



gemeente

Zoetermeer

## ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 10 juni 2021;  
dossinummer : 2021-001139;  
van : Stichting "De Goede Woning";

om vergunning tot : het realiseren van 85 sociale huurwoningen in een woontoren en het aanleggen of veranderen van een uitrit;

plaatselijk gemerkt : Engelandlaan 140 te Zoetermeer;

### Besluiten

Gelet op de Coördinatieverordening Zoetermeer, artikel 3.30, artikel 3.31 en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om gecoördineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)' de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- 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 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 2021-001139 heeft betrekking op het realiseren van 85 sociale huurwoningen in een woontoren, uitrit aanleggen of veranderen op het perceel Engelandlaan 140 te Zoetermeer.

**BOUWACTIVITEIT** (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo):

- De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)'.
- Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', met de aanduidingen 'bouwvlak', 'onderdoorgang' en 'maximum bouwhoogte: 50m'.

- De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.1 en 4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat er gebouwd wordt ter verwezenlijking van de bestemming(en) en het bestemmingsplan hier speciaal voor gemaakt is.
- De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.2 en 4.2 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat er binnen het bouwvlak gebouwd wordt en de voorgeschreven maatvoeringen niet worden overschreden.
- De Stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 22 juli 2021 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvrager heeft verzocht om af te wijken van de prestatie-eisen die het Bouwbesluit stelt aan buitenbergingen (afdeling 4.5 Bouwbesluit) en om hiervoor een gelijkwaardige oplossing toe te passen.

Overeenkomstig artikel 1.3 van het Bouwbesluit hoeft niet te worden voldaan aan een gesteld voorschrift, indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

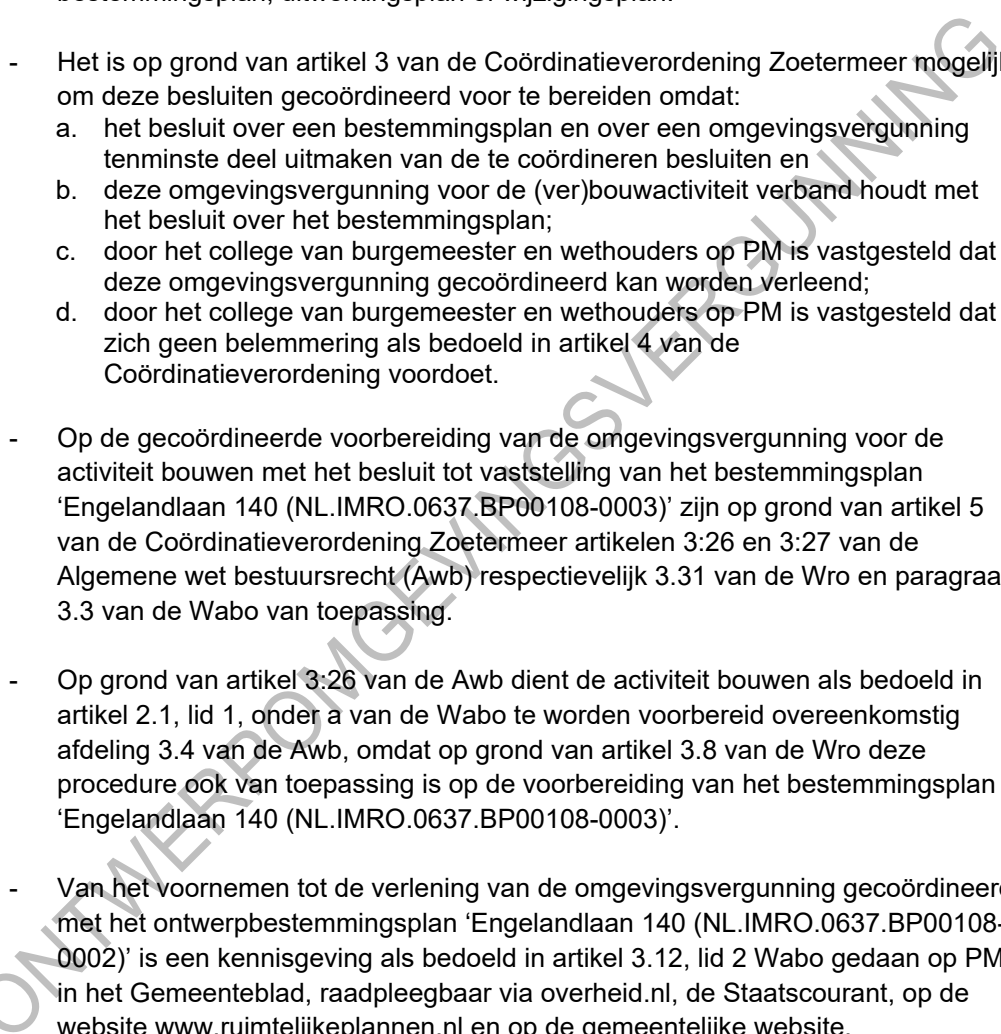
Bij de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> zijn weliswaar bergingen aanwezig, maar deze zijn met een oppervlakte van 4,3m<sup>2</sup> iets kleiner dan de vereiste., 5m<sup>2</sup> volgens het Bouwbesluit . Gevraagd is om een gelijkwaardige oplossing toe te passen. Het bouwplan voldoet niet geheel aan het bepaalde in de 'Beleidsregel gelijkwaardige oplossing bergingen bij woongebouwen Zoetermeer 2020' welke op 14 juli 2020 zijn vastgesteld. Het betreft hier echter een gering tekort van 0,7m<sup>2</sup> en de geboden oplossing wordt op grond van artikel 9 van het beleid daarom voldoende gelijkwaardig geacht. Van gemeentezijde bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het toepassen van de gelijkwaardige oplossing voor de buitenbergingen (afdeling 4.5 Bouwbesluit).

- De aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de overige bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is.
- De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 november 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de overige bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is.

#### Coördinatie omgevingsvergunning en bestemmingsplan

- De omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Engelandlaan 140

(NL.IMRO.0637.BP00108-0003)' op basis van de Coördinatieverordening Zoetermeer die op 22 juli 2011 inwerking is getreden.

- De Coördinatieverordening Zoetermeer is gebaseerd op artikel 3.30, lid 1 van de Wro en is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan, een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan vast te stellen in samenhang met een besluit omtrent de verlening van een enkelvoudige of meervoudige vergunning in de zin van de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en overige besluiten die verband houden met het bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan.
- Het is op grond van artikel 3 van de Coördinatieverordening Zoetermeer mogelijk om deze besluiten gecoördineerd voor te bereiden omdat:
  - a. het besluit over een bestemmingsplan en over een omgevingsvergunning tenminste deel uitmaken van de te coördineren besluiten en
  - b. deze omgevingsvergunning voor de (ver)bouwactiviteit verband houdt met het besluit over het bestemmingsplan;
  - c. door het college van burgemeester en wethouders op PM is vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
  - d. door het college van burgemeester en wethouders op PM is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 4 van de Coördinatieverordening voordoet.
- Op de gecoördineerde voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)' zijn op grond van artikel 5 van de Coördinatieverordening Zoetermeer artikelen 3:26 en 3:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) respectievelijk 3.31 van de Wro en paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing.
- Op grond van artikel 3:26 van de Awb dient de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, omdat op grond van artikel 3.8 van de Wro deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)'.  

- Van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0002)' is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 Wabo gedaan op PM in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via [overheid.nl](http://overheid.nl), de Staatscourant, op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website.
- De ontwerpomgevingsvergunning, het ontwerpbestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0002)', de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van PM gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Op het ontwerp van de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0002)' zijn PM zienswijzen ontvangen.

- Voorts vindt op grond van artikel 3:27 van de Awb en artikel 3.32 van de Wro de bekendmaking van dit besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)' plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Awb.
- Aangezien er sprake is van een besluit die is vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in de bijlage I bij de Crisis- en Herstelwet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten, te weten de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, is afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing, waardoor het project voor een versnelde uitvoering in aanmerking komt.
- Hierdoor is de Crisis- en herstelwet op dit project van toepassing.

*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 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. 19 juli 2021 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.
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 'Engelandlaan 140 (NL.IMRO.0637.BP00108-0003)'.
8. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', met de aanduidingen 'bouwvlak', 'onderdoorgang' en 'maximum bouwhoogte: 50m'.
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.

**Procedure**

Op 10 juni 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 grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de Bijlage(n) 'Vergunningvoorschriften'.

**Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):**

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 Awb.

Na afloop van de termijn van zes 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 Awb, 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 Awb 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.

Op grond van artikel 8.3 van de Wro worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan er beroep worden ingesteld tegen de genomen besluiten (vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning). U kunt alleen in beroep gaan als u een belanghebbende bent.

U gaat in beroep door een brief te sturen aan de Raad van State. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Dit is de beroepstermijn. Stuur uw brief voor PM naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Heeft u beroep ingesteld? Dan zal de Raad van State u vragen om hen een bedrag te

betalen. Dit noemen zij griffierecht. Zij laten u weten hoe u kunt betalen en hoeveel tijd u daarvoor heeft.

### **Inwerkingtreding besluit**

Het besluit treedt in werking met ingang van PM. Dit is de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

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

### **Betaling Leges**

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

### **Bijlagen**

<b>Omschrijving:</b>	<b>Naam:</b>	<b>Datum:</b>
bouwkundig/ constructie/ details	6154887_1623333652842_2247_OV-400_Details.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ e-installaties/ 1e verdieping	6154887_1623334155295_18411-E01.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ doorsneden A, B, C	6154887_1623333620908_2247_OV-300_Doorsneden.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ e-installaties/ dak	6154887_1623334155316_18411-E15.pdf	10 juni 2021
constructie/ 1e verdieping	6154887_1623333945237_19129_D0101V_0_1e_Verdieping.pdf	10 juni 2021
constructie/ 2e verdieping	6154887_1623333945245_19129_D0201V_0_2e_Verdieping.pdf	10 juni 2021
constructie/ 3e - 6e verdieping	6154887_1623333945252_19129_D0301V_0_3e-6e_Verdieping.pdf	10 juni 2021
constructief/ begane grond	6154887_1623333945228_19129_D0001V_0_Begane_grond.pdf	10 juni 2021
kleur en materiaalstaat	6154887_1623333838678_2247_OV_kleur_en_materiaalstaat_ext.pdf	10 juni 2021
kleur en materiaalstaat	6154887_1623333838688_2247_OV_kleur_en_materiaalstaat_int.pdf	10 juni 2021
rapport/ wtb- en e-installaties/definitief ontwerp	6154887_1623334157189_18411JBAA2788215_Definitief_ontwerp_Engelandlaan_te_Zoetermeer.pdf	10 juni 2021
VWA berekening	6154887_1623334155267_18411_VWA_berekening.pdf	10 juni 2021
veiligheid - en gezondheidsplan ontwerpfase	6154887_1623393139436_2247_V-G_plan_Engelandlaan_140.pdf	11 juni 2021

210728 - Rapportage stikstofdepositie Engelandlaan te Zoetermeer	210728 - Rapportage stikstofdepositie Engelandlaan te Zoetermeer	29 augustus 2021
aanvraagformulier	6154887_1623334653189_publiceerbare aanvraag.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ begane grond/ 1e verdieping/ 2e - 6e verdieping/ 7e - 13e verdieping/ 14e verdieping/ dakverdieping	6154887_1623333520564_2247_OV-100_Plattegronden.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ gevelaanzichten/ straatprofiel	6154887_1623333572632_2247_OV-200_Gevels.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ oppervlakten/ BVO/ GBO/ toegankelijkheidssector	6154887_1623333724475_2247_OV-700_Oppervlakten.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ werktuigbouwkundige installaties Type B	6154887_1623334157412_18411-W501.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ situatie bestaand/ situatie nieuw/ situatie verharding	6154887_1623333457161_2247_OV-000_Terrein.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ werktuigbouwkundige installaties Type A	6154887_1623334157385_18411-W500.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ woningtypes	6154887_1623333678688_2247_OV-600_Woningtypes.pdf	10 juni 2021
constructie/ dak	6154887_1623333945268_19129_D1501V0_Dak.pdf	10 juni 2021
hemelwaterberekening	6154887_1623334155248_18411_HWA_berekening.pdf	10 juni 2021
hemelwaterberekening	6154887_1623334155259_18411_Ventilatie_berekening.pdf	10 juni 2021
Rapportage bouwfysica	6154887_1623334156246_18411ESLO2787186_Rapportage_bouwfysica_bouwaanvraag.pdf	10 juni 2021
S_berekening_Engelandlaan_Zoetermeer_pdf	6154887_1623333945171_19129_B01_GWS_berekening_Engelandlaan_Zoetermeer.pdf	10 juni 2021
Plattegrond 3D verdieping / Werktuigbouwkundige installaties	6154887_1623914503633_18411-W15_versie_2.pdf	17 juni 2021
Verkennd bodem- en verhardingsonderzoek	Bodemonderzoek	29 augustus 2021
bouwkundig/ e-installaties/ begane grond	6154887_1623334155274_18411-E00.pdf	10 juni 2021
bouwkundig/ wtb-installaties/ kruipruimte	6154887_1623334157286_18411-W-1.pdf	10 juni 2021

constructie/ 7e - 14e verdieping	6154887_1623333945260_19129_D0701V_0_7e-14e_Verdieping.pdf	10 juni 2021
Rapportage brandveiligheid	6154887_1623334155330_18411ESLO2787185_Rapportage_brandveiligheid_bouwaanvraag.pdf	10 juni 2021
veiligheid - en gezondheid dossier	6154887_1623393139457_2247_V-G_dossier_Engelandlaan_140.pdf	11 juni 2021
Plattegrond 2e verdieping / Werktuigbouwkundige installaties	6154887_1623914503618_18411-W02_versie_2.pdf	17 juni 2021
Plattegrond begane grond / Werktuigbouwkundige installaties	6154887_1623914503600_18411-W00_versie_2.pdf	17 juni 2021

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

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING



## **BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken**

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-001139. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 85 sociale huurwoningen in een woontoren, uitrit aanleggen of veranderen op het perceel Engelandlaan 140 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](http://www.omgevingsloket.nl)) of per e-mailbericht naar [IB-VTH@zoetermeer.nl](mailto: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. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties.
- e. Het bouw- sloop veiligheidsplan, 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 2021-001139. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 85 sociale huurwoningen in een woontoren, uitrit aanleggen of veranderen op het perceel Engelandlaan 140 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**

#### **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 tel.: 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](mailto: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](mailto: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 tel.: 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](http://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.

**bruikbaarheid:**

15. Het beheer met betrekking tot de gelijkwaardige oplossing voor de bergingen dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 3 van de Beleidsregels 'gelijkwaardige oplossing bergingen bij woongebouwen Zoetermeer 2020'. Een en ander dient privaatrechtelijk vastgelegd te worden en in het huishoudelijk reglement te worden opgenomen.
16. De gelijkwaardige oplossing voor de bergingen dient te voldoen aan de kwaliteitseisen toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid zoals gesteld in het bepaalde in artikel 7 en 8 van de Beleidsregels 'gelijkwaardige oplossing bergingen bij woongebouwen Zoetermeer 2020'.

**bouw- en sloopwerkzaamheden:**

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 art. 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**

17. 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.

### **Voorwaarden t.a.v.: maken of veranderen van een uitweg**

18. Geen rechtstreekse ontsluiting vanaf de Engelandlaan. Maar via spoortracé zoals benoemd.
19. Rioolontwerp ontbreekt, hoofdriolering moet eerst worden aangepast.
20. Het plan dient (op openbaar gebied) te worden uitgewerkt a.d.h.v. de HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR (Beheer Inrichting Openbare Ruimte).
21. Overige aandachtspunten: Tijdig kapaanvragen verzorgen. (Niet helemaal duidelijk of dit nu voor alle bomen is gedaan).

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING

### **BIJLAGE 3: Opmerkingen**

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-001139. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 85 sociale huurwoningen in een woontoren, uitrit aanleggen of veranderen op het perceel Engelandlaan 140 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, telefoon 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 (art. 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 € PM.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

**Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer W.P. Essers, telefoonnummer +31793469820 (e-mailadres [W.P.Essers@zoetermeer.nl](mailto:W.P.Essers@zoetermeer.nl)). Wilt u hierbij het kenmerk 2021-001139 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,  
de teammanager van Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de afdeling VVH

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING