

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 22 februari 2022;
dossiernummer : 2022-016829;
van : WDevelop B.V. [REDACTED]

om vergunning tot : het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor
het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien
woningen;

plaatselijk gemerkt : Delftsewallen 23 te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Hieraan verbinden wij expliciet de volgende voorwaarden, deze zijn uitgebreid en gemotiveerd terug te vinden in bijlage 1 'Vergunningvoorschriften':

1. Voor het uitvoeren van handelingen (bijv. het bouwen van woningen) binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming en een vergunning te verkrijgen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
2. Vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging dient het betreffende gedeelte van de projectlocatie te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden, die ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst Haaglanden).
3. Op 10 augustus 2023 is de beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming door de Omgevingsdienst Haaglanden verleend, kenmerk ODH772868. De in dit besluit genoemde voorschriften dienen overeenkomstig nageleefd/uitgevoerd te worden;
4. Inbouwvoorzieningen voor de vleermuis moeten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.
5. Verlichtingsplan dient te worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.

6. Hergebruik van de dakpannen van het gasfittershuis.
7. De overige voorschriften, bijvoorbeeld de archeologische begeleiding, zoals genoemd in bijlage 1 onder het kopje Voorschriften Erfgoed.

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

Overwegingen

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

- De aanvraag 2022-016829 heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 te Zoetermeer.

GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (2.1, lid 1, onder c Wabo)

1. De activiteit is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplannen 'Stadscentrum/Dorpsstraat', '2^e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
2. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat' gelden de bestemmingen:
 - a. '**Detailhandel**', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de (gebieds)aanduidingen 'Bouwvlak', maatvoering: 'maximum bouwhoogte: 7 meter', 'vrijwaringszone 'molenbiotoop' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 3';
 - b. '**Woongebied**' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
3. Ter plaatse van het bestemmingsplan '2^e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat' geldt de bestemming:
 - a. '**Centrum 3**', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de functieaanduiding 'wonen' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop',
4. Stadscentrum/Dorpsstraat: de activiteit is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en ook niet met bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikelen 8, 27, 32.1, 32.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat binnen de functie 'Detailhandel' woningen niet zijn toegestaan. Tevens wordt de maximale bouwhoogte overschreden en wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. Dit is niet toegestaan. Voor de functie 'Woongebied' wordt voor de zorgwoning niet voldaan aan de doeleindenomschrijving, omdat dit een maatschappelijke voorziening betreft en deze is niet toegestaan. Voor de bouwvoorschriften wordt niet voldaan aan de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 2 meter.

Tevens worden de maximale toegestane goot- en bouwhoogte overschreden en wordt voor de zorgwoning de maximale diepte van 12 meter overschreden. Daarnaast dient de aanvrager aan tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

5. 2e Partiele herziening Stadscentrum/ Dorpsstraat: de activiteit is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en ook niet met bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van de artikelen 3, 4.1 en 4.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat woningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd en dit is niet het geval. Tevens dient de aanvrager aan tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
6. 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;
7. 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 ter zake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing;
8. De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
9. 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;
10. 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;
11. 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;

12. De ontwikkeling hoeft niet te worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar als een herstructureringsproject. Het uitvoeren van een vormvrijemer-beoordeling is dan ook niet nodig;
13. 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;
14. 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 februari 2023 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
15. De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 10 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
16. Op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn op 3 maart 2023 en op 22 maart 2023 twee zienswijzen ingediend;
17. Naar aanleiding van één van deze zienswijzen is het plan en de ruimtelijke onderbouwing aangepast en opnieuw beoordeeld;
18. Op 10 augustus 2023 is de beschikking Wet natuurbescherming – soortenbescherming, kenmerk ODH772868 door de Omgevingsdienst Haaglanden verleend;
19. De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 5 september 2023 opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen;
20. Op de voorgenomen omgevingsvergunning is op 14 september 2023 opnieuw door één van de partijen een zienswijze ingediend;
21. In het kader van de beoordeling van de zienswijzen heeft er een ambtelijke hoorzitting plaatsgevonden op 1 november 2023. Hiervan is verslag gemaakt;
22. Deze zienswijze is beantwoord in de 'Nota beantwoording Zienswijzen Afwijken bestemmingsplan project Delftsewallen 23-25', welke gelijktijdig met deze

vergunning is verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

23. 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;
24. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de locatie omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie;
25. Voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
26. Aangezien het project voorziet in de bouw van veertien woningen heeft dit tot gevolg dat het project voor een versnelde uitvoering in aanmerking komt op basis van artikel 2.9 lid 1 onderdeel a van de Crisis- en herstelwet;
27. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet op dit project van toepassing.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Indien een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan voordat op dat verzoek is beslist.

Het hiervoor gestelde heeft tot gevolg dat de uitvoering van de werkzaamheden niet voor afloop van de hierboven gestelde termijn mag plaatsvinden.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Procedure

Op 22 februari 2022 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

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

Op 28 februari 2022 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 4 april 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 5 april 2022 ontvangen.

Op 7 april 2022 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Op 21 juni 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 27 juli 2022 ontvangen.

Op 20 oktober 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 1 december 2022 ontvangen.

Op 1 december 2022 hebben wij van u het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot 16 januari 2023.

Op 26 januari 2023 hebben wij het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot en met 25 april 2023.

Op 10 februari 2023 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Op 19 april 2023 hebben wij het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot en met 11 augustus 2023.

Op 8 augustus 2023 hebben wij op grond van 4:15, lid 2, onder c van de Algemene Wet bestuursrecht de beslistermijn opgeschort tot en met 24 augustus 2023.

Op 21 augustus 2023 hebben wij het verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten tot en met 1 december 2023.

Op 5 september 2023 hebben wij het ontwerpbesluit opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Met ingang van de dag na publicatie ligt dit besluit 6 weken ter inzage en staat vanaf dat moment voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen deze termijn een beroepschrift in te dienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt alleen in beroep gaan als u een belanghebbende bent;

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Op het besluit is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat het beroepschrift tenminste de gronden van het beroep moeten bevatten op grond van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht.

Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd, op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet.

Wij wijzen u erop dat, in afwijking van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, het beroep niet-ontvankelijk is indien u niet tijdig de gronden van het beroep op basis van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht, heeft aangevoerd. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is daarom op grond van artikel 1.6, lid 2 van de Crisis- en herstelwet niet mogelijk. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

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.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken:

Omschrijving:	Naam:	Datum:
Aanvraagformulier	6731409_1645543782237_publiceerbareaanvraag.pdf	22 februari 2022
Bouwkundig / Doorsnede A-A, Doorsnede 1-1, Doorsnede 2-2	6731409_1658825282120_2790_LW_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Bouwkundig / Voorgevel, Rechtergevel, Achtergevel, linker gevel	6731409_1658825196090_20220330_VO-def_met_SO-aanbouw_tbv_ovl_Konijn	27 juli 2022
Bouwkundig / plattegrond / begane grond	6731409_1658825282301_2790_SW_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022
Planuitwerkingskader	6731409_1671616694693_Bijlage_I_PUK_DELFTSEW ALLEN_2020_-_1.pdf	21 december 2022
Wijzigingen Ruimtelijke Onderbouwing	6731409_1688725906827_Wijzigingen_Ruimtelijke_Onderbouwing	7 juli 2023
Bouwkundig / Plattegrond 1e verdieping	6731409_1688725906756_Tek._Bnr_1-7-_Plattegrond_1e_verdieping	7 juli 2023
Bouwkundig / Plattegrond 2e verdieping	6731409_1688725906672_Tek._Bnr_1-7-_Plattegrond_2e_verdieping	7 juli 2023
Bouwkundig / Plattegrond begane grond	6731409_1688725906774_Tek._Bnr_1-7-_Plattegrond_begane_grond	7 juli 2023

Quicksan Wet natuurbescherming	6731409_1689950209230_Bijlage_III._Quick_Scan_Wnb_-Delftsewallen_23-25_te_Zoetermeer_aangepast	24 juli 2023
Ruimtelijke onderbouwing Delftsewallen	6731409_1690444580096_GRO_Delftsewallen_Zoetermeer_25_juli_2023	27 juli 2023
Terreininrichting Delftsewallen	6731409_1690444578712_Bijlage_II._Terreininrichting_Delftsewallen_Zoetermeer_2023-07-25	27 juli 2023
Bouwkundig / Plattegrond dak aanzicht	6731409_1658825282088_2790_LW_VO102_20220304_plattegrond_dakaanzicht	27 juli 2022
Bouwkundig / Plattegrond verdieping	6731409_1658825282078_2790_LW_VO101_20220304_plattegrond_verdieping	27 juli 2022
Bouwkundig / Plattegrond begane grond	6731409_1658825282069_2790_LW_VO100_20220304_plattegrond_begane_grond	27 juli 2022
Bouwkundig / doorsneden A-A / doorsnede 1-1/ doorsnede 2-2	6731409_1658825282347_2790_SW_VO300_20220304_doorsneden	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond dakaanzicht	6731409_1658825282318_2790_SW_VO102_20220304_plattegrond_dakaanzicht	27 juli 2022
Notitie archeologie-duurzaam bouwen Fittershof	6731409_1669129457546_Notitie_archeologieduurzaam_bouwen_Fittershof-Zoetermeer.pdf	22 november 2022
Nader onderzoek vleermuizen	6731409_1671616695695_Bijlage_IV__Nader_onderzoek_Delftsewallen_23-25_te_Zoetermeer.pdf	21 december 2022
Bouwkundig / Doorsnede 1-1 / Doorsnede A-A	6731409_1688725906790_Tek.Bnr_1-7_-_Doorsneden	7 juli 2023
Bouwkundig / Kopgevel links / Kopgevel rechts	6731409_1688725906808_Tek.Bnr_1-7_-_Gevelaanzichten_links_en_rechts	7 juli 2023
Memo stikstofdepositie	6731409_1689950209988_Bijlage_V._Memo_stikstofdepositie_Delftsewallen_Zoetermeer_21_maart_2023	24 juli 2023
Bouwkundig / Plattegrond dak	6731409_1688725906725_Tek._Bnr_1-7_-_Plattegrond_dak	7 juli 2023
Besluit op aanvraag Wnb 01061278-ODH772868	Besluit op aanvraag Wnb 01061278-ODH772868	10 augustus 2023
Bouwkundig / voorgevel / linkergevel / achtergevel / rechtergevel	6731409_1658825282096_2790_LW_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Bouwkundig / voorgevel / linkergevel / achtergevel / rechtergevel	6731409_1658825282326_2790_SW_VO200_20220304_gevels	27 juli 2022
Bouwkundig /plattegrond 1e verdieping	6731409_1658825282309_2790_SW_VO101_20220304_plattegrond_verdieping	27 juli 2022

Situatie tekening bestaand	6731409_1658825282041_2790_VO00_20220304_situatie_bestaand	27 juli 2022
Archeologisch vooronderzoek	6731409_1671616695738_Bijlage_IX._Archeologisch_vooronderzoek_Delftsewallen.pdf	21 december 2022
Verkennd en nader asbest bodemonderzoek	6731409_1671616694465_Bijlage_VIII._Verkennd_en_nader_bodemonderzoek_Delftsewallen.pdf	21 december 2022
Rapportage bodemonderzoek Delftsewallen 23-25 Zoetermeer	6731409_1688725905949_Bijlage_VII._Rapportage_bodemonderzoek_Delftsewallen_23-25_Zoetermeer	7 juli 2023
Bouwkundig / Gevelaanzichten voor / Gevelaanzichten achter	6731409_1688725906690_Tek._Bnr_1-7_-_Gevelaanzichten_voor_en_achter	7 juli 2023
Akoestisch onderzoek	6731409_1689950210006_Bijlage_VI._Akoestisch_onderzoek_Delftsewallen_Zoetermeer_21_juli_2023	24 juli 2023
Beplantingsplan Delftsewallen	6731409_1690444578301_Beplantingsplan_Delftsewallen_Zoetermeer_2023-07-25	27 juli 2023
Terreininrichting Delftsewallen	6731409_1690444580324_Terreininrichting_Delftsewallen_Zoetermeer_2023-07-25	27 juli 2023
20230914 HGOS Zienswijze Delftsewallen	20230914 HGOS Zienswijze Delftsewallen	31 oktober 2023
Verslag hoorzitting zienswijze project Delftsewallen 23-25	Verslag hoorzitting zienswijze project Delftsewallen 23-25	13 november 2023
Nota beantwoording Zienswijzen afwijken BP Delftsewallen	Nota beantwoording Zienswijzen afwijken BP Delftsewallen	13 november 2023

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-016829. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Wabo en overige relevante wetgeving (waaronder de Mor, het Bor en het Bouwbesluit).

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

Voorschriften Algemeen:

Met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt de volgende voorwaarde gesteld: U dient de (al dan niet openbare) parkeerplaatsen zoals die uit de bouwtekeningen bij de vergunningaanvraag volgen, te realiseren en voorts duurzaam in stand en (voor zover openbaar als zodanig) bereikbaar te houden voor motorvoertuigen.

Voorschriften Hoogheemraadschap Rijnland:

Watergangen onderhoudsplichtigen

De watergang zuidelijkwestelijk van de locatie is primair water/een hoofdwatgang. De onderhoudsverplichtingen en de minimale breedte van de watergang is te vinden de *Legger oppervlaktewater*:

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=25694eb316fc45e08a47413f80ae8f9f>.

De watergang kan door Rijnland worden onderhouden vanaf de waterkant, zie kaart 4, <https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=1168acd4e1164b3698be43aebe009fee>.

De beschermingszone bij een primaire watergang is vijf meter. De regels en eisen voor het plaatsen van objecten in deze zone, zie blz. 67-71 van onze *Uitvoeringsregels Keur 2020*, zie https://www.rijnland.net/documents/530/Uitvoeringsregels_2020.pdf.

Ontwikkeling in zones waterkering

Het blijkt dat een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van de regionale waterkering ligt, zie

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=354c405809234724b839558ed8bc1a9e>.

Voor het uitvoeren van handelingen (bijv. het bouwen van woningen) binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming en een vergunning te verkrijgen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voorschriften Bodem:

Vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging dient het betreffende gedeelte van de projectlocatie te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden, die ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst Haaglanden). Dit is aan de orde zodra een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aangevraagd. Een te verlenen omgevingsvergunning kan pas in werking treden nadat het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met de sanering (verlate inwerkingtreding). Voor de gevraagde afwijking bestemmingsplan is dit geen beletsel. Na de sanering is de locatie geschikt voor de bestemming wonen met tuin.

Voorschriften Ecologie:

Groencompensatie:

De toekomstige bewoners wordt geadviseerd de tuin zo groen mogelijk in te richten en ook de onderlinge erfgrenzen met haagbeplantingen uit te voeren. Mochten de hagen gecombineerd worden met hekwerken worden deze altijd vrij van het maaiveld geplaatst, zodat kleine zoogdieren zoals egels zich vrij door het gebied kunnen verplaatsen.

Vervolgonderzoek:

Uit het vervolgonderzoek (d.d. oktober 2022) is vast komen te staan dat er één gecombineerd zomer- en paarverblijf aanwezig is in het plangebied en dat deze bij de voorgenomen werkzaamheden verstoord zal worden.

Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij bevoegd gezag, Omgevingsdienst Haaglanden. Daarbij horen ook mitigerende en compenserende maatregelen voor vleermuizen. Er kan uitsluitend akkoord worden gegaan op voorwaarde dat men in bezit is van een ontheffing met betrekking tot de Wet natuurbescherming vóórdat de werkzaamheden starten.

Op 10 augustus 2023 is door de Omgevingsdienst Haaglanden de beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming, met kenmerk ODH 772868, verleend. De in deze beschikking genoemde voorschriften zijn van overeenkomstige toepassing en dienen als zodanig uitgevoerd/nageleefd te worden.

Natuurinclusieve maatregelen in bebouwing:

Ondanks de groencompensatie, voorzien de plannen niet in andere natuur inclusieve maatregelen, zoals voor de vleermuis. Aangezien het onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen in en om de planlocatie aanwezig zijn, is het zeer waardevol om hiervoor in de bebouwing inbouwvoorzieningen aan te brengen. Dit kan op allerlei manieren worden verwerkt in de huidige plannen. Deze inbouwvoorzieningen moeten worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.

Verlichting:

In de aangeleverde informatie is hier niet verder op in gegaan. Verlichtingsplan dient te worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en moet worden goedgekeurd door de gemeentelijke stadsecoloog.

Voorschriften Erfgoed:

In hoofdlijnen schaaft het plan onder voorwaarde de cultuurhistorische en monumentale waarden niet. De voorwaarden zijn als volgt:

1. Het hergebruik van de dakpannen van het gasfittershuis zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.
2. Tijdens de voorgenomen bodemingrepen dient de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden doorlopen tot het punt waarop het Bevoegd Gezag (gemeente Zoetermeer) het gebied vrijgeeft voor de voorgenomen ontwikkeling.
3. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de notitie archeologie duurzaam bouwen: M. Groenendijk, Notitie archeologie-duurzaam bouwen Fittersshof, gemeente Zoetermeer, 21-10-2022. Bij afwijkingen in het werk zelf vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag.
4. De bodemversturende werkzaamheden die dieper reiken dan -1,8 meter NAP in het plangebied mogen enkel worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding, protocol opgraven.
5. De archeologische begeleiding, protocol opgraven, mag enkel worden uitgevoerd door een instelling die gecertificeerd is voor het uitvoeren van deze specifieke werkzaamheden (<https://certificaten.sikb.nl/gecertificeerden/BRL+4000+-+Protocol+4004>) en op basis van een archeologisch Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het Bevoegd Gezag.
6. In het PvE worden de voorwaarden voor het onderzoek en de verplichtingen van de verschillende partijen vastgelegd. Zowel de opgraving als het PvE dienen te voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
7. Het uitvoeren van werkzaamheden onder archeologische begeleiding houdt in dat er een archeologisch team aanwezig is, om te controleren of bij de bodemversturende werkzaamheden archeologische resten worden aangesneden. Indien dit het geval is, dient het archeologisch team voldoende tijd en ruimte te krijgen om deze te waarderen, documenteren en indien nodig, te verwijderen, conform de in het PvE vastgestelde strategie.
8. De voorgenomen omvang van de graafwerkzaamheden is het uitgangspunt voor het archeologisch onderzoek. Het onderzoek beperkt zich daardoor tot de gebieden die ontgraven gaan worden ten behoeve van het civieltechnische werk.
9. De resultaten van het archeologisch onderzoek (evaluatieverslag, rapportage) moeten worden beoordeeld door het Bevoegd Gezag. Indien de opgraving afdoende is uitgevoerd, wordt het gebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.
10. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken.

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-016829. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen op het perceel Delftsewallen 23 te Zoetermeer.

1. Deze omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor de daadwerkelijke bouw dient u een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. U kunt daarom niet zomaar starten met bouwen.
2. Wij wijzen u erop dat de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan alleen geldt voor het door u aangevraagde project. Als u hiervan afwijkt en de strijdigheid vergroot dan handelt u opnieuw in strijd met het bestemmingsplan, U hebt dan weer een nieuwe omgevingsvergunning nodig voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
3. De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
4. In dit kader wijzen wij u tevens op een mogelijke vergunningsplicht op basis van de Waterwet. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met het waterschap Rijnland.
5. De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED]
telefoonnummer + [REDACTED] email [REDACTED]@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk 2022-016829 vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Heerings R.



Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.
Datum: 13-11-2023 14:48 CET
Document ID:
680a7445-b340-4fee-b254-846966bc5510

Kennisgeving omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure en kennisgeving zienswijzen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen, Delftsewallen 23 te Zoetermeer

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

- Delftsewallen 23 te Zoetermeer, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het in afwijking van de bestemming bouwen van veertien woningen, 2022-016829.

Toelichting omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Tegen het ontwerpbesluit dat in eerste instantie ter inzage heeft gelegen, zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en is één zienswijze ingetrokken. Vervolgens heeft het aangepaste plan opnieuw ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit is opnieuw één zienswijze ingediend.

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Beroep indienen?

Vanaf 17 november 2023 kunnen belanghebbenden of niet-belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend 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 Externe link: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van uw DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

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 Externe link: www.rechtspraak.nl.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het besluit is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat het beroepschrift tenminste de gronden van het beroep moeten bevatten op grond van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht.

Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd, op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet.

Wij wijzen u erop dat, in afwijking van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, het beroep niet-ontvankelijk is indien u niet tijdig de gronden van het beroep op basis van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht, heeft aangevoerd. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is daarom op grond van artikel 1.6, lid 2 van de Crisis- en herstelwet niet mogelijk. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Informatie

De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf ... november 2023 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op [Externe link:www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor het inzien van de stukken kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via [Externe link:www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie](http://www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie) of telefonisch via telefoonnummer 14 079.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6731409
Aanvraagnaam	Delftsewallen - deel 1
Uw referentiecode	19011
Ingediend op	22-02-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Project bevat de nieuwbouw van 14 woningen aan de Delftsewallen in Zoetermeer. 7 rijwoningen, 3 twee-onder - één-kappers en een woning met zorgcomponent. Aanvraag omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres:	Stadhuisplein 1, 2711 EC (Publieksplein)
Telefoonnummer:	14 079
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zoetermeer.nl
Website:	www.zoetermeer.nl
Contactpersoon:	Omgevingsbalie telnr. 14079
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen 2

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2712AS
Huisnummer	23
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Delftsewallen
Plaatsnaam	Zoetermeer
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Huisnummers 23 en 24 + achter gelegen kavels



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen 2

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie de Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Bijlage_4__Geluidsk-aart_wegverkeer_pdf	Bijlage 4. Geluidskaart wegverkeer.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_5__Geluidsk-aart_railverkeer_pdf	Bijlage 5. Geluidskaart railverkeer.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
wallen_23-25_Zoeter-meer_Van_der_Helm_pdf	Bijlage 6. Rapportage bodemonderzoek Delftsewallen 23-25 Zoetermeer Van der Helm.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_7__Rapporta-ge_Perceel_6921_pdf	Bijlage 7. Rapportage Perceel 6921.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
8__RAAP_04072018_De-lftsewallen_23-25_pdf	Bijlage 8. RAAP_04072018 Delftsewallen 23-25.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
ewallen_Zoetermeer_-18_febr__2022_MOD_pdf	GRO Delftsewallen Zoetermeer 18 febr. 2022 MOD.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
Bijlage_1__PUK_DELF-TSEWALLEN_2020_pdf	Bijlage 1. PUK DELFTSEWALLEN 2020.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
ewallen_23-25_te_Zo-etermeer_20180914_pdf	Bijlage 2. Quick-scan Delftsewallen 23-25 te Zoetermeer 20180914.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
sewallen_Zoetermeer_-17_februari_2022_pdf	Bijlage 3. Memo stikstofdeposi-tie Delftsewallen Zoetermeer 17 februari 2022.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling
EWALLEN_-_situatie_-bestaand_en_nieuw_pdf	2790-20220125--DELFTSEWALLEN -situatie bestaand en nieuw.pdf	Anders Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-02-2022	In behandeling



Aan de leden van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA **ZOETERMEER**

Zoetermeer, 14 september 2023

Betreft: Zienswijze gewijzigde ontwerp-omgevingsvergunning Delftsewallen 23-25

Geachte leden van het College,

Het is verheugend dat voor deze lang deels braakliggende locatie een bouwplan kan worden beoordeeld. Vanuit historisch oogpunt is dit een van de meest bijzondere, oude plekken van Zoetermeer. Onze zienswijze behelst drie punten.

Ten eerste

Het bouwplan doorloopt de zgn. Uitgebreide procedure van de WABO. Het plan is minder dan 26 woningen groot. Volgens de in 2020 vastgestelde lijst van gevallen waarin de Raad geen 'verklaring van geen bedenkingen' hoeft af te geven speelt de gemeenteraad in dit geval géén rol. B&W beoordeelt het initiatief, en kan op grond van de 'ruimtelijke onderbouwing' zelf toestemming geven om van de twee geldende bestemmingsplannen af te wijken.

In dit geval gaat het om een van de meeste bijzondere, oude plekken in Zoetermeer, gelegen in een beschermd stadsgezicht (Dorpstraat e.o.). Volgens ons zou de Raad in zulke gevoelige gebieden – beschermde stadsgezichten – de gelegenheid moeten krijgen zijn oordeel te geven, ook als het om plannen met minder dan 26 woningen gaat.

Wij verzoeken u de ontwerp-omgevingsvergunning ter toelichting aan de Raad voor te leggen, opdat voor de ontwikkeling van deze bijzondere plek een zo breed mogelijk draagvlak ontstaat.

Verder verzoeken wij u een voorstel aan de raad voor te leggen om de regelgeving (lijst van gevallen van 'verklaring van geen bezwaar') aan te passen zodat voortaan alle initiatieven in beschermde stadsgezichten en in gebieden waarvoor een Beeldkwaliteitsplan geldt altijd aan de Raad worden voorgelegd.

Ten tweede

Voor het gedeelte waar de gasfabriek heeft gestaan vinden wij het plan geslaagd en zijn ingenomen met de nieuwbouw van een pand dat goed lijkt op het voormalige gasfittershuisje, destijds een gemeentelijk monument.

Jammer genoeg zullen alleen de dakpannen worden hergebruikt daar de overige restanten van het in 2013 gesloopte gasfittershuisje bij verschillende stormen en branden in de Annahoeve verloren zijn gegaan. Wij dringen er op aan dat voortaan een betere bewaarplaats voor bouwrestanten wordt geregeld.

Ten derde

Het bouwterrein ontstaat deels door sloop van de zgn. twee Baxmeier-panden. De cultuurhistorische quickscan gaat over het pand direct aan de Delftsewallen (no. 23). Maar er zijn twee panden, uit verschillende bouwjaren. Het oudste pand (no. 25), meer naar achteren gelegen, is echter niet beoordeeld. *De ontwerpvergunning is daarom gebrekkig.*



De toonzaal met woning van Bureau Dekker & Van der Sterre uit 1951.
(Foto Botine Koopmans)

Voor het niet beoordeelde pand uit 1951 (zie foto) zou alsnog een beoordeling moeten worden gemaakt. Jammer genoeg is de tijd die verstreken is tussen de eerdere aanvraag voor een omgevingsvergunning en de thans voorliggende gewijzigde aanvraag niet is benut om alsnog zo'n beoordeling te maken.

Het pand uit 1951 heeft ook een duidelijke herinneringswaarde: het herinnert aan de meubelfirma Baxmeier die vanaf omstreeks 1855 in de Dorpsstraat was gevestigd en die een vanaf de jaren 1930 *moderne* meubels en interieurs aan de man bracht. Baxmeier ontwierp ook zelf meubels.

Wat betreft de architectonische waarde: Een artikel van Botine Koopmans uit 2017 (in 't *Seghen Waert*) stelt: 'Het strak ontworpen gebouw met de crèmekleurige muren en het markante betonnen schaaldak is een voorbeeld van modernistische architectuur. Een schaaldak heeft een gekromd oppervlak en is zeldzaam in Zoetermeer. Voor het ontwerp tekende architectenbureau Dekker & Van der Sterre, een bekend bureau dat in Zoetermeer onder meer zijn sporen had verdiend met diverse woningprojecten in het Dorp.'

Niet alleen de architectonische waarde maar ook de cultuurhistorische waarde (zoals de herinneringswaarde) verdient te worden bepaald. Herbestemming zou onderzocht moeten worden alvorens voor sloop toestemming te geven.

Wij kunnen overigens meegaan in de beoordeling van het pand op no. 23 uit 1961 van Tol, Noordhoek, De Ruyter, omdat ook wij menen dat de stedenbouwkundige waarde laag is.

Met vriendelijke groet,

Historisch Genootschap Oud Soetermeer (HGOS)





Verslag

Bezoekadressen
Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Onderwerp: Zienswijze Delftsewallen 23-25

Vergaderdatum en tijd: 01-11-23, 16:00-17:00 uur

Vergaderplaats: Stadhuis Zoetermeer
A.O. Berghuis senior jurist gemeente Zoetermeer

Aanwezig: [REDACTED]
B.B. Verschoor secretaresse
A.S. van der Velden secretaresse i.o.

De heer Berghuis geeft een korte uitleg over deze ambtelijke hoorzitting. Nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen is er een zienswijze ingediend. Het plan is aangepast en opnieuw ter inzage gelegd. De bezwaren zijn opnieuw kenbaar gemaakt via de zienswijze. Deze ambtelijke hoorzitting is bedoeld voor een toelichting op de zienswijze.

Er wordt door de heer [REDACTED] een korte toelichting gegeven op de zienswijze gewijzigde ontwerp-vergunning Delftsewallen 23-25.

1. Brief aan de raad

De heer [REDACTED] begint met de toelichting van de zienswijze. Hij vertelt hij in maart jl. een brief aan de gemeenteraad heeft gestuurd, hierin stond het verzoek om dit bouwplan te agenderen. Op de brief aan de gemeenteraad heeft meneer geen antwoord gekregen. Ook heeft meneer [REDACTED] diezelfde brief aan de raad en het college gestuurd maar laat weten ook hier geen antwoord op te hebben gehad. Hij is verontwaardigd en vindt dit 'tamelijk slordig' van de gemeente. En vindt dat dit punt eerder geagendeerd had moeten worden, dit had hij ook al vermeld in de vorige zienswijze. Hij vertelt dat de Dorpsstraat een gevoelig gebied is en vindt dat dit niet afgedaan kan worden met een BW-procedure.

Meneer [REDACTED] vindt dat de raad zich hierover mag buigen omdat dit een beschermend stadsgezicht betreft. Alje Berghuis zegt dat in het kader van de vergunningsprocedure hier verder op ingegaan wordt tijdens de beantwoording van de zienswijze.

2. gasfittershuisje

Het tweede deel van de zienswijze wordt ingegaan op het gasfittershuisje. Er blijken nog bouwrestanten van het gesloopte gasfittershuisje te liggen bij de rioolzuivering. Deze bouwrestanten liggen 'in de open lucht weg te rotten'. Men [REDACTED] dringt aan op een betere bewaarplaats voor zulke bouwrestanten.



3. Baxmeier-panden

Hierna wordt ingegaan op het pand aan de Delftsewallen. Meneer [REDACTED] laat weten dat dit gebouw in de QuickScan benoemd wordt als 1 gebouw terwijl dit 2 verschillende panden zijn. Beide panden hebben ook een andere bouwgeschiedenis en kwaliteit maar dit is niet opgenomen in de QuickScan. Hij vindt dat het niet ondenkbaar was geweest om er in het bouwplan rekening mee te houden en dat er omheen gebouwd had kunnen worden. Tegelijkertijd vindt meneer [REDACTED] dat het bouwplan er niet slecht uitziet; 'het is leuk dat er een soort reconstructie van het gasfittershuisje komt, Zoetermeer is niet gezegend met monumenten dus hier moet voorzichtig mee omgegaan worden. Als er dan wat gereconstrueerd wordt, is dat niet erg'

Tot slot:

[REDACTED] vertelt vaak geen bouwhistorisch onderzoek of rapport toegestuurd te krijgen. Hij laat weten graag mee te willen denken over de mogelijkheden om dingen opnieuw te gebruiken en heeft het verzoek aan de gemeente om druk te zetten op ontwikkelaars om dit soort rapporten te delen.

De heer Berghuis geeft aan dat er over twee weken een besluit of reactie wordt verwacht.

Het verslag wordt gelijktijdig met de vergunningverlening verstuurd.

Het proces verloopt globaal:

- Juridische toets, opmerkingen worden meegenomen ook door monumentdeskundige
- T.b.v. vergunningverlening wordt advies gevraagd bij vak afdelingen
- N.a.v. besluit of vergunning wordt verleend of geweigerd.
- Uitgebreide procedure, afwijking bestemmingsplan > geen 'fatale termijn' zoals bij reguliere procedure

Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning

‘Afwijken bestemmingsplan project Delftsewallen 23-25’ Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer

November 2023

1 Inleiding

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 10 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp van de omgevingsvergunning - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Op de gebruikelijke wijze is hiervan kennisgegeven door een publicatie in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. In voorliggende nota wordt één van de ingekomen zienswijze gericht tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen al of niet gewijzigd wordt vastgesteld. De andere zienswijze is ingetrokken naar aanleiding van een planaanpassing zoals hieronder vermeld.

2 De zienswijzen algemeen

Er zijn in eerste instantie twee zienswijzen tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] en [REDACTED] en ook van het Historisch Genootschap Oud Soetermeer (hierna: HGOS). Naar aanleiding van de zienswijze van [REDACTED] en [REDACTED] is de in-/oprit verplaatst en is het project op dit punt aangepast. Vervolgens hebben [REDACTED] en [REDACTED] hun zienswijze ingetrokken. Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben daarna met ingang van 5 september 2023 opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen op de wijze zoals hiervoor genoemd. Gedurende deze termijn van terinzagelegging heeft HGOS opnieuw zienswijzen ingediend, waarbij één onderdeel is komen te vervallen. Deze Nota beantwoording Zienswijzen ziet dan ook verder op de beantwoording van de opnieuw ingediende zienswijzen van HGOS. HGOS heeft een uitnodiging voor het bijwonen van de ambtelijke hoorzitting ontvangen. De hoorzitting heeft op 1 november 2023 plaatsgevonden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

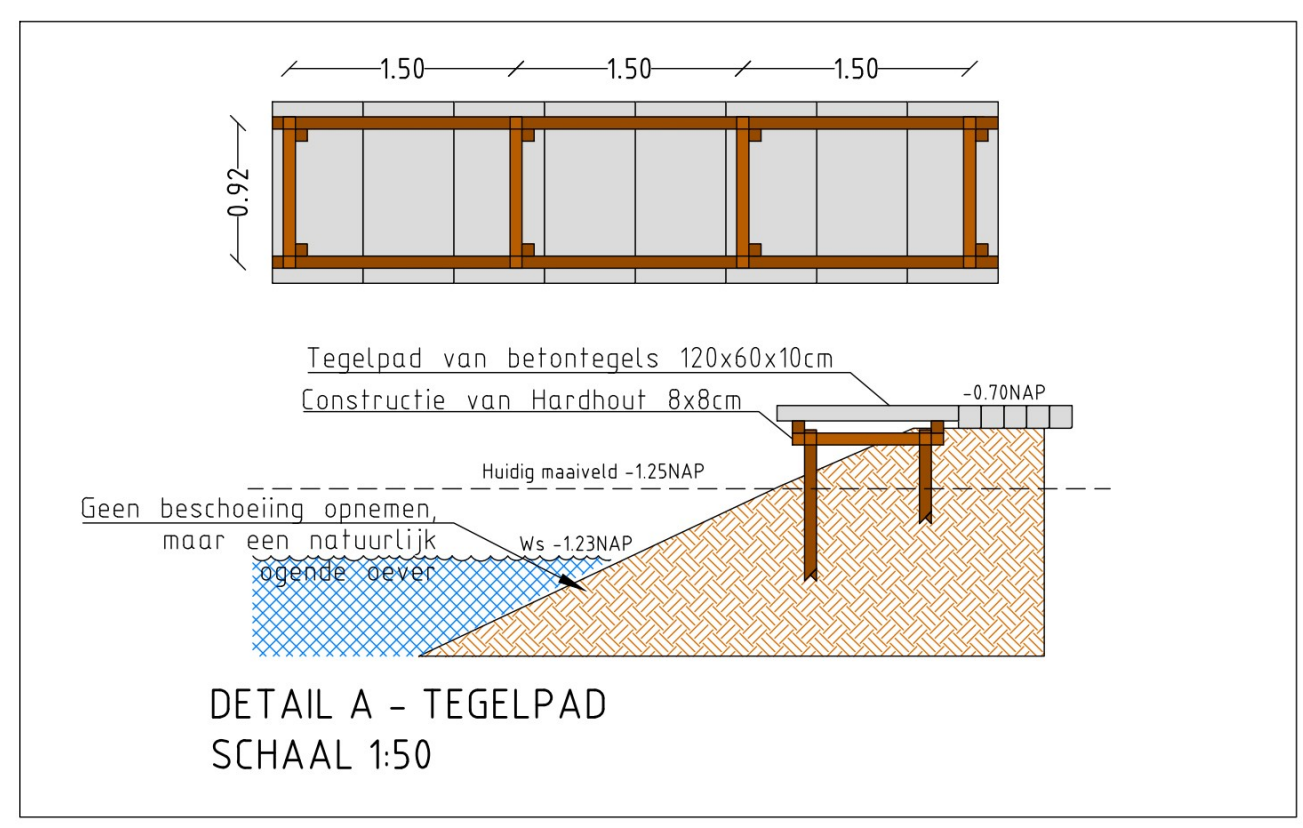
3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
1.	Het bouwplan doorloopt de zgn. uitgebreide procedure van de Wabo. Het plan is minder dan 26 woningen groot. Volgens de in 2020 vastgestelde lijst van gevallen waarin de raad geen 'verklaring van geen bedenkingen' hoeft af te geven speelt de gemeenteraad in dit geval géén rol. B&W beoordeelt het initiatief, en kan op grond van de 'ruimtelijke onderbouwing' zelf toestemming geven om van de twee geldende bestemmingsplannen af te wijken. In dit geval gaat het om een van de meeste bijzondere, oude plekken in Zoetermeer, gelegen in een beschermd stadsgezicht (Dorpstraat e.o.). Volgens ons zou de raad in zulke gevoelige gebieden – beschermde stadsgezichten – de gelegenheid moeten krijgen zijn oordeel te geven, ook als het om plannen onder de 26 woningen gaat. Wij verzoeken u de ontwerp-omgevingsvergunning ter toelichting aan de raad voor te leggen, opdat voor de ontwikkeling van deze bijzondere plek een zo breed mogelijk draagvlak ontstaat.	De aangevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorloopt inderdaad de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Hierbij is er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig omdat de omvang van de ontwikkeling kleiner is dan 25 woningen, zoals de gemeenteraad op 4 februari 2013 in de gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist, heeft bepaald. Dat het in dit geval gaat om een van de meeste bijzondere oude plekken in Zoetermeer, gelegen in een beschermd stadsgezicht, doet hieraan niets af. Er is dan ook geen reden om de ontwerp-omgevingsvergunning ter toelichting aan de raad voor te leggen. Zoals HGOS zelf al aangeeft is het college bevoegd om te beslissen op de aangevraagde omgevingsvergunning. Het verzoek om een voorstel aan de raad voor te leggen om de regelgeving (lijst van gevallen van 'verklaring van

	Verder verzoeken wij u een voorstel aan de raad voor te leggen om de regelgeving (lijst van gevallen van 'verklaring van geen bezwaar') aan te passen zodat voortaan alle initiatieven in beschermde stadsgezichten en in gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt altijd aan de raad worden voorgelegd.	geen bezwaar') aan te passen, staat bovendien los van deze omgevingsvergunning en is geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning aan te houden dan wel te weigeren. Tot slot wordt opgemerkt dat de 'verklaring van geen bedenkingen' onder de Omgevingswet 'advies met instemming' wordt. Hiervoor zijn nieuwe beleidsregels vastgesteld waarin staat wanneer de gemeenteraad een advies met instemming moet geven. Hierin is ook bepaald dat de beleidsregels geëvalueerd moeten worden na 2 jaar. Bij die evaluatie kunnen we de vraag van het HGOS als input meenemen.
2.	Voor het gedeelte waar de gasfabriek heeft gestaan vinden wij het plan geslaagd en zijn ingenomen met de nieuwbouw van een pand dat goed lijkt op het voormalige gasfittershuisje, destijds een gemeentelijk monument. Jammer genoeg zullen alleen de dakpannen worden hergebruikt daar de overige restanten van het in 2013 gesloopte gasfittershuisje bij verschillende stormen en branden in de Annahoeve verloren zijn gegaan. Wij dringen erop aan dat voortaan een betere bewaarplaats voor bouwrestanten wordt geregeld.	Het verzoek dat voortaan een betere bewaarplaats voor bouwrestanten wordt geregeld, is geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De dakpannen van het gesloopte gasfittershuisje is het enige herbruikbare materiaal dat van voldoende kwaliteit is. In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat de dakpannen van het gasfittershuis hergebruikt moeten worden. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
3.	De rest van het terrein ontstaat deels door sloop van de zgn. twee Baxmeier-panden. De cultuurhistorische quickscan gaat over het pand direct aan de Delftsewallen (no. 23). Maar er zijn twee panden, uit verschillende bouwjaren. Het oudste pand (no. 25), meer naar achteren gelegen, is echter niet beoordeeld. De ontwerpvergunning is daarom gebrekkig.	Het door HGOS genoemde pand is wel degelijk meegenomen in de quickscan. Dat blijkt onder meer uit de onderstaande tekst onder het kopje 'Cultuurhistorie', te weten: <i>'Grenzend aan het achtereinde van het perceel Dorpstraat 39 stond een bouwvolume. Deze werd betrokken in een bouwplan met een langgerekt L-vormig volume met winkel parallel gelegen aan de Delftsewallen. De verdieping van het bouwvolume op het achtererf werd verbouwd tot bovenwoning, de begane grond werd</i>

	Voor het niet beoordeelde pand uit 1951(zie foto) zou alsnog een beoordeling moeten worden gemaakt. Dat pand heeft ook een duidelijke herinneringswaarde: het herinnert aan de meubelfirma Baxmeier die vanaf omstreeks 1855 in de Dorpsstraat was gevestigd en die een vanaf de jaren 1930 <i>moderne</i> meubels en interieurs aan de man bracht. Baxmeier ontwierp ook zelf meubels. Een artikel van Botine Koopmans uit 2017 (in <i>'t Seghen Waert</i>) stelt: 'Het strak ontworpen gebouw met de crèmekleurige muren en het markante betonnen schaaldak is een voorbeeld van modernistische architectuur. Een schaaldak heeft een gekromd oppervlak en is zeldzaam in Zoetermeer. Voor het ontwerp tekende architectenbureau Dekker & Van der Sterre, een bekend bureau dat in Zoetermeer onder meer zijn sporen had verdiend met diverse woningprojecten in het Dorp.' Niet alleen de architectonische waarde maar ook de cultuurhistorische waarde (zoals de herinneringswaarde) verdient te worden bepaald. Herbestemming zou onderzocht moeten worden alvorens voor sloop toestemming te geven.	<i>ingericht voor installaties en beide bouwlagen werden verbonden met het L-vormig hoofdbouwdeel.'</i> Daarnaast staat onderaan het kopje 'Architectuur' de onderstaande tekst waaruit dit blijkt, te weten: <i>'De bovenwoning heeft door zjn tonvormige dak, bakstenen gevels met zwarte, horizontaal verglaasde tegels romantisch-moderne kenmerken. De gevels van dit gebouwdeel waren oorspronkelijk niet wit gesausd.'</i> In de quickscan is gemotiveerd aangegeven dat het complex een lage monumentale waarde heeft, omdat het een gemiddelde maatschappelijk-historische c.q. cultuurhistorische waarde, een lage stedenbouwkundige waarde en een gemiddelde tot lage architectuurhistorische waarde heeft. Aangezien het gehele complex is beoordeeld door een onafhankelijk onderzoeksbureau, te weten Contrei uit Rotterdam, is de ontwerpvergunning <u>niet</u> gebrekkig. Het is dan ook niet nodig om dit pand alsnog te beoordelen of herbestemming te onderzoeken. Het artikel van Botine Koopmans doet niets aan de conclusie van de quickscan af. In de quickscan is een gemotiveerde weging gemaakt, ook ten aanzien van de cultuurhistorische waarde. Deze zienswijze vormt daarom ook geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
--	---	---



P L A N T E N L I J S T							
BOMEN							
plantmaat 20/25				hagen van 1 soort, voortuinen en onderlinge erfafscheidingen			
-	%	code	s t naam	plantmaat 100-125, 50/51m			
-	Ag	1	Alnus glutinosa	- L v 85 Ligustrum vulgare			
-	Bn	3	Betula pendula	- Cb 165 Carpinus betulus			
-	Rp	3	Robinia pseudoacacia 'Frisia'				
-	Oc	1	Quercus cerris				
-	Or	1	Quercus robur				
-	Op	1	Quercus petraea				
-	Cb	3	Carpinus betulus (leivorm)				
				GROVE HEESTERS - 70m2			
				plantmaat 150-175			
				plantafstand 1,00x1,00			
				20	Ca	14	Corvus avellana
				15	Cma	11	Corvus mas
				25	Al	17	Amelanchier lamarckii
				25	Cs	17	Corvus sanguinea
				15	la	11	Ilex aquifolium
HAGEN							
gemengde hagen (38m)				project : Delftswallen Zoetermeer			
plantmaat 100-125, 50/51m				opdrachtgever : wDevelop			
40	Ac	76	Acer campestre	datum : 2023-07-25			
20	Lv	38	Ligustrum vulgare	format : A0			
20	Cb	38	Carpinus betulus	school : 5100			
20	Cm	38	Crotaegus monogyna	tek. nr. : 214-03			
				dwg-file : 214.703de			
				getekend : nn			