

OMGEVINGSVERGUNNING

Lemmerchant B.V.

T.a.v. mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]

1462JD MIDDENBEEMSTER

datum 27 juli 2022	pagina 1	aantal bijlagen 2	betreft omgevingsvergunning Transformatie Waterland
uw kenmerk 2019186	ons kenmerk 20200489	afdeling VVH/Vergunningen	behandelaar team Vergunningen

Geachte mevrouw [REDACTED],

Op 25 oktober 2020 hebben wij uw aanvraag om een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de (gedeeltelijke) transformatie van het winkelcentrum Waterland.

Dit project behelst in essentie het dichtzetten van de bestaande arcades in vier blokken van het winkelcentrum Waterland en de realisatie van:

- a) een 'zorgcentrum' (blok 30);
- b) een 'wijkcentrum' (blok 29); en
- c) Overige blokken (blokken 27 en 28).

Hiernaast zullen een aantal kozijnen aan de achterkanten / zijkanten van de blokken worden vervangen dan wel worden toegevoegd.

De aanvraag betreft de volgende locaties aan de Vlinderveen te Spijkenisse:

- Blok 27 met huisnummers: 411 t/m 425;
- Blok 28 met huisnummers 445 t/m 457;
- Blok 29 met huisnummers 438 t/m 448; en
- Blok 30 met huisnummers 466 t/m 478.

Al de aangevraagde activiteiten betreffen de plint van genoemde bouwblokken, oftewel de begane grond verdieping.

Blijkens de notulen van de algemene ledenvergadering van de VVE Winkels en Woningen Vlinderveen op 25 juni 2021 is Lemmerchant B.V. door de leden gemachtigd voor alle zaken met de gemeente in relatie tot deze aanvraag.

Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer **20200489**.

Per e-mailbericht van 4 februari 2021 heeft aanvrager ingestemd met verlenging van de beslistermijn voor onbepaalde tijd.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: "Wabo"). De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de (gewijzigde) aanvraag en de Goede Ruimtelijke Onderbouwing onlosmakelijk deel uitmaken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo); en
- bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen. Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen. Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Procedure

De besluitvorming is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bor") en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: "Mor"). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Zie hierover onder het onderdeel overwegingen.

Terinzagelegging

Vanaf 2 maart 2022 heeft het ontwerp van dit besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het gemeenteblad van 1 maart 2022 (Nr. 88060). Hierdoor is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt, maar de ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het besluit. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van beantwoording in **bijlage 1**. Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de (motivering van) deze omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning kan pas worden uitgevoerd nadat het besluit in werking is getreden. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er bij de rechter een beroepsschrift is ingediend én een voorlopige voorziening is gedaan (artikel 6.1, tweede en derde lid, Wabo). De beroepstermijn start op de dag na de publicatiedatum van dit besluit en duurt zes weken. Let hierbij op dat u in strijd met de wet handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze in werking is getreden. Zie hierover het onderdeel beroep.

Overwegingen

Gegevens aanvrager

Op 25 oktober 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen van Lemmerchant B.V. Nadien is de aanvraag deels gewijzigd c.q. aangevuld. Zo is het onderdeel van de aanvraag dat zag op wijziging van de trappartijen ingetrokken. Voorts is alsnog een Goede Ruimtelijke Onderbouwing aangeleverd.

De activiteiten in de zin van de Wabo waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij conform uw aanvraag als volgt:

- Het dichtzetten van de arcades met nieuwe geveldelen;
- Het vervangen en/of toevoegen van kozijnen;
- Het middels interne verbouwing realiseren van een 'zorgcentrum' met 12 woonstudio's; en
- Het middels interne verbouwing realiseren van een buurtcentrum.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo); en
- bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande activiteitsomschrijving, het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Bor, is het college in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze dan ook in behandeling genomen.

Beoordeling activiteit "Bouwen"

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. In gevallen als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel

2.1 , eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo genoemde toetsingscriteria

Bestemmingsplan

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit of activiteiten in strijd is of zijn met het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de genoemde bouwblokken geldt het bestemmingsplan Waterland uit 2010. Ingevolge het renvooi en de planregels bij dit bestemmingsplan is de beoogde bouwlocatie inclusief de arcades bestemd als "Centrum". De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca 1 en horeca 2;
- d. kantoor met baliefunctie;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ontspanning in de vorm van een dans- en muziekschool behoudens in gebouwen waar woningen in zijn gesitueerd;
- g. wonen vanaf de eerste bouwlaag;
- h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen en verblijfsgebied.

De aangevraagde realisatie van het zorgcentrum met 12 woonstudio's (alsmede het gebruik van deze studio's voor woondoeleinden) in blok 30 is in strijd met de centrumbestemming, nu wonen ingevolge het bestemmingsplan slechts vanaf de eerste bouwlaag is toegestaan. In zoverre is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Het beoogde buurtcentrum in blok 29 zal door de gemeente worden geëxploiteerd. Het beoogde buurtcentrum zal een ontmoetingsplek vormen met onder meer een vergaderruimte. Hiernaast zullen er diverse activiteiten worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld een kinder-kookclubje en knutselactiviteiten. Gelet hierop is naar ons oordeel sprake van een maatschappelijke voorziening als bedoeld in het bestemmingsplan. In zoverre is de aanvraag conform.

De aanvraag strekt niet tot wijziging van het gebruik van de overige twee blokken (27 en 28) en is derhalve ook in zoverre conform.

Bij gebreke van binnenplanse afwijkmogelijkheid en mogelijkheid om "kruimelvergunning" te verlenen als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, geldt voor de voorbereiding van het besluit op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10, eerste lid, onder a Wabo). De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend, mits (onder meer) wordt voldaan aan de technische eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de eisen uit de gemeentelijke bouwverordening en tevens wordt voldaan aan redelijke eisen van

welstand.

Bouwbesluit

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of artikel 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder b, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Nissewaard 2016. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Redelijke eisen van welstand

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

De onderhavige aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie Dorp, Stad en Land. Op 15 december 2020 heeft de commissie negatief geadviseerd over de nieuwe pui-indeling. Daarop heeft aanvrager de aanvraag gewijzigd. Vervolgens heeft de welstandscommissie op 1 juni 2021 alsnog positief geadviseerd, mits:

- de verdere uitwerking van de reclame kleiner wordt zodat de betonelementen niet volledig worden afgedekt; en
- de nieuwe puien in één kleur worden uitgevoerd.

Ter borging van de eerste voorwaarde hebben wij een voorschrift aan deze vergunning verbonden (zie hieronder, pagina 9). Aan de tweede voorwaarde is voldaan nu de puien blijkens de aanvraag in hun geheel in RAL 9010 zullen worden uitgevoerd.

Conclusie voor de activiteit "Bouwen"

De conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) luidt:

Gelet op het voorgaande is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Beoordeling activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo jo artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In essentie is dus de vraag of de aangevraagde (bouw)activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat een en ander conform een goede ruimtelijke ordening is, zoals blijkt uit onderstaande motivering zijnde een goede ruimtelijke onderbouwing.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde (bouw)activiteiten geldt het bestemmingsplan Waterland uit 2010. Zoals hierboven reeds overwogen is de aanvraag conform het geldende bestemmingsplan met uitzondering van het beoogde zorgcentrum met 12 woonstudio's in blok 30. Hier was voorheen een Lidl supermarkt gevestigd.

Ruimtelijke onderbouwing

Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aangevraagde (bouw)activiteiten, heeft aanvrager een Goede Ruimtelijke Onderbouwing aangeleverd: "Vlinderveen, Spijkenisse Gemeente Nissewaard Ruimtelijke onderbouwing" van Kubiek ruimtelijke plannen (hierna: "GRO"). In deze GRO wordt ingegaan op de omgevingsaspecten waarvoor de aangevraagde

(bouw)activiteiten mogelijk gevolgen kunnen hebben. Denk aan verkeer en parkeren, diverse milieuaspecten, water, archeologie en ecologie. Uit de uitgevoerde analyse blijkt naar ons oordeel dat er geen omgevingsaspecten zijn die in de weg staan aan vergunningverlening. Anders gezegd zijn wij mede in het licht van de GRO van oordeel dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hieronder gaan wij nader in op een aantal van de relevante omgevingsaspecten.

Flora & fauna

In opdracht van aanvrager is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult B.V. Op 23 augustus 2021 is het plangebied onderzocht. Uit de quickscan blijkt samengevat dat het voorgenomen initiatief geen negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Reden is in essentie dat de beoogde werkzaamheden binnen het plangebied in pandige werkzaamheden betreffen en het dichtmaken van de arcades op de begane grond. Op of direct nabij deze werkzaamheden zijn geen potenties voor beschermde soorten aanwezig.

Wij onderschrijven de analyse in de GRO en concluderen derhalve dat er ook uit een oogpunt van natuurbescherming en soortenbescherming geen grond bestaat om de aanvraag te weigeren. Wel achten wij het van belang dat de bomen langs de arcades afdoende worden beschermd tegen beschadiging tijdens de bouwwerkzaamheden. Daartoe verbinden wij een passen voorschrift aan deze vergunning.

Archeologie

In de GRO (paragraaf 4.2) wordt nader ingegaan op de mogelijke impact van de aangevraagde (bouw)activiteiten op eventuele archeologische waarden. Hierbij wordt opgemerkt dat er niet tot zeer beperkt gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren. Uit de tekeningen maken wij op dat ten behoeve van de fundering van de nieuwe puin ten behoeve van het dichtzetten van de arcades enig graafwerk moet worden verricht, maar dat deze werkzaamheden niet dieper reiken van 50 cm. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat er geen vrees bestaat voor onaanvaardbare aantasting van eventuele archeologische waarden. Ook uit een oogpunt van bescherming van archeologische waarden bestaat derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Conform de Erfgoedwet zullen eventuele toevalsvondsten uiteraard wel aan het bevoegd gezag moeten worden gemeld.

Verkeer & parkeren

Desgevraagd heeft aanvrager paragraaf 4.3 van de GRO aangepast. Hiermee gaat de GRO nu uit van de juiste (CROW) gegevens en het maatgevende beleid ten aanzien van parkeren. Uit de gewijzigde GRO d.d. 3 januari 2022 blijkt dat het (bouw)plan per saldo resulteert in minder verkeer aantrekkende werking en een lagere parkeerbehoefte. Derhalve heeft dit plan geen negatieve effecten op verkeer & parkeren. Gelet hierop vormen ook deze aspecten geen belemmering voor verlening van de aangevraagde vergunning.

Bodem

Desgevraagd heeft de DCMR de bij de aanvraag aangeleverde informatie met betrekking tot de

kwaliteit van de bodem beoordeeld, en geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik (winkelvoorziening en wonen zonder tuin). Wij onderschrijven de conclusies van de DCMR en zijn derhalve van oordeel dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de voorgenomen (bouw)activiteiten.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onder meer geborgd worden dat milieubelastende functies, zoals een fabriek, ruimtelijk worden gescheiden van gevoelige functies, zoals woningen. In de GRO (paragraaf 4.7) wordt onder verwijzing naar de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 overwogen dat het mogelijk is dat functies uit categorie B (zoals supermarkten, warenhuizen, kerkgebouwen of buurt- en clubhuizen) zich vestigen op de betreffende gronden. Voor dergelijke activiteiten geldt dat zij, in een functiemengingsgebied, bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Hier wordt aan voldaan nu de nieuwe woningen in het beoogde zorgcentrum (blok 30) bouwkundig afgescheiden van omliggende panden/milieubelastende activiteiten worden gerealiseerd. Wij onderschrijven deze analyse en conclusie en zijn derhalve van oordeel dat ook dit aspect geen belemmering vormt.

Wij onderschrijven de analyse in de GRO en concluderen derhalve dat er ook uit een oogpunt van milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van het IKC.

Milieu

Gelet op hetgeen in de GRO is opgenomen over luchtkwaliteit en geluid (paragrafen 4.4 en 4.6) zijn wij van oordeel dat ook deze aspecten geen belemmering vormen.

Water

Teneinde mogelijke wateroverlast te voorkomen is het van belang om "waterneutraal" te ontwikkelen. Bij een toename van verhard oppervlak moet 10% hiervan gecompenseerd worden, bijvoorbeeld door realisatie van extra oppervlaktewater. Aangezien de beoogde (bouw)activiteiten niet resulteren in een toename van verhard oppervlak, zijn wij van oordeel dat er ook vanuit een oogpunt van waterbeheer geen aanleiding bestaat om de aanvraag te weigeren.

Conclusie voor de activiteit "handelen in strijd met bestemmingsplan"

De conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo):

Gelet op het voorgaande is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier van 25 oktober 2020 met OLO- nummer 5544595;
- De diverse wijzigingen en/of aanvullingen van de aanvraag; en
- De ruimtelijke onderbouwing (GRO) met bijlagen van 3 januari 2022 (met kenmerk K21363).

Voorschriften en mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Voor de activiteit bouwen dienen minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend (via www.olo.nl):
 - o Constructieve berekeningen en werktekeningen.
- De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via;
Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw- of sloopwerkzaamheden
- Er dient gebouwd te worden overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan, de bepalingen van de Bouwverordening van de Gemeente Nissewaard en de technische voorschriften omtrent het bouwen gesteld in het Bouwbesluit;
- Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn;
- Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - het bouwwerk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht van het team vergunningen
 - er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning
 - er is niet voldaan aan de voorschriften van de vergunning.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden schriftelijk bij het bouwtoezicht gemeld;
- Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond moet worden ontgraven en deze grond vanwege ruimtegebrek niet op het eigen terrein kan worden verwerkt, dient hiervoor een passende bestemming te worden gezocht. Dit kan betekenen dat een partijkeuring in het kader van het besluit Bodemkwaliteit dient te worden uitgevoerd;
- De bomen langs de arcades, zoals aangegeven op de plattegrond in **bijlage 2**, mogen tijdens de (bouw)werkzaamheden niet worden beschadigd. Voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden dienen de betreffende bomen allemaal te worden voorzien van een adequate niet-verplaatsbare fysieke bescherming van de stam, bijvoorbeeld door het rondom de stam aanbrengen van houten planken;

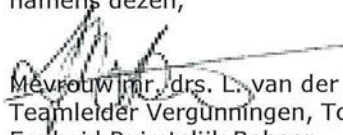
- In het kader van de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming (artikel 1.11) is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige dieren en planten. Dit houdt onder meer in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen;
- Uit een oogpunt van welstand moeten de reclame-uitingen op de gevel zodanig zijn gedimensioneerd dat de onderliggende, oorspronkelijke, betonelementen niet volledig worden afgedekt en als architectonisch element goed zichtbaar blijven.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het definitieve besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Rotterdam, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard,
namens dezen,


Mevrouw mr. drs. L. van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer

Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen

Gedurende de zienswijze termijn zijn 6 identieke zienswijzen ingediend.

Op de voet van artikel 3:15 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij aanvrager verzocht schriftelijk te reageren op de ingediende zienswijze(n). Op 21 april 2022 heeft aanvrager ons haar reactie doen toekomen. Bij de hieronder opgenomen beantwoording van de zienswijzen hebben wij mede gebruik gemaakt van deze reactie.

Zienswijze(n)	beantwoording
In de kennisgeving van de ontwerp-vergunning ontbreekt ten onrechte de aanduiding dat er een zorgcentrum wordt beoogd <i>met 12 woonstudio's</i> .	Het college is van oordeel dat in de kennisgeving afdoende tot uitdrukking is gebracht wat het project zoals aangevraagd in hoofdlijnen inhoudt.
Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing van Kubiek d.d. 11 oktober 2021 wordt betoogd dat onduidelijk is voor welke doelgroep de 12 woonstudio's zijn bedoeld. Bij de toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid worden zowat alle denkbare doelgroepen benoemd: jongeren, ouderen, scheefwoners, starters, studenten. Daarbij komt dat volgens eerdere door aanvragers zelf verspreide informatie de wooneenheden zijn bestemd voor de huisvesting van jongeren, die onder toezicht c.q. begeleiding staan van de reclassering.	Blijkens de (gewijzigde) aanvraag gaat het bij de 12 woonstudio's om 'zorgwoningen' met 24-uurs zorg (zorgverleners in huis). Uit aanvulling van de aanvraag en informatie van aanvrager blijkt dat het om levensloopbestendige woningen gaat (gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk) met (mogelijkheid tot) verpleging, fysiotherapie e.d. Desgevraagd heeft aanvrager ons geïnformeerd dat de huurders van de woonstudio's een afspiegeling zullen zijn van de samenleving (ongeveer van 20 – 79 jaar). Echter, er is volgens aanvrager nadrukkelijk geen sprake van dat er mensen opgevangen zullen worden die onder leiding van de reclassering staan.
Onduidelijk is waar het wijkcentrum zal worden gevestigd.	Zoals uit de aanvraag blijkt is het wijkcentrum gevestigd aan de Vlinderveen 440 t/m 446 (blok 29). Dit wijkcentrum past binnen het vigerende bestemmingsplan en is in 2021 geopend.
Zienswijze indieners achten het onvoldoende dat aannemelijk is gemaakt dat er aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 zal worden voldaan. In dit verband merken zij op dat onduidelijk is of de nieuwe woningen wel beschikken over de in het Bouwbesluit voorgeschreven binnen- en buitenberging en buitenruimte. Ook wordt gevraagd waar de technische ruimte zich bevindt.	Uit artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Met de ingediende stukken is naar ons oordeel weldegelijk aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

	Voor de goede orde merken wij hierbij op dat aanvrager ingevolge de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften gehouden is om te bouwen conform de aanvraag en de technische voorschriften uit het Bouwbesluit. De eisen voor een binnen- en buitenberging gelden niet voor zorgwoningen. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte. Een en ander neemt niet weg dat 11 woonstudio's over een binnen berging beschikken en dat alle 12 woonstudio's een buitenruimte zullen krijgen in de vorm van een wintertuin.
De 12 woonstudio's in blok 30 zullen gasloos worden uitgevoerd. In verband hiermee maken zienswijze indieners maken zich zorgen om geluidhinder als gevolg van het mogelijke gebruik van warmtepompen.	Dienaangaande merken wij op dat uit de aanvraag blijkt dat geen gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen, maar van 98 zonnepanelen die aan de achterzijde op het platte dak komen te liggen.
In de naar wooneenheden om te bouwen leegstaande commerciële ruimte in blok 30 (voorheen winkel Lidl) bevinden zich standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van de bovenwoningen en hemelwater van de schuine en platte daken. De raadpleegbare documenten maken niet duidelijk hoe en op welke wijze de functionaliteit en bescherming van deze leidingen wordt gewaarborgd.	Desgevraagd heeft aanvrager ons geïnformeerd dat de standleidingen zullen gerespecteerd worden en toegankelijk gehouden worden, zoals dat in de splitsingsakte is verwoord. Het bestuur van de VvE Winkels en Woningen Vlinderveen zal daar op toezien.
Uit de zienswijzen blijkt dat er zorgen bestaan over de parkeerdruk. Uit het document "Vragen en antwoorden voorlopige gebiedsontwikkeling Vlinderveen / slakkenveen Waterland" van juni 2021 blijkt dat er een aanmerkelijk tekort is aan parkeerplaatsen. Volgens berekening van zienswijze indieners zou rekening houdend met de beoogde transformatie en woningen in de omgeving een tekort aan parkeerplaatsen bestaan van (afgerond) 73 parkeerplaatsen. Hierbij is het parkeerdek met 125 parkeerplaatsen boven de supermarkt buiten beschouwing gelaten want die zijn louter voor het winkelcentrum en bovendien is dit parkeerdek buiten winkeltijden afgesloten. Derhalve had aanvrager een parkeerdruk onderzoek moeten aanleveren. Vanuit een oogpunt van parkeren zou derhalve geen	Dienaangaande merken wij op dat de parkeerdruk ter plaatse in de huidige situatie inderdaad reeds hoog is. Dit hangt samen met de toename van het autobezit sinds de jaren '80 toen de wijk werd gebouwd. Echter, uit de rechtspraak blijkt dat een historisch parkeertekort bij een concreet initiatief niet hoeft te worden gecompenseerd mits de concrete ontwikkeling niet leidt tot een verergering van het bestaande tekort. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde transformatie per saldo (blokken 37 t/m 30) resulteert in een afname van de parkeerbehoefte met 22 parkeerplaatsen (eigenlijk 23 uitgaande van 12 zorgstudio's). Door het dichtzetten van de arcades neemt de parkeerbehoefte van de blokken 27 t/m 29 toe, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de transformatie van blok 30 naar 12

sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.	woonstudio's. Voor zorgwoningen geldt namelijk een aanzienlijk lagere parkeernorm. Niet valt in te zien waarom de gevolgen van parkeren van de beoogde transformatie (blokken 27 t/m 30) niet in gezamenlijkheid mogen worden gezien. Wij zijn derhalve van oordeel dat de beoogde transformatie voor wat betreft parkeren per saldo juist een verbetering met zich brengt. De totale parkeerbehoefte neemt immers af. Gelet hierop bestaat ook geen aanleiding om van aanvrager een parkeerdrukonderzoek te verlangen.
Inwerkingtreding vergunning Er wordt op gewezen dat er al de nodige binnenmuren zijn geplaatst en dat er werkzaamheden aan het platte dak uitgevoerd, ondanks het feit dat er nog geen definitieve vergunning is verleend..	In reactie hierop merken wij op dat er op 13 april 2022 een controle heeft plaatsgevonden in blok 30 (na twee eerdere tevergeefse pogingen). Naar aanleiding hiervan is een bouwstop opgelegd in die voege dat dat er geen bouwactiviteiten meer in de oude Lidl-vestiging meer mogen plaats vinden, die vergunningsplichtig zijn en die een onderdeel vormen voor het gaan ontwikkelen van 12 zorgwoningen. De eerder uitgevoerde werkzaamheden aan het dak betroffen regulier onderhoud en zijn derhalve vergunningvrij.
Tot slot Tenslotte wordt aangegeven dat geen bezwaren bestaan tegen het betrekken van de droogloopzones (arcades) bij de commerciële ruimten. Dat is immers vele malen beter dan de overlast die al jarenlang door het misbruik daarvan wordt veroorzaakt. Evenmin hebben wij in beginsel bezwaren tegen het ombouwen van de commerciële ruimte in blok 30 naar een woonbestemming. Wel willen wij duidelijkheid over de doelgroep waarvoor de te creëren woningen bestemd zijn. Wanneer het gaat om onder begeleiding c.q. toezicht van de reclassering gestelde jongeren willen wij graag weten hoe en op welke wijze mogelijke overlast voor en naar de omgeving wordt voorkomen. De aspecten "geluid" en "parkeren" wegen voor ons zwaar. Indien een door u te nemen positief besluit (verlenen van de gevraagde) op onvoldoende c.q. ontoereikende wijze	Ook wij zijn van oordeel dat de beoogde transformatie een verbetering zal brengen in het winkelcentrum. De 12 beoogde woonstudio's (zorgwoningen) is zeker niet bedoeld voor jongeren onder toezicht van reclassering, en dergelijk gebruik is ook niet vergund. Hierboven zijn wij reeds ingegaan op hetgeen met betrekking tot geluid en parkeren naar voren is gebracht. Zoals gezegd zijn wij van oordeel dat de beoogde transformatie ook voor wat betreft parkeren een verbetering behelst.

datum
27 juli 2022

ons kenmerk
20200489

pagina
14 van 15

betreft
omgevingsvergunning
Transformatie Waterland

tegemoet komt aan het wegnemen van het nu al bestaande tekort aan adequate parkeervoorzieningen, zullen wij dat in beroep en hoger beroep aanvechten, vanzelfsprekend onder voeging van verzoeken om voorlopige voorziening. Op dit onderdeel is er in uw ontwerpbesluit sprake van een motiveringsgebrek.

De parkeerbehoefte conform CROW zal immers per saldo afnemen. Dit neemt niet weg dat de parkeerdruk hoog zal blijven vanwege de beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de omgeving. Wij zullen blijven streven naar vermindering van de parkeerdruk. Mogelijk kan dubbelgebruik van het parkeerdek boven de supermarkt hierin een rol spelen. Wij zijn in beginsel bereid om de mogelijkheden hiertoe te beproeven in overleg met de supermarkt en andere belanghebbenden.

datum
27 juli 2022

ons kenmerk
20200489

pagina
15 van 15

betreft
omgevingsvergunning
Transformatie Waterland

Bijlage 2

