

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 23 december 2020;
dossiernummer : WB20201122;
van : HeemAvenue B.V.;
t.a.v. De heer T. Cornelissen;

om vergunning tot

: het bouwen van drieëntwintig (23) ééngezinswoningen,
zesenzeventig (46) appartementen, het veranderen van een
bestaande in- en uitrit en het afwijken van het
bestemmingsplan met betrekking tot wonen;

Op het perceel kadastraal bekend

gemeente : ZEGWAARD;
sectie : F;
nr. : 0626 en 2759 ;

plaatselijk gemerkt

: Hugo de Grootlaan (braakliggende gronden) 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, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij om gecoördineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'H. de Grootlaan-A. Jacobslaan' de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het handelen in strijd met een bestemmingsplan;
3. het maken van een uitweg (in- en uitrit).

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

Overwegingen

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

De aanvraag WB20201122 behelst het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling voor het vaststellen van het bestemmingsplan Hugo de Grootlaan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van drieëntwintig (23) eengezinswoningen en zesenzeventig (46) appartementen met eigen parkeerterrein en het aanleggen van vier uitritten aan de Hugo de Grootlaan (braakliggende grond) te Zoetermeer.

Bouwen (2.1, lid 1, onder a Wabo) in samenhang met 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 het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde ontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan-A. Jacobslaan', en 'Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer'.
- op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan-A. Jacobslaan', gelden de onderstaande bestemmingen en aanduidingen:
 - ter plaatse van de eengezinswoningen 'Blok 1, 2, 3 en 4' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, maximum bouwhoogte van 9 m, met een maximum aantal bouweenheden van 23 en aaneengebouwd. Verder is het 'Wonen' (geel gekleurde deel) aangeduid met een gevellijn (rode stippellijn) met de specifieke bouwaanduiding van een tuinmuur;
 - ter plaatse van het appartementencomplex A hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, maximum bouwhoogte van 15,5 m, met een maximaal aantal bouweenheden van 22 en gestapeld;
 - ter plaatse van het appartementencomplex B hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 15,5 m, met een maximaal aantal bouweenheden van 24 en gestapeld;

23 eengezinswoningen Blok 1, 2, 3 en 4

- de 23 eengezinswoningen van blok 1, 2, 3 en 4 zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' op grond van artikel 6.1, onder a, g, h en k van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven en wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken;
- alle 23 eengezinswoningen, van blok 1, 2, 3 en 4 zijn niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' op grond van artikel 7.2.1 lid a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de bouwhoogte met 18 cm wordt overschreden;

Appartementencomplex A en B

- de appartementencomplexen A en B zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' op grond van artikel 6.1, onder a, g, h en k van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven en wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken;
- appartementencomplex A en B zijn niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' op grond van artikel 6.2 lid c en d van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de balkons buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en de bouwhoogte met 27 cm wordt overschreden;
- 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 onder meer artikel 2.12, lid 2, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 10.1, onder a en b van de bestemmingsplanvoorschriften kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 % en het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 1 m;
- 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 voor het realiseren van de balkons buiten het bouwvlak en de bouwhoogte overschrijding van 18 cm (eengezinswoningen) en 27 cm (appartementencomplex A en B) geen stedenbouwkundige belemmeringen zijn;
- 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;
- ten aanzien van artikel 11.1, sub a van het bestemmingsplan, is het plan voor het onderdeel parkeren in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. Er dient in geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Hier wordt niet aan voldaan. Echter, aan de hand van sub b van dit artikel kan de parkeerbehoefte worden opgevangen buiten het eigen terrein;

- voor het aspect ‘Voorwaardelijke verplichting geluid’ geldt op grond van artikel 11.2 van de bestemmingsplanvoorschriften dat grondgebonden woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte kennen. Daarnaast dienen alle appartementen een geluidluwe buitenruimte te kennen.
- nu het gevraagde bouwplan voorziet in het bouwen van drieëntwintig (23) ééngezinwoningen, zesenvestig (46) appartementen, is er sprake van geluidgevoelige objecten. Voor een deel van de woningen dient een hogere waarde geluid te worden vastgesteld. Hiertoe hebben wij een besluit hogere waarden geluid opgesteld, waarin een verantwoording is opgenomen. Het besluit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Op 9 juli 2020 is het besluit genomen tot het toepassen van hogere grenswaarden geluid krachtens artikel 110a, eerste lid, Wet geluidhinder. Aan het hogere grenswaarde besluit zijn voorwaarden verbonden waaraan dient te worden voldaan;

Coördinatie omgevingsvergunning en bestemmingsplan

- de omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘H. de Grootlaan-A. Jacobslaan’ op basis van de Coördinatieverordening Zoetermeer die op 22 juli 2011 inwerking is getreden;
- de Coördinatieverordening Zoetermeer is gebaseerd op artikel 3.30, lid 1 van de Wro en is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan, een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan vast te stellen in samenhang met een besluit omtrent de verlening van een enkelvoudige of meervoudige vergunning in de zin van de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en overige besluiten die verband houden met het bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan;
- 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 ... is vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
 - d. door het college van burgemeester en wethouders op ... is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 4 van de Coördinatieverordening voordoet;
- op de gecoördineerde voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de activiteiten (ver)bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘H. de Grootlaan-A. Jacobslaan’ 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 dienen de activiteit (ver)bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c 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 'H. de Grootlaan-A. Jacobslaan'op;
- de stadsbouwmeester heeft het bouwplan in de vergadering van 25 februari 2021 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van de drieëntwintig ééngesinswoningen, 22 koopappartementen en 24 huurappartementen zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande en de in ontwikkeling zijnde omgeving. Door de dubbelhoge entrees en de transparante berginggangen tonen de appartementengebouwen zich rijk en hoogwaardig. Er is gekozen voor bijzonder metselwerk (een stengperssteen met een scherpe textuur). De vormgeving van de appartementen en grondgebonden woningen zijn op elkaar afgestemd waardoor er een samenhangentotaalbeeld is ontstaan. De meerwaarde van de gekozen integrale aanpak (stedenbouw, landschap en architectuur) is afleesbaar in het uiteindelijke totaalbeeld;
- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;

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. blijktens 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 van 1 februari 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 andere hoofde niets bekend of gebleken;

V T.a.v. ruimtelijk ordening

1. het project is gelegen binnen het gecoördineerde ontwerpbestemmingsplan 'H. de Grootlaan-A. Jacobslaan' en 'Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer';
2. ter plaatse van de eengezinswoningen 'Blok 1, 2, 3 en 4' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 9 m, met een maximum aantal bouweenheden van 23 en aaneengebouwd. Verder is het 'Wonen' (geel gekleurde deel) aangeduid met een gevellijn (rode stippellijn) met specifieke bouwaanduiding van een tuinmuur;

ter plaatse van het appartementencomplex A heeft de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 15,5 m, met een maximumaantal bouweenheden van 22 en gestapeld;

ter plaatse van het appartementencomplex B heeft de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 15,5 m, met een maximumaantal bouweenheden van 24 en gestapeld;

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.

Betaling leges

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

Bouwsom : € p.m. (incl. BTW)

Procedure

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

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

Geldigheid van de vergunning

Overeenkomstig artikel 2.25 lid 1 van de Wabo geldt de verleende omgevingsvergunning, voor eenieder die de inrichting drijft. Deze draagt er zorg voor dat de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de vergunninghouder meldt deze overeenkomstig artikel 2.25 lid 2 van de Wabo ten minste een maand voordien aan ons onder vermelding van de onder artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht vermelde gegevens.

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

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van **DATUM 2021** voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):

Vanaf *** 2021 (INVULLEN DATUM DAG NA PUBLICATIE)** 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.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van **van * 2021**. Dit is de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking **treedt op * 2021?**

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.

ONTWERP

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften bouwactiviteit

BIJLAGE 3: Vergunningvoorschriften brandveiligheid

BIJLAGE 4: Opmerkingen

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

Naam	Datum
B-100_Tekeningenlijst	27-05-2021
B-107_Berging dubbel	27-05-2021
210121 IP T-Strook (p-nota 2019)	27-05-2021
210121_01 Parkeerberekening T-strook GZ correctie	27-05-2021
618.157.90 Akoestisch onderzoek bestemmingsplan H. de Grootlaan - A. Jacobslaan Zoetermeer 12-05-2021 incl. bijlagen	17-05-2021
RO-BP-61815790-VB-ON1-A-0 verbeelding	19-05-2021
Bijlage 4 Toelichting VO BP H. de Grootlaan _ A. Jacobslaan	15-03-2021
Bijlage 5 Bijlagen bij Toelichting VO BP H. de Grootlaan - A. Jacobslaan	15-03-2021
Quick Scan Trilling dd 26 april 2021	26-04-2021
20210511_Ontwerpbesluit HGW Tstrook v2.1	17-05-2021
5699423_1608731421928_Verzoek toepassen coördinatie regeling t.b.v. ontwikkeling "T-strook Zoetermeer"	24-12-2021
5699423_1608731148012_Koopappartementen_blok_A	23-12-2020
5699423_1608731147682_18926_App_Kleurenstaat_20201218	23-12-2020
5699423_1608731184517_16853_-_MPG_EGW_T-strook_Zoetermeer	23-12-2020
5699423_1608731184534_B-100_Tekeningenlijst	23-12-2020
5699423_1608731184554_B-120_Bouwbesluitberekeningen	23-12-2020
5699423_1608731147673_16853_-_MPG_appartementen_T-strook_Zoetermeer	23-12-2020
5699423_1608731168485_Huurappartementen_blok_B	23-12-2020
5699423_1608731184527_18926_EGW_Kleurenstaat_20201218	23-12-2020
5699423_1608731184539_B-110_Principedetails	23-12-2020
5699423_1608731274833_9888_-_Documentenlijst_BA	23-12-2020
5699423_1608731322560_H_7730-2-RA	23-12-2020
5699423_1608731367745_Brandoverslag_woongebouw_A	23-12-2020
5699423_1608731367770_Brandoverslag_woongebouw_B	23-12-2020
5699423_1608731367795_Brandveiligheidsrapportage_T_Strook_Zoetermeer__B vR01A	23-12-2020
5699423_1608731823039_publiceerbareaanvraag	23-12-2020
5699423_1608731147999_Checklist_Veilig_onderhoud_APP_20201218	23-12-2020
5699423_1608731147688_B-13_Principe_details	23-12-2020
5699423_1608731147719_B-14_Bouwbesluittekeningen-berekeningen	23-12-2020
5699423_1608731148097_Tekeningenlijst_appartementen	2-12-2020
5699423_1608731288504_9888_-_N04_-_constructieve_uitgangspunten_egw_T-strook	23-12-2020
5699423_1608731184682_Checklist_Veilig_onderhoud_EGW_20201218	23-12-2020

5699423_1608731184695_Eengezinswoningen	23-12-2020
5699423_1608731274840_9888_-_N03_-_constructieve_uitgangspunten_app_T-strook	23-12-2020
5699423_1608731274864_Constructieve_plattegronden	23-12-2020

ONTWERP

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201122. Voor het bouwen van drieëntwintig (23) ééngezinswoningen en zesenzeventig (46) appartementen, aanbrengen van vier uitritten en het afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Hugo de Grootlaan (braakliggende gronden) te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de hieronder genoemde stukken aangeleverd te worden bij de afdeling VVH van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor). Het aanleveren van deze stukken kan via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of per emailbericht naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het dossiernummer:

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
- c. het veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit
let op: dit is iets anders dan het V&G plan, dat bij de aanvraag is aangeleverd;

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 WB20201122. Voor het bouwen van drieëntwintig (23) ééengezinswoningen en zesenzeftig (46) appartementen, aanbrengen van vier uitritten en het afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Hugo de Grootlaan (braakliggende gronden) 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 APV, Mor, het Bor).

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

Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit

I Bouwbesluit 2012

II Maken van een uitweg (werkzaamheden aan de openbare grond)

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, dan geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis;
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012 zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
 - a. de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
 - b. veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
3. 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;
4. Volgens artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag niet met de bouw worden begonnen voordat door de gemeente, voor zover nodig:
 - Het straatpeil is uitgezet;
 - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling
Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: bereikbaar op telefoonnummer:
079-346 9858.

5. 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 email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
6. Volgens artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.
7. Volgens artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
8. Volgens artikel 1.25 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
9. 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: www.kadaster.nl/klic.
10. 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>.
11. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl

Veiligheid:

constructies

12. 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. U hebt aannemelijk gemaakt dat de constructie voldoet aan het Bouwbesluit. Voor 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 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.

De constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden worden ingediend.

13. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2, 2.3 en 2.4 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN-EN 1990 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden.
14. Volgens artikel 2.4 lid 1 sub a van het Bouwbesluit 2012 moeten de spouwankers een duurzaamheid bezitten, conform de referentieperiode die geldt voor onderhavig bouwwerk. Wat inhoudt dat voor de spouwankers een RVS-A4 kwaliteit dient te worden toegepast.
15. Afscheidingen ter plaatse van vloeren, trappen en al dan niet beweegbare ramen dienen te voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012;
16. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2, 2.3 en 2.4 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN-EN 1990 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden.

Installaties:

17. Gas, water en elektra dienen te voldoen aan afdeling 6.2 en 6.3 van het Bouwbesluit 2012;
18. Riolering en hemelwaterafvoer dienen ten voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012;
19. Ventilatievoorzieningen dienen te voldoen aan afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012;
20. Opstelling stooktoestellen dienen te voldoen aan afdeling 3.8 van het Bouwbesluit 2012.

Bouw- en sloopwerkzaamheden:

Veiligheid in de omgeving

21. Ingevolge artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 worden bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
 - beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

22. Ingevolge artikel 8.3 en de op grond van artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 worden maatregelen getroffen tegen geluidhinder op aanwijzing van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving vastgelegd in een veiligheidsplan. Deze maatregelen hebben betrekking op:
- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
 - Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. De bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Trillingshinder (Ingevolge artikel 8.5 van het Bouwbesluit 2012)

23. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onder e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder

24. Ingevolge artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012 moet tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Veiligheidsplan (Ingevolge artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)

25. De gronden van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 ter treffen maatregelen worden op aanwijzing van de bouwinspecteur vastgelegd in veiligheidplan Het plan bevat ter beoordeling door het bouwinspecteur:
- a. tenminste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1^e de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - 2^e de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3^e de situering van het bouwwerk of te slopen bouwwerk;;
 - 4^e de aan- en afvoerwegen;
 - 5^e de laad-, los- en hijszones;
 - 6^e de plaats van de bouwketen;
 - 7^e de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8^e de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9^e de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - c. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - 1^e de hoofdopzet van de verticale bouwputafschiding en de bouwputbodem;
 - 2^e de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3^e de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Scheiden bouw- en sloopafval

26. Ingevolge artikel 8.8 van het Bouwbesluit 2012 worden bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden;

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

27. De categorieën bouw- en sloopafval dienen ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:
- a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;

- g. niet teerhoudend asfalt;
- h. dakgrind;
- i. overig afval.

Gevaarlijke stoffen als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.

Alle fracties als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

Eerste lid, onder b tot en met g en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 10 m³ bedraagt.

In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is;

bouw- en sloopwerkzaamheden:

28. 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 bijvoorbeeld het stempelplan.

Om te kunnen beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden er voldoende Veiligheidsmaatregelen zijn genomen, dient u uiterlijk 3 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 veiligheidsplan is gericht op de veiligheid naar de omgeving en is iets anders dan het V&G plan dat vanuit de Arbo wetgeving verplicht is.

Voorwaarden t.a.v.: maken van een uitweg (werkzaamheden aan de openbare grond)

II N.a.v. maken van een uitweg (werkzaamheden aan de openbare grond)

Werkzaamheden aan de openbare grond

29. 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.
30. Voor meer informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen afdeling Stadsbeheer via telefoonnummer: 14079 (onder vermelding van 'uitrit aanleggen');
31. Het plan dient te worden uitgewerkt aan de hand van de HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR. (Beheer Inrichting Openbare Ruimte). Denk hierbij aan de standaard elementen voor de inrit.

Bijlage 3: Vergunningvoorschriften brandveiligheid

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201122. Voor het bouwen van drieëntwintig (23) ééngesinswoningen en zesenzeftig (46) appartementen, aanbrenge van vier uitritten en het afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Hugo de Grootlaan (braakliggende gronden) te Zoetermeer.

Veiligheidsrisico's en wettelijk kader

Bouwtechnische maatregelen

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit

2.10. Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. Tussen het trappenhuis op de begane grond en de bergingen moet een WBDBO van minimaal 60 minuten aanwezig te zijn.

Brandbeveiligingsinstallaties

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 6 van het bouwbesluit

6.6. Vluchten bij brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om de zelfsluitende toegangsdeuren van de woningen te voorzien van vrijloopdeurdranger.

Nog in te dienen gegevens

U moet de volgende gegevens ter goedkeuring aanbieden voordat u met de uitvoering begint:

- Opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het bouwbesluit.

BIJLAGE 4: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201122. Voor het bouwen van drieëntwintig (23) ééengezinswoningen en zesenzeftig (46) appartementen, aanbrengen van vier uitritten en het afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Hugo de Grootlaan (braakliggende gronden) te Zoetermeer.

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, -terreinen en/of openbaar groen betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2:5 van de APV en een melding op grond van artikel 2:7 van de 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/ aanvrager worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469635;
- Het bouwwerk moet worden geplaatst volgens het matenplan van de gemeente Zoetermeer; hiertoe worden de hoekpunten aangegeven door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469858, 2x 24 uur van tevoren melden;
- De vergunning met de, in de lijst van bijlagen, genoemde stukken moet op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- Indien een geluidsontheffing noodzakelijk is, dient u die geluidsontheffing 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € p.m.;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer ing. A. Jagram, telefoonnummer 079 - 3468188 (email a.k.jagram@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk WB20201122, vermelden?

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

ONTWERP