

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

 ingekomen d.d. : 18 november 2021;
 dossiernummer : 2021-004905;
 van : B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaijer;

om vergunning tot : het bouwen van acht appartementen met inpandig parkeren
 op de begane grond;

plaatselijk gemerkt : Leidsewallen 36 te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- Het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden;
- Het maken of veranderen van een uitweg.

Bij dit besluit behoren de stukken die onderaan deze vergunning worden genoemd en de vergunningvoorschriften zoals opgenomen in de bijlage(n). Wij wijzen u erop dat bij van deze vergunning, dan wel het niet naleven van de vergunningvoorschriften, door ons handhavend opgetreden kan worden.

Overwegingen

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

- De aanvraag 2021-004905 heeft betrekking op het bouwen van acht appartementen met inpandig parkeren op de begane grond op het perceel Leidsewallen 36 te Zoetermeer.

BOUWEN (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo) IN SAMENHANG MET HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo)

- De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Stadscentrum/Dorpsstraat' en de 'Parapluerziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.

- Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' geldt de bestemming 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 8 m'.
- De (bouw)activiteiten passen niet binnen de doeleindenomschrijving op grond van artikel 17.1.1, omdat wonen op gronden binnen de bestemming horeca niet is toegestaan.
- De (bouw)activiteiten passen niet binnen de bebouwingsvoorschriften op grond van artikel 17.2.1, omdat het bouwvlak wordt overschreden en de maximaal toegestane goothoogte van 8 m ter plaatse van het plat dak met 1,295 m wordt overschreden.
- De (bouw)activiteiten zijn in strijd met de bebouwingsvoorschriften van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' op grond van artikel 32.2, omdat op deze gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- Gelet op artikel 2.10, lid 2, van de Wabo dient de aanvraag voor de activiteit (ver)bouwen tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de wet.
- Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan.
- De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het ter zake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing.
- De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.
- De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist.
- De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan past in deze categorieën van gevallen zodat er geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad nodig is.
- Gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo,

heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg.

- De omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo dient te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op basis van artikel 3.10, lid 1, onder a, van de Wabo.
- Van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2, van de Wabo gedaan op 17 november 2022 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via www.overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.
- De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 18 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.
- Tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de ruimtelijke onderbouwing.
- Voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht.
- De stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 13 oktober 2022 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 januari 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem.
- 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.

UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN GEBOUW ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN (artikel 2.1, lid 1, onder b, Wabo)

- Het perceel waarop de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' plaats gaan vinden, is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Stadscentrum/Dorpsstraat' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.

- Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' geldt de bestemming 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 8 m'.
- Het is op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
 - b. heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² of het verwijderen van funderingen;
 - d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 0,5 m onder peil.
- Er is geconstateerd dat er advies nodig is om te beoordelen of er medewerking verleend kan worden aan de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- Op 30 augustus 2022 is er een positief advies uitgebracht door de adviseur Erfgoed en Architectuur.
- Er is voor de werkzaamheden geen omgevingsvergunning noodzakelijk ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.
- Het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, lid 3, of artikel 4.3, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.11, lid 1, van de Wabo.
- In het kader van de beoordeling van de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren.
- Tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG (artikel 2:7 Apv juncto artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader;

1. Artikel 2:7, lid 2, van de Algemene plaatselijke verordening Zoetermeer (Apv) geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het maken of veranderen van een uitweg te verbieden indien
 - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht,
 - b. dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats,
 - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast,
- a. er sprake van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

II T.a.v. bestaande situatie en de aanleiding

2. Blijkens het aanvraagformulier maakt het maken van een uitweg onderdeel uit van het project.
3. Hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig.

III T.a.v. de zorgvuldigheid (artikel 3:2 Awb)

4. Blijkens het advies van afdeling Stadsbeheer d.d. 26 augustus 2022 bestaan er, uit het perspectief van de mogelijke weigeringsgronden uit artikel 2:7, lid 2, Apv, geen beletselen tegen de verlening van de omgevingsvergunning.

IV T.a.v. de afweging van belangen;

5. Ter voorkoming van aantasting van belangen van derden zijn voorwaarden aan de vergunning verbonden, zoals opgenomen in de voorschriften.
6. Van beletselen tegen de verlening is ook uit anderen hoofde niets bekend of gebleken.

V T.a.v. ruimtelijk ordening

7. Het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat'.
8. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 8 m'.
9. Het aanleggen van een uitweg, en het daarmee samenvallende aanpassen van een weg, wordt niet beschouwd als zijnde een 'bouwwerk' en is daarom niet getoetst aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.
10. De activiteiten zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2, van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaar- en beroepstermijn van 6 weken.

Indien een bezwaar tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan voordat op dat verzoek is beslist.

Het hiervoor gestelde heeft tot gevolg dat de uitvoering van de werkzaamheden niet voor afloop van de hierboven gestelde termijn mag plaatsvinden.

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo treedt, onverminderd artikel 6.1 van de Wabo, deze vergunning pas in werking nadat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota. De berekening zal worden gebaseerd op:

Bouwsom: € 1.805.320,- (incl. BTW)

Procedure

Op 18 november 2021 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 30 november 2021 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.

Op 9 december 2021 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 24 januari 2022 ontvangen.

Op 18 november 2022 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroep schriftelijk in te dienen bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

Indien het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, dan staat voor belanghebbenden, mede gelet op artikel 6:8 lid 4 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken, met ingang van de dag

na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, ter inzage is gelegd, een beroepschrift in te dienen bij genoemde rechtbank. U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Wij wijzen u er op dat daarvoor vereist is dat u een beroepschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening.

Op grond van artikel 6:13 Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, naar voren heeft gebracht.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken:

Omschrijving:	Naam:	Datum:
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	6520827_1637249662318_210909_Aanmeldnotitie_Leidsewallen_36.pdf	18 november 2021
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	6520827_1637249662710_akoestisch_onderzoek_05253-49639-02.pdf	18 november 2021
Quickscan Wet natuurbescherming	6520827_1637249663040_QS-Wnb-Leidsewallen_36_Zoetermeer.pdf	18 november 2021
Rapportage Geotechnisch onderzoek	6520827_1637250754809_Rapportage_Geotechnisch_onderzoek_36_9019-0641-001.pdf	18 november 2021
Actualiserend bodemonderzoek	6520827_1637571402675_rap_vo_20159WAZ_191121.pdf	22 november 2021
Bouwveiligheid/Situatie	Scan plan bouwveiligheid . (007)	17 februari 2022
Uitgangspunten_Constructie_20-01-2022.pdf	6520827_1643019355200_220620_D-101-A_Uitgangspunten_Constructie_20-01-2022.pdf	24 januari 2022
Bouwveiligheid/Situatie opstelling op en om terrein	Scan opstelling op en om terrein gegevens (008)	17 februari 2022
Bouwveiligheid/Luchtfoto omgeving	Scan omgevingsfoto Leidse wallen (007)	17 februari 2022
Bouwkundig / Situatietekening	6520827_1651143529768_5803_00-N0001-20220420.pdf	28 april 2022

IDDS programma van eisen (opgraven landbodems)	6520827_1657621599304_A1310_PvE_Leidsewallen36_v1.2_BG_ondertekend.pdf	12 juli 2022
Bouwkundig / doorsnede A, B, C en D	6520827_1664533818189_5803_00-N0301-20220921.pdf	30 september 2022
22190WBZ Plan van Aanpak Leidsewallen 36 Zoetermeer - 290822	22190WBZ Plan van Aanpak Leidsewallen 36 Zoetermeer - 290822	29 augustus 2022
Bouwkundig / plattegrond	6520827_1664533717560_5803_00-N0100-20220921.pdf	30 september 2022
Bouwkundig / Voorgevel / Rechter zijgevel / Achtergevel / Linker zijgevel	6520827_1664533761659_5803_00-N0201-20220921.pdf	30 september 2022
Ruimtelijke onderbouwing	6520827_1664533884207_220930_-GRO_Leidsewallen_36_def..pdf	30 september 2022
Planschaderisicoanalyse	Planschaderisicoanalyse	25 oktober 2022
Bouwkundig / Principedetails	6520827_1637250234572_5803_00-N0401-20211118.pdf	18 november 2021
Evaluatie- en selectierapport archeologie	6520827_1637249662415_56530918_evaluati erapport_def_Leidsewallen_34- 36_Zoetermeer.pdf	18 november 2021
IDDS programma van eisen (proefsleuven)	6520827_1637249662927_pve_onderzoek_Lei dsewallen-34-36-Zoetermeer.pdf	18 november 2021
Rapportage Energieprestatie	6520827_1637250669624_2211452_Rap_BE NG-berekening_12-11-2021.pdf	18 november 2021
Rapportage Geluidwering gevels	6520827_1637250697171_2211452_Rap_Gel uidwering_Gevels_16-11-2021.pdf	18 november 2021
AERIUS_20220121112306_0_Situatie1_gml	6520827_1643021454779_AERIUS_20220121 112306_0_Situatie1.gml	24 januari 2022
Bouwveiligheidsplan	6520827_1648636187742_120903_bouwveilig heidsplan_def_versie.pdf	30 maart 2022
Situatietekening bouwveiligheidsplan	6520827_1648636461633_Plan_bouwveilighei d_007.pdf	30 maart 2022
Projectberekening	6520827_1651143360039_AERIUS_bijlage_20 220426143633_Situatie1RjPvfkcvJSAf.pdf	28 april 2022
Bestaande situatie Foto's , plattegrond / Nieuwe situatie plattegrond / Plattegrond appartementen / Doorsnede appartementen / Impressie foto's gevels / Situatie foto	6520827_1657526716901_5803- gevels_Welstand_220707.pdf	11 juli 2022
Bouwkundig / inrit parkeerplaats	6520827_1664533636931_5803_00-N0002-20220921.pdf	30 september 2022
Bouwbesluittoetsingen	6520827_1637250542478_2211452_Rap- Bouwbesluittoetsing_12-11-2021.pdf	18 november 2021
Aanvraagformulier	6520827_1637251211206_publiceerbareaanvr aag.pdf	18 november 2021
Parkeersysteem ParkBoard	6520827_1637250824477_Parkeersysteem_P arkBoard_PQ.pdf	18 november 2021

Uitgangspunten	6520827_1637250234640_5803-30_uitgangspunten_OLO_2021-11-18.pdf	18 november 2021
Bijlage Aeriusberekening	6520827_1643021405799_AERIUS_bijlage_20220121114314_Situatie1S1tLbTzBZtWY.pdf	24 januari 2022
Bouwkundig/Riolering	6520827_1643019433491_5803-00_riolering_OLO_2022-01-12.pdf	24 januari 2022
Omgevingsfoto	6520827_1648636502701_Omgevingsfoto_Leidse_wallen-007.pdf	30 maart 2022
Kleur en materiaalstaat OLO	6520827_1658392812217_5803-00_materiaalstaat_OLO_2022-07-19.pdf	21 juli 2022

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken
 BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften
 BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-004905. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van acht appartementen met inpandig parkeren op de begane grond op het perceel Leidsewallen 36 te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk drie weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de hieronder genoemde stukken aangeleverd te worden bij de afdeling VVH van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor). Het aanleveren van deze stukken kan via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of per e-mailbericht naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het dossiernummer:

- a. Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de onderbouw (paalberekeningen, palenplan, sondering, funderingsoverzicht en –wapening).
- b. Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de bovenbouw.
- c. Definitieve constructieberekening met bijbehorende constructietekeningen van alle constructieonderdelen.
- d. Het definitieve bouw-/sloopveiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit.

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.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten bovengenoemde gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder.

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-004905. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van acht appartementen met inpandig parkeren op de begane grond op het perceel Leidsewallen 36 te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning 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).

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

Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit

- I Bouwbesluit 2012**
- II Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III Het maken of veranderen van een uitweg**

I N.a.v. het Bouwbesluit

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Indien de vergunningsstukken (berekeningen en tekeningen) onderling niet geheel overeenkomen, geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis.
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig, zodat deze op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving kunnen worden getoond:
 - De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.
 - Bouwveiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit.
4. De werkzaamheden kunnen pas aanvangen wanneer de gegevens zoals omschreven in bijlage 1 van deze vergunning door vergunninghouder zijn aangeleverd en door de gemeente zijn goedgekeurd.
5. Volgens artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag niet met de bouw worden begonnen voordat door de gemeente, voor zover nodig:
 - Het straatpeil is uitgezet.
 - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: bereikbaar op telefoonnummer: 079-346 9858.

6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per e-mailbericht, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
7. Volgens artikel 1.25, lid 1, van het Bouwbesluit geeft u tenminste twee werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht.
8. Volgens artikel 1.25, lid 2, van het Bouwbesluit geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht;
9. Volgens artikel 1.25, lid 3, van het Bouwbesluit wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
10. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer: 079-346 9635.
11. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: <http://www.kadaster.nl/klic>.
12. Zoetermeer is gelegen in een zogenaamd kwetsbaar kwelgebied. Hierdoor gelden er algemene regels ten aanzien van grondverzet waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van een bouwproject. Grondverzet mag niet leiden tot ongewenste toename van kwel of opbarsten van de bodem. Afhankelijk van het type grondverzet geldt dat zowel ter plaatse van het grondverzet, als in de omgeving ervan, risico's kunnen bestaan voor toename van kwel en/of verzilting. Indien onverhoopt deze lagen toch worden doorboord, moet dit onmiddellijk ongedaan worden gemaakt door deze lagen te herstellen door het aanbrengen van zwelklei (bentoniet). Wanneer ontgraving dieper dan 1,50 m onder maaiveld plaats vinden, zijn maatwerkvoorschriften van het Waterschap noodzakelijk. Voor meer informatie hierover en het aanvragen van maatwerkvoorschriften verwijzen wij u naar de website <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>.
13. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

veiligheid:

14. We hebben het ingediende constructieprincipe van uw aanvraag getoetst op de constructieve veiligheid. Hiervoor is paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht toegepast.

Deze stukken zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden. Voor het overige geldt dat de definitieve constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering tenminste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend.

Uw constructeur (adviseur) dient een deskundige te zijn op het vakgebied en dient als coördinerend constructeur zijn/haar verantwoordelijkheid op zich te nemen voor alle ingediende stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid.

bouw- en sloopwerkzaamheden:

15. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
 - 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 artikel 1.29 van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld het stempelplan.

Om te kunnen beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden er voldoende Veiligheidsmaatregelen zijn genomen, dient u uiterlijk drie weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden het bouwveiligheidsplan aan te leveren bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.

N.B. Dit bouwveiligheidsplan is gericht op de veiligheid naar de omgeving en is iets anders dan het V&G plan dat vanuit de Arbo wetgeving verplicht is.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

16. Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

III N.a.v. het maken of veranderen van een uitweg

17. Mogelijk beschermende maatregelen treffen voor aanwezige kabels en leidingen.
18. Het plan dient te worden uitgewerkt a.d.h.v. de HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR. (Beheer Inrichting Openbare Ruimte). Denk hierbij aan standaard elementen voor de inrit. (en de gele lijn);
19. Indien werkzaamheden in openbaar gebied vallen:
De werkzaamheden om de inrit te realiseren zullen vanuit de gemeente worden uitgevoerd. Er wordt een prijsopgave opgesteld die geaccordeerd en betaald dient te worden door de aanvrager (de prijs is niet onderhandelbaar). De uitvoering zal pas starten als de betaling is voldaan.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-004905. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van acht appartementen met inpandig parkeren op de begane grond op het perceel Leidsewallen 36 te Zoetermeer. De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding, openbare terreinen en/of openbaar groen worden 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.
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvraagster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469635.
- Het bouwwerk moet worden geplaatst volgens het matenplan van de gemeente Zoetermeer; hiertoe worden de hoekpunten aangegeven door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469858, 2x 24 uur van tevoren melden.
- De vergunning met de, in de lijst van bijlagen, genoemde stukken moet op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond.
- Indien een geluidsontheffing (artikel 8.3 bouwbesluit 2012) noodzakelijk is voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, dient u deze acht weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
- In dit kader wijzen wij u tevens op een mogelijke vergunningsplicht, omdat u in de nabijheid van een spoorweg werkzaamheden uitvoert. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met de HTM.
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € 59.293,69.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met W.P. Essers, telefoonnummer +31793469820 (email W.P.Essers@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk 2021-004905 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de coördinator team Vergunningen, van de afdeling VVH

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Coenen W.G.M.

Kennisgeving verleende omgevingsvergunning uitgebreide procedure en kennisgeving

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer hebben de gevraagde omgevingsvergunning verleend voor:

- Leidsewallen 36 te Zoetermeer, het bouwen van 8 appartementen, kenmerk 2021-004905.

Toelichting ontwerp omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over de activiteiten: bouwen van een bouwwerk (8 appartementen), afwijking bestemmingsplan, het uitvoeren van een werk of werkzaamheden en het aanleggen van een in-/uitrit.

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Beroep indienen?

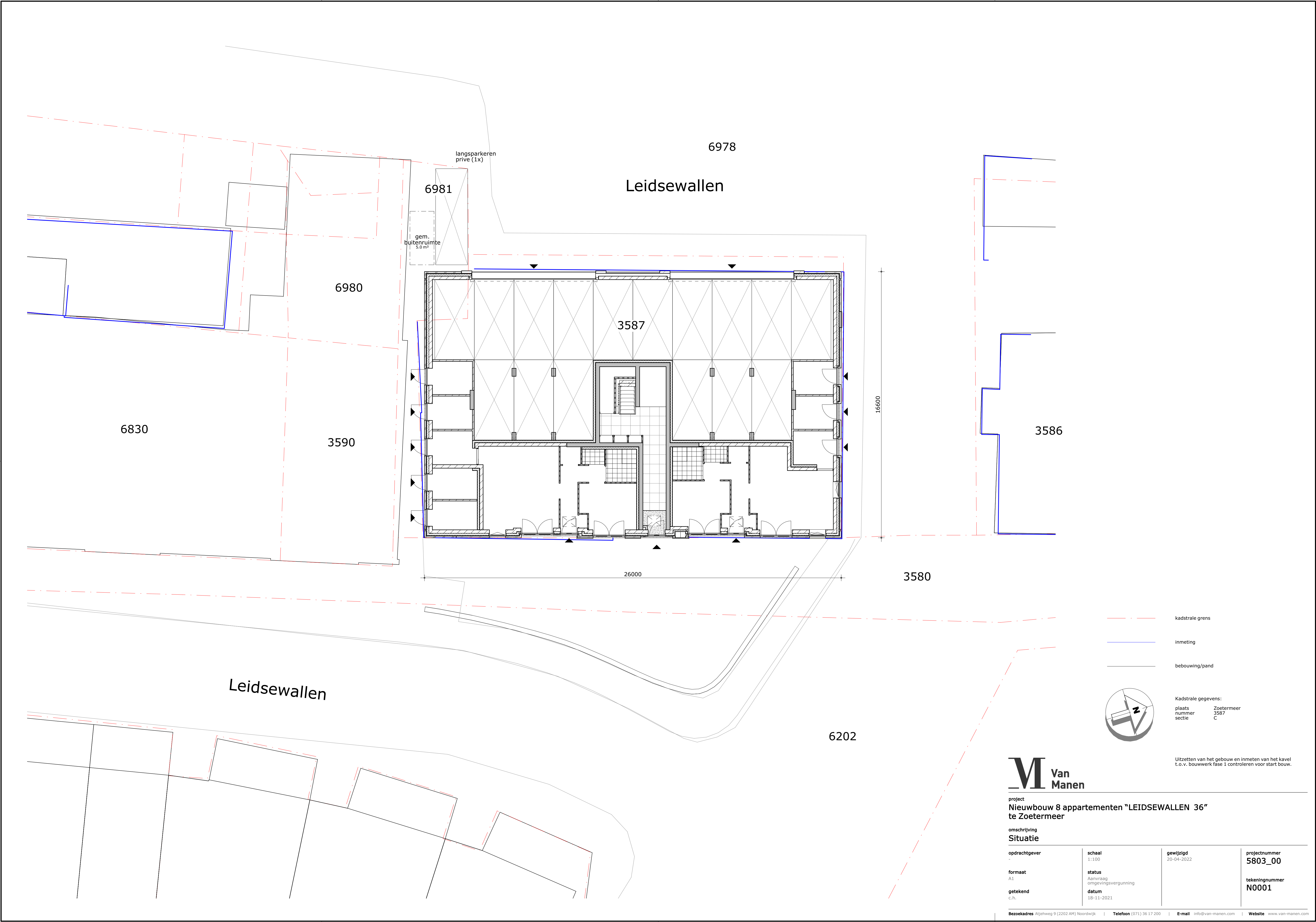
Vanaf 17 januari 2023 kunnen belanghebbenden of niet-belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend binnen zes weken na deze datum een beroepschrift indienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van uw DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Verzoek voorlopige voorziening

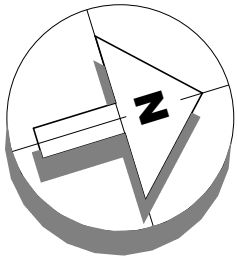
Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om een voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen. Voor meer informatie over de hoogte daarvan, kunt u kijken op www.rechtspraak.nl.

Informatie

De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf 17 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het inzien van de stukken kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie of telefonisch via telefoonnummer 14 079.



- kadstrale grens
- inmeting
- bebouwing/pand



Kadstrale gegevens:
plaats Zoetermeer
nummer 3587
sectie C

Uitzetten van het gebouw en inmeten van het kavel
t.o.v. bouwwerk fase 1 controleren voor start bouw.



project
Nieuwbouw 8 appartementen "LEIDSEWALLEN 36"
te Zoetermeer

omschrijving
Situatie

opdrachtgever -	schaal 1:100	gewijzigd 20-04-2022	projectnummer 5803_00
formaat A1	status Aanvraag omgevingsvergunning		tekeningnummer N0001
getekend c.h.	datum 18-11-2021		

renvooi

algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door ministerieel goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)
- van de hieronder genoemde NEN- publicaties wordt de laatste gepubliceerde versie bedoeld
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing als ware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 0,9-NAP

legenda

schone metselwerk, dik 100mm	naam	ruimtebenaming t.b.v. communicatie
isolatie	130m²	ruimte omschrijving, oppervlakte
kalkzandsteen, dik 100/214/300mm		
beton, dik 250mm	hwa	hemelwaterafvoer
hst element	wp	spuwer
lichte scheidingwand, dik 70mm	kt	opstelplaats kooktoestel
32/79dB	kk	opstelplaats koelkast
32/79dB	wm/wd	opstelplaats wasmachine/wasdroger
geluidsdolerende scheidingwand, dik 70/100mm	wp	opstelplaats warmtepomp
32/79dB	kl	kruipluik
niet-ioniserende rookmelder, conform NEN2555 (op lichtnet)	32/79dB	geluidswering tussen ruimten, conform bouwbesluit, afdeling 3.4. Geluidswering tussen ruimten, nieuwbouw
algemene noodverlichting		WBD60 30/60 min.
afvoerpunt mechanische ventilatie		zelfsluitend
toevoerpunt mechanische ventilatie		

veiligheid

- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN-EN-1990: constructie principe volgens constructeur
- hoofdconstructie appartementen 90 minuten brandwerendheid op bezwijken (vloer VG-0 < 7m¹)
- draagconstructie rookvrije vluchtroute 30 minuten brandwerendheid op bezwijken
- vloerafscheiding conform principe detaillering
- trap conform bouwbesluit, afdeling 2.5 Trap
- elektrische installaties, conform voorschriften NEN1010 (laatste druk)
- verlichtingssterkte van alle verbruiksruimten, verkeersruimten > 10 lux
- weerstandsklasse voor inbrandwerendheid min. klasse 2, conform NEN5087/5096

gezondheid

- het te bouwen bouwwerk biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.
- een uitwendige scheidingconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB
- het licht-geluidniveausverschil volgens NEN 5077 voor de geluidsoverdracht tussen verblijfsruimten is niet kleiner dan 32 dB (conform bouwbesluit, afdeling 3.4, artikel 3.174)
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering
- wering van vocht (binnen), wateropname sanitaire ruimten, toilet- en badruimte voorzien van vloer- en wandtegels (in toilet- en badruimte tot 1200mm vloer, in badruimte tot 2200+)
- afvoer van afvalwater en fecalien conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing conform bouwbesluit, afdeling 3.6 Luchtverversing
- de meterkast heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 1 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte, met een minimum van 2 dm³/s. (onder- en bovenin de deur is permanente ventilatie van 2dm³/s.
- spulvoorziening conform bouwbesluit, afdeling 3.7 Spulvoorziening
- wering van ratten en muizen, conform bouwbesluit, afdeling 3.10 Bescherming tegen ratten en muizen
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006
- daglichttoetreding conform bouwbesluit, afdeling 3.11 Daglicht

bruikbaarheid

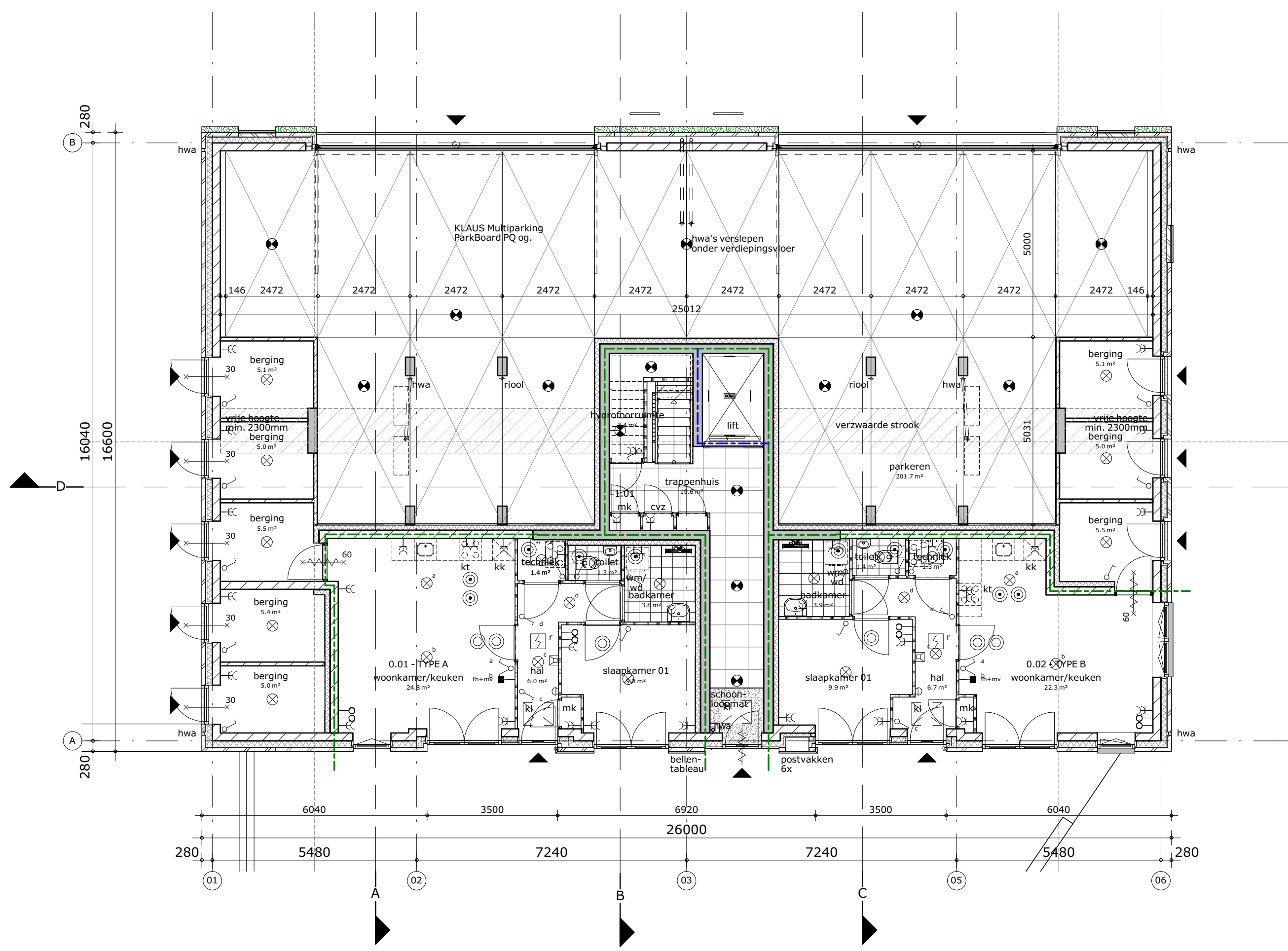
- het te bouwen bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden, conform bouwbesluit, afdeling 4.1 (Verblijfsgebied & Verbruiksruimte).
- ten minste 55% van de gebruiksoverlappende van een gebruiksfunctie is verblijfsgebied.
- alle ruimte afmetingen zijn conform NEN2580.
- het te bouwen bouwwerk heeft voldoende toilet-ruimten, conform bouwbesluit, afdeling 4.2 (Toilet-ruimte).
- het te bouwen bouwwerk heeft voldoende badruimten, conform bouwbesluit, afdeling 4.3 (Badruimte).
- het te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten, conform bouwbesluit, afdeling 4.4 Bereikbaarheid & Toegankelijkheid.
- de dagmaat van alle deuren is groter dan 850x2300.
- de te bouwen woonfunctie heeft een berging om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen conform bouwbesluit, afdeling 4.5 Buitenberging

energiezuinigheid

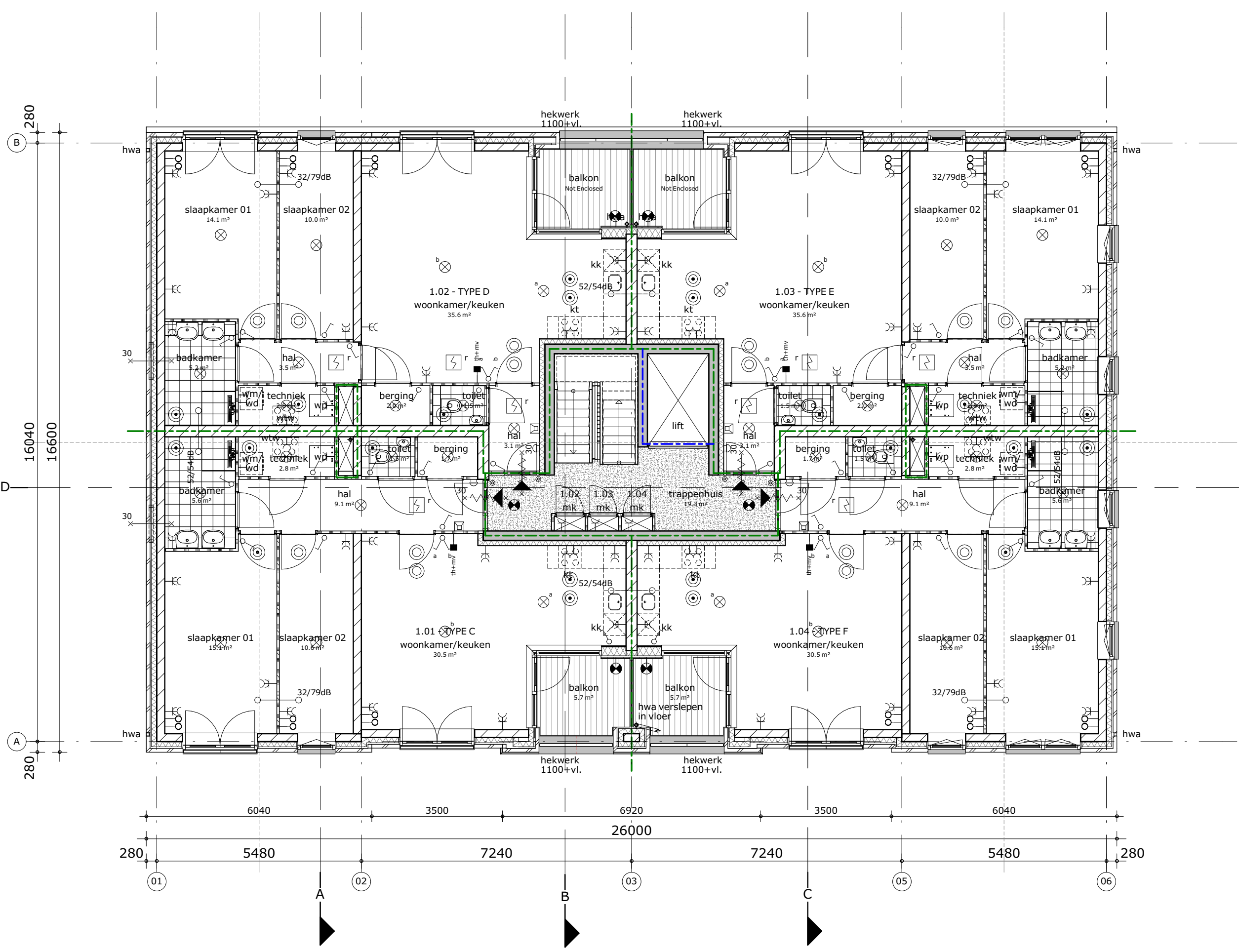
- het te bouwen bouwwerk is energiezuinig (conform bouwbesluit, afdeling 5.1 Energiezuinigheid)
- de cv installatie voldoet volgens NEN 3028.
- de elektra installatie voldoet volgens NEN 1010.
- de waterleidinginstallatie voldoet volgens NEN 1006.
- het afvoersysteem afvalwater en fecalien voldoet volgens bouwbesluit.

kleuren en materialen

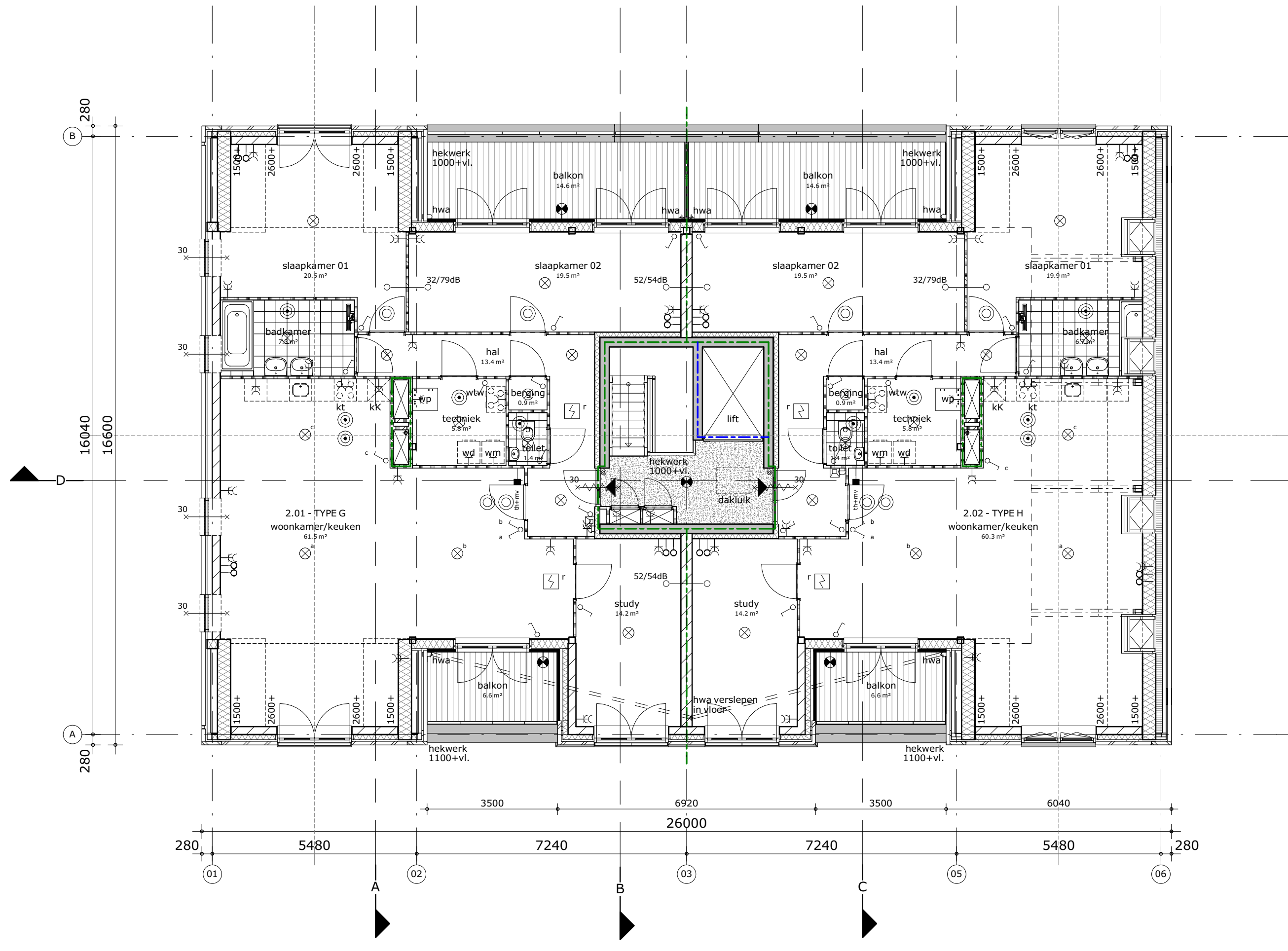
- toe te passen kleuren en materialen volgens kleur- en materiaalstaat



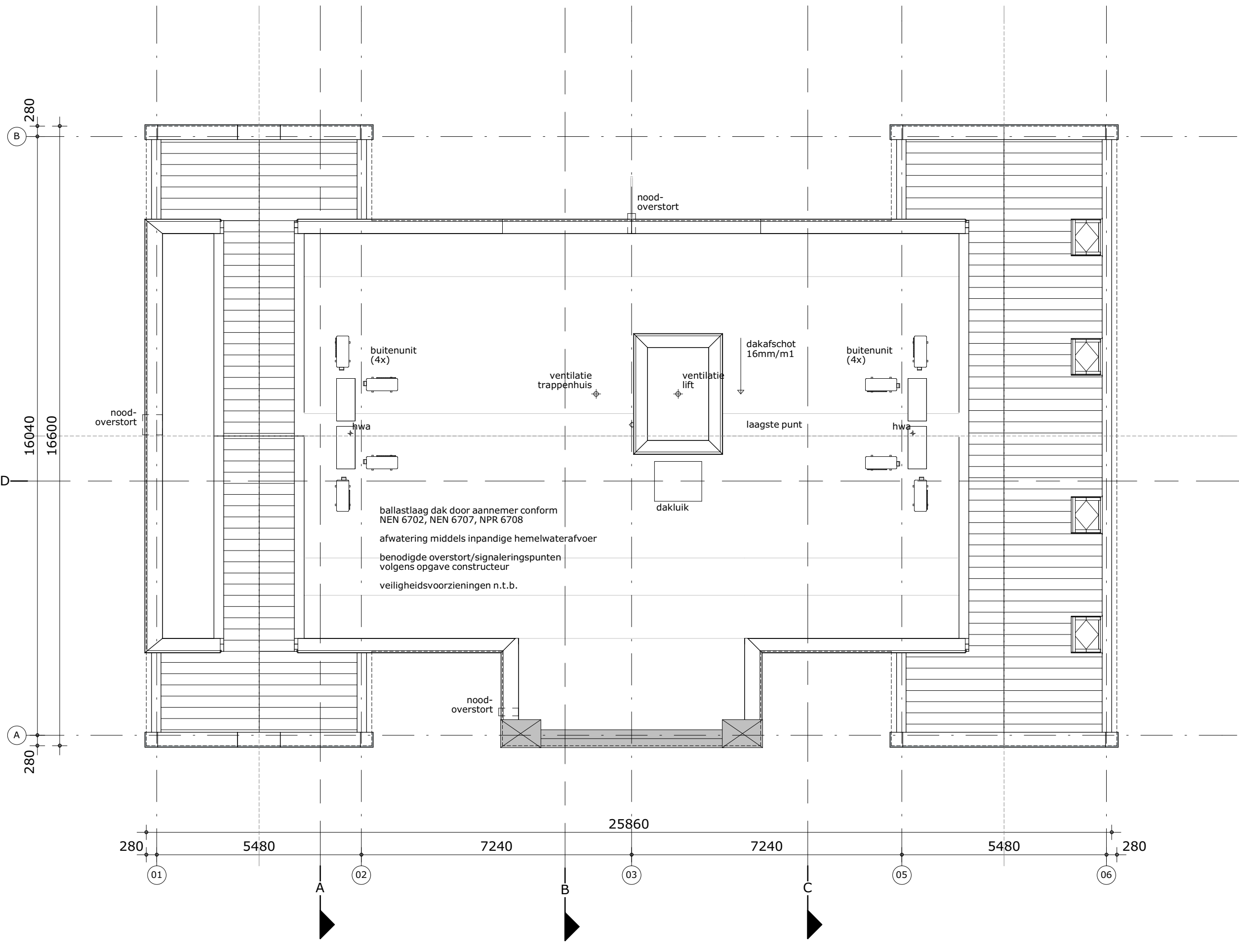
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



dakplattegrond

M Van Manen

project
Nieuwbouw 8 appartementen "LEIDSEWALLEN 36"
te Zoetermeer

omschrijving
Plattegronden

opdrachtgever

schaal

1:100

formaat

A1+1

getekend

c.h.

status

Aanvraag

omgevingsvergunning

datum

18-11-2021

gewijzigd

20-04-2022

21-09-2022

projectnummer

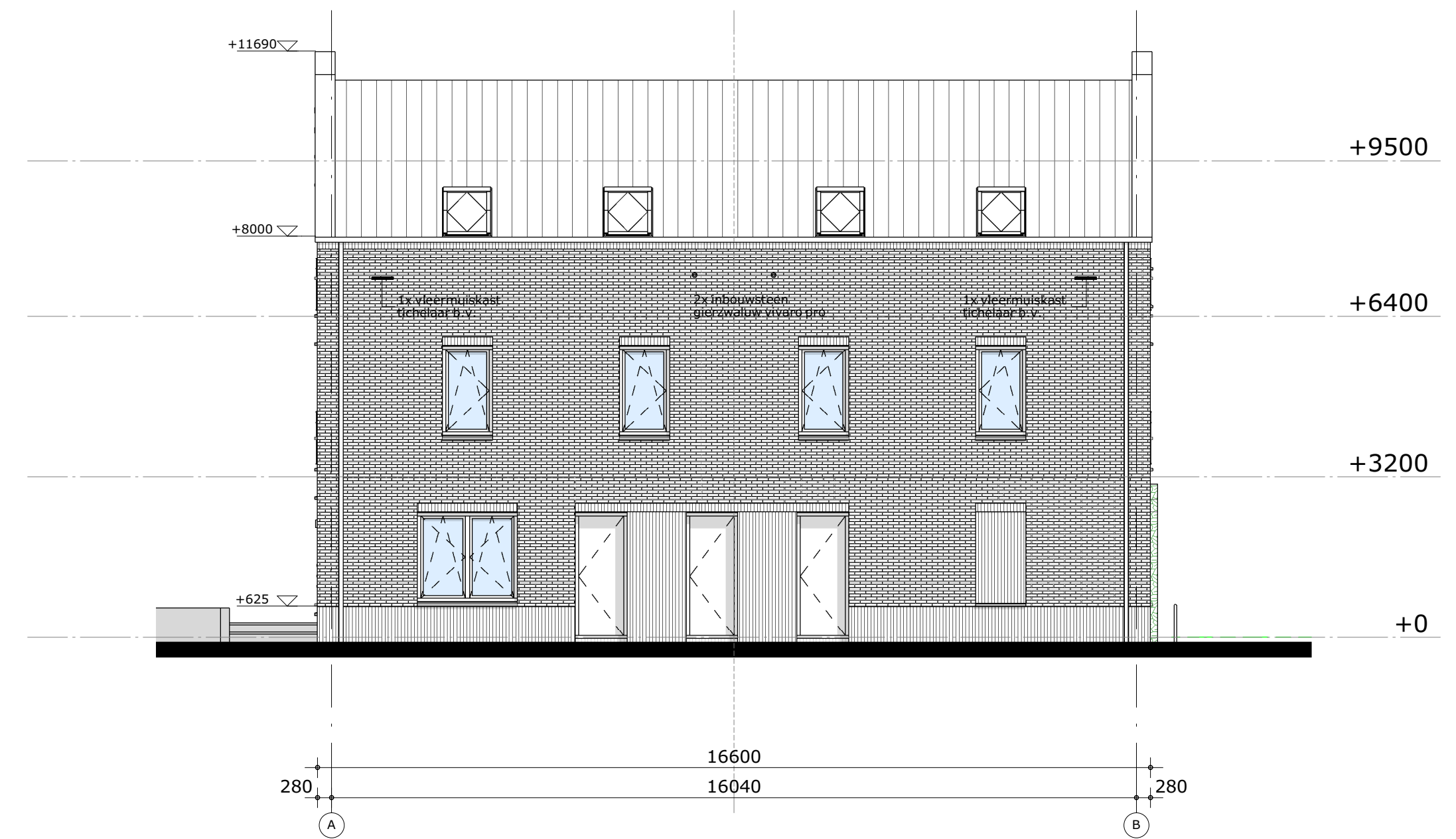
5803_00

tekennummer

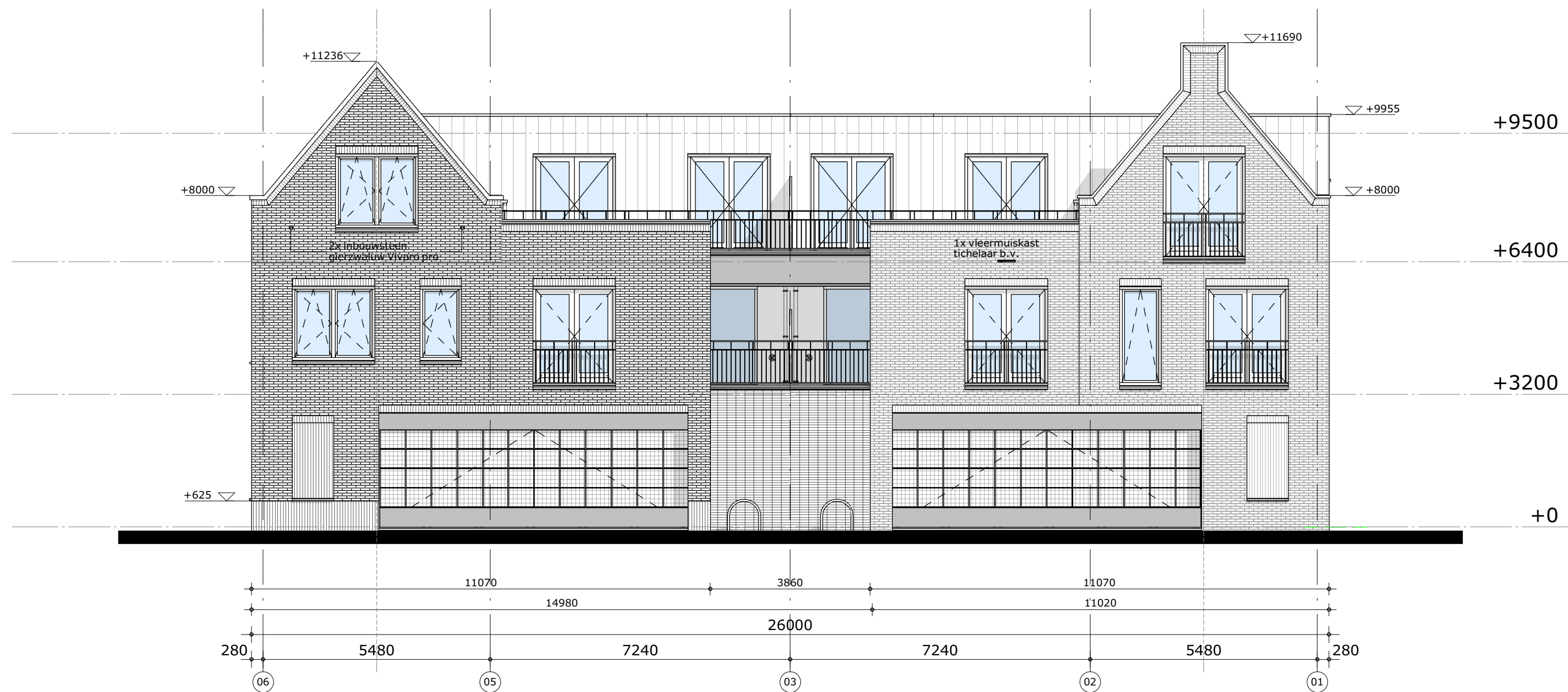
N0100



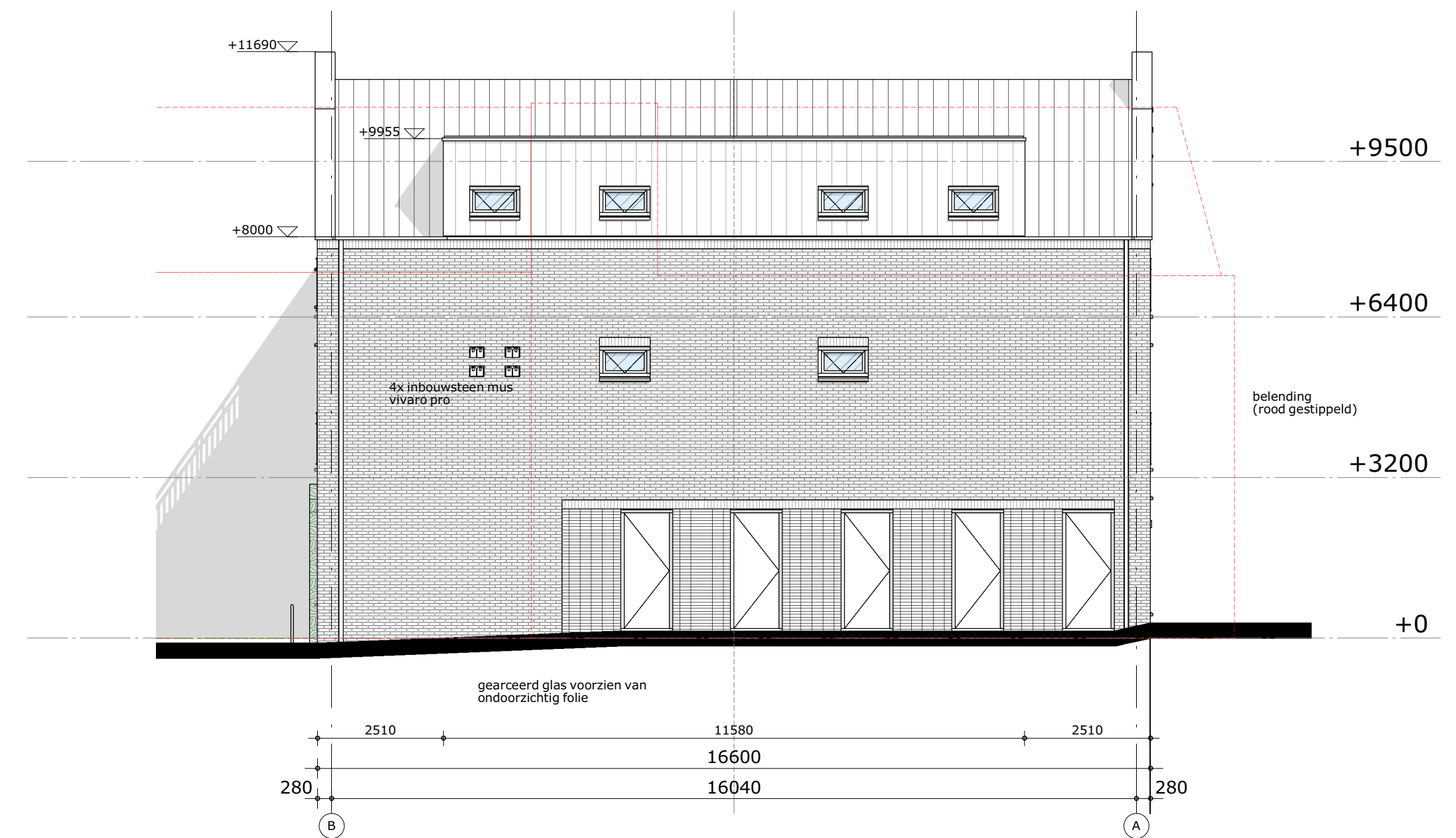
voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel (zonder groene gevel)



linker zijgevel



achtergevel (met groene gevel)

M Van Manen

project
Nieuwbouw 8 appartementen "LEIDSEWALLEN 36"
te Zoetermeer

omschrijving
Gevels

opdrachtgever

-

formaat

A1

getekend

c.h.

schaal

1:100

status

Aanvraag

omgevingsvergunning

datum

18-11-2021

gewijzigd

20-04-2022

13-07-2022

20-07-2022

21-09-2022

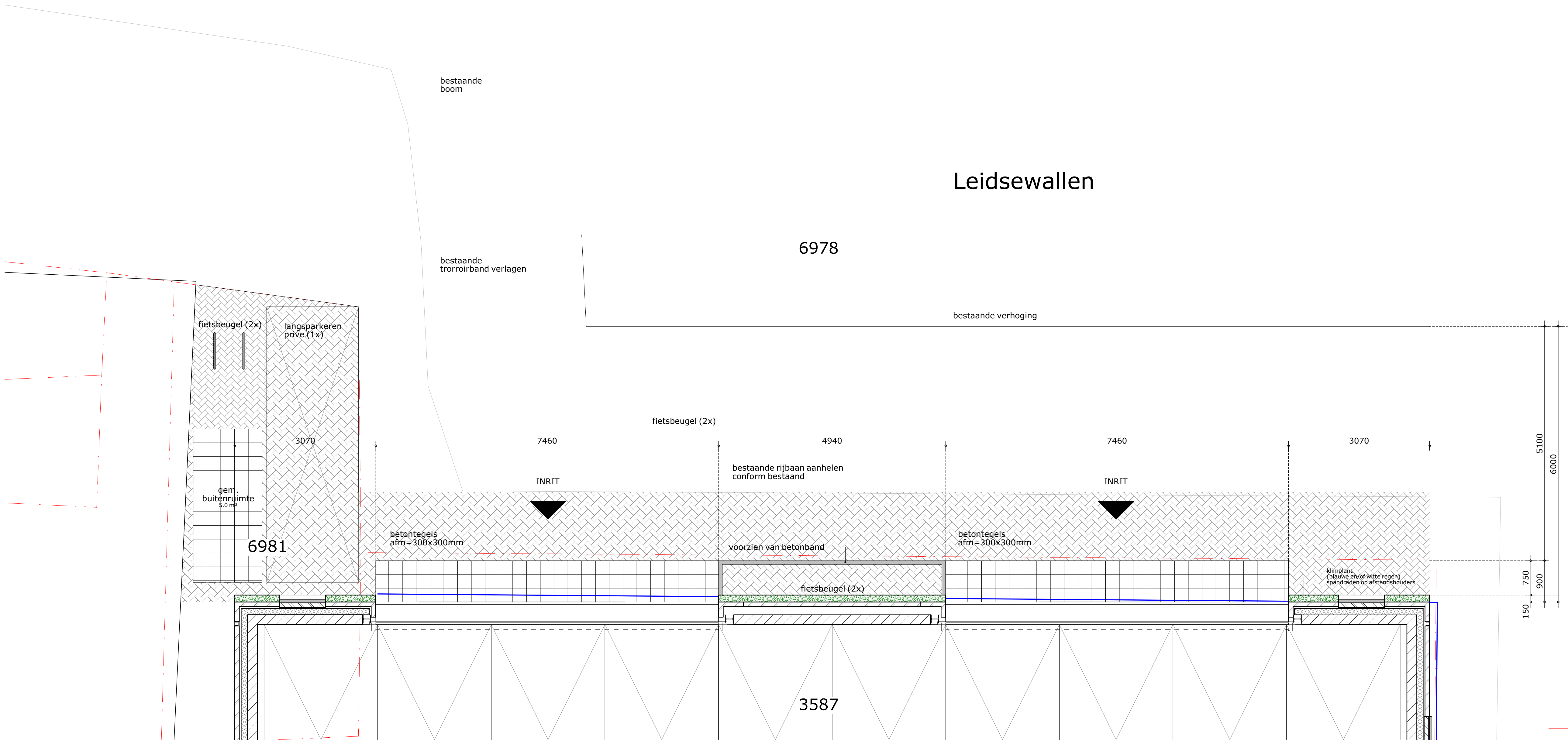
projectnummer

5803_00

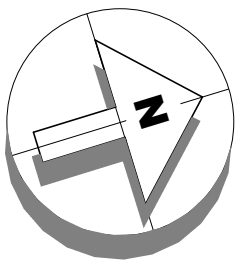
tekeningsnummer

N0201

Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com



- kadstrale grens
- inmeting
- bebouwing/pand



Kadstrale gegevens:
plaats
nummer
sectie

Zoetermeer
3587
C

Uitzetten van het gebouw en inmeten van het kavel
t.o.v. bouwwerk fase 1 controleren voor start bouw.



project
Nieuwbouw 8 appartementen "LEIDSEWALLEN 36"
te Zoetermeer

omschrijving
Inrit parkeren

opdrachtgever -	schaal 1:50	gewijzigd 20-04-2022 21-07-2022 21-09-2022	projectnummer 5803_00
formaat A1	status Aanvraag omgevingsvergunning		tekeningnummer N0002
getekend c.h.	datum 24-01-2022		