

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 14 februari 2022;
dossiernummer : 2022-014873;
van : Poldem Investment B.V.;
t.a.v. : M. Demir;

om vergunning tot : het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening tbv realiseren van één plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden tbv verkaveling;

plaatselijk gemerkt : Zegwaartseweg 166 te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Het aanleggen of veranderen van een inrit/uitweg
- Het uitvoeren van werk of werkzaamheden

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 2022-014873 heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van één plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden t.b.v. verkaveling op het perceel Zegwaartseweg 166 te Zoetermeer.

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

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';

- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' geldt de bestemming 'Bedrijf' (perceel 748) en 'Wonen-2' (percelen 1243 en 3204), met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', met de aanduiding 'bouwvlak' en 'maatvoering' (max. bouwhoogte 10m) en bij de bestemming 'Wonen-2' de extra aanduiding 'maatvoering' (max. aantal wooneenheden: 8);
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming 'Bedrijf' op grond van artikel 3.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd moet worden in de bestemming 'Wonen';
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming 'Bedrijf' op grond van artikel 3.2 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat een deel van de nieuwe woning(en) buiten het bouwvlak valt, terwijl gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- de activiteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de bestemmingsplan voorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' omdat het plan, na toetsing door de verkeerskundige van de afdeling Stadsontwikkeling, voldoet aan de Nota parkeren en Uitvoeringsregels 2019.

Parkeren:

Het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, wat betekent dat er voldaan wordt aan de minimale parkeernorm van 3 parkeerplekken. Hiermee wordt er voldaan aan de eisen vanuit het parkeerbeleid.

De te realiseren woningen zorgen voor een toename van 14 mvt/etmaal en is zeer beperkt en niet significant en kan goed door de huidige wegenstructuur worden afgewikkeld. Aanvullende infrastructurele maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk als gevolg van de ontwikkeling. De locatie is voor fietsers en voetgangers goed toegankelijk vanaf de langzame verkeersstructuur langs de Zegwaartseweg. De weg sluit aan op het fijnmazig langzaam verkeersnetwerk van Zoetermeer. Via dit netwerk kan lopend en per fiets de gehele stad bereikt worden.

Geluid:

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd vanwege de ligging van het plan in de geluidzone van de Geerweg. Vanwege de goede ruimtelijke ordening is ook de niet geluidgezoneerde Zegwaartseweg, betrokken in het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Geerweg niet wordt overschreden. Dit geldt ook voor de Zegwaartseweg indien er sprake zou zijn van een geluidzone.

Wat betreft wegverkeerslawaaï kan het plan doorgang vinden en er is tevens sprake van een goede ruimtelijke ordening wat betreft geluid. Er is geen hogere waarde nodig. Met een totaal (cumulatief) geluidniveau van 52 dB volstaat voor de geluidwering van de gevel de minimale eis uit het Bouwbesluit van 20 dB, welke met een standaard gevelopbouw zal worden gehaald.

- gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- 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 terzake 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;
- 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 omdat door de (ver)bouw het karakter van het historische lint niet negatief beïnvloed wordt. Ook is er geen strijd met het burennrecht;
- tevens geldt ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' ook de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie";
- het is op grond van artikel 24.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften in het Archeologisch waardevol gebied verboden om zonder aanlegvergunning in de op de gemeentelijke archeologische lijst vermelde vindplaatsen om onder meer graafwerk te verrichten.
- gezien op basis van het archeologisch bureauonderzoek en een veldonderzoek, verricht in de verkennende fase, geconcludeerd is dat er in het plangebied geen

sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van de bestaande bebouwing en de voorgenomen nieuwbouw van twee woningen, naar verwachting niet zullen zorgen voor de verstoring van archeologische resten wordt de conclusie uit het archeologisch bureauonderzoek, en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) van Transect rapport 3823, projectnr. 21110035, d.d. 11 januari 2022, als voldoende geacht. De conclusie wordt door het team erfgoed overgenomen. Wel blijft de algemene meldingsplicht voor archeologische vondsten gelden;

- indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Zoetermeer een besluit;
- 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 20 februari 2023 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via 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 21 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
- 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;
- 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 Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 maart 2022 aangegeven, op basis van verkennend bodemonderzoek, opgesteld door ATKb, kenmerk 20190810rap01/v1, d.d. 2 oktober 2019 en verkennend onderzoek asbest in bodem, opgesteld door ATKb, kenmerk 20201231/rap02, d.d. 23 december 2020 en nader bodemonderzoek, opgesteld door ATKb, kenmerk 20201231/rap01, d.d. 23 december 2020, dat de onderzoeken zijn uitgevoerd conform NEN 5740, NEN 5707 en de NTA 5755. Op basis van de onderzoeken concluderen wij dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 maart 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop 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.

Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (2.2.1.b Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader

1. Op grond van artikel 3.6 van het bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord' is het binnen de bestemming 'Bedrijf', en artikel 24.4 binnen de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' verboden zonder een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Verbod n.a.v. artikel 3.6.1:

- o Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'baggerspeciedepot' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning dijklichamen aan te leggen en grond en dergelijke op te hogen, hoger dan 2 m gemeten vanaf [peil](#).

Verbod n.a.v. artikel 24.4.1:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100m² of het verwijderen van funderingen;
- d. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 50 cm onder peil.

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

2. Blijkens het aanvraagformulier maakt "werk of werkzaamheden uitvoeren" onderdeel uit van het project "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van één plus twee woningen, het aanleggen van een in-

/uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden t.b.v. verkaveling van het perceel Zegwaartseweg 166 te Zoetermeer, kenmerk 2022-014873.

2. Hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig, om te voorkomen dat de grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan de gronden toegekende bestemming dan wel ter handhaving van de verwezenlijkte bestemming.

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

4. Bij de beoordeling is advies gevraagd aan de afdeling Stadsbeheer van de Gemeente Zoetermeer. Uit dit advies blijkt dat er geen doorslaggevende beletselen bestaan tegen de verlening van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er geen advies nodig n.a.v. het verbod volgens artikel 3.6.1. omdat er op het perceel geen aanduiding 'baggerspeciedepot' is. Tevens is het verbod volgens artikel 24.4.1 op de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" niet van toepassing omdat een volgens artikel 24.4.3 overlegt rapport waarin archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld en geconcludeerd is dat er geen archeologische waarde is te verwachten of kan worden geschaad;

Derhalve is het onderdeel "werk of werkzaamheden uitvoeren" alleen van toepassing op het vergunning onderdeel voor het aanleggen van een uitweg.

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

5. Ter voorkoming van schade en de bescherming van de openbare weg zijn voorwaarden aan de vergunning verbonden, zoals opgenomen in de voorschriften.
5. Van beletselen tegen de verlening is ook uit andere hoofde niets bekend of gebleken.

T.a.v. het maken of veranderen van een uitweg (2:7 Apv juncto 2.2.1.e Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. Artikel 2.7. van de APV Zoetermeer 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;
 - d. 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. 18 mei 2022 bestaan er uit het perspectief van de mogelijke weigeringsgronden uit artikel 2.7 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;
5. Van beletselen tegen de verlening is ook uit andere hoofde niets bekend of gebleken.

V T.a.v. ruimtelijk ordening

1. het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord';
2. ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf';
3. 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;
4. 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 beroepstermijn van 6 weken.

Indien 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.

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.

Procedure

Op 14 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 24 februari 2022 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 15 maart 2022 hebben wij verzocht om planaanpassing omdat de aanvraag meerdere opties in één aanvraag bevatte. Deze gegevens hebben wij op 23 maart 2022 ontvangen.

Op 4 april 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Dit verzoek is op 11 mei 2022 aangepast. Op 9 juni 2022, 24 juli 2022 en 18 november 2022 is de termijn voor indiening op verzoek aanvrager aangepast. Deze gegevens hebben wij op 16 december 2022 ontvangen.

Op 29 maart 2022 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Op 21 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 geen gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Vanaf 17 april 2023 ligt dit besluit 6 weken ter inzage en staat vanaf dat moment, 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 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 erop 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.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken:

Omschrijving:	Datum:
6732575_1644856612834_publiceerbareaanvraag.pdf	14 februari 2022
6732575_1644855636787_Altena_-_Flora-Fauna_-_AE_R_21048_Quickscan_flora_en_fauna_Zegwaartseweg_te_Zoetermeer.pdf	14 februari 2022
6732575_1644855760283_ATKB_-_nader_bodemonderzoek_-_20201231_rap01_v1.pdf	14 februari 2022
6732575_1644855809679_ATKB_-_verkenndend_asbest_in_bodem_-_20201231_rap02_v1.pdf	14 februari 2022
6732575_1644855918042_Transect_-_archeologie_-_21110035_BO_IVO_Zoetermeer_Zegwaartseweg_166_versie_1-1.pdf	14 februari 2022
6732575_1647447392785_20190810_rap01_v1_20191002Bodemrapport_2019.pdf	14 februari 2022
6732575_1657787114578_220.089.1039_Zeg166_toelichting.pdf	14 juli 2022
6732575_1657787155799_22184.02_Zegwaartseweg_166a_te_Zoetermeer_-_akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaii.pdf	14 juli 2022
6732575_1664446870085_EvdP_R_22021_Nader_onderzoek_Zoetermeer.pdf	29 september 2022
6732575_1671222641297_221216_Zegwaartseweg_OMV.pdf	16 december 2022
6732575_1673988204758_221227_Quickscan_flora_en_fauna_Zegwaartseweg_te_Zoetermeer.pdf	17 januari 2023
6732575_1673987583129_EvdP_EWP_22069_Ecologisch_werkprotocol_Zegwaartseweg_te_Zoetermeer.pdf	17 januari 2023

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-014873. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. realiseren van één plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden t.b.v. verkaveling op het perceel Zegwaartseweg 166 te Zoetermeer.

Flora en fauna

1. Huismus: in de ecologische quickscan is onderbouwd waarom eventueel aanwezige verblijfplaatsen van huismussen in het hoofdgebouw niet zullen worden verwijderd. Daarnaast is een ecologisch werkprotocol opgesteld om te voorkomen dat de eventueel aanwezige huismussen verstoord zullen worden tijdens de werkzaamheden. U dient zich tijdens werkzaamheden aan dit werkprotocol te houden;
2. Verlichting: document 'Zegwaartseweg 166/166A, Zoetermeer Wonen aan de Bent' wordt het volgende aangegeven: "In het bouwplan wordt geen buitenverlichting aangebracht. Voor de oprit is dit niet noodzakelijk. Buitenarmaturen aan de woning worden niet door de ontwikkelaar voorzien. De kopers worden door de ontwikkelaar nadrukkelijk geïnformeerd over de richtlijnen voor het aanbrengen van buitenverlichting. In de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' zal dit eveneens worden vastgelegd. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in dit gebied dient buitenverlichting vleermuisvriendelijk te zijn (laag, naar beneden gericht en/of amberkleurig). Hiermee zijn voldoende maatregelen genomen om de kans op lichtverstoring te minimaliseren". U dient deze maatregelen onverkort toe te passen;
3. Tot slot wordt opgemerkt dat bij het aantreffen van veldgidssoorten in het plangebied gewerkt moet worden volgens de gedragscode flora en fauna van de gemeente Zoetermeer.

UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN (2.2.1.b Wabo)

Voorwaarden t.a.v.:

Werkzaamheden aan de openbare grond n.a.v. de in-/uitrit

1. Naast de publiekrechtelijke bevoegdheid die de gemeente heeft op grond van het bepaalde in de APV is de gemeente ook in particuliere zin eigenaar van de openbare weg. Vanuit dit eigendomsrecht staat de gemeente niet toe om voor een in- of uitrit zelf aanpassingen te (laten) verrichten. De werkzaamheden mogen uitsluitend in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd. De aanlegkosten hiervoor zijn voor rekening van de aanvrager. Hoe hoog deze kosten zijn, is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden. U ontvangt eerst een offerte. De werkzaamheden starten pas na ontvangst van uw betaling.
1. 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).
2. De voorkeur gaat uit naar eenzelfde type (naastgelegen) in- uitrit.
2. Voor meer informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen afdeling Stadsbeheer via telefoonnummer 14079 (onder vermelding van 'uitrit aanleggen').

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-014873. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. realiseren van één plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden t.b.v. verkaveling op het perceel Zegwaartseweg 166 te Zoetermeer.

- Deze omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, het aanleggen van een in-/uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden. Voor de daadwerkelijke bouw dient u een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. Houdt u hierbij rekening met het aanleveren van gegevens met betrekking tot o.a. het Bouwbesluit (o.a. constructieve veiligheid, brandveiligheid, bouwen/of sloopveiligheid, etc), de Bouwverordening, Welstand en onderbouwing m.b.t. stikstofdepositie (Aerius berekening voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase) en een sloopmelding. 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;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € 11.313,38;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met R. Weeda, telefoonnummer +31793468824 (email R.Weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk 2022-014873 vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Heerings R.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6732575
Aanvraagnaam	Zegwaartseweg 166-166a
Uw referentiecode	220.089.1039
Ingediend op	14-02-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het plan betreft het slopen van de huidige bedrijfspanden (bedrijfsfunctie), behoud en uitbreiding van het beeldbepalend pand tot 1 woning en het realiseren van 1 extra bouwvolume achter op het perceel, ten behoeve van 1 (of 2) woningen, op het perceel van de Zegwaartseweg 166.
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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uitrit aanleggen of veranderen

- Uitrit aanleggen of veranderen

Werk of werkzaamheden uitvoeren

- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode 2728PC

Huisnummer 166

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Zegwaartseweg

Plaatsnaam Zoetermeer

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☒ Ja
☐ Nee

Specificatie locatie Zegwaartseweg 166 / 166a
Kadastraal Zegwaard, A, 748+1243+3204



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Gewenste bestemming is deels niet passend binnen de huidige bestemming

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen / bedrijf

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

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

Bedrijfsfunctie verdwijnt en hier komen woningen voor in de plaats, zie planboek.

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



Uitrit aanleggen of veranderen

1 Uitrit op provinciale weg

Betreft het een in- of uitrit op een provinciale weg?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Uitrit aanleggen of veranderen

Wat wilt u precies gaan doen?

- ☐ Een nieuwe in- of uitrit aanleggen
☒ Een bestaande in- of uitrit veranderen
☐ Anders

Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.

Wijziging bestaande in/uitrit tbv verkaveling volgens planboek

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

- ☒ Voorerf
☐ Zijerf
☐ Achtererf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Zegwaartseweg

3 Details uitrit

Wat zijn de afmetingen van de bestaande in- of uitrit?

8,9m

Wat worden de afmetingen van de in- of uitrit in de nieuwe situatie?

3,5m

Welk materiaal wordt gebruikt?

n.t.b.

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

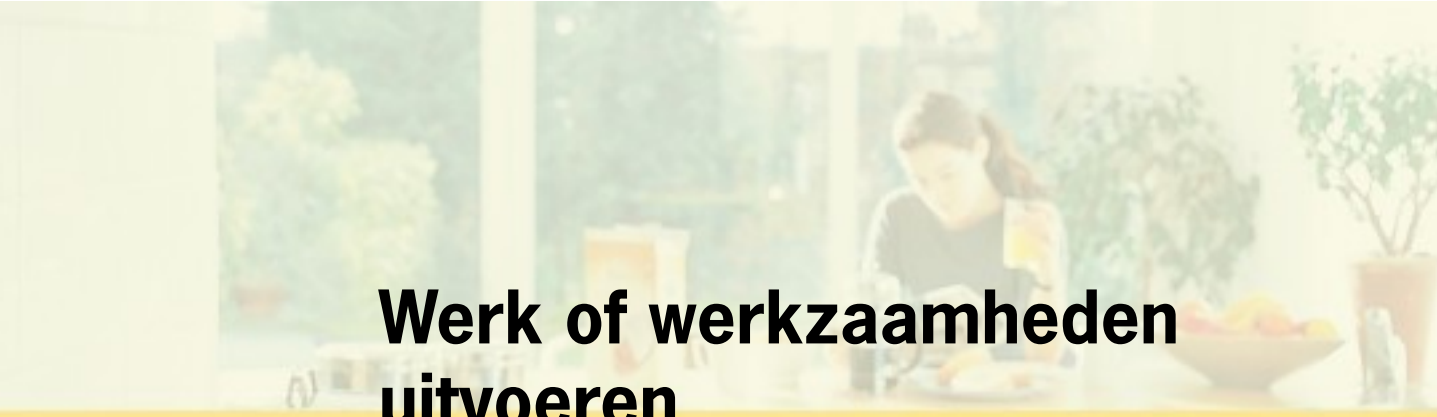
- ☒ Ja
☐ Nee

Welke obstakel(s) zijn aanwezig?

- ☐ Boom
☐ Lantaarnpaal
☐ Nutsvoorziening
☒ Anders

Beschrijf het obstakel dat het aanleggen of gebruiken van de in- of uitrit in de weg staat.

Afscheiding fietspad dmv verhoging met paatjes



Werk of werkzaamheden uitvoeren

1 Werk of werkzaamheden uitvoeren

Binnen welk bestemmingsplan zullen de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd?

Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord

Welke werken, geen bouwwerken zijnde, of welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd?

Bouwrijp maken tbv verkaveling, het aanleggen van verharding

Wordt grond afgevoerd naar een andere locatie?

☐ Ja
☒ Nee

Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid?

☐ Ja
☒ Nee

Staat in het bestemmingsplan dat een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde is vastgelegd van het terrein dat zal worden verstoord?

☒ Ja
☐ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
220214_Zegwaartseweg_OMV_pdf	220214 Zegwaartseweg OMV.pdf	Anders Situatietekening uitrit Ontwerptekening nieuwe of gewijzigde uitrit Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren Situatietekening Werk of werkzaamheden uitvoeren Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	14-02-2022	In behandeling
_en_fauna_Zegwaartseweg_te_Zoetermeer_pdf	Altena - Flora-Fauna - AE_R_21048 Quickscan flora en fauna Zegwaartseweg te Zoetermeer.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	14-02-2022	In behandeling
r_bodemonderzoek_-_20201231_rap01_v1_pdf	ATKB - nader bodemonderzoek - 20201231_rap01_v1.pdf	Anders Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	14-02-2022	In behandeling
_asbest_in_bodem_-_20201231_rap02_v1_pdf	ATKB - verkennend asbest in bodem - 20201231_rap02_v1.pdf	Anders Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	14-02-2022	In behandeling
termeer_Zegwaartseweg_166_versie_1--1_pdf	Transect - archeologie - 21110035 BO IVO Zoetermeer Zegwaartseweg 166 versie 1-1.pdf	Anders Gegevens werk of werkzaamheden uitvoeren Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	14-02-2022	In behandeling

Kennisgeving besluit Omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening tbv realiseren van een plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden, Zegwaartseweg 166, 2728PC Zoetermeer



Burgemeester en wethouders van Zoetermeer heeft op 12 april 2023 een besluit verzonden op de aanvraag met zaaknummer 2022-014873 voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening tbv realiseren van een plus twee woningen, het aanleggen van een in-uitrit en het uitvoeren van werk of werkzaamheden op locatie Zegwaartseweg 166, 2728PC Zoetermeer. De vergunning is verleend.

Inzage

De beschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 17 april 2023, gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie in de publiekshal van het Stadhuis. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen de beschikking.

De beschikking is ten opzichte van de ontwerp beschikking niet gewijzigd.