

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 24 juni 2014;
dossiernummer : WB20140289;
van : Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Omme en de Groot B.V.
de heer A Braam
: Heemraadssingel 223, 3023CD Rotterdam;

om vergunning tot : het transformeren van een voormalig kantoor naar 67 woningen;

op het perceel

plaatselijk gemerkt : Italiëlaan 33 te Zoetermeer

Besluiten:

Gelet op de Coördinatieverordening Zoetermeer, artikel 3.30, artikel 3.31 en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alsmede artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij om gecoördineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33' en een besluit hogere waarden geluidhinder, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit: 'het bouwen van een bouwwerk'.

Bij dit besluit behoren de volgende als zodanig gewaarmerkte stukken; de aanvraag, de beschrijving, de tekeningen en overige ingediende stukken en de vergunningvoorschriften zoals opgenomen in de bijlage(n);

Overwegingen:

Met betrekking tot de vergunde activiteit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

- het project heeft betrekking op het transformeren van een voormalig kantoor naar 67 woningen;

Bouwen (2.1, lid 1, onder a Wabo)

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33';
- ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen', met de functieaanduidingen dienstverlening, maatschappelijk, de aanduiding bouwvlak, de bouwaanduidingen gestapeld en onderdoorgang alsmede maatvoeringsaanduidingen gedeeltelijke maximale bouwhoogte van 12 en 20 meter en maximaal aantal wooneenheden 67;
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33' en een besluit hogere



Archiefexemplaar

Pagina 1 van 9

waarden geluidhinder op basis van de Coördinatieverordening Zoetermeer die op 22 juli 2011 inwerking is getreden;

- de Coördinatieverordening Zoetermeer is gebaseerd op artikel 3.30, lid 1 van de Wro en is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan, een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan vast te stellen in samenhang met een besluit omtrent de verlening van een enkelvoudige of meervoudige vergunning in de zin van de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en overige besluiten die verband houden met het bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan, waaronder in ieder geval begrepen besluiten op grond van de Wet geluidhinder, A.P.V. en de Drank- en Horecawet;
- het is op grond van artikel 3 van de Coördinatieverordening Zoetermeer mogelijk om deze besluiten gecoördineerd voor te bereiden omdat:
 - a. het besluit over een wijzigingsplan en over een omgevingsvergunning tenminste deel uitmaken van de te coördineren besluiten; en
 - b. deze omgevingsvergunning voor de (ver)bouwactiviteit verband houdt met het besluit over het bestemmingsplan;
 - c. door het college van burgemeester en wethouders op 30 september 2014 is vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
 - d. door het college van burgemeester en wethouders op 30 september 2014 is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 4 van de Coördinatieverordening voordoet;
- op de gecoördineerde voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33' en een besluit hogere waarden geluidhinder, zijn op grond van artikel 5 van de Coördinatieverordening Zoetermeer artikelen 3:26 en 3:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) respectievelijk 3.31 van de Wro en paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing;
- op grond van artikel 3:26 van de Awb dient de activiteit (ver)bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb omdat op grond van artikel 3.8 van de Wro deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33';
- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33' is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wabo gedaan op 23 oktober 2014 in de lokale krant Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33', de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 24 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder en het ontwerpbestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33', zijn geen zienswijzen ingediend.
- voorts vindt op grond van artikel 3:27 van de Awb en artikel 3.32 van de Wro de bekendmaking van dit besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Italiëlaan 33' en een besluit hogere waarden geluidhinder plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Awb;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 2 juli 2014 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;

- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de Bijlage(n) 'Vergunningvoorschriften'.

Zoetermeer 10 december 2014

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
het hoofd van de afdeling VVH,

Drs. J.C. van Westenbrugge

Contactpersoon : de heer D.A. van Kapel, telefoonnummer 079-346 9566

Bouwsom : € 7,461,849.78 (incl. BTW)

Bijlage(n) : diverse

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):

Op grond van artikel 8.3 van de Wro worden de omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden geluidhinder en het wijzigingsplan voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

Tijdens de termijn van terinzagelegging kan er beroep worden ingesteld tegen de genomen besluiten (vaststelling wijzigingsplan en verlenen omgevingsvergunning). U kunt alleen in beroep gaan:

- als u een belanghebbende bent; **en**
- als u kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

U gaat in beroep door een brief te sturen aan de Raad van State. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Dit is de beroepstermijn. Stuur uw brief voor 30 januari 2015 naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Heeft u beroep ingesteld? Dan zal de Raad van State u vragen om hen een bedrag te betalen. Dit noemen zij griffierecht. Zij laten u weten hoe u kunt betalen en hoeveel tijd u daarvoor heeft.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van 31 januari 2015. Dit is de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt op 31 januari 2015? Dan moet u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen.

Overige opmerkingen

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding,-terreinen en/of openbaar groen betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2.5 APV en een melding op grond van artikel 2.7 APV worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer;

Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;

Een eventuele nieuwe aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool komt voor rekening van de aanvrager en moet worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635;

De vergunning met bijbehorende gewaarmerkte bescheiden moeten op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;

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

c.c. :

Afdeling Financiën en Control + legesbrief

Brandweer

Stad (archief)

Geodesie

Omgevingsbalie

BAG

Coördinator bouwinspectie

Mees Ruimte & Milieu; Postbus 854; 2700 AW Zoetermeer (gemachtigde)

Bijlage 1: Aan te leveren stukken (Bouwbesluit 2012)

Activiteit bouwen nog aan te leveren stukken (Mor)

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de navolgende stukken aangeleverd te worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor):

- a. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
- b. Het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde Bouwbesluit artikel 8.2;
- c. De definitieve tekeningen en berekeningen van de te wijzigen constructieve onderdelen dienen ter beoordeling te worden ingediend. Volgens de BOR heeft aanvrager de mogelijkheid om de aanvraag voor omgevingsvergunning digitaal in te dienen. Na het verlenen van de omgevingsvergunning dienen de constructiestukken naast enkelvoud digitaal tevens in tweevoud op papier te worden ingediend. Digitale stukken kunt u indienen via het Omgevingsloket online of per email versturen naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het aanvraagnummer.
- d. Ten aanzien van brandveiligheid: Technische- of projecteringstekeningen van:
 - rookmelders in verkeersruimten;
 - luchtbehandeling/ ventilatie in relatie met brandkleppen;
 - overige afwerking van doorvoeringen welke meer dan 1 brandcompartiment doorkruisen;
 - detaillering raam/deur kozijn combinaties.

Opmerking

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Bijlage 2: VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN BOUWACTIVITEIT (Bouwbesluit 2012)

bij omgevingsvergunning WB20140289, voor het transformeren van een voormalig kantoor naar circa 67 woningen op het perceel Italielaan 33 te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Wabo en overige relevante wetgeving (waaronder de Mor, het Bor en het Bouwbesluit)

Voorwaarden t.a.v.:

I Bouwbesluit

Informatie m.b.t. deze voorschriften kan worden ingewonnen bij Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer, tel.: 14 079.

I N.a.v. het Bouwbesluit

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Ingevolge artikel 1.23 dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
 - de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
 - bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarde en ontheffingen.
3. Ingevolge artikel 1.25 moet de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving ten minste 2 dagen van te voren in kennis worden gesteld van:
 - **de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden** waarvoor vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart;
4. Het bevoegde gezag wordt ten minste op de dag van de **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. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart.
5. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen voordat de beëindiging van het werk is gemeld.
6. Voor een eventuele nieuwe aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: tel 079-346 9635.

veiligheid:

7. Op grond van het bepaalde in artikel 2.5 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN 8700 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden. Hiervan dienen de definitieve tekeningen en berekeningen ter beoordeling te worden ingediend.

8. Op grond van artikel 6.51 moet de toegang van een bestaand woongebouw een zelfsluitende deur hebben die, vanaf de buitenkant alleen met een sleutel kan worden geopend. (op de ingediende tekeningen zijn deze deuren als niet als zelfsluitend aangemerkt.)
9. Ingevolge artikel 2.82, 2.83 en 2.84 dienen alle doorvoeringen welke meer dan 1 brandcompartiment doorkruisen in de basis tweezijdig brandwerend afgewerkt te zijn volgens TNO-Efectis attesten (of iets gelijkwaardigs) met bijbehorende montagevoorschriften.
10. Raam, deur en kozijn combinaties (inclusief glas) dienen eveneens uitgevoerd te zijn conform de bijbehorende TNO-Efectis attesten (dit geldt eveneens voor schuifdeur constructies). Het hiervoor genoemde dient afgewerkt te zijn conform de op tekening vastgestelde brandwerendheden (WBDBO 30 of 60 minuten volgens de NEN 6068/6069).
11. Toepassing van glas in beweegbare constructie-onderdelen dienen te voldoen aan criteria EW en de toepassing van glas in vaste wandconstructies dient te voldoen aan criteria EI.

bouw- en sloopwerkzaamheden:

12. De op grond van hoofdstuk 8 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
 - a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein;
 - b. de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen;
 - c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
 - d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
 - e. het voorkomen van vallende objecten, en
 - f. de eventuele nadere voorwaarde, zie art. 1.29 bijvoorbeeld het stempelplan.

ADVIES OMGEVINGSVERGUNNING

AFDELING : Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
PORTEFEUILLE : Wethouder M.J. (Marc) Rosier
ONDERWERP : het transformeren van een voormalig kantoor naar circa 67 woningen
DOSSIERNUMMER : WB20140289

Te nemen besluit:

Ik adviseer:

De omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

het bouwen van een bouwwerk;

onder het stellen van nadere voorschriften te verlenen ex artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo voor het transformeren van een voormalig kantoor naar circa 67 woningen op het perceel Italielaan 33 te Zoetermeer ten behoeve van Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Omme en de Groot B.V..

DATUM	:		
REDACTIE	:	D.A. van Kapel	d.d.: paraaf:
SENIOR JURIDISCH	:	mr. J. van den Bergh	d.d.: paraaf:
