

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;
gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 12 april 2023;
dossiernummer : 2023-035331;
van : R.B.L. Spaan;

om vergunning tot : het bouwen van vier woningen;

plaatselijk gemerkt : Derde Stationsstraat tussen 345 en 357 (achter tuincentrum
Rokkeveen) te Zoetermeer;

Besluiten

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

1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
3. Het maken of veranderen van een uitweg.

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

Overwegingen

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

1. De aanvraag 2023-035331 heeft betrekking op het bouwen van vier woningen op het perceel Derde Stationsstraat tussen 345 en 357 (achter tuincentrum Rokkeveen) te Zoetermeer.

BOUWEN (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo) IN SAMENHANG MET HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo)

1. De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Rokkeveen' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.
2. Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan 'Rokkeveen' geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'detailhandel' en 'tuincentrum'.



3. De (bouw)activiteiten passen niet binnen de doeleindenomschrijving op grond van artikel 3.1.1, omdat woningen op gronden met de bestemming 'Bedrijf' niet zijn toegestaan.
4. De (bouw)activiteiten passen niet binnen de bebouwingsvoorschriften op grond van artikel 3.2.1, omdat er niet binnen een bouwvlak gebouwd wordt.
5. Gelet op artikel 2.10, lid 2, van de Wabo 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 Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de wet.
6. Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo 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, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wabo, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg.
12. 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 Wabo 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 Wabo.

13. 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 Wabo en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wabo gedaan op 9 januari 2024 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via www.overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.
14. De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 10 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
15. Op de voorgenomen omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend door de heer Deijk, Derde Stationsstraat 356 te Zoetermeer.
16. Deze zienswijze is beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze' welke gelijktijdig met deze vergunning is verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit.
17. 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.
18. 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.
19. Voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht.
20. De stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 7 december 2023 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand.
21. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 17 juli 2023 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem.
22. De aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is.
23. De aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is.

HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG (artikel 2:7 Apv juncto artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo)

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. Artikel 2:7 van de Apv Zoetermeer 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,
 - a. Er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

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

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

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

4. Blijkens het advies van afdeling Stadsbeheer d.d. 26 augustus 2022 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.
5. Van beletselen tegen de verlening is ook uit anderen hoofde niets bekend of gebleken.

V T.a.v. ruimtelijk ordening

6. Het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Rokkeveen'.
7. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'detailhandel' en 'tuincentrum'.
8. 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.
9. De activiteiten zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming.

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 bezwaar- en beroepstermijn van 6 weken.

Indien een bezwaar tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de bezwaartermijn 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.

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo treedt, onverminderd artikel 6.1 van de Wabo, deze vergunning pas in werking nadat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Betaling Leges

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

Procedure

Op 12 april 2023 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 20 april 2023 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 20 april 2023 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 29 juni 2023 ontvangen.

Op 9 januari 2024 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 gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

Indien het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, dan staat voor belanghebbenden, mede gelet op artikel 6:8 lid 4 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, ter inzage is gelegd, een beroepschrift in te dienen bij genoemde rechtbank. 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.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Wij wijzen u erop dat daarvoor vereist is dat u een beroepschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening.

Op grond van artikel 6:13 Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, naar voren heeft gebracht.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving:	Datum:
4 energielabel	13 april 2023
7726849_1681290875543_BB_toets_CONCEPT_kavel_1_Rapportage-10-03-2023	12 april 2023
7726849_1681290876026_blad_002b_2022-08-31_CONSTR_kavel_2	12 april 2023
7726849_1681290876178_blad_002c_2022-08-31_CONSTR_kavel_3_4	12 april 2023
7726849_1681290876853_BP_bijlage_8_Impressies	12 april 2023
7726849_1681290876866_BP_bijlage_9_Presentatie_info_buurt_19-10	12 april 2023
7726849_1681291154385_publiceerbareaanvraag	12 april 2023
7726849_1681368970287_BB_toets_kavel_3-4-Rapportage-13-04-2023	13 april 2023
7726849_1681368970354_BB_toets_kavel_3-energielabel_13-04-2023-voorlopig	13 april 2023
Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling	12 april 2023
AERIUS_Gebruiksfase_projectberekening_20230131184407_Situatie1RzUZoEvMuArW	20 juni 2023
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	12 april 2023
Bouwkundig / kavel 2 technisch blad / blad_002c_2023-09-11	11 september 2023

Bouwkundig / kavel 3 en 4 bestektekening / blad_001d_2023-09-11	11 september 2023
BV Bouwplaatsinrichtings tekening 230516	20 juni 2023
Constructie / kavel 1 / blad 002a_2022-08-31	12 april 2023
Constructie / kavel 1 / funderingtek_Spaan	20 juni 2023
Constructie / kavel 3 en 4 / funderingtekening	20 juni 2023
Constructie / kavel 3 en 4 / constructietekening	20 juni 2023
Rapportage bouwbesluit kavel 1	13 april 2023
Rapportage bouwbesluit kavel 2	13 april 2023
3-energielabel	13 april 2023
1-energielabel	13 april 2023
7726849_1681290875628_BB_toets_CONCEPT_kavel_2_Rapportage-10-03-2023	12 april 2023
7726849_1681290876660_BP_Bijlage_3_AERIUS-berekening	12 april 2023
7726849_1681290876547_BP_Bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek	12 april 2023
7726849_1681290876747_BP_Bijlage_4_Natuurtoets	12 april 2023
7726849_1681368970151_BB_toets_kavel_1-energielabel_13-04-2023-voorlopig	13 april 2023
7726849_1681368970174_BB_toets_kavel_1-Rapportage_13-04-2023	13 april 2023
7726849_1681368970224_BB_toets_kavel_2-energielabel_13-04-2023-voorlopig	13 april 2023
7726849_1694433232565_2023-09-11_toelichting_aanvulling	11 september 2023
AERIUS_Aanlegfase_projectberekening_20230131202039_Situatie1RbUihnfY3mx	20 juni 2023
Bouwkundig / kavel 2 bestektekening / blad_001c_2023-09-11	11 september 2023
Bouwkundig / situatie / blad_001a_2023-09-07	11 september 2023
BV_Bouwveiligheidsplan	20 juni 2023
Constructie / kavel 1 / constructietekening_Spaan	20 juni 2023
Constructie / kavel 2 / constructietekening_vdVelde	20 juni 2023
Constructie / kavel 3_4 / blad 002c_2022-08-31	12 april 2023
Documentatie / Gierzwaluw / Docu_IB_GZ_03_Vivera_Pro	11 september 2023
2-energielabel	13 april 2023
7726849_1681290875708_BB_toets_CONCEPT_kavel_3_4_Rapportage_10-03-2023	12 april 2023
7726849_1681290875895_blad_002a_2022-08-31_CONSTR_kavel_1	12 april 2023
7726849_1681290876383_BP_Bijlage_1_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawai	12 april 2023
7726849_1681290876794_BP_bijlage_5_Boom_Effect_Analyse	12 april 2023
7726849_1681290876820_BP_Bijlage_6_Aanmeldnotitie_vormvrije_mer_beoordeling	12 april 2023
7726849_1681290876844_BP_Bijlage_7_Digitale_watertoets	12 april 2023
7726849_1681290876913_BP_bijlage_10_Verslag_presentielijst_info_buurt_19-10	12 april 2023
7726849_1681290876921_BP_bijlage_11_accord_vooroverleg_GEM	12 april 2023
7726849_1681368970235_BB_toets_kavel_2-Rapportage-13-04-2023	13 april 2023
7726849_1681368970366_BB_toets_kavel_4-energielabel_13-04-2023-voorlopig	13 april 2023
aanvraagformulier in-/uitrit aanleggen of veranderen	26 juni 2023
Bouwkundig / kavel 1 bestektekening / blad_001b_2023-09-11	11 september 2023
Bouwkundig / kavel 1 technisch blad / blad_002b_2023-09-11	11 september 2023
Bouwkundig / kavel 3 en 4 technisch blad / blad_002d_2023-09-11	11 september 2023

Bouwkundig / situatie inrit_riool / blad_002e_2023-09-07	11 september 2023
Constructie / kavel 1 / berekening_woning_Spaan	20 juni 2023
Constructie / kavel 2 / berekening_woning_vdVelde	20 juni 2023
Constructie / kavel 2 / blad 002b_2022-08-31	12 april 2023
Constructie / kavel 2 / funderingtekening_vdVelde	20 juni 2023
Constructie / kavel 3 en 4 / berekening	10 juli 2023
Documentatie / Vleermuisstenen / Docu_IB_VK_06_Vivera_Pro	11 september 2023
Plattegrond	18 juli 2023
Rapportage bouwbesluit kavel 3 en 4	20 juni 2023
Verslag hoorzitting zienswijze ontwerpvergunning	14 maart 2024
Nota beantwoording zienswijze	18 maart 2024

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken
 BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften
 BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2023-035331. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van vier woningen op het perceel Derde Stationsstraat tussen 345 en 357 (achter tuincentrum Rokkeveen) te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

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

1. 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.
2. Het definitieve bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit 2012.

Opmerking

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten bovengenoemde gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2023-035331. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van vier woningen op het perceel Derde Stationsstraat tussen 345 en 357 (achter tuincentrum Rokkeveen) 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.

Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit

- I Bouwbesluit 2012**
- II Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III Het maken of veranderen van een uitweg**

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, geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis.
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig, zodat deze op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving kunnen worden getoond:
 - De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.
 - Bouwveiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit.
4. De werkzaamheden kunnen pas aanvangen wanneer de gegevens zoals omschreven in bijlage 1 van deze vergunning door vergunninghouder zijn aangeleverd en door de gemeente zijn goedgekeurd.
5. Volgens artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag niet met de bouw worden begonnen voordat door de gemeente, voor zover nodig:
 - Het straatpeil is uitgezet.
 - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9858.

6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per e-mailbericht, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
7. Volgens artikel 1.25, lid 1, van het Bouwbesluit geeft u tenminste twee werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht.
8. Volgens artikel 1.25, lid 2, van het Bouwbesluit geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht;
9. Volgens artikel 1.25, lid 3, van het Bouwbesluit wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
8. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9635.
10. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: <http://www.kadaster.nl/klic>.
11. 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>.
12. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

veiligheid:

13. We hebben het ingediende constructieprincipe van uw aanvraag getoetst op de constructieve veiligheid. Hiervoor is paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht toegepast.

Deze stukken zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden. Voor het 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 te zijn op het vakgebied en dient als coördinerend constructeur zijn/haar verantwoordelijkheid op zich te nemen voor alle ingediende stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid.

bouw- en sloopwerkzaamheden:

14. 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 van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld het stempelplan.

Om te kunnen beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden er voldoende Veiligheidsmaatregelen zijn genomen, dient u uiterlijk drie weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden het bouwveiligheidsplan aan te leveren bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.

N.B. Dit bouwveiligheidsplan is gericht op de veiligheid naar de omgeving en is iets anders dan het V&G plan dat vanuit de Arbo wetgeving verplicht is.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

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

III N.a.v. het maken of veranderen van een uitweg

16. Mogelijk beschermende maatregelen treffen voor aanwezige kabels en leidingen.
17. Het plan dient te worden uitgewerkt a.d.h.v. de HOR (Hoofdboek Openbare Ruimte) en BIOR. (Beheer Inrichting Openbare Ruimte). Denk hierbij aan standaard elementen voor de inrit. (En de gele lijn).
18. Indien werkzaamheden in openbaar gebied vallen:
De werkzaamheden om de inritten te realiseren en alle daarmee samenvallende werkzaamheden zoals het kappen en herplanten van bomen (inclusief de aanvraag omgevingsvergunning kap) zullen vanuit de gemeente worden uitgevoerd. Hiervoor zal nog een anterieure overeenkomst opgesteld worden die geaccordeerd dient te worden door de aanvrager. De uitvoering zal pas starten als de betaling is voldaan.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2023-035331. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van vier woningen op het perceel Derde Stationsstraat tussen 345 en 357 (achter tuincentrum Rokkeveen) te Zoetermeer.

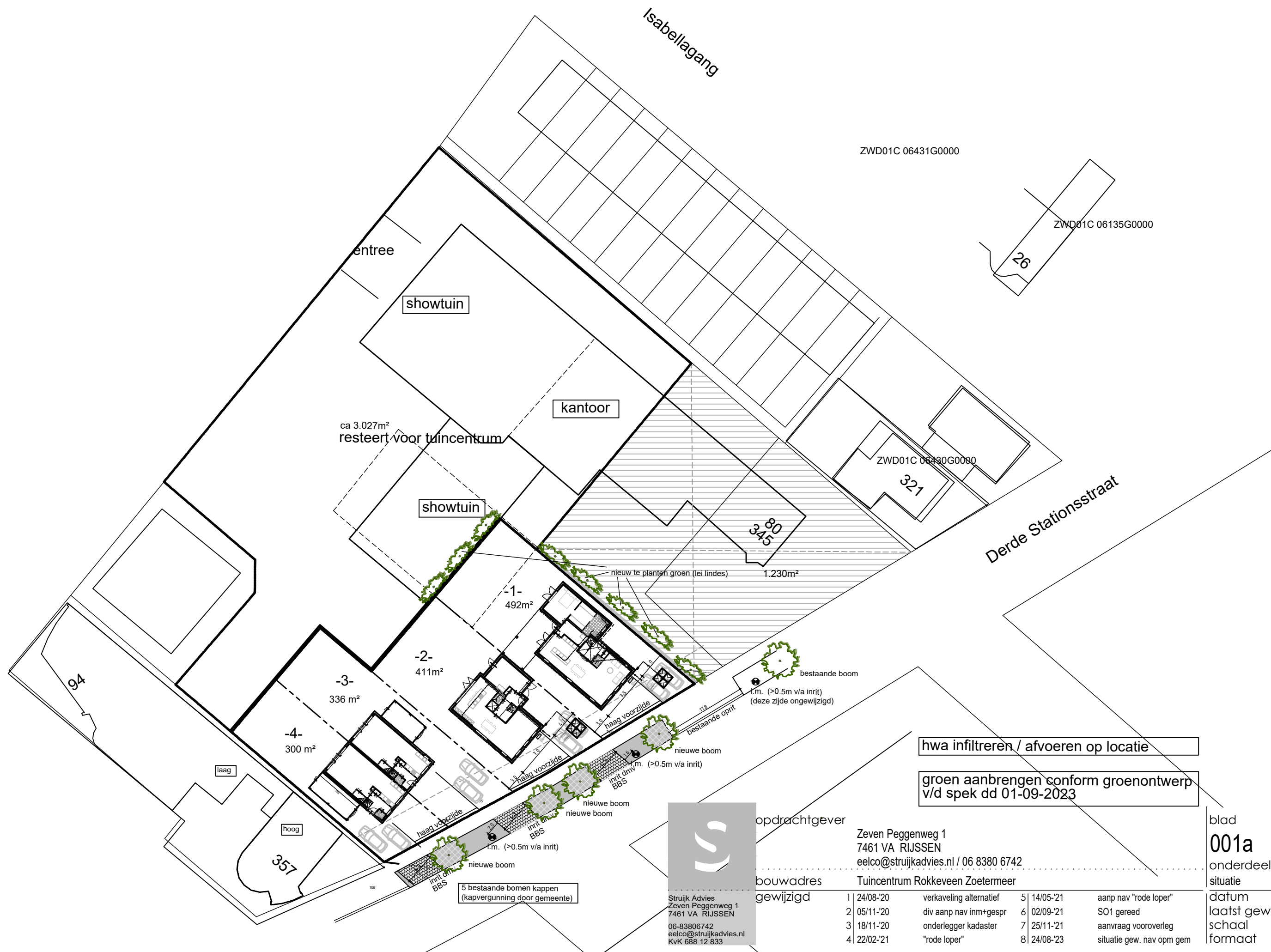
1. Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding, openbare terreinen en/of openbaar groen worden betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2.5 Apv en een melding op grond van artikel 2.7 Apv worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer.
2. Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager.
3. De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvraagster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635.
4. Het bouwwerk moet worden geplaatst volgens het matenplan van de gemeente Zoetermeer; hiertoe worden de hoekpunten aangegeven door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469858, 2x 24 uur van tevoren melden.
5. 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.
6. Indien een geluidsontheffing (art. 8.3 bouwbesluit 2012) noodzakelijk is voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, dient u deze acht weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
7. De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
8. In dit kader wijzen wij u tevens op een mogelijke vergunningsplicht, omdat u in de nabijheid van een spoorweg werkzaamheden uitvoert. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met de HTM.
9. De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met W.P. Essers, telefoonnummer +31793469820 (email W.P.Essers@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk 2021-004905 vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings



ZWD01C 06431G0000

ZWD01C 06135G0000

ZWD01C 06430G0000

hwa infiltreren / afvoeren op locatie

groen aanbrengen conform groenontwerp
v/d spek dd 01-09-2023



opdrachtgever

Zeven Peggenweg 1
7461 VA RIJSSEN
eelco@struijkadvies.nl / 06 8380 6742

bouwadres

Tuincentrum Rokkeveen Zoetermeer

gewijzigd

1	24/08-'20	verkaveling alternatief	5	14/05-'21	aanp nav "rode loper"
2	05/11-'20	div aanp nav inm+gespr	6	02/09-'21	SO1 gereed
3	18/11-'20	onderlegger kadaster	7	25/11-'21	aanvraag vooroverleg
4	22/02-'21	"rode loper"	8	24/08-'23	situatie gew. nav opm gem

blad
001a
werk
20.03

onderdeel
situatie
datum
03/02-'20
laatst gew.
07/09-'23
schaal
1:500
formaat
A3

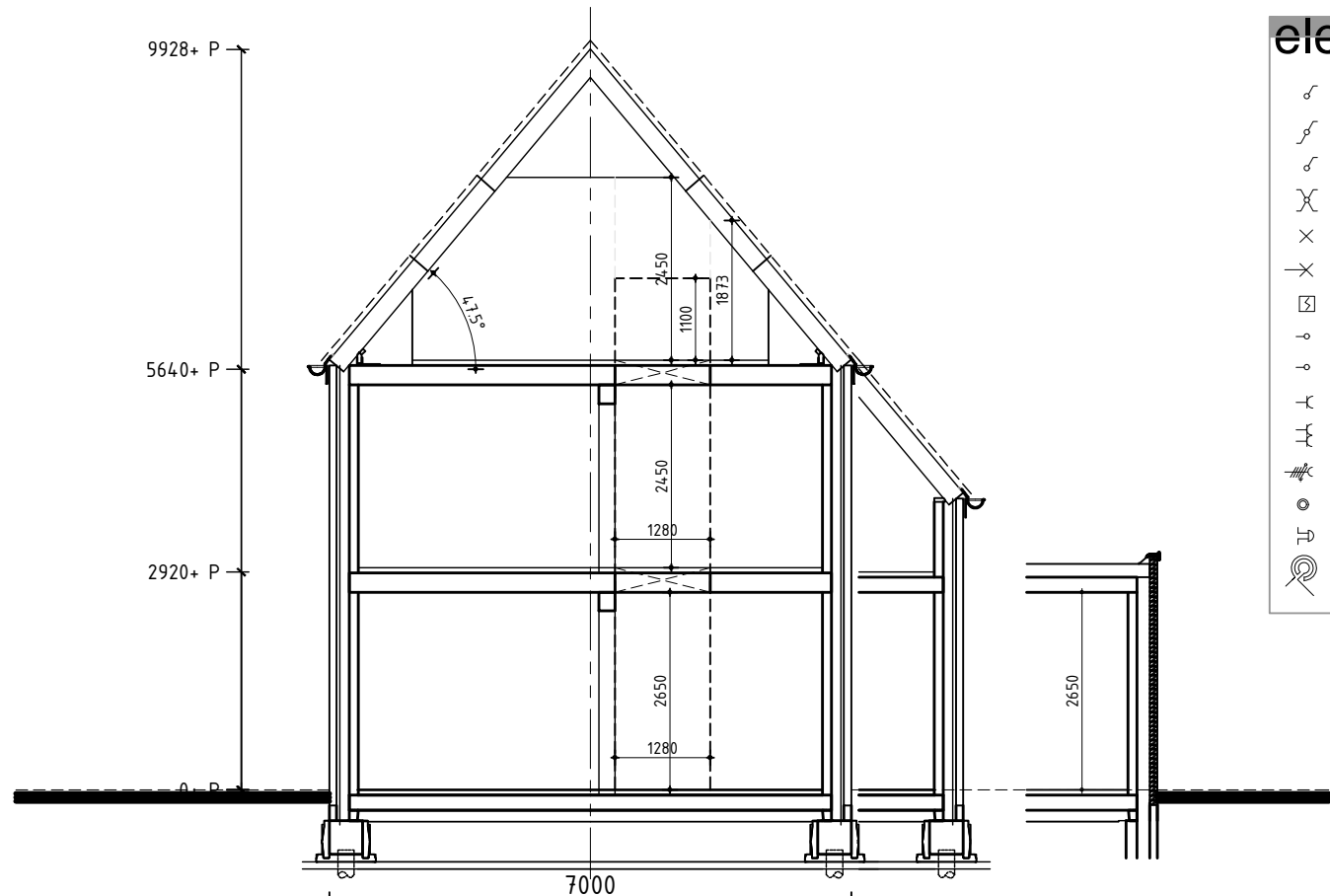


Voorgevel

Rechter zijgevel

Achtergevel

Linker zijgevel



Doorsnede

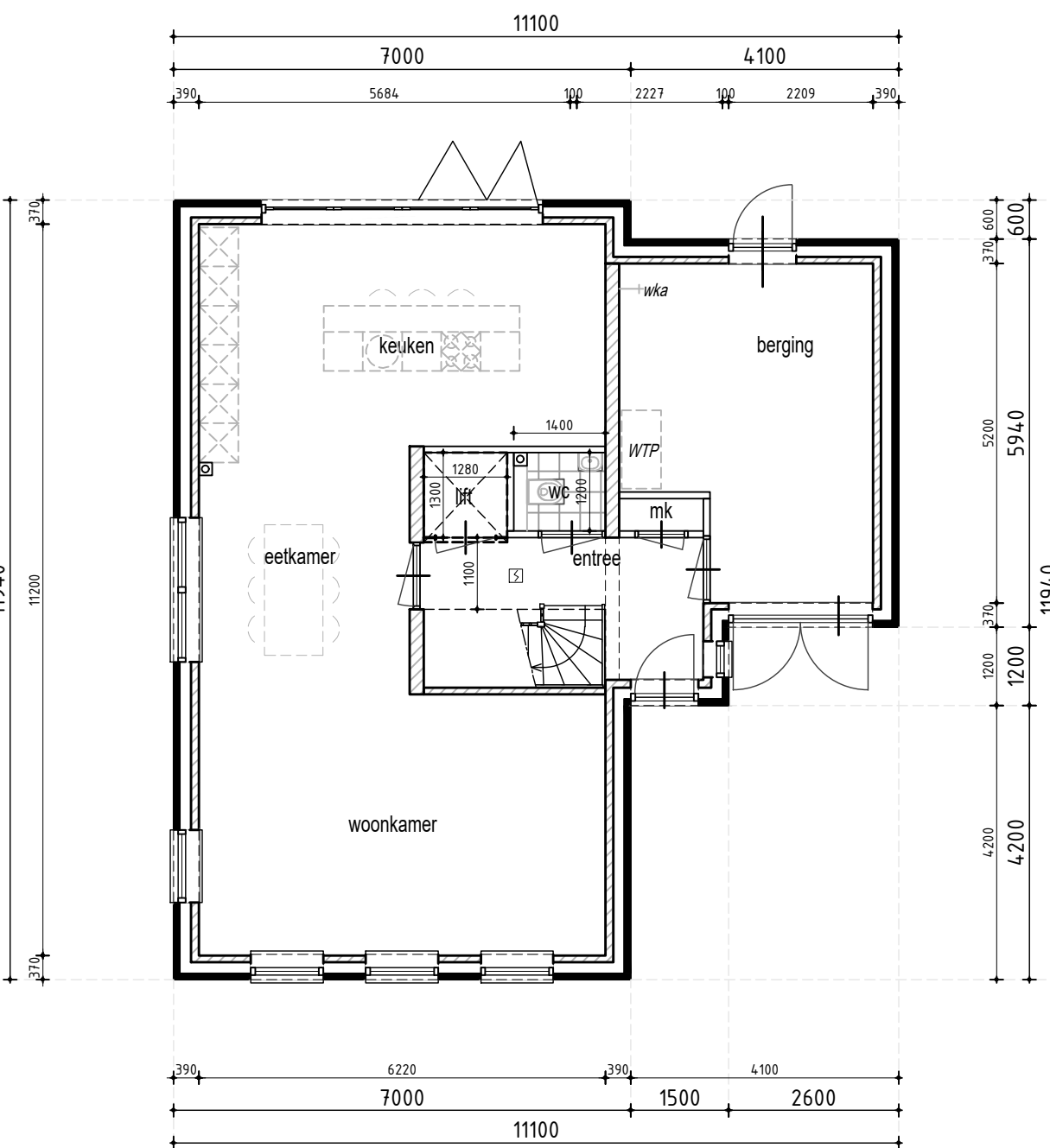
elektra	
✓	enkelzijdige schakelaar
✓	hotel-schakelaar
✓	serieschakelaar
✓	kruisschakelaar
✓	plafondlichtpunt
✓	wandlichtpunt
✓	rookmelder 220V
✓	bedraad aansluitpunt
✓	loos (inbedraad) aansluitpunt
✓	enkel wandcontactdoos
✓	dubbel wandcontactdoos
✓	perilex
✓	bedrukker
✓	schel
✓	grondkabel

NEN normen	
Drukwater	- NEN 1003 - correctieblad
Elektra	- NEN 1010 (104, 314)
Ventilatie	- NEN 1081 (255, 275)
Daglicht	- NEN 2057
Opervlakte	- NEN 2580
Vla en HMA	- NEN 3215
Geulvering	- NEN 5077
Inbraakverhoed	- NEN 5087 (596)
F-factor	- NEN 6702, 6069, 6071, 6072, 9073
luchtvolumestroom	- NEN 2778
wasafval	- NEN 2688

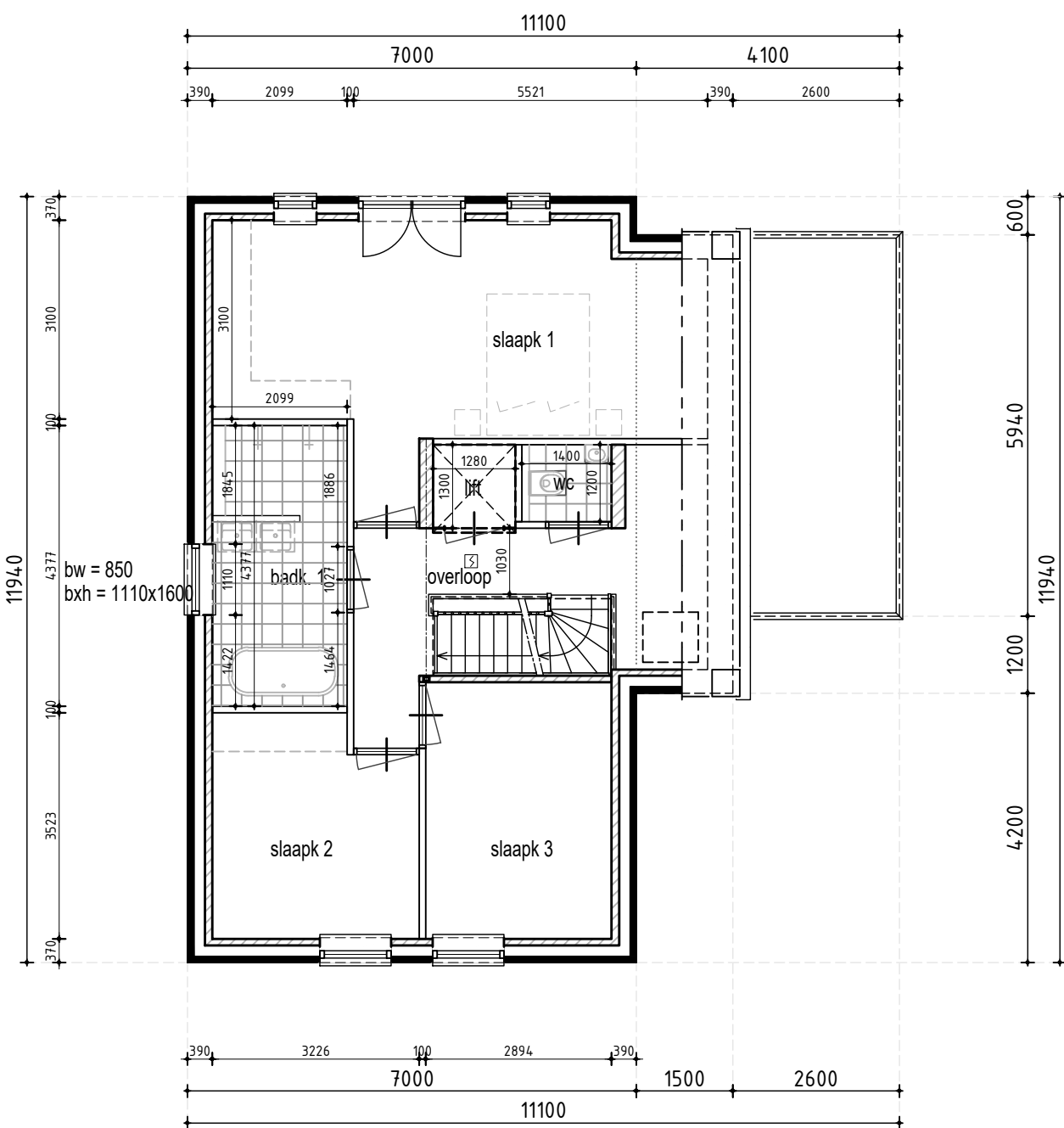
afkortingen	
ak	afzuigkap
c	close
cv	cv-kefel
d	douche
db	deurbel
f	fonteinje
g	goossteen
hwa	hemelwater afvoer
kk	koekast
kooki	kookleiding
mev	mechanische ventilatie
ol	ontspanningsleiding
os	ontstoppingsstuk
r	radator
rc	plintfadiator
sk	stookkachel
sp	schroep
v	vloerventilatiekoeler
vr	ventilatorrooster kozijn
vw	vuilwasser
wcd	wandcontactdoos
wn	wasafval
wd	wasdroger
wt	wastafel

algemeen	
Verwarming	- verwarming geschikt middels een lucht-water warmtepomp
Elektra	- loze kabelleiding nabij cv-aanbrengen, elektrische keukens volgens de keukentekening
Verlichting	- minimaal 2 aparte dubbel-wit's over 2 groepen verdeeld, en een loze leiding en deels 1-b.v. perlex wit
Werk	- werk grond uitvoeren en plaatsen op 30cm diepte, tenzij anders vermeld
Materialisering	- materialisering elektrika en cv-installatie volgens tekening installateur/leverancier en techn. omschrijving
Ventilatie	- treuwer van verse lucht geschikt d.v.v. balansventilatie (bvt)
Afvoeren	- afvoer van afvalwater naar openbare riool
Afvoeren	- afvoer van afvalwater naar openbare riool
Afvoeren	- afvoer van afvalwater naar openbare riool
Afvoeren	- afvoer van afvalwater naar openbare riool

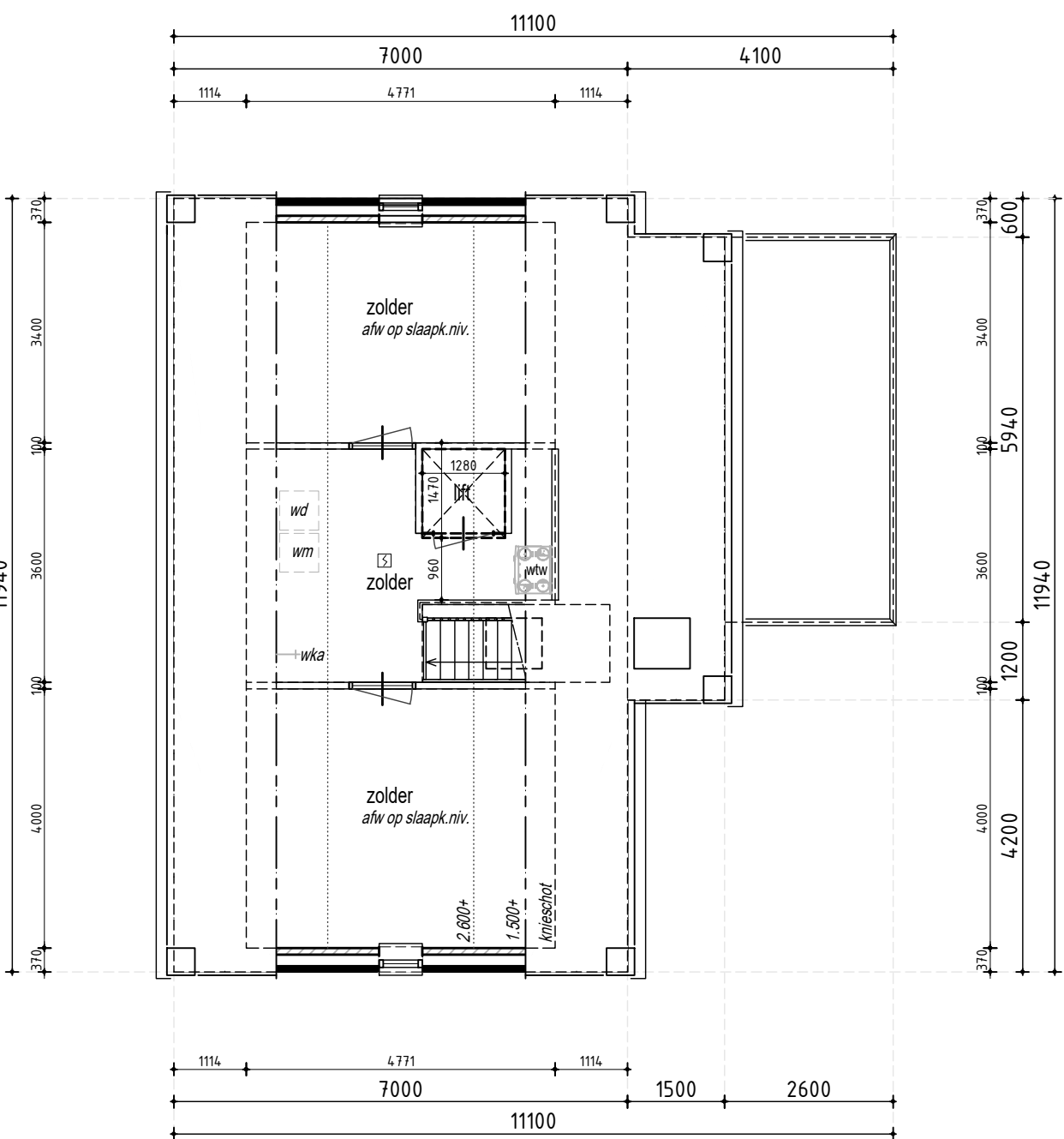
kleur & materiaalstaat			
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	TYPE
gevels	baksteen	zacht rood genuanc	handvorm
trasraam	baksteen	mangaan	handvorm
voegwerk	voegspecie	grijs naturel	--
kozijnen en ramen	hardhout	wit	--
deuren	hardhout	antraciet	--
raamdeuren	beton	grijs naturel	--
dakbedekking	keramische pan	antraciet	mat
dakgoten	zink	grijs naturel	--
dakbedekking plat	Zlaags bitumineus	zwart	--
dakrand	zink	grijs naturel	--
hwa	zink	grijs naturel	--
boeien	garantplex	cremewit	--
plafonds overstek	wop	cremewit	--
gevelleken	hardhout	cremewit	--



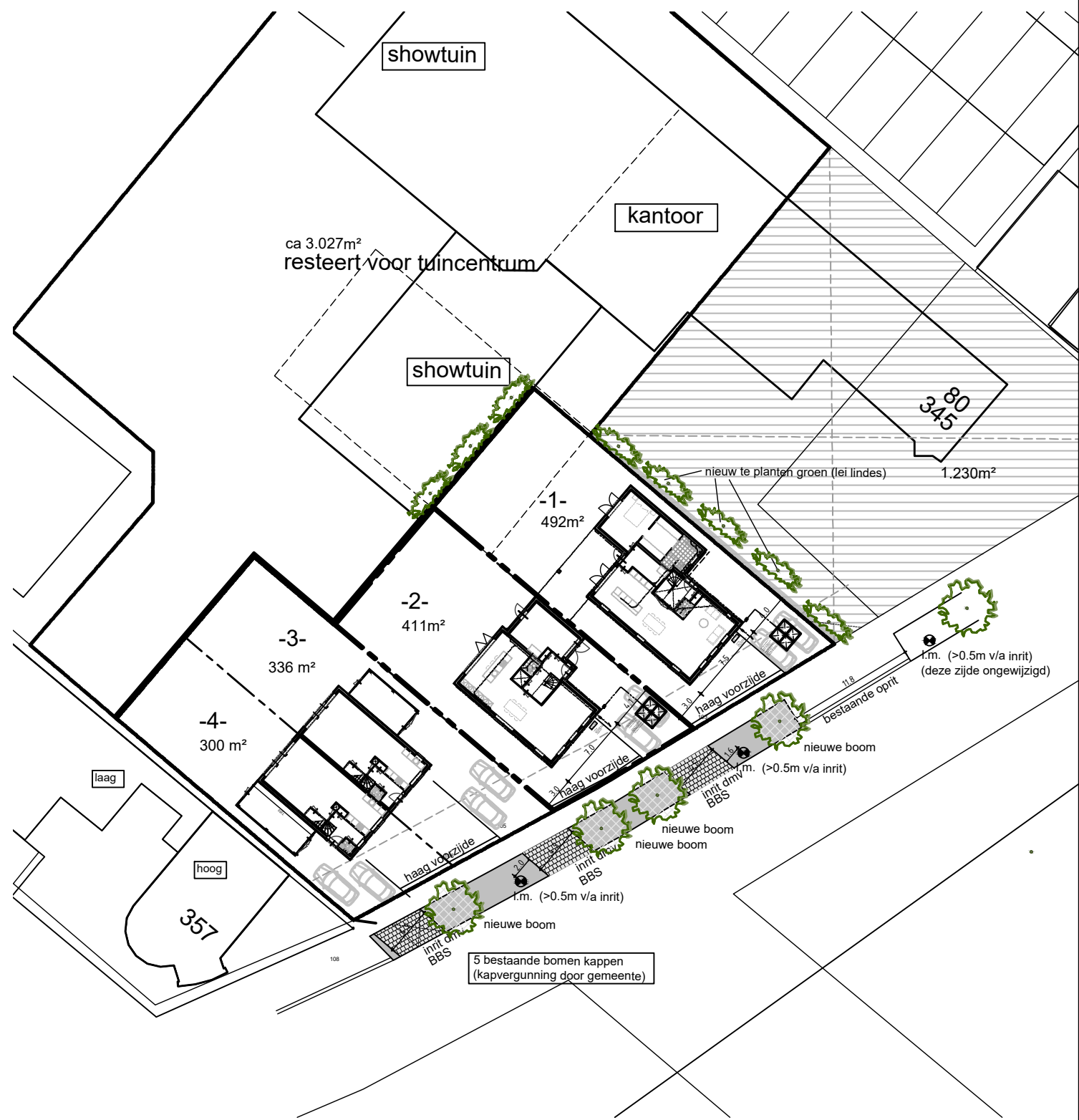
Beganegrond



Verdieping



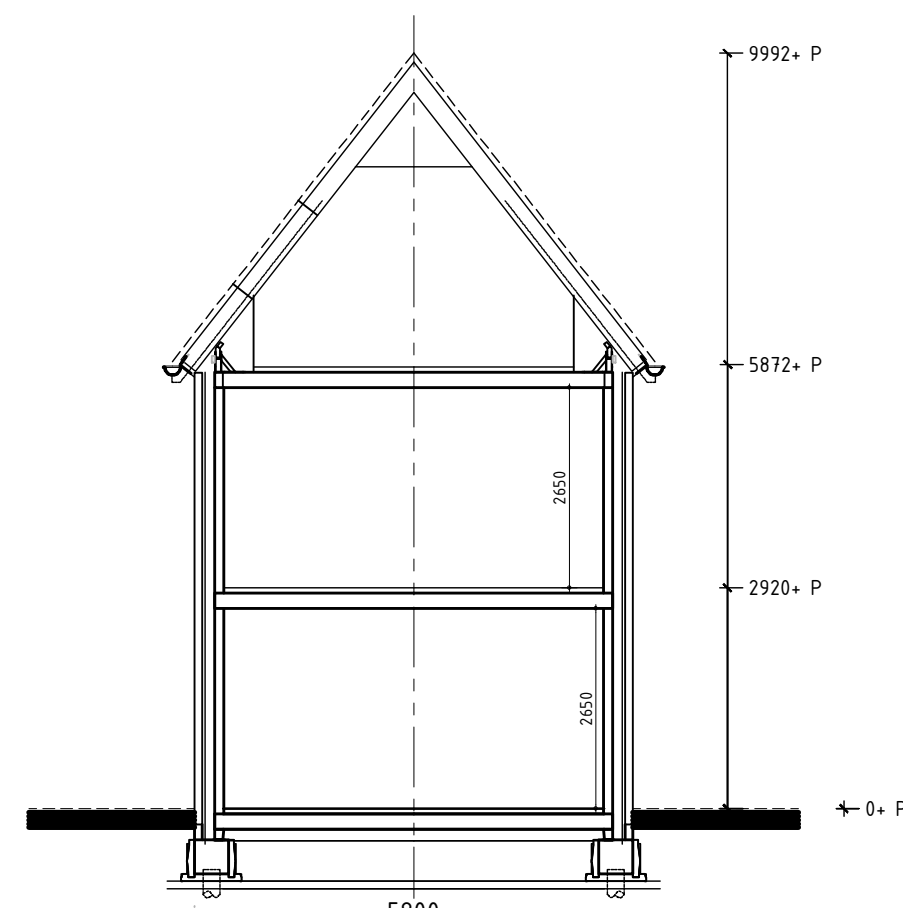
Verdieping



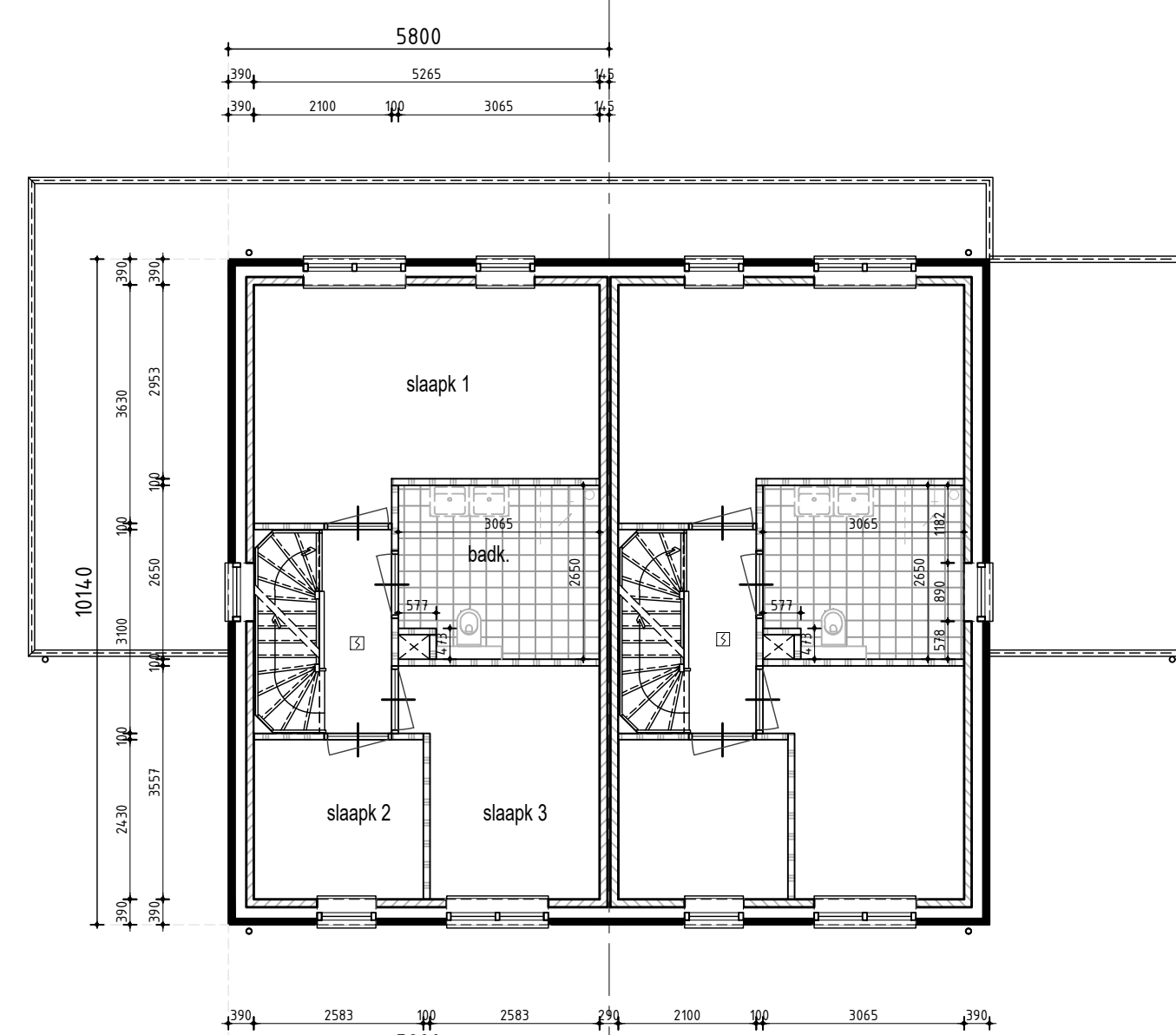
	opdrachtgever	fam. vd Velde - De Heij Brielsemeer 89 2729 PS ZOETERMEER bobvandervelde@hotmail.nl / 06 57 21 62 03				blad	001c	werk	20.03
	bouwadres	Tuintencentrum Rokkeveen Zoetermeer				onderdeel	kavel 2	bestektekning	
	gewijzigd	1	02/09-21	SO1 gereed	5	04/07-22	ontwerp aangep.	datum	03/02-20
	Streek Architectuur Kruisstraat 1 7461 VA RIJSEN 06-42533022 info@streekarchitectuur.nl	2	23/01-21	aanvraag bouwvergunning	6	30/08-22	div kl aanp welst acc	11/09-23	div kl aanp gew.
		3	02/05-22	div kl aanp	7	11/10-22	div kl aanp nav gespr 20-09		schaal
		4	11/07-22	ontwerp Romy Rob	8	20/06-23	aanvr vooroverleg OLO		formaat
									A1



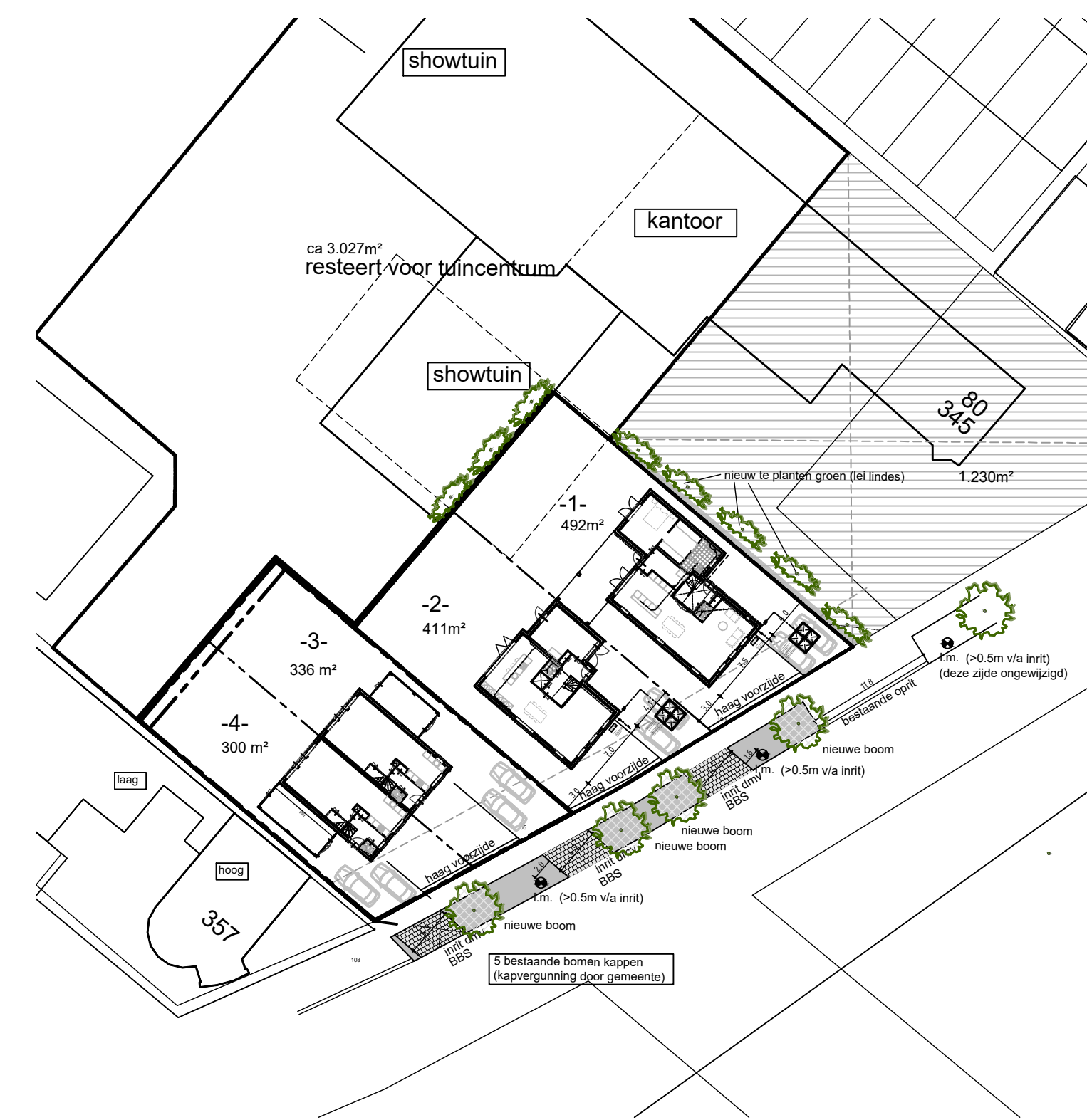
Linker zijgevel



Doorsnede (tpv linker woning)



Verdieping



Zolder

afkortingen

ak	afzuigkap
c	closef
cv	cy-ketel
d	douche
db	deurbel
f	fonteinje
g	goolsteen
hwa	hemelwater afvoer
kk	koelkast
koekl.	kookleiding
o	opspanningsleiding
ol	opspanningsleiding
os	opstoppingsstuk
r	radiator
rc	plintdrader
sk	suskasten
sp	schroefput
v	vloerventilatieklep
vr	ventilatorrooster kozijn
vw	vaarwasser
vwa	vuilwater afvoer
wcd	wandcandaciados
wd	wasafomaat
wd	wasdroger
wf	wastafel