

GEANNONIMISEERD

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerp van de omgevingsvergunning (V2023-727), Winkelcentrum De Aarhof, Alphen aan den Rijn

(zaaknummer 3296461)

CONCEPT 16-5-2024

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn is dringend toe aan vernieuwing. Het plan hiervoor bestaat uit het aanpassen en moderniseren van het winkelcentrum, de bouw van een extra parkeergarage en het toevoegen van 310 woningen in de vorm van appartementen. Deze komen op het winkelcentrum. Aan de zijden van de Van Boetzelaerstraat, De Vest en Aarkade en in twee woontorens. Omdat deze herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt dat herzien. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum De Aarhof met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-ON01) opgesteld en ter inzage gelegd.

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 besloten de coördinatieregeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum De Aarhof. Dit houdt in dat de voorbereiding en de bekendmaking van verschillende besluiten gelijk lopen. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen.

Op grond hiervan is gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan een ontwerp van de omgevingsvergunning (V2023-727) ter inzage gelegd. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor een besluit over de omgevingsvergunning.

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Over de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan is een aparte nota opgesteld.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft met ingang van donderdag 7 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig lag het ontwerp van de bestemmingsplan ter inzage. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp van de omgevingsvergunning –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen, zoals weergegeven in onderstand overzicht.

	Zaaknummer	Datum	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	3273273	15-1-2024				Alphen aan den Rijn
2	3273459	15-1-2024				Alphen aan den Rijn
3	3275042	16-1-2024	Van Ardenne & Crince le Roy Advocaten, namens Porta Prima B.V. Duinwijde Investerings N.V. en anderen, allen gevestigd, gebruiker en bewoners van Aarkade 7, Alphen aan den Rijn	WTC Beursplein 37	3011 AA	Rotterdam

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.4 Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord. In de derde kolom is per punt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing of aanvulling van de omgevingsvergunning. Indien sprake is van aanpassing is kort vermeld wat de aanpassing omvat. De aanpassingen zijn (ook) terug te vinden in het overzicht van wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

1.5 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen deels weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

In dit hoofdstuk zijn de ontvangen zienswijzen puntsgewijs samengevat. Omdat de zienswijzen van indiener 1 en 2 gelijkkluidend zijn, zijn deze in onderstaande samenvatting gevoegd onder 1.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1.	Indiener 1 en 2 (Djuma 3273273 en 3273459)		
A	Tussen de galerij van de City Arcade op de 1e etage en het huidige Aarhof parkeerdek staat een hek. Het is onwaarschijnlijk dat dit hekwerk kan blijven staan wanneer het parkeerdek gesloopt zal worden. Verzocht wordt om in de vergunning op te nemen dat er passende maatregelen dienen genomen te worden om overlast en inbraken tegen te gaan bij en na het slopen van dit hek. Tevens dienen de kosten van het terugplaatsen van een oplossing welke overlast en diefstal tegengaat bekostigd te worden door de projectontwikkelaar. Dit kan een nieuwe stuk hekwerk of erfscheiding zijn of door een andere oplossing die door de bewoners geaccepteerd wordt.	Het betreffende hekwerk wordt verwijderd en indien de VVE City Arcade besluit dat er in de nieuwe situatie een hek moet terugkomen zal initiatiefnemer daarin voorzien. Initiatiefnemer heeft daarvoor contact met de VVE. De raakvlakken tussen de herontwikkeling en het gebouw van City Arcade worden daar besproken. Het gaat dan onder andere over de afscheiding en de toegang tot het parkeerdek. Initiatiefnemer streeft ernaar om tot ene zo optimaal mogelijk ontwerp te komen van de aansluiting van het City Arcade gebouw op het nieuwe dek.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

		Ten behoeve van de veiligheid tijdens de uitvoeringsfase is een (dynamisch) bouwveiligheidsplan opgesteld. Dit plan is onderdeel van de vergunning.	
B	Het parkeerdek ligt op het gebouw van de City Arcade. Het is niet duidelijk of de City Arcade daaronder nog een eigen dak heeft of dat het parkeerdek het dak is. In de vergunning dient te worden opgenomen dat na het slopen van het parkeerdek, de City Arcade in goede staat achtergelaten wordt inclusief een dak op de plekken waar voorheen het parkeerdek op de City Arcade rustte. Eventuele kosten zouden vergoed moeten worden door de projectontwikkelaar.	Voor zover is te overzien heeft het dak nergens een dragende functie voor het City Arcade gebouw. Het bestaande dek zal in opdracht van initiatiefnemer zorgvuldig en met beleid worden gedemonteerd. In het geval er door het verwijderen van het dek of de bouw lekkages of andere schades zou ontstaan aan het City Arcade gebouw wordt dit door initiatiefnemer opgelost.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.
C	Tijdens het slopen van het parkeerdek en de verdere bouwwerkzaamheden is de kans aanwezig dat er schade ontstaat aan het gebouw City Arcade. Dit kan mede ontstaan door intense trillingen. In de omgevingsvergunning dient een eis tot een goed uitgewerkte oplossing te staan waarbij de bewijslast van schade bij de projectontwikkelaar ligt om aan te tonen dat de schade niet is veroorzaakt door de sloop en bouwwerkzaamheden en niet bij de eigenaren van de omliggende woningen om aan te tonen dat de schade veroorzaakt is door de sloop en bouwwerkzaamheden van de projectontwikkelaar.	In opdracht van de ontwikkelaar wordt voor aanvang van de werkzaamheden een vooropname gedaan bij omliggende woningen/gebouwen. Na afronding van de werkzaamheden volgt een eindopname. Voor de voorgestelde omgekeerde bewijslast bestaat gelet op voorgaande geen aanleiding en grondslag.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

D	Het traject voor vergoeding van schade moet kort zijn en niet in jarenlange trajecten met verzekeraars. De Projectontwikkelaar zou hier actief de staat van alle woningen vooraf en achteraf op kunnen nemen om te kijken welke schade is ontstaan tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden.	De afhandeling van eventuele schade vindt plaats volgens de gangbare methoden, middels verzekeraars van betrokken partijen. Zie voor het overige de beantwoording van 1C en 1E.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.
E	Tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden staat de City Arcade pal tegen het bouwterrein van de Aarhof. Naar verwachting zal dit enkele jaren in beslag nemen. Tijdens deze periode zijn de woningen in de City Arcade óf niet te verkopen, óf tegen een veel lagere waarde dan dat zij waard zouden zijn wanneer er geen sloop en bouwwerkzaamheden naast de City Arcade plaats zouden vinden. Deze schade valt niet onder planschade. Ik zie graag een oplossing meegenomen worden in de omgevingsvergunning hoe deze schade vergoed wordt. Bijvoorbeeld dat wanneer een bewoner zijn appartement wil verkopen, deze kan verkopen aan de projectontwikkelaar tegen een objectief getaxeerde waarde met als uitgangspunt de waarde als wanneer de omgeving eruit zou zien voor de sloop en bouwwerkzaamheden. De projectontwikkelaar zou dit appartement dan na de verbouwing tegen de normale waarde weer te koop kunnen aanbieden of tijdens de werkzaamheden voor een lager bedrag. Uiteraard zijn hier ook andere oplossingen voor te bedenken. In ieder geval zou het niet zo moeten zijn dat een bewoner tijdens dit project niet de mogelijkheid heeft om naar een andere woning te kunnen verhuizen omdat de woning waar hij of zij nu in	Gelet op de geplande bouwwerkzaamheden zal enige vorm van hinder niet zijn uit te sluiten. Ontwikkelaar (en de aannemer) proberen die overlast tot een minimum te beperken. Daartoe zijn in de vergunning ook voorschriften gesteld om geluids- en trillingshinder te voorkomen. Daarnaast is een voorwaarde gesteld om een monitoringsplan in te dienen en (zo nodig) een trillingsonderzoek uit te (laten) voeren. Daarnaast kunnen eigenaren de ontwikkelaar op voorhand aansprakelijk stellen en een vooropname van de huidige staat laten vastleggen (vooropname). Dit voornemen bestaat echter al bij ontwikkelaar, zoals aangeven bij punt 1C.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

	woont onverkooptbaar is door de sloop en bouwwerkzaamheden van de Aarhof er pal naast.	Ten aanzien van het aankoopvoorstel bestaat er geen rechtsregel/grondslag voor het bevoegd gezag om aan aanvrager een dergelijke voorwaarde in te verlenen vergunnen te stellen. Voorts heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven niet bereid te zijn dergelijk constructies aan te gaan.	
F	In hoeverre is gegarandeerd dat het gehele project volledig uitgevoerd wordt en alle eventuele schades uitgekeerd worden ook wanneer de projectontwikkelaar faillissement aanvraagt? Of de opdrachtgever? In de vergunning moet een methode meegenomen worden dat wanneer de projectontwikkelaar in faillissement geraakt, of de opdrachtgever, dat het project zelf wel volledig zoals beoogd opgeleverd wordt en dat alle schadevergoedingen die mede door dit project uitgekeerd dienen te worden ook uitgekeerd zijn. Dit zou kunnen door een verzekering of een garantstelling. Het zou niet zo moeten zijn dat door een faillissement van de projectontwikkelaar of opdrachtgever, Alphen aan den Rijn met een half afgebouwd winkelcentrum komt te zitten en dat bewoners met niet vergoede schade komen te zitten.	De gemeente faciliteert via een bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling. Het is vervolgens aan marktpartijen om invulling te geven aan de geboden planologische ruimte. In dit geval is door initiatiefnemer gelijktijdig een aanvraag omgevingsvergunning gedaan om hieraan zowel invulling als uitvoering te (kunnen) geven. Bij een faillissement van de initiatiefnemer zal aan het plan geen uitvoering worden gegeven, maar hebben bestemmingsplan en vergunning wel betekenis	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

		voor een mogelijke rechtsoptolger. Voor de uitvoering heeft initiatiefnemer nog geen aannemer geselecteerd. In dat kader zijn nog geen afspraken bekend. Om toekomstige kopers een NHG hypotheek te kunnen laten sluiten zal naar verwachting een woningborg of soortgelijke regeling van toepassing zijn. Daarnaast zal initiatiefnemer naar alle waarschijnlijkheid een afbouwgarantie van een eventuele hogere holding of bankgarantie van de aannemer vragen die helpt bij het opnieuw opstarten van de bouw na een faillissement van de aannemer.	
F	Het verzoek is om de omgevingsvergunning V2023/727 gewijzigd vast te stellen, namelijk door bovenstaande genoemde punten mee te nemen in de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning.	Gelet op de beantwoording van voorgaande punten bestaat geen aanleiding om de te verlenen omgevingsvergunning aan te vullen met gevraagde punten.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.
2	Indiener 3 (Djuma 3275042)		
A	Over het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit niet voldoet omdat een groot aantal onderwerpen wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunning.	Het is toegestaan en niet ongebruikelijk om een bestemmingsplan	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

	Wat vervolgens opvalt is dat deze onderwerpen ook in de omgevingsvergunning weer worden doorgeschoven door het verbinden van voorschriften aan de vergunning.	voorwaardelijke verplichtingen op te nemen. Voor zover daartoe aanleiding bestaat wordt met dergelijk verplichtingen rekening gehouden bij de vergunningverlening. Het stellen van voorwaarden aan een omgevingsvergunning is toegestaan. Te meer nu in situaties waarin (volledig) onderzoek nu (nog) niet mogelijk is vanwege de bestaande situatie. Dat is ook in het plangebied aan de orde. Grote delen zijn bebouwd of voorzien van verhardingen als gevolg waarvan is geadviseerd om het (vervolg)onderzoek (bodem en archeologie) uit te voeren na sloop en het verwijderen van de verhardingen. Dit is als zodanig als voorwaarde in de vergunning opgenomen.	
B	Niet duidelijk is of het project voldoet aan het gestelde in de regels 3.2.5 en 3.2.6. Ook ontbreken stukken, zoals de Bibob-formulieren.	Aan artikel 3.2.5 is in het kader van de omgevingsvergunning getoetst. Voorzien wordt in inpandige expeditie ruimten aan de zijde van De Vest en de Van Boetzelearstraat. Plafonds en	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning. In de overwegingen van de vergunning wordt aangegeven

		wanden zorgen voor de bouwkundige afscheiding als bedoeld in artikel 3.2.5 onder a. Ten aanzien van de artikel 3.2.6 is door de Omgevingsdienst de gevelwering beoordeeld en advies uitgebracht dat dit akkoord is. Het advies met kenmerk 2023-000011015 zal worden toegevoegd aan de vergunning De Bibob-toets is uitgevoerd. Het betreft evenwel vertrouwelijk stukken die niet worden verstrekt. Conclusie van de Bibob-coördinator is dat er geen reden is om verder onderzoek te doen. Na eerste onderzoek is er thans geen reden om een gevaarsconclusie te trekken.	dat is getoetst aan artikelen 3.2.5 en 3.2.6 van het bestemmingsplan en aangegeven dat de Bibob-toets is uitgevoerd en wordt het advies van de ODMH inzake gevelwering (i.r.t. artikel 3.2.6) toegevoegd.
C	Verder valt in meer algemene zin op dat (direct) gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse afwijkmogelijkheid waarin het ontwerp voorziet. Los van de vraag of al direct (weliswaar binnenplans) kan worden afgeweken van het ontwerp, is onduidelijk of er een beoordeling heeft plaats gevonden van de mogelijke gevolgen van het aanbrengen van nieuwe funderingen voor	De betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in de noordrand van het plangebied. Ingevolge de regelgeving is deze dubbelbestemming ter plaatse noodzakelijk vanwege de waterkering aldaar. De	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning. In de overwegingen van de vergunning wordt aangegeven dat de afstemming met de

	het pand van cliënten. Dit blijkt niet uit de omgevingsvergunning.	systematiek houdt in dat –ook bij een gecoördineerde procedure– een binnenplanse ontheffing nodig is. De dubbelbestemming waarborgt immers ook de bescherming na de nu met het plan gecoördineerde vergunningaanvraag. Op grond van de voorwaarden van die afwijking dient getoetst te worden of het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en dient in dat kader advies te worden ingewonnen bij beheerder van waterkering. Die afstemming heeft plaatsgevonden en de waterbeheerder heeft ingestemd. Er is in dat kader geen ruimte om af te wegen hoe dit zich verhoudt tot de fundering van een belenden perceel. Daarmee is overigens wel rekening gehouden. Zie daarvoor de beantwoording van punt 2D en 2I.	waterbeheerder heeft plaatsgevonden en wordt de reactie toegevoegd.
--	---	--	--

D	Ook blijkt niet van een inzichtelijke afweging van de belangen van cliënten bij – bijvoorbeeld – het voorkomen van schade vanwege de met de funderingswerkzaamheden gemoeide werkzaamheden. Het betreffende rapport van de waterbeheerder ontbreekt overigens ook bij de stukken. Dit klemmt te meer, nu cliënten zoals opgemerkt in de samenhangende zienswijze forse zorgen hebben over de constructieve gevolgen voor hun pand. Het enkel opmerken dat het algemene belang voorgaat – en dat impliceert dat cliënten deze gevolgen dan maar moeten dragen – is dan veel te kort door de bocht.	Voor een afweging van de constructieve gevolgen van het plan is bij de planologische activiteit om af te wijken vanwege dubbelbestemming geen plaats. Het afwegingskader beperkt zich primair tot de bij de afwijkingsbevoegdheid gestelde voorwaarden en secundair tot een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien aan de uitvoering (omgevingsvergunning) zijn de constructieve gevolgen in beeld gebracht. Zie daar voor de beantwoording van 2I.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.
E	De omgevingsvergunning kan niet worden verleend omdat sprake is van strijd met de redelijke eisen van welstand en niet wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand	Het bouwplan is meermalen in vooroverleg besproken met de Welstandcommissie. Alle daarin gemaakte opmerkingen zijn verwerkt, waarmee het plan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Op 31 oktober 2023 heeft de commissie, zoals vermeld in de (ontwerp)vergunning een definitief akkoord gegeven op het project	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning. Het welstandsadvies wordt toegevoegd.

F	De omgevingsvergunning kan niet worden verleend omdat aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften onvoldoende tegemoetkomen aan de belangen van cliënten (onder meer voorkomen schade).	De planologische belangenafweging vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan. In de omgevingsvergunning, die ziet op de uitvoering, is voorts rekening gehouden met deze belangen. Er zijn in d vergunning voorwaarden gesteld om geluids- en trillingshinder te voorkomen. Daarnaast is als voorwaarde gesteld om een monitoringsplan in te dienen en (zo nodig) een trillingsonderzoek uit te voeren. Daarnaast kunnen eigenaren de ontwikkelaar op voorhand aansprakelijk stellen en een vooropname van de huidige staat laten vastleggen (vooropname). Zoals overigens al blijkt uit de beantwoording van punt C van zienswijze 1 heeft initiatiefnemer het voornemen om voor aanvang een vooropname te doen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.
G	Niet wordt voldaan aan de parkeereis zoals die volgt uit het ontwerp. Voor de redenen waarom verwijzen cliënten naar hun opmerkingen in de samenhangende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan.	De vergunningaanvraag voldoet aan de bij het ontwerp bestemmingsplan opgestelde parkeerbalans en voldoet	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

		daarmee aan de regels van het (ontwerp)bestemmingplan. Inzake de juistheid van de parkeerbalans in het (ontwerp)bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording op dit punt in de Nota Zienswijzen inzake het (ontwerp)bestemmingsplan.	
H	Er is sprake van strijdigheid met het Bouwbesluit. Op grond van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit hoeft niet aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan, anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift, ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. De gekozen oplossingen zijn niet gelijkwaardig zijn, althans dit volgt niet uit een onderzoek dat door de gemeente akkoord is bevonden. In een nadere notitie van Common Affairs van 22 september 2023 wordt wel gesproken over het nodige overleg in dit verband, maar de notulen en resultaten van dit overleg ontbreken. Onduidelijk is dan ook of voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 1.3 van het Bouwbesluit.	In het voortraject, voor de aanvraagfase, is intensief contact geweest middels gezamenlijke overleggen met initiatiefnemer, gemeente, veiligheidsregio en brandveiligheidsadviseurs. Door de oppervlakte van het project wordt de brandcompartimentgrootte overschreden en enkele loopafstanden. Het toepassen van een quick response sprinklerinstallatie is een geaccepteerde gelijkwaardigheid voor het beheersbaar houden van een brand en de langere loopafstanden. De overige gelijkwaardigheden zijn ook akkoord bevonden door de veiligheidsregio en leiden tot ten	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

		minste dezelfde mate van veiligheid.	
I	Onduidelijk is of in de constructieberekeningen rekening is gehouden met de constructieve verbondenheid van het pand van cliënten met het winkelcentrum. Onduidelijk is welk effect de werkzaamheden zullen hebben op het pand van cliënten en of de toekomstige situatie aanvaardbaar zal blijven, of niet. Meer specifiek is in dit verband van belang met welk soort palen zal worden gewerkt ter hoogte van het pand van cliënten en of in de grond zal worden geroerd met alle gevolgen (verzakking) van dien.	In het ontwerp van de fundering is rekening gehouden met de belendingen. Voor de nieuwbouw is gekozen voor in de grond gevormde grondverdringende schroefboorpalen (type DPA). Dit zijn geluids- en trillingsarme palen die op voldoende afstand van de bestaande palen van de belendingen worden geplaatst. De nieuwe paalfundering beïnvloedt met dit ontwerp en uitvoeringssysteem de fundering van de belending niet. Dit is ook zo opgenomen in de stukken die zijn ingediend bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning. In het constructief uitgangspuntenrapport, 4150-5085-DO-01 is in paragraaf 2.15 de verantwoording verwoord en in bijlage II vertaald naar een palenstippenplan van de fundering. De bestaande palen zijn hierin weergegeven en geeft een goed beeld van de aan te	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning. Het palenstippenplan is aangepast (5085-DO-Stippenplan 08-02-2024.pdf) en wordt toegevoegd aan de vergunning.

		houden minimale afstanden. De uitgangspunten zijn overgenomen uit het geotechnisch advies van Geomet (AA21562-1mm1) waarin de minimale afstanden van de paalfundering tot de bestaande palen zijn opgegeven. Het risico op schade en beïnvloeding van de fundering van de belendingen als gevolg van het aanbrengen van de nieuwe paalfundering is dus onderzocht en geeft geen aanleiding tot constructieve zorgen. In aanvulling daarop heeft aanvrager op basis van inzicht en analyse van de bestaande situatie de fundering indicatief weergegeven. Hieruit blijkt duidelijk dat de nieuwe palen op voldoende afstand geplaatst kunnen worden van de bestaande palen. Dit dient dit in de vervolgfase nog verder uitgewerkt te worden. Het	
--	--	--	--

		complete palenstippenplan is hierop aangepast.	
J	De voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning bieden voor cliënten onvoldoende bescherming tegen i) overlast vanwege de bouw (werktijden, geluidsniveaus) en ii) schade vanwege de bouwwerkzaamheden zoals reeds benoemd. Niet is gebleken dat de gevolgen van de bouwwerkzaamheden zijn onderkend door de ontwikkelaar en/of de gemeente en dat de noodzakelijke voorzieningen in dit verband zijn getroffen.	Ten behoeve van de uitvoering zijn in de vergunning voorschriften opgenomen met betrekking tot geluid, werktijden voor bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden, trillinghinder. Voorts is een bouwveiligheidsplan vereist (en ingediend, dynamisch) en dient een veiligheidscoördinator te worden aangesteld. Daarmee zijn voldoende voorzieningen/voorschriften vastgelegd voor de uitvoering en bescherming van de omgeving. Inzake schade wordt verwezen naar de verplichting tot het opstellen van een monitoringsplan en de beantwoording op 1C, 1E en 2G.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van de vergunning.

HOOFDSTUK 3 OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk zijn de aanpassingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning samengevat weergegeven. De tekstuele aanpassingen vanwege verschrijvingen en overige ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de vergunning.

3.1 Wijziging in motivering

In de overwegingen van de vergunning wordt aangegeven dat is getoetst aan artikelen 3.2.5 en 3.2.6 van het bestemmingsplan en aangegeven dat de Bibob-toets is uitgevoerd.

3.2 Aanvulling stukken

De volgende stukken worden toegevoegd:

- Welstandsadvies d.d. 31-10-2023;
- Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland inzake dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering' van het bestemmingsplan;
- Advies van de ODMH inzake gevelwering (i.r.t. artikel 3.2.6 van het bestemmingsplan).