



gemeente

Zoetermeer

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 22 februari 2022;
dossiernummer : 2022-016829;
van : WDevelop B.V.

om vergunning tot : het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor
het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien
woningen;

plaatselijk gemerkt : Delftsewallen 23 te Zoetermeer;

Besluiten

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

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Hieraan verbinden wij expliciet de volgende voorwaarden, deze zijn uitgebreid en gemotiveerd terug te vinden in bijlage 1 Vergunningvoorschriften:

- Voor het uitvoeren van handelingen (bijv. het bouwen van woningen) binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming en een vergunning te verkrijgen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging dient het betreffende gedeelte van de projectlocatie te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden, die ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst Haaglanden).
- De bij de provincie aangevraagde ontheffing Wnb, voor het verstoren van vleermuizen, dient te zijn verleend vóórdat de werkzaamheden starten;
- Inbouwvoorzieningen voor de vleermuis moeten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.
- Verlichtingsplan dient te worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.
- Hergebruik van de dakpannen van het gasfittershuis.
- De overige voorschriften, bijvoorbeeld de archeologische begeleiding, zoals genoemd in bijlage 1 onder het kopje Voorschriften Erfgoed.

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 afwijken 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 2022-016829 heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 te Zoetermeer.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1, lid 1, onder c Wabo)

- de activiteit is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat', '2^e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' gelden de bestemmingen:
 - o '**Detailhandel**', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de (gebieds)aanduidingen 'Bouwvlak', maatvoering: 'maximum bouwhoogte: 7 meter', 'vrijwaringszone 'molenbiotoop' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 3';
 - o '**Woongebied**' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- ter plaatse van het bestemmingsplan '2^e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat' geldt de bestemming:
 - o '**Centrum 3**', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de functieaanduiding 'wonen' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Stadscentrum/Dorpsstraat: de activiteit is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en ook niet met bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikelen 8, 27, 32.1, 32.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat binnen de functie 'Detailhandel' woningen niet zijn toegestaan. Tevens wordt de maximale bouwhoogte overschreden en wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. Dit is niet toegestaan. Voor de functie 'Woongebied' wordt voor de zorgwoning niet voldaan aan de doeleindenomschrijving, omdat dit een maatschappelijke voorziening betreft en deze is niet toegestaan. Voor de bouwvoorschriften wordt niet voldaan aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 2 meter. Tevens worden de maximale toegestane goot- en bouwhoogte overschreden en wordt voor de zorgwoning de maximale diepte van 12 meter overschreden. Daarnaast dient de aanvrager aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het

doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

- 2e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat: de activiteit is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en ook niet met bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van de artikelen 3, 4.1 en 4.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat woningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd en dit is niet het geval. Tevens dient de aanvrager aan tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wabo 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;
- de ontwikkeling hoeft niet te worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar als een herstructureringsproject. Het uitvoeren van een vormvrije mer-beoordeling is dan ook niet nodig;

- 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 9 februari 2023 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, 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 10 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen zijn ingediend of op de voorgenomen omgevingsvergunning is/zijn (een) zienswijze(n) ingediend door PM;
- deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk PM, welke gelijktijdig met deze vergunning is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren; PM (bij geen zienswijzen)
- 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;
- er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de locatie omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie;
- voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
- aangezien het project voorziet in de bouw van veertien woningen heeft dit tot gevolg dat het project voor een versnelde uitvoering in aanmerking komt op basis van artikel 2.9 lid 1 onderdeel a van de Crisis- en herstelwet;
- hierdoor is de Crisis- en herstelwet op dit project van toepassing.

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 beroepstermijn van 6 weken.

Indien een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn 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.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Procedure

Op 22 februari 2022 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 28 februari 2022 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 4 april 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 5 april 2022 ontvangen.

Op 7 april 2022 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Op 21 juni 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 27 juli 2022 ontvangen.

Op 20 oktober 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 1 december 2022 ontvangen.

Op 1 december 2022 hebben wij van u het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot 16 januari 2023.

Op 26 januari 2023 hebben wij het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot en met 25 april 2023.

Op 10 februari 2023 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 **wel/ geen** gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Vanaf 10 februari 2023 ligt dit besluit 6 weken ter inzage en staat vanaf dat moment voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen deze termijn een beroepschrift in te dienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt alleen in beroep gaan als u een belanghebbende bent;

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.

Op het besluit is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat het beroepschrift tenminste de gronden van het beroep moeten bevatten op grond van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd, op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet.

Wij wijzen u erop dat, in afwijking van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, het beroep niet-ontvankelijk is indien u niet tijdig de gronden van het beroep op basis van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht, heeft aangevoerd. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is daarom op grond van artikel 1.6, lid 2 van de Crisis- en herstelwet niet mogelijk. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). 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.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken:

Omschrijving:	Naam:	Datum:
Situatie tekening nieuw	6731409_1658825282050_2790_VO01_20220304_situatie_nieuw	27 juli 2022
Constructie / Voorgevel, Kopgevel links, Achtergevel, kopgevel rechts	6731409_1658825282263_2790_RWb_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Constructie / Plattegrond 1e verdieping	6731409_1658825282205_2790_RWb_VO101_20220304_plattegrond_1e_verdieping	27 juli 2022
Constructie / Doorsnede A-A, Doorsnede 1-1, Doorsnede 2-2	6731409_1658825282120_2790_LW_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond 1e verdieping	6731409_1658825282309_2790_SW_VO101_20220304_plattegrond_verdieping	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond /2e verdieping	6731409_1658825282220_2790_RWb_VO102_20220304_plattegrond_2e_verdieping	27 juli 2022
bouwkundig /plattegrond / begane grond	6731409_1658825282301_2790_SW_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond / begane grond	6731409_1658825282197_2790_RWb_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022
Bouwkundig / voorgevel / linkergevel / achtergevel / rechtergevel	6731409_1658825282096_2790_LW_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Bouwkundig / doorsneden A-A / doorsnede 1-1/ doorsnede 2-2	6731409_1658825282347_2790_SW_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Bouwkundig / plattegrond /2e verdieping	6731409_1658825282148_2790_RWa_VO102_20220304_plattegrond_2e_verdieping	27 juli 2022
Quicksan Wet natuurbescherming	6731409_1671616695108_Bijlage_III_Quick_Scan_Wnb_-Delftsewallen_23-25_te_Zoetermeer_-_2022-LR.pdf	21 december 2022
Planuitwerkingskader	6731409_1671616694693_Bijlage_I_PUK_DELFTSEWALLEN_2020_-_1.pdf	21 december 2022
Akoestisch onderzoek_	6731409_1671616694121_Bijlage_VI_Akoestisch_onderzoek_Delftsewallen_Zoetermeer_-_MOD.pdf	21 december 2022

Constructie / Plattegrond verdieping	6731409_1658825282078_2790_LW_VO101_20220304_plattegrond_verdieping	27 juli 2022
Constructie / Plattegrond dak aanzicht	6731409_1658825282088_2790_LW_VO102_20220304_plattegrond_dakaanzicht	27 juli 2022
Constructie / Doorsnede A-A, Doorsnede 1-1, Doorsnede B-B	6731409_1658825282185_2790_RWa_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Constructie / Dakaanzicht	6731409_1658825282156_2790_RWa_VO103_20220304_dakaanzicht	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond 1e verdieping	6731409_1658825282140_2790_RWa_VO101_20220304_plattegrond_1e_verdieping	27 juli 2022
Bouwkundig / voorgevel / linkergevel / achtergevel / rechtergevel	6731409_1658825282326_2790_SW_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Bouwkundig / voorgevel / kopgevel links / achtergevel / kopgevel rechts	6731409_1658825282164_2790_RWa_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Bouwkundig / / doorsnede A-A / doorsnede BB/ doorsnede 1-1	6731409_1658825282287_2790_RWb_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Verkennd en nader asbest bodemonderzoek	6731409_1671616694465_Bijlage_VIII_Verkennd_en_nader_bodemonderzoek_Delftsewallen.pdf	21 december 2022
Notitie archeologie- duurzaam bouwen Fittersshof	6731409_1669129457546_Notitie_archeologieduurzaam_bouwen_Fittersshof-Zoetermeer.pdf	22 november 2022
Groeninrichtingsplan	6731409_1671616695006_Bijlage_II_Groeninrichtingsplan_Delftsewallen_MOD.pdf	21 december 2022
Memo onderzoek stikstofdepositie	6731409_1671616694067_Bijlage_V_Memo_stikstofdepositie_Delftsewallen_Zoetermeer_17_februari_2022.pdf	21 december 2022
Constructie / Voorgevel, Rechtergevel, Achtergevel, linker gevel	6731409_1658825196090_20220330_VO-def_met_SO-aanbouw_tbv_ovl_Konijn	27 juli 2022
Situatie tekening bestaand	6731409_1658825282041_2790_VO00_20220304_situatie_bestand	27 juli 2022
Constructie / Plattegrond begane grond	6731409_1658825282069_2790_LW_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022

Constructie / Plattegrond begane grond	6731409_1658825282132_2790_RWa_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond dakaanzicht	6731409_1658825282318_2790_SW_VO102_20220304_plattegrond_dakaanzicht	27 juli 2022
Bouwkundig /dakaanzicht	6731409_1658825282237_2790_RWb_VO103_20220304_dakaanzicht	27 juli 2022
Ruimtelijke onderbouwing	6731409_1671616694625_GRO_Delftsewallen_Zoetermeer_16_sept._2022_MOD.pdf	21 december 2022
Nader onderzoek vleermuizen	6731409_1671616695695_Bijlage_IV__Nader_onderzoek_Delftsewallen_23-25_te_Zoetermeer.pdf	21 december 2022
Bodemonderzoek	6731409_1671616694253_Bijlage_VII._Rapportage_bodemonderzoek_Delftsewallen_23-25_Zoetermeer_Van_der_Helm.pdf	21 december 2022
Archeologisch vooronderzoek	6731409_1671616695738_Bijlage_IX._Archeologisch_vooronderzoek_Delftsewallen.pdf	21 december 2022
Aanvraagformulier	6731409_1645543782237_publiceerbareaanvraag.pdf	22 februari 2022

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-016829. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 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.

Voorschriften Hoogheemraadschap Rijnland:

Watergangen onderhoudsplichtigen

De watergang zuidelijkwestelijk van de locatie is primair water/een hoofdwatgang. De onderhoudsverplichtingen en de minimale breedte van de watergang is te vinden de *Legger oppervlaktewater*:

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=25694eb316fc45e08a47413f80ae8f9f>.

De watergang kan door Rijnland worden onderhouden vanaf de waterkant, zie kaart 4, <https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=1168acd4e1164b3698be43aeb009fee>.

De beschermingszone bij een primaire watergang is vijf meter. De regels en eisen voor het plaatsen van objecten in deze zone, zie blz. 67-71 van onze *Uitvoeringsregels Keur 2020*, zie https://www.rijnland.net/documents/530/Uitvoeringsregels_2020.pdf.

Ontwikkeling in zones waterkering

Het blijkt dat een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van de regionale waterkering ligt, zie

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=354c405809234724b839558ed8bc1a9e>.

Voor het uitvoeren van handelingen (bijv. het bouwen van woningen) binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming en een vergunning te verkrijgen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voorschriften Bodem:

Vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging dient het betreffende gedeelte van de projectlocatie te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden, die ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst Haaglanden). Dit is aan de orde zodra een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aangevraagd. Een te verlenen omgevingsvergunning kan pas in werking treden nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met de sanering (verlate inwerkingtreding). Voor de gevraagde afwijking bestemmingsplan is dit geen beletsel. Na de sanering is de locatie geschikt voor de bestemming wonen met tuin.

Voorschriften Ecologie:

Groencompensatie:

De toekomstige bewoners wordt geadviseerd de tuin zo groen mogelijk in te richten en ook de onderlinge erfgrenzen met haagbeplantingen uit te voeren. Mochten de hagen gecombineerd worden met hekwerken worden deze altijd vrij van het maaiveld geplaatst, zodat kleine zoogdieren zoals egels zich vrij door het gebied kunnen verplaatsen.

Vervolgonderzoek:

Het vervolgonderzoek (d.d. oktober 2022) is inmiddels afgerond en hierbij is vast komen te staan dat er één gecombineerd zomer- en paarverblijf aanwezig is in het plangebied en dat deze bij de voorgenomen werkzaamheden verstoord zal worden. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij bevoegd gezag, Omgevingsdienst Haaglanden. Daarbij horen ook mitigerende en compenserende maatregelen voor vleermuizen. Er kan uitsluitend akkoord worden gegaan op voorwaarde dat men in bezit is van een ontheffing met betrekking tot de Wet natuurbescherming vóórdat de werkzaamheden starten.

Natuurinclusieve maatregelen in bebouwing:

Ondanks de groencompensatie, voorzien de plannen niet in andere natuur inclusieve maatregelen, zoals voor de vleermuis. Aangezien het onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen in en om de planlocatie aanwezig zijn, is het zeer waardevol om hiervoor in de bebouwing inbouwvoorzieningen aan te brengen. Dit kan op allerlei manieren worden verwerkt in de huidige plannen. Deze inbouwvoorzieningen moeten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.

Verlichting:

In de aangeleverde informatie is hier niet verder op in gegaan. Verlichtingsplan dient te worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.

Voorschriften Erfgoed:

In hoofdlijnen schaaft het plan onder voorwaarde de cultuurhistorische en monumentale waarden niet. De voorwaarden zijn als volgt:

1. Het hergebruik van de dakpannen van het gasfittershuis zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.
2. Tijdens de voorgenomen bodemingrepen dient de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden doorlopen tot het punt waarop het Bevoegd Gezag (gemeente Zoetermeer) het gebied vrijgeeft voor de voorgenomen ontwikkeling.
3. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de notitie archeologie duurzaam bouwen: M. Groenendijk, Notitie archeologie-duurzaam bouwen Fittershof, gemeente Zoetermeer, 21-10-2022. Bij afwijkingen in het werk zelf vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag.
4. De bodemversturende werkzaamheden die dieper reiken dan -1,8 meter NAP in het plangebied mogen enkel worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding, protocol opgraven.
5. De archeologische begeleiding, protocol opgraven, mag enkel worden uitgevoerd door een instelling die gecertificeerd is voor het uitvoeren van deze specifieke

werkzaamheden (<https://certificaten.sikb.nl/gecertificeerden/BRL+4000+-+Protocol+4004>) en op basis van een archeologisch Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het Bevoegd Gezag.

6. In het PvE worden de voorwaarden voor het onderzoek en de verplichtingen van de verschillende partijen vastgelegd. Zowel de opgraving als het PvE dienen te voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
7. Het uitvoeren van werkzaamheden onder archeologische begeleiding houdt in dat er een archeologisch team aanwezig is, om te controleren of bij de bodemverstorende werkzaamheden archeologische resten worden aangesneden. Indien dit het geval is, dient het archeologisch team voldoende tijd en ruimte te krijgen om deze te waarderen, documenteren en indien nodig, te verwijderen, conform de in het PvE vastgestelde strategie.
8. De voorgenomen omvang van de graafwerkzaamheden is het uitgangspunt voor het archeologisch onderzoek. Het onderzoek beperkt zich daardoor tot de gebieden die ontgraven gaan worden ten behoeve van het civieltechnische werk.
9. De resultaten van het archeologisch onderzoek (evaluatieverslag, rapportage) moeten worden beoordeeld door het Bevoegd Gezag. Indien de opgraving afdoende is uitgevoerd, wordt het gebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.
10. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken.

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-016829. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 te Zoetermeer.

- Deze omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor de daadwerkelijke bouw dient u een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. U kunt daarom niet zomaar starten met bouwen.
- Wij wijzen u erop dat de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan alleen geldt voor het door u aangevraagde project. Als u hiervan afwijkt en de strijdigheid vergroot dan handelt u opnieuw in strijd met het bestemmingsplan, U hebt dan weer een nieuwe omgevingsvergunning nodig voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
- In dit kader wijzen wij u tevens op een mogelijke vergunningsplicht op basis van de Waterwet. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met het waterschap Rijnland.
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen **PM.**
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met B.H. Romkes, telefoonnummer +31793468674 (email B.H.Romkes@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk 2022-016829 vermelden?

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

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen, Delftsewallen 23, Zoetermeer

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- Delftsewallen 23 te Zoetermeer, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen, 2022-016829.

Toelichting ontwerp omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij deze ontwerp omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken zullen met ingang van 10 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage liggen bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Indienen zienswijzen?

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan iedereen, bij voorkeur schriftelijk, zijn of haar zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar maken aan burgemeester en wethouders.

Stuur uw zienswijze naar:

Gemeente Zoetermeer
College van burgemeester en wethouders
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Of stuur uw zienswijze digitaal met de digitale knop onder het kopje 'Online regelen' via de onderstaande webpagina:

[Zienswijze over ontwerp-omgevingsbesluit | Gemeente Zoetermeer](#)

Let op: zienswijzen die u per e-mail stuurt nemen wij niet in behandeling. Gebruik altijd het online formulier.

Informatie

Voor het inzien van de stukken en het geven van een mondelinge zienswijze kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via www.zoetermeer.nl/afspraakomgevingsbalie.

Voor het kenbaar maken van mondelinge zienswijzen kunt u ook een afspraak maken via telefoonnummer 14 079.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6731409
Aanvraagnaam	Delftsewallen - deel 1
Uw referentiecode	19011

Ingediend op	22-02-2022
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Project bevat de nieuwbouw van 14 woningen aan de Delftsewallen in Zoetermeer. 7 rijwoningen, 3 twee-onder - één-kappers en een woning met zorgcomponent. Aanvraag omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.
---------------------	---

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres:	Stadhuisplein 1, 2711 EC (Publieksplein)
Telefoonnummer:	14 079
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zoetermeer.nl
Website:	www.zoetermeer.nl
Contactpersoon:	Omgevingsbalie telnr. 14079
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen 2

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2712AS
Huisnummer	23
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Delftsewallen
Plaatsnaam	Zoetermeer
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Huisnummers 23 en 24 + achter gelegen kavels



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen 2

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

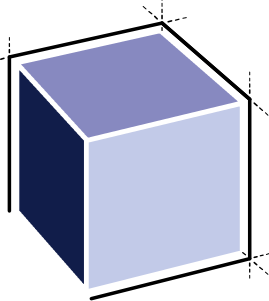
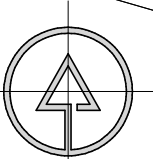
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Bijlage_4__Geluidsk-aart_wegverkeer_pdf	Bijlage 4. Geluidskaart wegverkeer.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_5__Geluidsk-aart_railverkeer_pdf	Bijlage 5. Geluidskaart railverkeer.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
wallen_23-25_Zoetermeer_Van_der_Helm_pdf	Bijlage 6. Rapportage bodemonderzoek Delftsewallen 23-25 Zoetermeer Van der Helm.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_7__Rapportage_Perceel_6921_pdf	Bijlage 7. Rapportage Perceel 6921.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
8__RAAP_04072018_De-lftsewallen_23-25_pdf	Bijlage 8. RAAP_04072018 Delftsewallen 23-25.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
ewallen_Zoetermeer_-18_febr__2022_MOD_pdf	GRO Delftsewallen Zoetermeer 18 febr. 2022 MOD.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_1__PUK_DELF-TSEWALLEN_2020_pdf	Bijlage 1. PUK DELFTSEWALLEN 2020.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
ewallen_23-25_te_Zo-etermeer_20180914_pdf	Bijlage 2. Quick-scan Delftsewallen 23-25 te Zoetermeer 20180914.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
sewallen_Zoetermeer_-17_februari_2022_pdf	Bijlage 3. Memo stikstofdeposi-tie Delftsewallen Zoetermeer 17 februari 2022.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
EWALLEN_-situatie_-bestaand_en_nieuw_pdf	2790-20220125--DELFTSEWALLEN -situatie bestaand en nieuw.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling



schaal : 1 : 500
kad. gemeente : Zoetermeer
sectie : E
nummer : 2572\2936\6620\6773\6774\6838\6840\6921



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
070 327 16 00
info@architectenburovanvliet.nl
www.architectenburovanvliet.nl

PROJECT
Nieuwbouw woningen
Delftsewallen

PROJECTLOCATIE
Delftsewallen 23-25

FASE
Voorlopig Ontwerp

STATUS
Definitief

SCHAAL
1 : 500

FORMAAT
A3

DATUM
04-03-2022

OMSCHRIJVING
Situatietekening nieuw

WERKNUMMER

2790

BLAD

VO.01