



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 30 september 2020;
dossiernummer : WB20200827;
van : Vedeka Residential B.V.
t.a.v. De heer T. Cornelissen;

om vergunning tot : het bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig huurappartementen aangevuld met 150 m² aan commerciële ruimte, 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. : 4465;

plaatselijk gemerkt : Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer

Besluiten

Gelet op de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met een bestemmingsplan;
- 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 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:

- het bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig huurappartementen aangevuld met 150 m² aan commerciële ruimte, het veranderen van een bestaande in- en uitrit en het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen op het perceel Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) 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 vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark', NL.IMROI.0637.BP00002-0004, 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'; en 'Paraplu Herziening Dagstandplaatsen Zoetermeer';
- ter plaatse gelegen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark', geldt de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Groen';
- het bouwplan is in strijd met de doeleindenomschrijving op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5.1 zijn woningen niet toegestaan nu deze niet genoemd worden in de doeleindenomschrijving. Parkeren is enkel ondergeschikt toegestaan. Omdat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van wonen, wat niet is toegestaan op deze gronden, zijn ook de parkeerplaatsen strijdig met het bestemmingsplan;
- het plan is tevens in strijd met de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan;
- indien de bouwactiviteiten niet passen in het bestemmingsplan dan wordt de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (ontheffing);
- er kan niet binnenplannen van het bestemmingsplan worden afgeweken;
- er kan niet met een kruimelgeval van het bestemmingsplan worden afgeweken, nu het nieuwbouw betreft volledig in strijd met de doeleindenomschrijving. Er kan enkel afgeweken worden van het bestemmingsplan middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure;
- gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient de aanvraag voor de activiteit (ver)bouwen tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan past niet in deze categorieën van gevallen zodat er een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad nodig is;
- de gemeenteraad heeft deze (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen op 15 maart 2021 afgegeven;
- gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;
- er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage aangezien er bij de uitvoering van het project geen belangrijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Dit blijkt uit de aanmeldnotitie die de aanvrager heeft ingediend;
- door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is op verschillende onderdelen beoordeeld;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1,

onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op basis van artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 25 maart 2021 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van ...gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend *of* op de voorgenomen omgevingsvergunning is/zijn (een) zienswijze(n) **ingediend door.....**;
- **deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk ..., welke gelijktijdig met deze vergunning is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;**

OF KEUZE BLOK INDIEN GEEN ZIENSWIJZE(N)

- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren;
- tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de ruimtelijke onderbouwing;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 19 november 2020 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 zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande en de in ontwikkeling zijnde omgeving.
- de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 oktober 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening 2012 van de gemeente Zoetermeer;

- 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. 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 van 11 december 2020 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 vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosterherhage / Businesspark';
2. ter plaatse geldt de bestemming bestemming 'Gemengd - 1';
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

Op 30 september 2020 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 9 oktober 2020 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 28 oktober 2020 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 6 november 2020 ontvangen.

Op 26 november 2020 hebben wij voor een tweede keer verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 5 januari 2021 ontvangen.

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

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; **en**
- als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit; **danwel**
- als u kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-vergunning kan door belanghebbenden, die wel of geen zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld.

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 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? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen.

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
prestatieverklaring-wh12-eps150se, Prestatieverklaring EPS platen voor thermische isolatie	
Certificaat CTG-578-10 signed, Kwaliteitsverklaring (KOMO)	18-1-2021
Begane grondvloer 00086166-03-Erkend-BB-Aansluitdocument-kanaalplaat	18-1-2021
utherm_wall I flex_nl_belux, Beschrijving isolatieplaten Utherm Wall L Flex	18-1-2021
Unilin UTHERM WALL L FLEX sterk geventileerd 20-100 mm, Rc berekening 4 (opbouw 2, sterk gev.)	18-1-2021
Rc plafond loggia 6,0_20210112	18-1-2021
5487823_1610009726339_Unilin_UTHERM_WALL_L_FLEX_sterk_geventileerd_20-100_mm, Berekening	7-1-2021
5487823_1610009726253_Begane_grondvloer_00086166-03-Erkend-BB-Aansluitdocument-kanaalplaat	7-1-2021
Bijlage 5 - Quick scan flora en fauna bouwkevels Oosterheem, Bureau Stadsnatuur, d.d. 5 juni 2019	5-1-2021
Bijlage 4 - Verkennend milieukundig (water)bodemonderzoek voor diverse deellocaties in Zoetermeer, VanderHelm Milieubeheer, d.d. 26 april 2019	5-1-2021
Bijlage 3 - Aanmeldnotitie, KuiperCompagnons, d.d. 30 september 2019	5-1-2021
Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek Peutz, Rapportnummer O 15801-3-RA-004, d.d. 22 december 2020	5-1-2021
Bijlage 1 - Geuronderzoek, Buro Blauw, kenmerk BL2018.9136.01_VO4, d.d. 8 april 2020	5-1-2021
RO-ROB-619.119.70-DO02 met kaft, Ruimtelijke onderbouwing/ definitief	5-1-2021
Bijlage 9 - Beplantingsplan - ontwerp buitenruimte Willem Dreeslaan	5-1-2021
Bijlage 8 - Definitief ontwerp, Klundert Architecten, d.d. 16 januari 2020	5-1-2021
Bijlage 7 - Stikstofdepositieberekening ruimtelijke onderbouwing Willem Dreeslaan, KuiperCompagnons, d.d. 18 september 2020	5-1-2021
Bijlage 6 - Beschouwing rookgaspluim WKC Oosterheem, Peutz, rapportnummer O 15801-1-RA-004, d.d. 20 mei 2020	5-1-2021
Verzoek hogere grenswaarde Willem Dreeslaan	30-12-2020
O 15801-3-RA-004, Onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaai in het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor een bestemmingswijziging	30-12-2020
5487823_1601475641155_B-01_Situatie	27-11-2020
191024 IP openbaar WD-laan_compressed	27-11-2020
5487823_1605795855718_WILLM_20200219_Cam02a_LR	19-11-2020
5487823_1605795855687_WILLM_20200219_Cam01b_LR	19-11-2020
5487823_1605795855536_Monster_metselwerk	19-11-2020
5487823_1605783411815_2020102138810_wabo_bouwen	19-11-2020
5487823_1604670430254_Adriaan_Van_Erk_Huisbestek_2020_ZP_Hang-_en_Sluitwerk	6-11-2020
5487823_1604670430218_20201022_Rc_berekening_dak	6-11-2020
5487823_1604670430207_218009_-_bouwkosten_overzicht_-_49_appartementen_Zoetermeer	6-11-2020
5487823_1604670430200_00_Tekeningenlijst_06-11	6-11-2020
5487823_1604670430525_Opzet_voorstel_nuts_VO_willem_Dreeslaan	6-11-2020
5487823_1604670430516_Begeleiding_schrijven_aanvulling_06-11-2020	6-11-2020
5487823_1604670430429_B-30_Principe_Details_06-11	6-11-2020
5487823_1603873592836_6ffe-01_Diverse_locaties_Zoetermeer_Gemeente_Zoetermeer_(1)	28-10-2020
5487823_1601475641454_B-40_Bouwbesluit_berekening	1-10-2020
5487823_1601475641363_B-30_Principe_Details	1-10-2020

5487823_1601477637901_publiceerbareaanvraag	1-10-2020
5487823_1601476939567_RO-ROB-61911970-DO01_totaalbestand	1-10-2020
5487823_1601476939557_RO-BP-61911970-VB-VA-A-3	1-10-2020
5487823_1601476726737_9888-N02-constructieve_uitgangspunten	1-10-2020
5487823_1601476726630_9888_DO00001_constructieve_plattegronden	1-10-2020
5487823_1601476726585_9888_DO00D01_Details	1-10-2020
5487823_1601475937532_R018032aa.01-_Rapportage_Bouwbesluitberekeningen _Willem_Dreeslaan_te_Zoetermeer	1-10-2020
5487823_1601475861327_W05_-_Dak_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861316_W04_-_7e_verdieping_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861298_W03_-_6e_verdieping_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861278_W02_-_2e_t-m_5e_verdieping_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861258_W01_-_1e_verdieping_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861245_W00_-_Begane_grond_Klimaat	1-10-2020
5487823_1601475861235_Ventilatiestaat_Willemdreeslaan_Zoetermeer	1-10-2020
5487823_1601475861207_Tekening_en_documentlijst_30-09-2020	1-10-2020
5487823_1601475861198_S05_-_Dak_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860841_S04_-_7e_verdieping_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860809_S03_-_6e_verdieping_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860775_S02_-_2e_t-m_5e_verdieping_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860732_S01_-_1e_verdieping_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860702_S00_-_Begane_grond_Sanitair	1-10-2020
5487823_1601475860691_E01_-_Dak_E-installaties	1-10-2020
5487823_1601475729622_Kleur_materiaal_en_afwerkstaat_20200930	1-10-2020
5487823_1601475641684_MPG_berekening_20200930	1-10-2020
5487823_1601475641655_Checklist_Veilig_onderhoud_20200930	1-10-2020
5487823_1601475641618_BvR01B_Brandveiligheidsrap_20200930	1-10-2020

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200827, voor bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig appartementen, veranderen van een bestaande in-en uitrit, afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de hieronder genoemde stukken aangeleverd te worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving 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 bouwactiviteit

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200827, voor bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig appartementen, veranderen van een bestaande in-en uitrit, afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) 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)**
- III Wet milieubeheer en/ of de wet bodembescherming**

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;

Aanwezigheid bescheiden

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. Aanspreekpunt Bouwinspecteur

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.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

6. 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.
7. Volgens artikel 1.25 lid 2 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 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.

9. Klic-melding

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 <http://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:

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 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 sloofterrein 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;
 - d. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - 1^e de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding 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 sloofterrein 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 sloofterrein 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 sloofterrein;
 - 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. Zorg ervoor dat de het plan is uitgewerkt a.d.h.v. onze HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR. (Beheer Inrichting Openbare Ruimte);
- 30. Het actuele inrichtingsplan voor het openbaar gebied (Stephensonstraat en

groenstrook langs het water) dient uitgevoerd te worden a.d.h.v. het bestaande pdf-document " 191024 IP openbaar WD-laan_compressed" opgesteld op 24-10-2019;

31. Voor wat betreft de inrichting van het eigen terrein geldt de tekening die Van der Kooij heeft ingediend voor de aanvraag omgevingsvergunning. "5487823_1601475641155_B-01_Situatie";
32. 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.
33. Voor meer informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen afdeling Stadsbeheer via telefoonnummer 14079 (onder vermelding van 'uitrit aanleggen');

III N.a.v. de Wet milieubeheer en/ of de wet bodembescherming

34. 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.

Bijlage 3: Vergunningvoorschriften brandveiligheid

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200827, voor bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig appartementen, veranderen van een bestaande in-en uitrit, afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer.

Veiligheidsrisico's en wettelijk kader

Brandbeveiligingsinstallaties

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 6 van het bouwbesluit

Afdeling 2.10. van het Bouwbesluit, 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.

WBDBO wordt bepaald door de NEN 6068. In deze norm staat dat dat tussen 2 brandcompartimenten waarin gevelopeningen aanwezig zijn een brandklassen B geldt voor de buitenkant en dat er geen brand in de spouw mag komen. Tevens wordt vermeld dat alle branduitbereidingstrajecten onderzocht moeten worden. Gezien de aangeleverde principe details, is vooralsnog niet aannemelijk gemaakt dat er geen branduitbereiding naar de boven of naastliggende woningen plaats kan vinden en of de gehele gevelconstructie voldoet aan brandklasse B conform de eisen uit hoofdstuk 2.9 van het bouwbesluit. De aanvrager dient de bovengenoemde punten te onderzoeken en door middel van een expert judgement aannemelijk te maken dat er voldaan wordt aan de eisen van bouwbesluit.

1. Middels nadere uitwerking zal nader worden beoordeeld en aannemelijk worden gemaakt, dat voor samengestelde gevelconstructies brandklasse B, volgens NEN-EN 13501-1, wordt behaald op basis van de eigenschappen van afzonderlijke gevelcomponenten en tevens zodanig, dat tussen twee brandcompartimenten waarin gevelopeningen aanwezig er geen brand in de spouw kan komen.'

Wat betreft de door het bouwbedrijf voorgestelde toe te passen spouwmuurisolatie, te weten Utherm WALL Flex [een PIR isolatieplaat bekleed aan beide zijden met een meerlaags gasdicht laminaat en aan één zijde voorzien van een minerale wollaag van 25 mm], is een rapportage van de fabrikant gevoegd [TECHNICAL ASSESSMENT 2019-A-066 van het INSTITUUT VOOR BRANDVEILIGHEID] waarin op blz. 3 wordt aangegeven, dat het aangegeven isolatiemateriaal toegepast in een buitenwand niet minderwaardig zal zijn ['will not be inferior'] aan brandklasse B-s2, d0 volgens NEN-EN 13501-1

Om er zorg voor te dragen, dat - bij brand - vlammen mogelijk door de afwateringsopeningen [die echter klein zullen zijn] boven buitenkozijnen naar binnen kunnen slaan wordt boven het buitenkozijn een 'firestop' aangebracht, bestaande uit een steenwolstrook [brandklasse A1] van 145 mm. Een aangepast detail, te weten VX-09 [geldt voor alle spouwmuurdetails boven buitenkozijnen] hebben wij aan dit schrijven toegevoegd.

Nog in te dienen gegevens

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

- Uitgebreide details tekeningen met expert judgement of de details voldoen aan de NEN 6068.

Brandveilig gebruik

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

BIJLAGE 4: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200827, voor bouwen van een appartementencomplex met negenenveertig appartementen, veranderen van een bestaande in-en uitrit, afwijken van bestemmingsplan m.b.t. wonen op het perceel Willem Dreeslaan (hoek Stephensonstraat) te Zoetermeer.

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien t.b.v. 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 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, 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 te voren 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;
- 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.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer A. Jagram, telefoonnummer 079 - 346 8188 (email a.k.jagram@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, WB20200827, vermelden?

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