

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 23 december 2018;
dossiernummer : WB20180860;
van : ERA Contour B.V.
de heer R.M. Guikema

om vergunning tot : het bouwen van 19 woningen met bergingen, het realiseren van
parkeerplaatsen en in- en uitritten;

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : ZEGWAARD;
sectie : F;
nr. : 4934;

plaatselijk gemerkt : Oosterheem Noordrand veld 2, Weidse Weelde te Zoetermeer

Besluiten

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

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met een bestemmingsplan;
- het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg;
- 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 er op 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 project heeft betrekking op het bouwen van 19 woningen met bergingen, erfafscheidingen, het aanleggen van parkeerplaatsen en het realiseren van in- en uitritten op de percelen gelegen in Oosterheem Noordrand fase 2 te Zoetermeer, bekend als nieuwbouw project 'Weidse Weelde'.

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 de vigerende bestemmingsplannen 'Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg Noord', NL.IMRO.0637.BP00024-0004, 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' en de 'Paraplu herziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
- ter plaatse van het bestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg Noord (hierna: Actualisering) geldt de bestemming 'Woongebied - 1', met de aanduidingen gestapeld, maximum bouwhoogte 45 m en een maximaal aantal wooneenheden van 124;
- ter plaatse van het bestemmingsplan Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord (hierna: Oosterheem) geldt de bestemming 'Woongebied - 1', met de aanduidingen gestapeld, maximum bouwhoogte 45 m en een maximaal aantal wooneenheden van 124 alsmede de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- de activiteit (ver)bouwen is voor wat betreft vijf woningen, bergingen en erfafscheidingen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van Oosterheem niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften omdat ingevolge artikel 13.1 en 13.2 van de planvoorschriften geen woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming;
- de activiteit (ver)bouwen is ook niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de bestemming 'Woongebied - 1' van de Actualisering en Oosterheem omdat ingevolge 10.2.3, onder b en artikel 19.2.5, onder b van de planvoorschriften van beide bestemmingsplannen is vastgesteld dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen. Het bouwplan voorziet bij elk bouwperceel in het plaatsen van een tuinpoort met tuinkolommen met een hoogte van 2,32 m en 1,68 m die als erf en terreinafscheiding kunnen worden aangemerkt. Deze tuinpoorten en kolommen bevinden zich voor de voorgevelrooilijn. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximale toegestane bouwhoogte van 1 m. Het gevraagde bouwplan is voor wat betreft de tuinpoorten niet in overeenstemming met de bouwregels voor erfbebouwing binnen de bestemming 'Woongebied-1';
- de activiteit (ver)bouwen is tot slot ook niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de bestemming 'Woongebied - 1' van de Actualisering en Oosterheem omdat ingevolge 10.2.2, onder a en artikel 19.2.4, onder a van de planvoorschriften van beide bestemmingsplannen is vastgesteld dat erfbebouwing uitsluitend mag worden opgericht vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Het bouwplan voorziet in bergingen waarvan een aantal voor de voorgevelrooilijn worden opgericht. Daarmee is het gevraagde bouwplan voor wat betreft een aantal van de bergingen ook niet in overeenstemming met de bouwregels voor erfbebouwing binnen de bestemming 'Woongebied-1';
- 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 deeluitmakende ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan past in deze categorieën van gevallen zodat er geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad nodig is;
- gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;
- op 15 mei 2019 is het besluit genomen dat er geen milieueffectrapport hoeft 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 die ziet op de bouw van de 5 woningen op de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze ruimtelijke onderbouwing is op verschillende onderdelen beoordeeld. Ook is de overschrijding van de maximale bouwhoogte van de erfafscheidingen en de plaatsing van de bergingen voor de voorgevelrooilijn 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 9 april 2020 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 10 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren;
- tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de ruimtelijke onderbouwing;
- *Geluid*
voor de vijf woningen die op de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden gebouwd, geldt dat er hier geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege weg- of railverkeerslawaaï. Vanuit Geluid wordt er akkoord gegaan met de ruimtelijke onderbouwing;
- *Luchtkwaliteit*
er worden minder woningen gerealiseerd dan in de planologische situatie, er is geen verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de planologische situatie. De 5 woningen op zichzelf zorgen ook niet voor een "in betekenende mate" verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit Lucht wordt er akkoord gegaan met de ruimtelijke onderbouwing;
- *Stedenbouw*
de tuinpoort bestaat uit twee gemetselde kolommen en een verticaal spijlenhek. Dit spijlenhek is (dus) doorzichtig. De kolommen hebben een beperkte breedtemaat. Fraai is dat verlichting, nummer, brievenbus in de kolom zijn opgenomen. Samen met de heg zal een ander kwalitatief hoogwaardige erfafscheiding naar de openbare ruimte vormen. Er is dus zeker geen sprake van een significante overschrijding van de bouwhoogte van 1 meter. De erfafscheidingen zorgen daarom niet voor een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en hier kan medewerking aan worden verleend;
- daarnaast is beoordeeld of in de ruimtelijke onderbouwing voldoende is onderbouwd waarom er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden aan de orde is. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing is weloverwogen en goed. Men geeft aan dat de eerdere parkeerplaatsen direct te maken hadden met het ook eerdere uitsluitend appartementenprogramma. Bovendien wordt gesteld dat de 'entree' van veld 2 met woningen aantrekkelijker is dan via een parkeerplaats. Hier wordt vanuit stedenbouwkundige optiek akkoord mee gegaan. Daar zou nog aan kunnen worden toegevoegd dat dit tevens de 'entrée' van de Berkelstroom is zodat deze verbeterde situatie een groter gebied ten voordele kan strekken;
- een bezonningsstudie om aan te tonen dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden is, is in dit geval niet nodig. Het gaat bij het planvoorstel om laagbouw woningen op minimaal circa 25 m afstand en dan ook nog eens in het oosten/noordoosten/noorden;
- er kan worden gesteld dat het plan geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld tot gevolg heeft. Het plan en de ruimtelijke onderbouwing zijn stedenbouwkundig akkoord;
- daarnaast is ook nog gekeken naar de plaatsing van de bergingen bij een aantal woningen vóór de voorgevelrooilijn. Deze afwijking van het bestemmingsplan is niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, maar maakt wel onderdeel uit van de aanvraag. Normaal gesproken is de plaatsing

van bergingen voor de voorgevelrooilijn niet wenselijk omdat het de kwaliteit van het straatbeeld aantast. In dit geval blijkt -zie de recente tekening- dat de erfscheiding wordt mee-ontworpen. Deze bestaat uit een haag met een hoogte van 1.70m en tuinpoort met gemetselde kolommen van 2.32 m hoogte. Deze erfscheiding zorgt voor een rustig en uniform straatbeeld. Bovendien is de privacy van de bewoners hiermee gewaarborgd. Deze erfscheiding is reeds hierboven stedenbouwkundig geaccordeerd. De bergingen staan niet in deze erfscheiding op de kavel grens, maar zijn ca 1 meter achter deze lijn gepositioneerd. Dat maakt dat de bergingen grotendeels uit het directe zicht vanaf de openbare weg staan. Dit betekent geen onaanvaardbare aantasting van het straatbeeld en is dus stedenbouwkundig akkoord;

- *Suggestie*

de bergingen zijn ca 1 m hoger dan de haag. Daarmee steken de bergingen uit boven de haag en zijn de bergingen wel zichtbaar vanaf de openbare weg. Om de kwaliteit van het straatbeeld te vergroten wordt aanbevolen de bergingen niet of minder zichtbaar vanaf de openbare weg te laten zijn. Dit kan op verschillende manieren bereikt worden:

1. de haag iets te verhogen
2. de bergingen iets te verlagen
3. de bergingen iets verder van de haag de tuin in te positioneren.
4. een combinatie van 1, 2 en 3

Aanbevolen wordt dit wel te doen, het vergroot de kwaliteit van de openbare ruimte en dus ook van het plan;

- *Verkeer*

de omgevingsvergunning is in 2019 aangevraagd. Daarom mag gebruik worden gemaakt van de overgangsbepaling uit het parkeerbeleid 2019 (Punt 1 van de Overgangsregeling) en kunnen de parkeernormen van 2012 gehanteerd worden. De gemiddelde parkeernorm is voor dit project van toepassing;

- in tabel 4.3 van de Ruimtelijke onderbouwing staan de verschillende woningtypen en de bijbehorende parkeernormen. Daarbij is ook het appartementencomplex dat in een latere fase wordt aangevraagd opgenomen. In onderstaand advies wordt enkel het deel voor de grondgebonden woningen beschouwd;

- het bouwplan behelst het bouwen van 12 middelgrote grondgebonden woningen (110-180 m²) en 7 grote grondgebonden woningen (>180 m²). De totale parkeervraag voor de 19 woningen bedraagt 34,9 parkeerplaatsen, waarvan 5,7 voor bezoekers;

- op eigen terrein worden 22,9 parkeerplaatsen aangelegd (niet elke parkeerplaats telt volledig mee, conform tabel 4.2 van de Ruimtelijke onderbouwing). Conform de afspraken voor het project Noordrand wordt op openbaar terrein ook een deel van de parkeeroplossing gecreëerd. Hier wordt uitgegaan van het inrichtingsplan van de gemeente voor het openbaar gebied. Dit wijkt op onderdelen af van de meegestuurde tekening (BA-2169-00-001), waarop staat: "Inrichting openbaar gebied is indicatief en wordt uitgevoerd door de gemeente". In het inrichtingsplan zijn 19 parkeerplaatsen ingetekend. In totaal worden er dus (22,9+19=) 41,9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn er voldoende. De restcapaciteit van 7 parkeerplaatsen kan in een later stadium ingezet worden bij de omgevingsvergunning voor fase 2;

- ten aanzien van Verkeer en Parkeren is het bouwplan akkoord;

- *Bodem*
het bodemonderzoek is door de Omgevingsdienst Haaglanden beoordeeld en akkoord bevonden;
- *Externe Veiligheid*
het onderdeel 'Externe veiligheid' uit de ruimtelijke onderbouwing is door de Omgevingsdienst Haaglanden beoordeeld en akkoord bevonden;
- *Milieuzonering*
het onderdeel 'Milieuzonering' uit de ruimtelijke onderbouwing is door de Omgevingsdienst Haaglanden beoordeeld en akkoord bevonden;
- *Flora en fauna / stikstof*
het onderdeel 'Flora en fauna' uit de ruimtelijke onderbouwing is akkoord bevonden. Daarnaast heeft er een onderzoek naar stikstof plaatsgevonden. Dit onderzoek is recentelijk geactualiseerd en voldoet aan de laatste stand van zaken.
Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypes en/of leefgebieden in Natura2000-gebieden. Dit is berekend tijdens de gebruiksfase én de realisatiefase. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten en daarom is dit onderdeel akkoord. Wel wordt opgemerkt dat in het onderzoek ook de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied 'De Wilck' wordt berekend. Dit Natura 2000-gebied is echter niet gevoelig voor verzuring door stikstofdepositie en hoeft daarom niet in de berekening te worden meegenomen. Dit verandert echter de conclusie van het onderzoek niet;
- *Samenspraak*
over de woningbouwplannen heeft in een eerdere fase al samenspraak plaatsgevonden;
- het advies is om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Wel wordt aangeraden om de suggesties van stedenbouw mee te nemen en te kijken of het plan conform de suggesties kan worden aangepast. Dit is echter geen voorwaarde voor een positief advies;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 12 december 2019 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 21 woningen zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande en de in ontwikkeling zijnde omgeving;
- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het bouwbesluit 2012 en er is met toepassing van artikel 1.3 voor wat betreft de buitenberging van woning type D, aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de aangeleverde constructieberekeningen zijn, behoudens de nog aan te leveren gegevens, zie bijlage 1, akkoord bevonden;
- de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 april 2019 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 de Bouwverordening 2012 en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;

- er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de locatie omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie;
- ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning op de volgende punten aangepast:
 1. enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot data en overwegingen;
 2. de datum van publicatie en de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn gewijzigd naar 9 april 2020 respectievelijk 10 april 2020 omdat het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage is gelegd;
 3. tekstuele aanpassing met betrekking tot de inwerkingtreding van het besluit;
- voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht.

T.a.v. het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg (Artikel 2:6 Apv juncto 2.2, eerste lid, onder d Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. ingevolge artikel 2:6 van de APV Zoetermeer is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

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

2. blijkens het aanvraagformulier maakt het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg 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 19 maart 2020 bestaan er uit het perspectief van de bruikbaarheid, het aanzien en de veiligheid van de weg 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.

T.a.v. het maken of veranderen van een uitweg (2:7 Apv juncto 2.2, eerste lid, onder e Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. artikel 2.7. van de APV Zoetermeer geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het maken of veranderen van een uitweg te verbieden indien
 - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. er sprake van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

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

2. blijkens het aanvraagformulier maakt het maken van een uitweg onderdeel uit van het project.
3. hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig.

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

4. blijkens het advies van afdeling Stadsbeheer 19 maart 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 de vigerende bestemmingsplannen 'Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg Noord', NL.IMRO.0637.BP00024-0004, 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' en de 'Paraplu herziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
2. ter plaatse van het bestemmingsplan Actualisering delen Oosterheem/Zegwaartseweg Noord (hierna: Actualisering) geldt de bestemming 'Woongebied - 1', met de aanduidingen gestapeld, maximum bouwhoogte 45 m en een maximaal aantal wooneenheden van 124;
3. ter plaatse van het bestemmingsplan Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord (hierna: Oosterheem) geldt de bestemming 'Woongebied - 1', met de aanduidingen gestapeld, maximum bouwhoogte 45 m en een maximaal aantal wooneenheden van 124 alsmede de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
4. 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;
5. 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

Procedure

Op 23 december 2018 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 10 januari 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 10 april 2020 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd.

Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.2 van de Wabo treedt deze vergunning onverwijld in werking. Wij oordelen dat in dit geval onverwijld inwerkingtreding nodig is.

Dit wordt als volgt gemotiveerd:

1. Continuïteit van de woningbouw is aangemerkt als een groot belang

Op 22 april j.l. is er naar aanleiding van de coronacrisis een gemeenschappelijke verklaring afgegeven tussen een groot aantal partijen waaronder de rijksoverheid.

Enkele kernpunten uit deze verklaring zijn:

- erkenning dat er een grote vraag naar woningen is door het groeiend aantal huishoudens;
- de urgentie en verantwoordelijkheid die alle partijen voelen om deze mogelijke negatieve gevolgen te voorkomen en de continuïteit in de bouwproductie en werkgelegenheid zoveel als mogelijk te borgen,
- de gevolgen die de coronacrisis kan hebben op de Nederlandse economie en samenleving, alsmede de ernstige gevolgen voor de ontwerp-, bouw- en technieksector, indien passende maatregelen en afspraken van overheid en private partijen uitblijven.

Afgesproken is dat partijen zich zullen inspannen om de continuïteit in bouwproductie en werkgelegenheid zoveel als mogelijk te borgen.

Partijen zullen zich onverminderd blijven inzetten voor het terugdringen van het woningtekort.

Provincies en gemeenten zullen alles op alles zetten om de democratische besluitvorming rondom ruimtelijke planvorming en het participatieproces dat daarmee verbonden is doorgang te laten vinden (bijvoorbeeld door digitale participatie mogelijk te maken en kennis hierover te verspreiden).

Partijen zullen zich inspannen om het hoge tempo vast te houden. Er is overeengekomen dat partijen zullen proberen om de vergunningverlening zo soepel en snel als mogelijk te laten verlopen (en waar mogelijk daarbij gebruik maken van of aansluiten bij eerder verleende vergunningen voor vergelijkbare situaties).

2. De coronacrisis werkt vertragend voor de uitvoering van het project en deze vertraging kan leiden tot beëindiging van het project

Door het Coronavirus zijn veel buitenlandse bouwvakkers direct huiswaarts gekeerd. Er was reeds een tekort aan werknemers in de bouw. Ten tweede mogen er niet teveel mensen bij elkaar op de bouwplaats in elkaars nabijheid zijn. Werknemers kunnen niet bij elkaar in een (bestel)auto zitten. Ze zijn verplicht thuis te blijven als ze zich verkouden of griepig voelen, of als een huisgenoot koorts heeft. Deze maatregelen zijn verwoord in het protocol "Samen veilig doorwerken". Dit protocol is opgesteld door de rijksoverheid en bouwend Nederland. Zoals het zich nu laat aanzien zijn de beperkingen vanwege corona vooralsnog niet opgelost, nu de regering aankoerst op de "1,5 m samenleving". Spreiding van arbeidskrachten is essentieel om te kunnen

voldoen aan een veilige werkplek onder de huidige omstandigheden. Dit betekent ook spreiding in de tijd. Gelet op het voorgaande is het van het grootste belang dat zo snel mogelijk met de uitvoering begonnen kan worden.

3. Er heeft participatie plaatsgevonden

Omwonenden zijn uitgenodigd voor een informatieavond over de ontwikkeling van het gebied op 23 januari 2019. De belangstellenden zijn geïnformeerd over de nieuwbouwplannen en wat dat voor de omgeving kan betekenen. Ook is er de mogelijkheid gegeven tot het maken van opmerkingen of het geven van ideeën. Tot en met 6 februari 2019 is de mogelijkheid gegeven vragen te stellen naar aanleiding van de informatieavond. De conclusie van de participatie is verwoord in de raadsmemo d.d. 9 juli 2019 eindverslag samenspraak woningbouw Noordrand Oosterheem.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure)

Vanaf 5 juni 2020 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.

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.

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
4113791_1589348752241_ERAschrijvenverzoek_onverwijldeinwerkingtredingOV20200508	13-5-2020
4113791_1582442393423_Stikstofdepositieberekening_Zoetermeer_-_Wijk_Oosterheem_veld_2_20-02-2020_1.0	24-2-2020
4113791_1582442288441_Oosterheem_RUIMTELIJKE_ONDERBOUWING_V_-_RDJ_21-02-2020	24-2-2020
4113791_1582442193208_Weidse_Weelde-nokhoogten	24-2-2020
4113791_1582442118710_00-001_Situatie_aangepast	24-2-2020
4113791_1576739972961_00-835_Type_E1_-_Ruwbouw_optie	19-12-2019
4113791_1572762080162_00-832_Type_E1___E1s_1e_Verdiepingv2	4-11-2019
4113791_1572762051892_00-831_Type_E1___E1s_BGv2	4-11-2019
4113791_1572762005734_00-815_Type_E_2e_Verd._-_Ruwbouw_optiesv2	4-11-2019
4113791_1572761970421_00-811_Type_E_1e_Verd._-_Ruwbouw_optiesv2	4-11-2019
4113791_1572761912184_00-806_Type_E_BG_-_Ruwbouw_optiesv2	4-11-2019
4113791_1572761794854_00-703_Brandscheidingen_EGW	4-11-2019
4113791_1572761686335_00-613_Woningtype_E1s	4-11-2019
4113791_1572761643765_00-612_Woningtype_E1	4-11-2019
4113791_1572761610244_00-200_-_Bouwnr._03tm08_-_Gevels_en_doorsnede	4-11-2019
4113791_1572761577377_00-100_-_Bouwnr._03tm08_-_Plattegronden	4-11-2019
4113791_1572761506134_00-002_Principe_houten_bergingen_EGW	4-11-2019
4113791_1572760991486_BA-303_Verdiepingsvloeren_bnrs_4-6-8	4-11-2019
4113791_1572760961405_BA-302_Verdiepingsvloeren_bnrs_3-5-7	4-11-2019
4113791_1572760931001_BA-300_Detailboek_verdiepingsvloeren_bovenbouw	4-11-2019
4113791_1572760901089_BA-110_Opties_woningen	4-11-2019
4113791_1572760873621_BA-109_Fundering__bg_pilaar_lichtelement	4-11-2019
4113791_1572760841966_BA-108_Fundering_Beganegrondvloer_schuren	4-11-2019
4113791_1572760810265_BA-103_Fundering_Beganegrondvloer_bnrs_4-6-8	4-11-2019
4113791_1572760767051_BA-102_Fundering_Beganegrondvloer_bnrs_3-5-7	4-11-2019
4113791_1572760737390_BA-100_Detailboek_fundering	4-11-2019
4113791_1572760630861_BA-001_Palenplan_bnrs_3_tm_9	4-11-2019
4113791_1572760542575_20190913_Rapportage_Bouwregelgeving	4-11-2019
4113791_1572760427684_6_Eindverslag_samenspraak_Noordrand	4-11-2019
4113791_1572760327815_190813_Oosterheem_RUIMTELIJKE_ONDERBOUWING_def	4-11-2019
4113791_1564727088144_1908-000001	2-8-2019
4113791_1555507304564_Oosterheem_RUIMTELIJKE_ONDERBOUWING_V_-_VG_v2	2-8-2019
ZTMUNIFLOW1_MFC06_0430_001	16-5-2019
4113791_1555576151467_4113791	18-4-2019

Aangepaste Oosterheem RUIMTELIJKE ONDERBOUWING V - VG	18-4-2019
00-001_Situatie_EGW	12-4-2019
2169 _ WB_W-21_W-ERA _ W-01	12-4-2019
00-003_Principe tuinpoort en tuinkolom_EGW	12-4-2019
4113791_1555043018196_00-001_Situatie_EGW	12-4-2019
4113791_1555043072658_00-827_Ruwbouw_optie	12-4-2019
4113791_1555043133176_00-828_Ruwbouw_optie	12-4-2019
4113791_1555043207450_00-829_Type_A1_-_Ruwbouw_optie	12-4-2019
4113791_1555043253670_00-830_Type_B1_-_Ruwbouw_optie	12-4-2019
4113791_1551966099865_00-003_Principe tuinpoort en tuinkolom_EGW	7-3-2019
4113791_1549621789124_rapport_verkennend_bodemonderzoek	8-2-2019
4113791_1549305253290_00-607_Woningtype_E	5-2-2019
4113791_1549312829096_2169_BA_Documentenlijst	5-2-2019
4113791_1549312790452_2169_EGW_-_Kleur-_en_Materiaalstaat_Exterieur	5-2-2019
4113791_1549312674808_10-200_BLOK_10_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312674784_10-100_BLOK_10_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312674657_09-200_BLOK_09_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312674636_09-100_BLOK_09_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312674510_08-200_BLOK_08_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312674489_08-100_BLOK_08_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312674362_07-200_BLOK_07_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312674343_07-100_BLOK_07_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312674199_06-200_BLOK_06_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312674169_06-100_BLOK_06_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312602326_05-200_BLOK_05_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312602301_05-100_BLOK_05_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312602034_04-200_BLOK_04_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312602011_04-100_BLOK_04_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312601873_03-200_BLOK_03_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312601850_03-100_BLOK_03_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312601718_02-200_BLOK_02_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312601697_02-100_BLOK_02_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312601560_01-200_BLOK_01_-_Gevels_en_doorsnede	5-2-2019
4113791_1549312601536_01-100_BLOK_01_-_Plattegronden	5-2-2019
4113791_1549312501589_00-815_Type_E_2e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312501542_00-814_Type_D_2e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312501486_00-813_Type_B_2e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312501430_00-812_Type_A_C_2e_Verd_-_Ruwbouw	5-2-2019

4113791_1549312501404_00-811_Type_E_1e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312501394_00-810_Type_D_1e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312501379_00-809_Type_B_1e_Verd_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312411907_00-808_Type_A_C_1e_Verd_-_Ruwbouw	5-2-2019
4113791_1549312163382_00-807_BG_-_Ruwbouw_optie_-_garage	5-2-2019
4113791_1549312135114_00-806_Type_E_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312102365_00-805_Type_D_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549312056985_00-804_Type_C1_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549305602137_00-803_Type_B1_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549305572149_00-802_Type_B_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549305537361_00-801_Type_A1_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549305481571_00-800_Type_A_C2_BG_-_Ruwbouw_opties	5-2-2019
4113791_1549305429910_00-703_Brandscheidingen	5-2-2019
4113791_1549305398588_00-702_Gebruiksoppervlakte	5-2-2019
4113791_1549305370298_00-701_Bruto_vloeroppervlakte	5-2-2019
4113791_1549305287545_00-700_Kaveloppervlakte	5-2-2019
4113791_1549305218348_00-606_Woningtype_D	5-2-2019
4113791_1549305170570_00-605_Woningtype_C2	5-2-2019
4113791_1549305118126_00-604_Woningtype_C1	5-2-2019
4113791_1549305032351_00-603_Woningtype_B1	5-2-2019
4113791_1549304993098_00-602_Woningtype_B	5-2-2019
4113791_1549304938679_00-601_Woningtype_A1	5-2-2019
4113791_1549304907447_00-600_Woningtype_A	5-2-2019
4113791_1549304865010_00-400_Principe_details	5-2-2019
4113791_1549304811885_00-002_Principe_houten_bergingen	5-2-2019
4113791_1549304648606_Bouwaanvraag_berekening	5-2-2019
4113791_1549304591974_20184280_BA-DOC_Documentenlijst_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549304557402_20184280_BA-307_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549304521209_20184280_BA-306_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549304489042_20184280_BA-305_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302669432_20184280_BA-304_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302637957_20184280_BA-303_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302611769_20184280_BA-302_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302585181_20184280_BA-301_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302545554_20184280_BA-300_Detailboek_bovenbouw_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302498808_20184280_BA-110_Opties_woningen_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302468081_20184280_BA-109_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302436218_20184280_BA-108_01-02-2019	5-2-2019

4113791_1549302410301_20184280_BA-107_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302381048_20184280_BA-106_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302353564_20184280_BA-105_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302321706_20184280_BA-104_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302272314_20184280_BA-103_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302239553_20184280_BA-102_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302209364_20184280_BA-101_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302169341_20184280_BA-100_Detailboek_fundering_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302137068_20184280_BA-002_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302090687_20184280_BA-001_01-02-2019	5-2-2019
4113791_1549302027618_17719-1_-_2169_Funderingsadvies_DEF	5-2-2019
4113791_1549301903010_20190204_Rapportage_Bouwregelgeving_Oosterheem_Noordrand_-_DEF	5-2-2019
4113791_1549301608397_Addendum_bodemonderzoek_def	5-2-2019
4113791_1549301504919_2169-20181210_situatietekening_BPI_-_V2.0	5-2-2019
4113791_1549301371466_2169_EGW_-_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def	5-2-2019
4113791_1549301305483_2169parkeerbalansOV20190201_3	5-2-2019
ZTMUNIFLOW1_MFC37_2447_001	18-1-2019
4113791_1547460951504_541828_001	14-1-2019
4113791_1547120972832_advies_bouwen	10-1-2019
4-1-2019 443422	4-1-2019
4113791_1546494559514_stikstofdepositie	3-1-2019
4113791_1546494628459_AERIUS_bijlage_20181224110325_RRV7LEvGioCR	3-1-2019
4113791_1545553741854_20181122_SiT-00-Noordrand-Oosterheem_zonder_peilmaten	24-12-2018
4113791_1545553862034_Oosterheem_RUIMTELIJKE_ONDERBOUWING_V_-_VG	24-12-2018
4113791_1545554314442_5_Vormvrije_Mer	24-12-2018
4113791_1545554376693_4_Akoestisch_onderzoek_verkeerslawaa	24-12-2018
4113791_1545554462818_3_Verkennend_bodemonderzoek	24-12-2018
4113791_1545554527335_2b_Beoordeling_stikstofdepositie	24-12-2018
4113791_1545554595488_2a_Beoordeling_stikstofdepositie	24-12-2018
4113791_1545554670571_1_Quick_scan_Flora_en_fauna	24-12-2018
4113791_1545554875594_2169_ERA_01-100_BLOK_01_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545554912777_2169_ERA_01-200_BLOK_01_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545554972154_2169_ERA_02-100_BLOK_02_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555001672_2169_ERA_02-200_BLOK_02_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555041041_2169_ERA_03-100_BLOK_03_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555079261_2169_ERA_03-200_BLOK_03_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555127248_2169_ERA_04-100_BLOK_04_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555161424_2169_ERA_04-200_BLOK_04_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018

4113791_1545555196199_2169_ERA_05-100_BLOK_05_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555246243_2169_ERA_05-200_BLOK_05_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555280824_2169_ERA_06-100_BLOK_06_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555313312_2169_ERA_06-200_BLOK_06_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555340086_2169_ERA_07-100_BLOK_07_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555380486_2169_ERA_07-200_BLOK_07_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555412654_2169_ERA_08-100_BLOK_08_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555440793_2169_ERA_08-200_BLOK_08_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555468933_2169_ERA_09-100_BLOK_09_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555494402_2169_ERA_09-200_BLOK_09_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_154555548799_2169_ERA_10-100_BLOK_10_-_Plattegronden	24-12-2018
4113791_1545555587428_2169_ERA_10-200_BLOK_10_-_Gevels_en_doorsnede	24-12-2018
4113791_1545555692789_publiceerbareaanvraag	24-12-2018

c.c. :

- Gemeente Zoetermeer, Afdeling Stadsbeheer, t.a.v. mevrouw C. Kroon-Bron
- Gemeente Zoetermeer, Afdeling Financiën en Control + legesbrief
- Stad (archief)
- Brandweer
- Geodesie
- BAG
- Omgevingsbalie
- Coördinator bouwinspectie
- Gemeente Zoetermeer, Afdeling Stadsbeheer, t.a.v. de heer ing. J.I.J. Mingaars

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20180860, voor het bouwen van 19 woningen met bergingen, het realiseren van parkeerplaatsen en in- en uitritten op het perceel (Oosterheem Noordrand veld 2), Weidse Weelde 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. Constructies

definitieve 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;

Bluswatervoorziening

- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot bluswatervoorziening hebben. Moet in overleg met de brandweer plaatsvinden.

c. Installaties

gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;

d. Veiligheidsplan vooraf overleggen

Degene die bouwt/sloopt zorgt ervoor dat er voorafgaand de werkzaamheden een veiligheidsplan is opgesteld met de afspraken met betrekking tot de uitvoering van de veiligheidsmaatregelen. Het plan beschrijft tevens de wijze waarop toezicht op die maatregelen wordt uitgeoefend. Het veiligheidsplan dient minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden te worden overlegd. 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 WB20180860, voor het bouwen van 19 woningen met bergingen, het realiseren van parkeerplaatsen en in- en uitritten op het perceel (Oosterheem Noordrand veld 2), Weidse Weelde 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 **Bouwverordening Zoetermeer 2012**

I **N.a.v. het Bouwbesluit**

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Indien de vergunningsstukken (berekeningen en tekeningen) onderling niet geheel overeenkomen, dan geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis;

Aanwezigheid bescheiden

3. Ingevolge 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. Riolerings- en hemelwaterafvoer dienen te 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:
- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
 - c. 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:
1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
 2. 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.

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

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 bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 - 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 a.d.h.v. de HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR. (Beheer Inrichting Openbare Ruimte). Denk hierbij aan bochtbanden bij 'buitenste parkeervakken' en standaard elementen voor de inrit.

Bijlage 3: Vergunningvoorschriften brandveiligheid

Behorende bij omgevingsvergunning WB20180860, voor het bouwen van 19 woningen met bergingen, het realiseren van parkeerplaatsen en in- en uitritten op het perceel (Oosterheem Noordrand veld 2), Weidse Weelde te Zoetermeer.

Veiligheidsrisico's en wettelijk kader

Brandbeveiligingsinstallaties

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 6 van het bouwbesluit

6.7. Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

U moet de volgende maatregelen nemen:

Op grond van het eerste lid moeten gebouwen en andere bouwwerken een toereikende bluswatervoorziening hebben. Doel van dit voorschrift is te waarborgen dat voor de brandweer een adequate openbare of niet-openbare bluswatervoorziening in of bij een bouwwerk beschikbaar is, zoals bedoeld in artikel 6.30 lid 1. De aanleg van een toereikende bluswatervoorziening moet in overleg met de brandweer plaatsvinden.

BIJLAGE 4: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20180860, voor het bouwen van 19 woningen met bergingen, het realiseren van parkeerplaatsen en in- en uitritten op het perceel Oosterheem Noordrand veld 2, Weidse Weelde 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/ aanvragerster 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
- 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 L. Bal, telefoonnummer 14079 (email l.bal@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, WB20180860, vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Breugem - Kusters Y.J.M.

Kennisgeving verleende omgevingsvergunning uitgebreide procedure en kennisgeving geen zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer hebben de gevraagde omgevingsvergunning verleend voor:

- kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie F, nummer 4934 (Oosterheem Noordrand veld 2), project Weidse Weelde te Zoetermeer, het bouwen van 19 woningen met bergingen, erfafscheidingen, het realiseren van parkeerplaatsen en in- en uitritten, WB20180860.

Toelichting omgevingsvergunning

De vergunning gaat over de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met een bestemmingsplan;
- het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg;
- het maken van een uitweg (in- en uitrit).

Tegen het ontwerpbesluit dat eerder ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning aangepast. U kunt deze wijzigingen nalezen in de omgevingsvergunning.

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Beroep indienen?

Vanaf 5 juni 2020 kunnen belanghebbenden binnen zes weken na deze datum een beroepschrift indienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van uw DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

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 ontwerpvergunning kan door belanghebbenden, die wel of geen zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld.

Verzoek voorlopige voorziening

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om een voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen. Voor meer informatie over de hoogte daarvan, kunt u kijken op www.rechtspraak.nl.

Informatie

De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf 5 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op



www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het inzien van de stukken kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie of telefonisch via telefoonnummer 14 079.