Om dit te bereiken, maakt de initiatiefnemer gebruik van gevelpanelen die geluidwerend zijn (PanHo geluidwerende gevelpanelen). Voor een maatgevende unit zijn de benodigde voorzieningen aan de gevel doorgerekend om tot een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te komen. Deze resultaten zijn te vinden in stukken die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning (BOA Geluidwering Gevels Econsultancy).
g	Voorts merkt de reclamant op dat de richtafstanden ten aanzien van het perceel aan de Klappolder 130 niet wordt gehaald. Dit perceel wordt door Zalando een zogeheten fulfilment center geëxploiteerd. Een dergelijk center regelt het gehele logistieke proces van orderafhandeling. Dit perceel valt in de milieucategorie 3.2. In gemengd gebied geldt daarbij een maximale richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand van het voorgenoemde perceel tot de voorziene ontwikkeling is slechts 25 meter. Volgens vaste jurisprudentie zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dit	Het betreft de realisatie van tijdelijke constructie met logiesfunctie. Dit is geen geluidgevoelige bestemming of een geluidgevoelig object conform de wet geluidhinder of de wet milieubeheer/ activiteitenbesluit. Het bouwplan heeft vormt derhalve geen belemmerend effect op de bedrijfsvoering van de nabijgelegen inrichtingen. De bedrijfssituaties van de beide onderzochte bedrijven zijn niet in overleg met het bedrijf vastgesteld. Voor de bepaling van de geluidbelasting van de omliggende bedrijven had de maximaal toegestane geluidniveau op de bestaande woningen als uitgangspunt gebruikt moeten worden. Dat zijn de eisen uit het activiteitenbesluit of uit de

betekent dat van de richtafstanden - voorzien van een gedegen onderzoek en goed gemotiveerd - kan worden afgeweken. In dit verband is door Econsultancy onderzoek gedaan naar industrielaawaai. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting hoger is dan het hoogste toelaatbare geluidbelasting ten aanzien van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau, maximale geluidniveau en indirecte hinder. In de zienswijzen wordt een tabel getoond afkomstig uit het uitgevoerde onderzoek. Econsultancy merkt over deze resultaten het volgende op: <i>Er vinden overschrijdingen plaats van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau, maximale geluidniveau en de indirecte hinder van de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie. De overschrijding van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau, maximale geluidniveau en de indirecte hinder bedraagt respectievelijk ten hoogste 7, 9 en 10 dB(A). Er kan niet zondermeer van een goed woon- en leefklimaat worden uitgegaan. Er is geen sprake van geluidgevoelige bestemming die in de zin van de Wet geluidhinder en aanverwante wet- en regelgeving worden geprojecteerd</i> <i>Conclusie</i> <i>Er is geen sprake van geluidgevoelige bestemmingen die in de zin van de Wet geluidhinder en aanverwante wet- en regelgeving worden geprojecteerd. Voor de geprojecteerde logiesbestemmingen zijn de eisen uit het Bouwbesluit formeel niet van toepassing, maar worden in dit geval in het kader een goede ruimtelijke ordening ter onderbouwing van het woon- en leefklimaat, wel gehanteerd als indicatief toetsingskader. Het treffen van maatregelen is mede gelet op de tijdelijke aard van het plan niet doelmatig. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de tijdelijke huisvesting is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk, waarbij wordt aangesloten bij een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) en voor maximale geluidniveaus 55 dB(A).</i>	vergunning-cq. maatwerkvoorschriften. Dit is de maximale invulling voor de bestaande bedrijven. Zwaardere invulling is alleen mogelijk als op de bestaande woningen kan worden voldaan aan die geluid eisen. Voor Zalando geldt dat er geen maatwerkvoorschriften voor geluid zijn vastgesteld. Dit betekent dat het bedrijf moet voldoen aan de geluidseisen zoals opgenomen in het activiteitenbesluit/ bruidsschat. In het akoestsich onderzoek van Consultancy gebruikte bedrijfssituatie voor Zalando, leidt bij de bestaande woningen tot een overschrijding in de avond- en nachtperiode op de woningen aan de Klappolder en de Hoefweg. Zwaardere invulling is dus niet zonder meer mogelijk. Met de realisatie van het bouwplan met logiesfunctie veranderen deze eisen niet en dus ook niet de geluidruimte die het bedrijf heeft. Het binnenniveau heeft hierop geen invloed. Voor het binnenniveau van een logiesfunctie zijn er geen wettelijke eisen. Het bouwbesluit bevat geen geluideisen voor het binnenniveau of de gevelwering van een logiesfunctie. Zoals onder f al beschreven staat is het echter wel wenselijk om ook hier een aanvaard woon- en leefklimaat te realiseren. Daarom wordt aangesloten bij de eisen die gelden voor woningen. Hiermee worden strengere eisen gesteld dan de wet voorschrijft.
---	---

Gelet op het voorgaande is nader onderzoek verricht waarbij uiteen zou zijn gezet welke voorzieningen benodigd zijn om een tot een acceptabel binnenniveau te komen. In dit onderzoek wordt vermeld: <i>Voor een maatgevende unit zijn de benodigde voorzieningen aan de gevel doorgerekend om tot een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te komen. Dit betreft de meest oostelijk gelegen unit op de bovenste verdieping van blok B.</i> <i>Onderstaand is een overzicht van de benodigde voorzieningen weergegeven. Voor alle gehanteerde voorzieningen geldt dat alternatieven mogelijk zijn, zolang deze minimaal akoestisch gelijkwaardig zijn aan het onderstaande overzicht.</i> <i>Beglazing:</i> • gw28: $R_{Atr} \geq 28$ dB(A), dubbelglas 4-9-5 mm; • gw30: $R_{Atr} \geq 30$ dB(A), bijvoorbeeld dubbelglas 4-16-8 mm, SGG CLIMAPLUS ACOUSTIC 24/36, of Scheuten Isolide Phon I 36/34; • gw34: $R_{Atr} \geq 34$ dB(A), bijvoorbeeld dubbelglas 4-40-10 mm, SGG CLIMAPLUS SILENCE 34/42, of Scheuten Isolide Phon S 42/36; • gw36: $R_{Atr} \geq 36$ dB(A), bijvoorbeeld dubbelglas 4-80-6 mm, SGG CLIMAPLUS SILENCE 35/44, of Scheuten Isolide Phon S 44/34; <i>Kozijn: ko37b kozijn, diverse materialen, 80-120 mm</i> <i>Kieren:</i> • deur k40c, dubbele aanslag rondom; • raam k45a, buis- of tussenprofiel, indrukking ≥ 6 mm; <i>Naden: na51, luchtdicht afgewerkt middels een schuimband met een afdeklát.</i> <i>Gevelpanelen:</i> • pa34a: PANHO Trespa 34A0630; • pa40a: PANHO aluminium 40D0460;	
---	--

• pa45: PANHO terspa/trespa 45A0640; Dakpanelen: pa45: PANHO terspa/trespa 45A0640; Suskasten: sdu41q: DucoMax Medio 15 'ZR'; Ten aanzien van dit onderzoek merkt de reclamant op dat in de ontwerp omgevingsvergunning geen voorschrift is opgenomen dat ertoe strekt dat de genoemde maatregelen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zodoende is niet geborgd dat er sprak zal zijn van een acceptabel binnenniveau, met als gevolg dat niet is verzekerd dat de leden van de Reclamant, in bijzonder het perceel van Zalando zullen worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien vraagt de reclamant zich af of bij het onderzoek van Econsultancy rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Hieromtrent wordt in het onderzoek industrielaawaai vermeld: <i>De bedrijfssituatie is niet in overleg met het bedrijf aan de Klappolder 130 vastgesteld. Het is niet gelukt in contact te komen met het bedrijf. Daarom zijn voor een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden worstcase aannames op basis van het bestemmingsplan gedaan. In tabel 3.2 zijn de relevante geluidsbronnen opgenomen. Er is uitgegaan van 14 vrachtwagenbewegingen per dock per etmaal, met een verdeling naar dag-, avond- en nachtperiode van respectievelijk 70%, 20%, 10%. De verschillende dakinstallaties zijn op basis van de luchtfoto gelokaliseerd. Voor het in kaart brengen van een worstcasescenario wordt voor de airco's een bedrijfsduur in de dag-, avond- en nachtperiode van respectievelijk 100%, 50%, 0% gehanteerd. Voor de gascoolers is respectievelijk 100%, 75% en 50% gehanteerd. Voor de overige dakinstallaties is gerekend met een bedrijfstijd van 24 uur (gehele etmaal). De bronvermogens voor de</i>	
---	--

	<i>installaties zijn gebaseerd op geluidsmetingen aan vergelijkbare installaties.</i> Zoals reeds benoemd groeit het bedrijventerrein hard. Niet kan worden uitgesloten dat in de toekomst sprake zal zijn van een zwaardere geluidbelasting dan waarvan wordt uitgaan in de onderzoeken van Econsultancy. Het ligt op de weg van initiatiefnemer om de specifieke uitbreidingsmogelijkheden in kaart te brengen. Ter vergelijking wijst de Reclamant op een uitspraak van de afdeling met kenmerk ABRvS 27 oktober 2023, ECLI:NL:RVS:3986, r.o.13.4 Kortom het bestreden besluit is in strijd met artikel 3:2 Awb en het rechtzekerheidsbeginsel.	
h	Conclusie: De reclamant is van oordeel dat de ontwerp omgevingsvergunning onvoldoende zorgvuldig is voorbereidt. Zij verzoekt u de ontwerp omgevingsvergunning te heroverwegen.	Op basis van bovenstaande reacties kan geconcludeerd worden dat het verzoek wel zorgvuldig is voorbereid.

Conclusie

De zienswijzen heeft wel geleid tot aanpassingen van het plan. In het besluit worden de volgende voorwaarden toegevoegd:

- In het besluit wordt duidelijk beschreven dat er sprake is van logiesfunctie. De flexwerkers mogen maximaal 6 maanden aaneengesloten op de locatie verblijven.
- moet voldaan worden aan een binnenniveau voor geluid van 35 dB(a)

6. Reclamant 6

De zienswijze is gedateerd 20 maart 2024 (I24.07029) en later aangevuld op 5 april 2024 (I24.08049). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Economie en bedrijfsoppervlakte: Zo te zien valt er geen bedrijfsbestemming op de gronden die voor tijdelijke huisvesting gebruikt gaan worden. Dus vanuit economie geen probleem mbt de regels.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b	Luchtkwaliteit: Waar reclamant wel moeite mee heeft, is dat hier wonen toch niet heel fijn en gezond is. Naast de provinciale weg die in piekuren vol staat met auto's/vrachtwagens. In de onderbouwing staat over dit onderwerp "Tijdelijke huisvesting wordt, naast dat het niet wordt	Allereerst moet worden opgemerkt dat het voorliggende verzoek voorziet in het realiseren van gebouwen die gekwalificeerd worden als logiesfunctie (tijdelijke bewoning, korter dan 6 maanden). Dit betekent dat het hier formeel niet gaat over gevoelige objecten in juridische zin. Ook blijkt uit de rechtspraak dat dergelijke gebouwen

	beschouwd als geluidsgevoelig object, eveneens niet beschouwd als luchtkwaliteits- of geurgevoelig object.” Er is geen advies gevraagd aan de GGD over de luchtkwaliteit. Kan deze alinea worden uitgebreid? Wordt de GGD nog betrokken?	(met een logiesfunctie) niet luchtkwaliteits-, geur-, en geluidsgevoelig zijn. Naar aanleiding van deze reactie, is er alsnog advies opgevraagd bij de GGD. De GGD heeft aandachtspunten meegegeven als het gaat over gezondheid. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit wordt het volgende beschreven: “De locatie ligt binnen 50 m van de provinciale weg N209. Deze valt met > 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen de definitie van een drukke weg waar de GGD adviseert geen woningen te situeren vanwege de slechtere luchtkwaliteit. Aangezien tijdelijke woningen een periode van 10 jaar blijven, beoordeelt de GGD deze op dezelfde manier als andere woningen. In deze tijdelijke woningen kunnen mensen verblijven met gevoelige luchtwegen die nadelige effecten kunnen ondervinden.” Allereerst moet worden opgemerkt dat het voorliggende verzoek op twee manieren op het aspect luchtkwaliteit is beoordeeld door het College. Enerzijds, is onderzocht of de toename van deze ontwikkeling zorgt voor een in betekende mate toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Anderzijds is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beoordeeld of de achtergrondwaarden (de bestaande luchtkwaliteit) van voldoende kwaliteit is. De conclusie is dat er geen sprake is van een in betekende mate toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast voldoet ook de bestaande luchtkwaliteit aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden. Het advies van de GGD wordt vanwege deze conclusies, dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, het maatschappelijk belang (woningbouw voor flexwerkers) om deze reden niet overgenomen. Los daarvan vindt het College het maatschappelijk belang (woningbouw voor flexwerkers) groot.
c	Urgentie: Er is een achterstand in de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio, dus de urgentie is er.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
d	Afstand tot voorzieningen: Kijkend naar de voorwaarden voor de afstand tot voorzieningen moet worden opgemerkt dat de dorpskern van Bleiswijk op circa 2 km afstand of 8 m fietsen is. Dit valt binnen de volgens de provinciale toelichting binnen een redelijke afstand.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
e	Verkeer: Het onderzoek naar de effecten op verkeer mist. Voor nu alvast de volgende adviestekst over verkeer: De ruimtelijke motivering voor de arbeidsmigrantenwoningen geeft een onderbouwing voor de gehanteerde	Voor de beantwoording van deze zienswijze is het in eerste instantie handig om toch nog even aan te geven over welke parkeerdruk en verkeersgeneratie we het nu feitelijk hebben. Kijken we naar de parkeerdruk, is gerekend met een parkeernorm van 0,33 pp per arbeidsmigrant (opgenomen in ons beleid ‘Toetsingskader

parkeernormen en de verkeersgeneratie. Echter, ontbreekt een verkeersonderzoek in de documentatie waar de gevolgen van het toevoegen van de verkeersgeneratie op het wegennet inzichtelijk worden gemaakt. De veronderstelde conclusie dat de bestaande infrastructuur geen hinder ondervindt, is daarom niet onderbouwd. Deze verkeersanalyse moet toegevoegd worden aan de aanbestedingsdocumentatie om aan te tonen dat rekening gehouden wordt met de gevolgen voor de bereikbaarheid (Artikel 7.45c). Een belangrijk onderdeel van het verkeersonderzoek zijn de (gevolgen op de) bereikbaarheid en inpassing van voorzieningen van voetgangers, fiets en het openbaar vervoer. Aangezien wordt onderbouwd dat het autobezit laag zal zijn, is het aannemelijk dat de bewoners met deze andere modaliteiten zich zullen verplaatsen naar werk en dagelijkse voorzieningen. Er is nog niet beoordeeld of de afstand tot calamiteitenroute voldoet.	initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland 1.0') . Deze parkeernorm is gebaseerd op het lage autobezit onder de flexwerkers. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er een relatie is tussen het aantal auto's en de verkeersgeneratie. Een laag autobezit zorgt voor een lage verkeersgeneratie. In de beantwoording van de zienswijze 1b wordt ingegaan op de verkeersgeneratie. Hieruit blijkt dat bij een 'worstcase-scenario' we uit moeten gaan van 280 vervoersbewegingen per 24 uur. In de praktijk zullen niet alle 242 flexwerkers gebruik maken van eigen vervoer, waardoor het werkelijke aantal verkeersbewegingen waarschijnlijk lager zal liggen. Daarbij komt dat t.b.v. woon-werkverkeer door deze doelgroep veelal gezamenlijk wordt gereisd in een auto. Lopen en fietsen zijn voor deze doelgroep ook gebruikelijk. De afstanden tot de voorzieningen in de kern Bleiswijk zijn acceptabel voor fiets. Op de woonlocatie is ruimschoots rekening gehouden met aanbod fietsparkeren. Openbaar vervoergebruik voor zowel woon-werk als naar voorzieningen is niet aannemelijk voor deze doelgroep. Reclamant geeft aan dat er geen verkeersonderzoek voor deze locatie is uitgevoerd. Het klopt dat in de ruimtelijke onderbouwing inderdaad enkel aandacht is besteed aan de parkeernormen en de verkeersgeneratie. De beantwoording van zienswijze 5b gaat hier uitgebreid op in. Kort samengevat kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een apart onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is. Uit bovenstaande blijkt dat de toename van zowel de autoverkeersbewegingen als ook de fietsverkeersbewegingen door deze ontwikkeling dusdanig is, waardoor het ruimtelijk gezien geen probleem is om nu al aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen. Zoals onder 1c al beschreven staat is de verkeersintensiteit op de Hoefweg (parallelwegen N209) gemeten op gemiddeld ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De toename van nog eens maximaal 280 vervoersbewegingen per 24 uur is daarmee passend binnen de capaciteit van deze weg (tussen de 4000 en 6000 motorvoertuigen per etmaal). Het toepassen van trottoirs of vrij liggende fietspaden passen niet bij de functie van de Hoefweg (de parallelweg van de N209 en daarmee een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom). Fietsers behoren op de rijbaan te fietsen en voetgangers in de berm of de rijbaan te lopen. Daarnaast wordt op dit moment voor dit gebied door Royal HaskoningDHV een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van dit gebied in breder verband. Uit dit onderzoek zullen aanbevelingen volgen die de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van dit gebied kunnen verbeteren.
---	---

		Hierdoor is een apart onderzoek voor deze locatie ook niet noodzakelijk. Vooruitlopend op de uitkomsten van dit onderzoek zijn er onlangs, rondom de betreffende kruising, aanvullende waarschuwborden geplaatst om het verkeer te attenderen op overstekende fietsers. De opmerking met betrekking tot de afstand tot de calamiteitenroute is niet duidelijk. De calamiteitenroute is een ander project, waardoor de afstand van deze route tot dit project niet relevant is.
f	Duur tijdelijkheid: Waarom wordt er niet gebouw voor 15 jaar maar 10 jaar. Die beleidsruimte is er wel.	De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de duur van tien jaar. Hierbij heeft de initiatiefnemer wel aangegeven dat ze de mogelijkheid openhouden om aan het einde van deze termijn, een verzoek te doen de termijn met 5 jaar te verlengen tot de maximale 15 jaar. De aanvraag is leidend en daar baseert de gemeente zich op. In de onderbouwing stond dit nog niet duidelijk beschreven, de onderbouwing is op dit onderdeel aangepast.
g	Oppervlakte leefruimten: Kloppen de leef oppervlaktes, dat is niet echt af te lezen van de verkaveling. Zonder plattegronden is dat lastig in te schatten.	Er wordt aangenomen dat hier gesproken wordt over de leefoppervlaktes die door de Stichting Normering Flexwonen (SNF) zijn vastgesteld. De gemeente heeft zich namelijk via haar beleid ook aan deze normen geconformeerd. Voor bewoners van een locatie met de bestemming 'logies' is de norm minimaal 10,0 m2 gebruiksvloeroppervlak (GBO) wonen per persoon. Uit de bij de vergunning behorende tekeningen blijkt dat er twee type woningen zijn. Er zijn tweekamerwoningen en vijfkamerwoningen. Het GBO van de tweekamerwoningen is 31,1 m2. Hier verblijven twee arbeidsmigranten. Het GBO van de vijfkamerwoning is 64,8 m2. Hier verblijven vier arbeidsmigranten. Uit de oppervlakte blijkt dat er voldoende ruimte is per arbeidsmigrant, er wordt voldaan aan de door de SNF gestelde en in ons beleid opgenomen norm.
h	Overlast spoor en a12: In hoeverre heeft deze ontwikkeling te maken met overlast van het spoor en de A12. De ontwikkeling ligt op een afstand van 250-350 meter. In het document zag reclamant wel dat er metingen gedaan zijn en er in principe binnen de normen van geluidsoverlast gebouwd kan worden. Maar wellicht een extra check hierop zou niet verkeerd zijn. Reclamant is ook benieuwd of er ook gekeken is naar stank van de uitlaat gassen tijdens bijvoorbeeld de spits.	Zoals onder b al beschreven, moet worden opgemerkt dat het voorliggende verzoek voorziet in het realiseren van gebouwen die gekwalificeerd worden als logiesfunctie (tijdelijke bewoning, korter dan 6 maanden). Dit betekent dat het hier formeel niet gaat over geluidgevoelige objecten. Ook blijkt uit de rechtspraak dat dergelijke gebouwen (met een logiesfunctie) niet luchtkwaliteits-, geur-, en geluidsgevoelig zijn. Voor wat betreft het aspect geluidsoverlast komt daar ook nog bij dat de afstand van circa 700 meter tot de rijksweg A12 significant hoger is dan de wettelijk gestelde afstand van 350 meter (gebaseerd op de Wet geluidhinder, welke voor deze procedure nog van toepassing is). Voor wat betreft de stand van uitlaatgassen wordt verwezen naar het antwoord onder b.

i	Verouderd beleid: In de onderbouwing wordt oud beleid aangehaald. Dit moet geactualiseerd worden. Zo wordt bijvoorbeeld gerefereerd aan het Programma huisvesting arbeidsmigranten. Dit programma liep bij de provincie van 2019-2021. Dat is dus al lang afgerond.	Naar aanleiding van deze zienswijze is het beleid in de ruimtelijke onderbouwing geactualiseerd.
---	---	--

Conclusie

De zienswijzen heeft wel geleid tot aanpassingen van het plan. Het provinciale beleid is geactualiseerd. Daarnaast is in de onderbouwing duidelijker beschreven dat de aanvraag in eerste instantie bedoeld is voor een periode van 10 jaar. Wel houdt de initiatiefnemer de mogelijkheid open om later nog een aanvraag in te dienen om de gebouwen voor nog eens maximaal 5 jaar te kunnen gebruiken.

7. Reclamant 7

De zienswijze is gedateerd 7 en 8 maart 2024 (I24.07031). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	a. Binnen de ontwikkellocatie liggen twee belangrijke voedingskabels van reclamant. Zodra de ontwikkelaar zijn (concept) tekeningen kan delen, kan reclamant bepalen wat de consequenties zijn of deze kabels tussen de bouwblokken B en C doorlopen.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van uw zienswijzen contact met u op gezocht. Het meest zuidelijke gebouw is zodanig opgeschoven zodat de kabels die daar van u liggen niet onder de gebouwen terecht komen. Op de tekening, welke als bijlage 1 bij dit document is gevoegd, is de verschuiving van de gebouwen inzichtelijk gemaakt. De rood gearceerde gebieden zijn de oude locaties van de gebouwen. Daarnaast is de terreininrichting zodanig aangepast dat de leiding ook niet komt te liggen in het talud van de nieuw aan te leggen wadi.

Conclusie

De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. In bijlage 1 is een document opgenomen waarop aangegeven is op welke wijze de gebouwen zijn verschoven om er voor te zorgen dat de genoemde kabels niet onder de gebouwen komen te liggen. Daarnaast is de inrichting van het terrein zodanig aangepast dat een kabel ook niet in het talud van de nieuw aan te leggen wadi komt te liggen.

8. Reclamant 8

De zienswijze is gedateerd 12 maart 2024 (I24.08051). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
b	Omgevingsmaatregelen De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij “KFT Hoefweg” zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en	Initiatiefnemer heeft bij het opstellen van de plannen overleg gehad met de reclamant. Op basis hiervan zijn in samenspraak met de reclamant

	bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Voor een maatwerkadvies verwijst ik naar de collega's van de afdeling Operationele Informatie. Zij zijn bereikbaar via bluswater@vr-rr.nl.	aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Het gaat hierbij om het toepassen van brandhydranten met opvoerpomp (90m3), het aanbrengen van droge blusleidingen en het realiseren van een opstelplaatsen voor de brandweer.
c	Bouwkundige maatregelen 1. Construeer eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de "KFT Hoefweg" zodanig dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de W539-01 gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de W-539-01, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux >15 kW/m2. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak. 2. Construeer eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de W539-01 zodanig dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten is het wenselijk om minimaal één (nood)uitgang van de W-539-01 af te richten en deze in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving. 3. In de te realiseren parkeergarage(s) wordt de stalling en mogelijk ook het laden van elektrische voertuigen mogelijk gemaakt. Dit brengt veiligheidsrisico's met zich mee. Voor meer informatie hierover wil de VRR u wijzen op de publicatie van de volgende NIPV-documenten (te vinden via de link: www.nipv.nl/parkeergarages): a. 'Brandveiligheid parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen'. b. 'Veilig parkeren en laden van elektrische voertuigen in parkeergarages'. 4. betrek de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in de (deel)advisering en informatiedeling indien in het plangebied nieuwe energiebronnen worden	1. In het voorliggende ontwerp is hiermee rekening mee gehouden. De gevel welke het dichtstbij de leiding is gelegen zal als een blinde gevel worden uitgevoerd, waarbij de gevel zodanig is opgebouwd dat er voldaan wordt aan de gestelde eis om te voldoen tegen een warmtestralingsflux van 15 kw/m2. 2. In het ontwerp is rekening gehouden met de vluchtwege. Via tweezijde kan over de galerij gevlucht worden. Hierbij wordt dan gevlucht weg van de dichtstbijzijnde leiding. 3. Voor de parkeergarage is een scan brandveiligheid parkeergarage uitgevoerd. Uit de eerste simulatie bleek dat er een dichte wand benodigd is naast de helling baan. Dit in verband met de vuurlast van mogelijk brandbare voertuigen welke daarnaast geparkeerd staan. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp in het model dat de berekening maakt aangepast. Hieruit blijkt dat het toevoegen van de wand inderdaad helpt en is de benodigde wand opgenomen in het ontwerp. 4. Dit verzoek is doorgegeven aan de initiatiefnemer. Wel kan al worden opgemerkt dat op het terrein sprake zal zijn van elektrisch laden en zonnepanelen. Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat er beleid is opgesteld hoe gehandeld moet worden als er sprake is van calamiteiten. Welfare Officers (beheerder) krijgen hierover regelmatig trainingen en bewoners worden geïnformeerd in diverse talen over het evacuatieplan.

	ontwikkeld. Aan de energietransitie (nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport) kunnen immers veiligheidsrisico's verbonden zijn, zoals risico's rond elektrisch laden, waterstof en grootschalig gebruik van zonnepanelen al dan niet in combinatie met energie opslag systemen (EOS). Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Bij het sluiten van een huur /koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.	
--	--	--

Conclusie

De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. In de parkeergarage is in het kader van de brandveiligheid een extra wand geplaatst.

9. Reclamant 9

De zienswijze is gedateerd 18 maart 2024 (I24.05044). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Na bestudering van de stukken merken wij op dat in het plangebied diverse kabels en leidingen en de daarbij behorende onder- en bovengrondse objecten (hierna: assets) van reclamant zijn gesitueerd in het perceel. Uit de stukken kunnen wij niet goed herleiden wat voor gevolgen de beoogde ontwikkeling gaan hebben op de aanwezige assets. Het gaat om een kabelbed van elektriciteitskabels (5 bundels 10kV, 2 bundels 23 kV en 2 bundels 25 kV en bijbehorende datakabels) deels geboord en via een open ontgraving aangelegd, welke naast lokaal ook regionaal van belang zijn. Zover wij kunnen beoordelen lijken er ongewenste ontwikkelingen op dan wel nabij de assets te zijn beoogd w.o. een wadi, verharding, bebouwing, verharding, hekwerk en andere objecten, waardoor de	Naar aanleiding van uw reactie heeft de initiatiefnemer in eerste instantie een Clic-melding gedaan. Uit deze melding bleek inderdaad dat er in de buurt van de te realiseren gebouwen mogelijk verschillende kabels en leidingen liepen. De initiatiefnemer heeft vervolgens in het veld gezocht naar de leidingen om ze precies in beeld te krijgen. Aan de hand van die informatie is gezocht naar een nieuwe positie van de gebouwen. Het meest noordelijke gebouw (de parkeergarage) is circa 6 meter naar het zuiden verschoven. Dit in verband met een kabel van de reclamant. Hierdoor blijft de kabel van de reclamant goed bereikbaar. Ook de andere 3 gebouwen zijn verschoven. Enerzijds om er voor te zorgen dat de afstanden

	ongestoorde ligging en bereikbaarheid in het geding kan gaan komen. Graag willen wij u erop wijzen dat de asset 24/7 vrij toegankelijke dienen te blijven voor onderhoud, vervangingen beheer en/ of storingsen. Het is niet gewenst om deze assets zomaar te verplaatsen, gelet op de kosten dan wel de tijdsplanning.	tussen de gebouwen nog steeds aanvaardbaar is, maar ook omdat ook op een andere locatie (tussen het meest zuidelijke gebouw en het gebouw ten noorden daarvan) kabels lopen die vrij gehouden dienen te worden. Op bijlage 1 bij deze nota is de verschuiving zichtbaar gemaakt. De rode arcering geeft aan waar de oude gebouwen hebben gestaan. De nieuwe locaties van de gebouwen is door de initiatiefnemer voorgelegd aan u. U heeft aangegeven met de nieuw gekozen locatie in te kunnen stemmen.
b	Nabij het plangebied staat er ook een station waar kabels naar toe gelegd dienen te worden. Volgens ons zou er zelfs nog een strook grond/ ruimte 'vrij' gehouden dienen te worden voor eventuele toekomstige uitbreidingen en/of verzwaringen.	Zie hiervoor het antwoord onder a. In overleg met de initiatiefnemer is gekomen tot een nieuwe oplossing, waardoor ook dit punt is verholpen.
c	Zoals u weet is ruimte een schaars goed en daarom vragen wij u gelet op de energietransitie waar we midden inzitten om ook met de belangen van reclamant rekening te (laten) houden en allé belangen transparant af te wegen. Aanpassingen brengt enorme maatschappelijke kosten met zich mee. Om de maatschappelijke kosten laag te houden is verplaatsing van de ondergrondse assets niet wenselijk, daarom vragen wij u de kabels zoveel mogelijk te laten liggen. De omvang van de benodigde voorbereiding- en uitvoeringstijd van de noodzakelijke werkzaamheden kunnen groot zijn. Gezien de enorme opgave die op ons afkomt is een zorgvuldige omgang met financiële middelen en technische personeel essentieel om zo ook slimme keuze te (kunnen) maken. Slim samenwerken is essentieel om de gewenste energietransitie betaalbaar te houden. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het voor alle partijen beter dat de plannen zo ontwikkeld kunnen worden dat de assets zoveel mogelijk (ongestoord en veilig) kan blijven liggen en toegankelijk blijven en er geen omleggingen of extra maatregelen noodzakelijk zijn. Wij vragen om bij de (her-) inrichting van de openbare ruimte en nieuw gebiedsontwikkelingen om aandacht te blijven houden op de onderen bovengrondse infrastructuur en de ruimtelijke uitvoerbaarheid bij de beoogde diverse plannen.	Zie hiervoor het antwoord onder a. In overleg met de initiatiefnemer is gekomen tot een nieuwe oplossing, waardoor ook dit punt is verholpen.
d	Reclamant vraagt expliciet aandacht voor de aanleg van de nieuwe toekomsite noodzakelijk assets alsmede het beheer van de alhier gelegen assets van reclamant. Het uitgangspunt voor de reclamant is: tracés in openbare grond, voldoende werkruimte	Zie hiervoor het antwoord onder a. In overleg met de initiatiefnemer is gekomen tot een nieuwe oplossing, waardoor ook dit punt is verholpen.

	bovengronds, geen afgesloten verharding boven de assets en vrije toegang tot de assets. En in de openbare gronden moet uiteraard voldoende ruimte zijn voor de assets. Reclamant verzoekt de gemeente om hiermee rekening te (laten) houden qua ruimtebeslag en de toegestane activiteiten in de omgeving en bij het verlenen van vergunningen. Ten aanzien van de investeringen en aanpassingen in de netten vragen wij u aandacht voor de noodzaak om zo vroeg mogelijk betrokken te worden in de verdere planvorming (en in alle fasen van het ruimtelijke orderingsproces).	
e	Graag ontvangt reclamant de beoogde situatietekeningen waarop de assets zijn weergegeven om te kunnen beoordelen of er sprake is van knelpunten en vraagt de reclamant de gemeente om tijdig af te stemmen en voorkomen dat er maatregelen genomen dienen te worden aan de assets. Gelet op voorgaande, verzoeken wij om in het bestemmingsplan de ruimtebehoefte voor het elektriciteits- en/of gasnet van reclamant op te nemen en ons belang als netbeheerder bij de uitvoering van de plannen (vroegtijdig) mee te nemen. Hierdoor kunnen we samen de energietransitie realiseren én ook betaalbaar houden. Reclamant is van harte bereid om daarover met de gemeente in gesprek te gaan. Ook leveren we graag een bijdrage aan de gemeentelijke plannen.	In het kader van het overleg tussen de initiatiefnemer en de reclamant zijn deze tekeningen door de initiatiefnemer toegestuurd.
g	Gelet op voorgaande, verzoekt reclamant de gemeente om het aangedragen voorstel in het plan over te willen nemen, te wijzigen en verder af te stemmen voor dat het plan wordt vastgesteld. Reclamant vraagt de gemeente om het belang van de reclamant als netbeheerder bij de plannen mee te nemen.	Zoals hierboven beschreven staat, heeft de initiatiefnemer met de reclamant contact gehad over de nieuwe positionering van de gebouwen.

Conclusie

De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. De verschillende gebouwen zijn verschoven. In bijlage 1 is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gebouwen zijn verschoven.

10. Reclamant 10

De zienswijze is gedateerd 28 maart 2024 (I24.05929). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

Zienswijze	beantwoording
------------	---------------

a	Uit de illustratietekening, kenmerk BWK02-B-1190.1111.1205, blijkt dat de aardgastransportleiding niet correct is weergegeven op de tekening. Om de veiligheid van de aardgastransportleiding te waarborgen verzoeken wij u om de aardgastransportleiding correct op de illustratietekening op te nemen.	Naar aanleiding van uw reactie, heeft de initiatiefnemer in eerste instantie een Klic-melding uit laten voeren om te bepalen waar de kabels en leidingen liggen. Daarnaast is er in het veld ook gegraven naar de leidingen om de precieze locatie te bepalen. Met deze informatie is de leiding opnieuw ingetekend op de situatietekening. In overleg met u heeft de initiatiefnemer de inrichting aan de zuidzijde van het plangebied aangepast. Hierdoor worden in de zone van 4 meter vanaf de hart van de leiding geen bomen meer geplant worden. Ook is een hekwerk aangepast, zodanig dat deze niet over de leiding loopt.
b	Uit de illustratietekening blijkt ook dat binnen de belemmeringenstrook van onze aardgastransportleiding bomen voorzien zijn. Deze voorgestelde ontwikkeling vormt een risico voor de integriteit en veilige ligging van de aardgastransportleiding. Wij verzoeken u om over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen in overleg te gaan met onze tracébeheerder.	In overleg met u heeft de initiatiefnemer de inrichting van het terrein zodanig aangepast. Hierdoor worden er binnen 4 meter vanuit de hart van de leiding geen beplanting en/of hekwerken gerealiseerd.
c	Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.	Zoals uit bovenstaande blijkt, heeft de initiatiefnemer met u contact gehad en zijn de aanpassingen met u overlegd.

Conclusie

De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. De terreininrichting aan de zuidzijde is zodanig aangepast dat er binnen 4 meter vanaf de hart van de leiding geen bomen meer geplant worden. Ook is een hekwerk aangepast, zodanig dat deze niet over de leiding loopt.

11. Reclamant 11

De zienswijze is gedateerd 20 maart 2024 (I24.07028). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	In de waterparagraaf ontbreekt een verwijzing naar het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van Schieland en de Krimpenerwaard. Reclamant verzoekt deze verwijzing in de waterparagraaf op te nemen. In de bijlage van deze brief vindt u een samenvatting die u kunt gebruiken als voorbeeld.	Naar aanleiding van deze zienswijze is de waterparagraaf toegevoegd. Hierbij is gebruik gemaakt van het de bij de zienswijze ingediende voorbeeld.

b	Voor bepaalde onderdelen van het plan kan een vergunning van het hoogheemraadschap nodig zijn. In de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is terug te vinden voor welke activiteiten een vergunningplicht geldt.	Voor wat betreft deze aanvraag (het bouwen van een drietal gebouwen en het aanbrengen en hebben van verhard oppervlak en het aanleggen en hebben van wadi's binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering) is door het waterschap op 5 september 2023 een watervergunning verleend.
---	---	--

Conclusie

De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. De onderbouwing is aangevuld met de een verwijzing naar het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Schieland en de Krimpenerwaard en de Beleidsregel aanbrengen verhard oppervlak 2024

12. Reclamant 12

De zienswijze is gedateerd 12 april 2024 (I24.07133). Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

In de zienswijzen wordt het volgende aangevoerd:

	Zienswijze	beantwoording
a	Reclamant wil kwijt dat het hun verbaast dat er in de 690 pagina's van de aanvraag met bijlagen niet gesproken wordt over het compenseren van het groen dat door deze bouw verloren gaat. Reclamant wil graag horen waar en hoe één en ander gecompenseerd gaat worden	De bomen, welke op het terrein aanwezig zijn, bevat geen bomen of ander groen dat wettelijk gezien beschermd is en dus gecompenseerd moet worden. Dit betekent echter niet dat er geen groen/bomen worden teruggeplaatst. Het terrein krijgt een zo groen mogelijk inrichting (campusachtige uitstraling) waardoor de ruimtelijk- en landschappelijke structuur wordt versterkt.
b	Daarnaast wordt er ook geen aandacht besteed aan natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen. Hoe denkt de aanvrager de directe omgeving van de 3 gebouwen groen in te gaan richten?	Gezien de beperkte ruimte op het kavel is getracht zoveel mogelijk groen in te passen in de ontwikkeling. De bebouwingsvrijzone (dijklichaam) wordt voorzien van gras, hiervoor kan ook een bloemenmengsel dienst doen. De buitenruimte wordt zoveel mogelijk groen-recreatief gebruikt. Hier zullen diverse soorten bomen geplant worden. Daarnaast zijn er waterbuffers op het terrein (bovengronds) gesitueerd. Dit gaat ten kosten van bruikbare buitenruimte maar komt ten goede aan de biodiversiteit in de omgeving. Deze wadi's zijn ook ingericht met beplanting om de bodemstructuur open te houden waardoor water sneller de bodem in kan trekken. Verhard oppervlak is geminimaliseerd door de realisatie van 3 gebouwen met tussen ruimtes. Deze ruimtes krijgen ook een groene invulling. Enkel de voetpaden zijn volledig verhard, alle overige oppervlaktes worden uitgevoerd in een half-verharding waardoor het geheel een groene

		inpassing krijgt. Water krijgt hier ook de kans ter plekken te infiltreren. Het gebied wordt omsloten door hagen waardoor ook vanuit het openbaar gebied een groene uitstraling ontstaat en een schuilplaats voor diverse soorten. De gekozen planten en plantsoorten zoals omschreven op situatietekening (B1) vormen de basis van het plan. De initiatiefnemer doet daarnaast de toezegging om zoveel mogelijk groen extra in te passen waarbij ook gedacht wordt aan de biodiversiteit middels huismusverblijven en vleermuiskasten. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een groen karakter waarbij, los van de gebouwen en parkeergarage zelf, zo min mogelijk verharding aan het besluitgebied wordt toegevoegd. Daarnaast worden er enkele bomen geplaatst in de omgeving van het besluitgebied. Hierdoor wordt er rekening wordt gehouden met het aspect klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast). Tevens is er aandacht besteed aan het thema duurzaamheid, waarbij de bebouwing in ieder geval niet meer aangesloten wordt op het gas. De grotere accommodaties hebben een groene campusachtige uitstraling (maximaal 35% van het perceel is bebouwd en minimaal 25% van het perceel heeft een groene inrichting met een duidelijke recreatieve gebruikswaarde).
c	Een laatste punt is de verharding van het terrein waardoor er watercompensatie plaats moet vinden. Hoe gaat dat geregeld worden?	Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10 waarin uitgebreid wordt beschreven op welke wijze er omgegaan wordt met het aspect water in het plangebied.

Conclusie

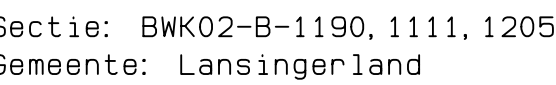
De zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan

4. Eindconclusie zienswijzen

Welke wijzigingen zijn er nav zienswijzen:

- De locatie van de verschillende gebouwen is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In bijlage 1 is de nieuwe situatietekening opgenomen, met daarop via een rode arcering aangegeven wat de oude locatie van de gebouwen was. Door de wijziging van de locatie van de gebouwen is ook de inrichting van het terrein aangepast.
- In het besluit wordt duidelijk beschreven dat er sprake is van logiesfunctie. De flexwerkers mogen maximaal 6 maanden aaneengesloten op de locatie verblijven.
- In het besluit wordt een voorwaarde opgenomen dat een binnenniveau van 35DB(a) gehaald moet worden.
- In het besluit worden de volgende voorwaarden opgenomen met betrekking tot het kappen van bomen en het rooien van groen.

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.
- De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.
- De zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het plan. In de parkeergarage is in het kader van de brandveiligheid een extra wand geplaatst.
- Het provinciale beleid is geactualiseerd.
- In de toelichting is verduidelijkt dat de aanvraag is ingediend voor een periode van 10 jaar. De ontwikkelaar houdt wel de mogelijkheid om deze periode met nog eens maximaal 5 jaar te verlengen.
- De waterparagraaf is aangepast. Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van Schieland en de Krimpenerwaard is toegevoegd, net als de Beleidsregel aanbrengen verhard oppervlak 2024.



Nepelensbaan Zuid 28
9991 ND Beaard
Tel 0777 4773529
E-mail info@janosserwits.nl