



gemeente

**Zoetermeer**

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 31 augustus 2022;  
dossiernummer : 2022-080829;  
van : Van der Valk Hotel Zoetermeer B.V.

om vergunning tot : het bouwen van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino;

plaatselijk gemerkt : Locatie Zilverstraat tussen nummer 1 en 39 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 'Zilverstraat' de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo);

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 2022-080829 heeft betrekking op het bouwen van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino op het perceel Zilverstraat 1 te Zoetermeer. Zoals hiervoor vermeld wordt dit project gecoördineerd met het bestemmingsplan 'Zilverstraat'.

Bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)

- de activiteit bouwen is gelegen binnen het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde bestemmingsplan 'Zilverstraat';
- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Zilverstraat' gelden de bestemmingen 'Horeca' en 'Water', met de aanduidingen 'Bouwvlak', 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte', 'specifieke bouwaanduiding – gevel' en 'maximum bouwhoogte 20 m';

- de activiteit bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van de artikelen 3.1 en 5.1 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat een hotel met 192 kamers, een restaurant, een congrescentrum, een bar, wellness, fitness, zwembad, ondergeschikte detailhandel en casino met bijbehorende bouwwerken, reclame, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen zijn toegestaan. Daarnaast wordt de toegestane en verplichte watercompensatie gerealiseerd;
- de activiteit bouwen is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.2 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat de gevels worden gepositioneerd binnen de aanduidingen, de maximale bouwhoogtes en bebouwingsoppervlaktes niet worden overschreden en de afstand tot de perceelsgrens niet wordt overschreden;
- de activiteit bouwen is ook in overeenstemming met de algemene bouw- en gebruiksregels binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 7.1 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat de parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma van 192 hotelkamers, een restaurant, een congrescentrum, een bar, wellness, fitness, zwembad, ondergeschikte detailhandel en casino. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals de gemeente Zoetermeer deze heeft opgenomen in haar parkeerbeleid (Nota parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 vastgesteld) en aan de hand van aanwezigheidspercentages op basis van benchmark per functie. Hieruit komt naar voren dat op het maatgevende moment minimaal 385 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plan zijn 412 parkeerplaatsen waardoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Tevens voldoen de afmetingen van de parkeerplaatsen;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 27 oktober 2022 geoordeeld dat de activiteit bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de stadsbouwmeester heeft de activiteit bouwen in de vergadering van 27 oktober 2022 conform de op 27 januari 2020 vastgestelde Reclamenota 2019 getoetst. Het bouwplan voldoet als voorgesteld niet aan de criteria van de Reclamenota 2019. De stadsbouwmeester adviseert echter positief over de reclame-uiting, omdat deze in verhouding tot de schaal en maat van het gebouw is;
- Het plan is niet inhoudelijk getoetst aan de op 11 januari 2016 vastgestelde Richtlijnen voor het toetsen van lichthinder door lichtreclame in en in de nabijheid van woongebieden. Het plan ligt namelijk in gebied 5. Voor gebied 5 geldt dat er niet aan lichthinder bij gevelreclame wordt getoetst als de afstand tot de dichtbijgelegen woning groter is dan 50 meter. Er wordt dan vanwege de afstand geen lichthinder verwacht. De meest dichtbijgelegen woning ligt op meer dan 70 meter afstand;

- de aangevraagde bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de aangevraagde bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van de bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 maart 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening.

T.a.v. 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 (APV) geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het maken of veranderen van een uitweg te verbieden indien
  - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
  - b. dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
  - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
  - 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. 4 januari 2023 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 met deze omgevingsvergunning gecoördineerde bestemmingsplan 'Zilverstraat';
2. ter plaatse geldt de bestemming 'Horeca' en 'Verkeer';

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;

Algemeen:

- de omgevingsvergunning voor de activiteiten (ver)bouwen en het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo) is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zilverstraat' 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, waaronder in ieder geval begrepen besluiten op grond van de Wet geluidhinder, APV en de Drank- en Horecawet;
- 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 \*DATUM INVULLEN vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
  - d. door het college van burgemeester en wethouders op \*DATUM INVULLEN 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 bouwen én het maken van een uitweg met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zilverstraat' zijn op grond van artikel 5 van de Coördinatieverordening Zoetermeer artikelen 3:26 en 3:27 van de 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 activiteiten bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) en het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e, 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 'Zilverstraat';
- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverstraat',

de activiteit het maken of veranderen van een uitweg is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2, van de Wabo gedaan op \* in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

- de ontwerp omgevingsvergunningen, het ontwerp bestemmingsplan 'Zilverstraat', de aanvragen om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van \* gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunningen en/of het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverstraat' zijn geen zienswijzen zijn ingediend of op de voorgenomen omgevingsvergunningen en/of het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverstraat' is/zijn (een) zienswijze(n) ingediend door.....;
- deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk ..., welke gelijktijdig met deze vergunningen en het vastgestelde bestemmingsplan 'Zilverstraat' is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van deze gecoördineerde besluiten;
- 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 'Zilverstraat' plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Awb;

### **Inwerkingtreding besluit**

Het besluit treedt in werking met ingang van .... Dit is de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, die ook geldt voor het bestemmingsplan 'Zilverstraat'.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt op .... 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:

Bouwsom: PM

Deze bouwkosten hebben wij ambtelijk vastgesteld.

### **Procedure**

Op 31 augustus 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 26 september 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens, omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 10 oktober 2022 ontvangen.

### **Rechtsbescherming**

De omgevingsvergunning en bestemmingsplan ... zijn gecoördineerd vastgesteld. Op grond van de artikelen 3.30 en 8.3 Wro worden de verschillende besluiten als één besluit voor beroep aangemerkt. Gedurende zes weken (...) bestaat de mogelijkheid schriftelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Daarnaast kan gedurende zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het besluit om op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroepschriften moeten worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

### **Verzoek om voorlopige voorziening**

Degene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij gedurende die termijn naast het instellen van beroep ook een voorlopige voorziening is gevraagd. In dat geval treedt het besluit niet in werking tot op dat verzoek is beslist. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

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

BIJLAGE 3: Opmerkingen

## Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving:	Naam:	Datum:
brandcompartimenten	7224279_1662119380947_1733A_Hotel_Zoetermeer_-_brandcompartimenten_31-08-2022.pdf	2 september 2022
boekje parkeertoetsing	7224279_1665062108940_1733A_BVO_boekje_-_parkeertoetsing_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022
BVO boekje	7224279_1665062108975_1733A_BVO_boekje_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022
Aanvraag formulier publiceerbaar	7224279_1661980203494_publiceerbareaanvraag.pdf	31 augustus 2022
boekje horeca functies	7224279_1665065114418_1733A_GVO_boekje_-_horeca_functies_03-10-2022-.pdf	10 oktober 2022
Bouwkunde / BE500 / detailboek	7224279_1662641343591_1733A_BE500_-_detailboek.pdf	8 september 2022
Bouwkundig / 16e verdieping	7224279_1665062108561_1733A_BE103A_-_3e_t-m_11-16e_verdieping_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022
Bouwkundig / plattegrond begane_grond	7224279_1672228744216_1733A_BE100B_-_begane_grond_27-12-2022.pdf	28 december 2022
Bouwkundig / zuidwest zuidoostgevel	7224279_1666259808663_1733A_BE302B_-_zuidwest_-_zuidoostgevel_19-10-2022.pdf	20 oktober 2022
Constructie / 12e tm 15e verdieping	7224279_1664972340513_T-721081-DO-104_B_12e_t_m_15e_verdieping.pdf	10 oktober 2022
Constructie / 17e verdieping vloer kanalen	7224279_1664972340523_T-721081-DO-105_B_17e_verdieping-vloer_kanalen.pdf	10 oktober 2022
Constructie / 3e tm 11e 16e verdieping	7224279_1664972340502_T-721081-DO-103_B_3e_tm11e-16everdieping.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede B-B	7224279_1664972340543_T-721081-DO-701_DoorsnedeB-B.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Kelder	7224279_1664540977484_T-721081-DO-097_Kelder.pdf	10 oktober 2022
Formulier toetsingskader veilig onderhoud	7224279_1661978410148_1733A_formulier_toetsingskader_veilig_onderhoud.pdf	31 augustus 2022
Verblijfsdak samenvatting	7224279_1666259808901_Verblijfsdak_-_samenvatting.pdf	20 oktober 2022
Bouwkundig / BENG	7224279_1672653454177_uniec3_versie_2_-_Hotel_Van_der_Valk_Zoetermeer_2022-12-23_131030.pdf	2 januari 2023
Bouwkundig / 17e verdieping	7224279_1665062108589_1733A_BE112A_-_12e_tm_15e-17e_verdieping_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022
Bouwkundig / 1e verdieping	7224279_1665062108431_1733A_BE101A_-_1e_verdieping_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022

Bouwkundig / 2e verdieping incl. installaties	7224279_1666259808755_1733A_BE403_-_doorsnede_installatie_2e_verdieping_19-10-2022.pdf	20 oktober 2022
Bouwkundig / kelder	7224279_1665062108384_1733A_BE001A_-_kelder_03-10-2022.pdf	10 oktober 2022
Bouwkundig / doorsnedes A- A en B-B	7224279_1672228744268_1733A_BE401D_-_doorsnedes_AA_-_BB_27-12-2022.pdf	28 december 2022
Bouwkundig / principe detail geïsoleerde kelderwand	7224279_1672936812498_1733A_V0.03_principe_detail_geïsoleerde_kelderwand.pdf	5 januari 2023
Constructie / 2e verdieping	7224279_1664972340361_T-721081-DO-102_B_2e_verdieping.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede F-F	7224279_1664540977619_T-721081-DO-704_Doorsnede_F-F.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede G-G	7224279_1664540977628_T-721081-DO-705_Doorsnede_G-G.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Fundering buitenterras	7224279_1664540977506_T-721081-DO-099_B_Fundering_buitenterras.pdf	10 oktober 2022
Situatie tekening	7224279_1672228744302_1733A_BE801B_-_situatie_27-12-2022.pdf	28 december 2022
Constructie / Stippenplan	7224279_1664540977470_T-721081-DO-001_Stippenplan.pdf	10 oktober 2022
Constructie tekeningenlijst	7224279_1664972340995_T-721081-DO-TL01_Tekeningenlijst.pdf	10 oktober 2022
Natuurdak samenvatting	7224279_1666259808838_Natuurdak_-_samenvatting.pdf	20 oktober 2022
Uitgangspunten ventilatie	7224279_1661979818313_1733A_uitgangspunten_ventilatie_25-07-2022.pdf	31 augustus 2022
Bouwkundig / 18e verdieping dak	7224279_1666259808552_1733A_BE118B_-_18e_verdieping_-_dak_19-10-2022.pdf	20 oktober 2022
Bouwkundig / 2e verdieping	7224279_1666259808451_1733A_BE102B_-_2e_verdieping_19-10-2022.pdf	20 oktober 2022
Bouwkundig / doorsnede C-C	7224279_1672228744288_1733A_BE402C_-_doorsnede_CC_27-12-2022.pdf	28 december 2022
Bouwkundig / oordoost noordwestgevel	7224279_1666259808623_1733A_BE301B_-_noordoost_-_noordwestgevel_19-10-2022.pdf	20 oktober 2022
Bouwkundig / principedetails dak	7224279_1666259808830_1733A_V1901-V1902_-_principedetails_dak.pdf	20 oktober 2022
Constructie / 18e-19e verdieping	7224279_1664972340533_T-721081-DO-106_B_18e-19e_verdieping.pdf	10 oktober 2022
Constructie / 1e verdieping	7224279_1664540977527_T-721081-DO-101_B_1e_verdieping.pdf	10 oktober 2022



Constructie / Begane grond	7224279_1664540977515_T-721081-DO-100_Begane_grond.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede A-A	7224279_1664540977584_T-721081-DO-700_Doorsnede_A-A.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede E-E	7224279_1664540977608_T-721081-DO-703_Doorsnede_E-E.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Doorsnede_C-C-D-D	7224279_1664972340785_T-721081-DO-702_Doorsnede_C-C-D-D.pdf	10 oktober 2022
Constructie / Vloer kruipruimte	7224279_1664540977494_T-721081-DO-098_Vloer_kruipruimte.pdf	10 oktober 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

## BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-080829. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino op het perceel Zilverstraat 1 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](http://www.omgevingsloket.nl)) of per emailbericht naar [IB-VTH@zoetermeer.nl](mailto: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 o.a.:
  - Gegevens toegepaste installaties m.b.t. brandveiligheid:
    - Programma van eisen brandmeldinstallatie
    - Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie
    - Uitgangspuntendocument blusinstallatie
    - Aanvraag doormelding regionale alarmcentrale
  - Onderstaande punten conform afdeling 3.6 Luchtverversing meenemen in de nader in te dienen stukken van de luchtverversing:
    - Lift nummer 6 dient ook te worden voorzien van luchtverversing.
    - Op de begane grond het kantoor en de winkel ook van voorzien van luchtverversing.
    - Op de 2e verdieping dient nog nader naar de wellness te worden gekeken. De afvoer van de douches voldoet niet.
  - Definitieve installatiegegevens waaronder:
    - Gegevens vuil en -hemelwaterafvoer
    - Terreinleiding conform artikel 6.18 van het Bouwbesluit
    - Gegevens lift
    - E, W en S installaties;
- c. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste trappen en balustrades;
- d. het bouwveiligheidsplan en bouwplaatsinrichting, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit (dit is iets anders dan het V&G plan).

### 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 2022-080829. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino op het perceel Zilverstraat 1 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, tel.: 14 079.

### **Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit**

- I      Bouwbesluit 2012**
- II     Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III    Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen**

#### **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 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: dhr. Langerak bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9577.

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 email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
7. Volgens artikel 1.25, lid 1, geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.
8. Volgens artikel 1.25, lid 2, geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
9. Volgens artikel 1.25, lid 3, 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 ontgravingen dieper dan 1,50 m onder maaiveld plaatsvinden, 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)

**algemeen:**

14. Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing. Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:
  - Voor het opgegeven gebruik is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.

**veiligheid:**

15. 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 overige geldt dat de definitieve constructietekening(en) en berekening(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.

**bouw- en sloopwerkzaamheden:**

16. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouwveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
- de afscheiding en afsluiting van het bouwterrein;
  - de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen;
  - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
  - het waarborgen van de verkeersveiligheid;
  - het voorkomen van vallende objecten, en
  - de eventuele nadere voorwaarde, zie artikel 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 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.

17. Ingevolge artikel 8.3, lid 3, dient een ontheffing op artikel 8.3, leden 1 en 2, aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag indien er werkzaamheden buiten de in artikel 8.3, lid 1, aangegeven werktijden plaatsvinden en indien de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur overschreden wordt.

Tabel 8.3						
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

18. Ingevolge artikel 8.4, lid 2, dient ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag indien de trillingsterkte, als bedoeld in artikel 8.4, lid 1, overschreden wordt.
19. Ingevolge artikel 8.5 dienen tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden maatregelen getroffen te worden om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.
20. Ingevolge artikel 8.6 leidt het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.
21. Ingevolge artikel 8.8, lid 1, worden bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

## II N.a.v. de Bouwverordening 2012

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

## III Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen

Wij wijzen u erop dat u voor het aanbrengen van een open of gesloten bodemenergiesysteem een melding dient te doen en/of een vergunning dient aan te vragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

Wij adviseren u contact op te nemen met de ODH om na te gaan of u een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen (en zo ja, in welk kader). Dit is namelijk afhankelijk van het soort systeem en de capaciteit van het systeem.

U kunt dit doen via [vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl). Vermeld hierbij het type bodemenergiesysteem (open of gesloten) en geef de locatie aan waar u het systeem wilt realiseren. De ODH zal beoordelen of er voor de locatie specifiek beleid geldt en zal contact met u opnemen om aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waaraan u dient te voldoen.

Wanneer het gaat om een gesloten bodemenergiesysteem, dient in ieder geval een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen of het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden ingediend. Een melding mag alleen worden ingediend door een hiervoor gecertificeerde partij en dient uiterlijk vier weken voor start aanleg van het systeem worden ingediend bij de ODH. Als tevens een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (Obm) nodig is (systemen in interferentiegebied of systemen met een bodemzijdig vermogen > 70 kWh), dan is de wettelijke proceduretermijn acht weken.

**Voorwaarden t.a.v.: Werkzaamheden aan de openbare grond (voor het maken of veranderen van een uitweg (2:7 APV juncto artikel 2.2 lid 1, onder e, Wabo)**

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.
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 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-080829. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een hotel met restaurant, vergaderaccommodaties en casino op het perceel Zilverstraat 1 te Zoetermeer.

- 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/ 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 079-3469577, 2x 24 uur van tevoren melden;
- De vergunning met de in de lijst van bijlagen genoemde stukken moet fysiek of digitaal op het werk aanwezig zijn en desgevraagd (al dan niet digitaal) 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;
- In dit kader wijzen wij u tevens op een mogelijke vergunningsplicht op basis van de Waterwet. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met het waterschap Schieland en de Krimpenerwaard.
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen **PM**. De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.



**Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met B.H. Romkes, telefoonnummer +31793468674 (email [B.H.Romkes@zoetermeer.nl](mailto:B.H.Romkes@zoetermeer.nl)). Wilt u hierbij het kenmerk 2022-080829 vermelden?

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

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING