

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 31 mei 2022
dossiernummer : 2022-050890;
van : Jethro B.V.
t.a.v. : de heer H.W. van Dorp

om vergunning tot : het bouwen van twaalf duurzame woningen en een kantoor
in de vorm van bedrijf aan huis op de locatie Voorweg 208 (B);

plaatselijk gemerkt : Voorweg 208 (B) 2716 NK Zoetermeer

Besluiten

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

- het bouwen van een bouwwerk (2.1.1.a Wabo);
- het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden (2.1.1.b Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (2.1.1.c Wabo)

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

Overwegingen

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

- De aanvraag 2022-050890 heeft betrekking op het bouwen van twaalf duurzame woningen en een kantoor in de vorm van bedrijf aan huis op de locatie Voorweg 208 (B) 2716 NK te Zoetermeer.

Het totale project bestaat uit diverse werkzaamheden op de locatie Voorweg 208, 208a, b en c.

De omgevingsvergunning 2022-075111 heeft betrekking op het slopen van het hoofdgebouw /woonboerderij 'Vaders Wens' (karakteristiek/beeldbepalend pand) op het perceel Voorweg 208 te Zoetermeer, welke op 22 september 2023 verleend is. De sloop van de bijgebouwen op het perceel Voorweg 208a, b en c is op 24 januari 2023 middels een sloopmelding 2023-000272 geaccordeerd. Tevens is er een omgevingsvergunning 2022-106738 voor het herbouwen van de woonboerderij op 20 juli 2023 verleend. In-/uitritten tot de locatie zijn middels omgevingsvergunning 2023-000736 op 26 mei 2023 en 2023-030651 op 26 april 2023 verleend.

De voorwaarden in deze beschikkingen blijven onverminderd van toepassing.

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)

1. de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017' en de 'Parapluperziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
2. ter plaatse van het bestemmingsplan 'Voorweg 2017' geldt de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf', 'Bedrijf – Transportbedrijf'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor een autoservice- en reparatiebedrijf (t/m categorie 2) respectievelijk een transportbedrijf (t/m categorie 3.2) met daaraan ondergeschikte voorzieningen en bijbehorende bouwwerken. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Beschermd Stadsgezicht', 'Waarde-Archeologie', 'Waterstaat-Waterkering-1', bouwaanduidingen 'bouwvlak', 'karakteristiek', en 'maatvoering', functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg", gebiedsaanduiding "overige zone – parkeren en geluidsgevoelige objecten" en gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 4";
3. de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bouwregels binnen de voornoemde bestemming 'Bedrijf – Transportbedrijf' en 'Bedrijf – Garagebedrijf' op grond van artikelen 7.1.1, 7.2.1., 10.1.1 en 10.2.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat woningen hier niet zijn toegestaan en niet ten behoeve van de woonbestemming mag worden gebouwd;
4. 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;
5. 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;
6. de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing;
7. in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening jo. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is, als aangegeven in paragraaf 9.3 van de ruimtelijke onderbouwing, overleg gepleegd met diverse betrokken instanties. De uitkomsten zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt;
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;

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing: *(zie ook bijlage 2)*

Parkeren:

Minimaal 21 parkeerplaatsen dienen overeenkomstig het landschapsplan van het Hollandschap, d.d. 26 februari 2024 te worden gerealiseerd en duurzaam beschikbaar te zijn en in stand te worden gehouden voor de bewoners van de woningen en het bedrijf aan huis op de nummers 208, 208b, 208c, 210, 210a, 2 tot en met 18 (nummering zoals aangegeven op het landschapsplan).

Landschap:

De landschappelijke inrichting dient overeenkomstig het landschapsplan van het Hollandschap, d.d. 26 februari 2024 te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden, waarbij de haagsoorten, boomsoorten en overige beplantingen afgestemd moet worden op schuil- en overnachtingsplekken van de huismus.

Stedenbouwkundig:

Er mag niet worden gebouwd (vergunningsvrij of met vergunning) op de gronden gelegen voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg en de strook grond met een breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid; Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de aanvraag van deze vergunning.

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruiken van de gronden voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg en de strook grond met een breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid anders dan ten behoeve van tuin.

Ecologie:

De nestkasten en rustplekken voor de huismussen dienen te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. Ook mag er geen licht worden gericht op deze natuurinclusieve voorzieningen in de bebouwing, noch op de groene en blauwe verbindingszones.

Archeologie:

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het benodigde archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken. Dat geldt zowel voor het booronderzoek als voor eventueel daarna nog uit te voeren onderzoek. Voor het Booronderzoek (IVO-O) gelden voorwaarden (zie bijlage 2).

Wijziging omgevingsplan Zoetermeer:

Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan voor het perceel waarvoor deze vergunning wordt verleend, wordt in het omgevingsplan alleen de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen, die met deze vergunning mogelijk is gemaakt;

12. Op 26 april 2023 is door de Omgevingsdienst Haaglanden advies uitgebracht op het gebied van externe veiligheid. In het kader van het concept wijzigingsplan voor de locatie Voorweg 208 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden advies uitgebracht (brief d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 01008486-00018436).
Bij besluit van 17 mei 2023 is de omgevingsvergunning van het voormalige LPG-tankstation op de ontwikkellocatie, kenmerk ODH624395, ingetrokken. Deze beschikking is onherroepelijk. Alle installaties zijn ontmanteld;
13. Voor de ontwikkeling is door Hoogheemraadschap Rijnland een watervergunning verleend met kenmerk 2023-013178, d.d. 31 augustus 2023;
14. Bij de overgelegde stukken is een onderzoek stikstofdepositie (januari 2024). Inmiddels is op 4 april 2024 een gewijzigde versie van de AERIUS Calculator verschenen. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft aangegeven dat de berekening akkoord is maar stelt wel dat voor besluitvorming gebruik dient te worden gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma. Ondanks dit advies van de ODH adviseert SO om hierop toch akkoord te geven. De aanpassingen aan de AERIUS Calculator betreffen namelijk alleen verwijzingen naar wetsartikelen, omdat de Omgevingswet in werking is getreden;
15. 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 11 juli 2024 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
16. de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 12 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
17. op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend;
18. 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;
19. 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;
20. voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
21. het plan is op 24 april 2024 op hoofdlijnen besproken door de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en in principe akkoord bevonden;
22. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 23 mei 2024 het plan beoordeeld op detailniveau en geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand en CRK;
23. 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;

24. 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;
25. de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 april 2023 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer.

Het bijgevoegde bodemonderzoek (Eindsituatie- en nader bodemonderzoek Voorweg 208 te Zoetermeer, opgesteld door ATKB B.V., met kenmerk 20210451/rap01 van 9 december 2021) is uitgevoerd conform de NEN 5740 en niet conform de NTA 5755. Op basis van het onderzoek concluderen wij dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. *(voorwaarden en opmerkingen zie bijlage 2)*

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop 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”;

26. er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de locatie omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie welke gesloten is op 16 juli 2024 waarmee de kosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over vergoeding van eventuele planschade door initiatiefnemer. Initiatiefnemer wordt geadviseerd een planschaderisico-inventarisatie uit te laten voeren;
27. op de gronden gelegen voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg mag niet gebouwd worden zoals ook in de exploitatieovereenkomst is opgenomen. Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de aanvraag van deze vergunning;

Uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden (2.1, lid 1, onder b Wabo)

- het perceel waarop de activiteit ‘uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ plaats gaan vinden, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Voorweg 2017’;
- ter plaatse van het bestemmingsplan ‘Voorweg 2017’ geldt de bestemming ‘Bedrijf - Garagebedrijf’, ‘Bedrijf – Transportbedrijf. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor een autoservice- en reparatiebedrijf (t/m categorie 2) respectievelijk een transportbedrijf (t/m categorie 3.2) met daaraan ondergeschikte voorzieningen en bijbehorende bouwwerken. De dubbelbestemmingen ‘Waarde-Beschermde Stadsgezichts’, ‘Waarde-Archeologie’, ‘Waterstaat-Waterkering-1’, bouwaanduidingen ‘bouwvlak’, ‘karakteristiek’, en ‘maatvoering’, functieaanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg”, gebiedsaanduiding “overige zone – parkeren en geluidsgevoelige objecten” en gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 4”;

I T.a.v. het wettelijk kader

1. op grond van artikel 30.4.1 van het bestemmingsplan ‘Voorweg 2017’ is het binnen de bestemming Waarde - Archeologie verboden zonder een omgevingsvergunning als

bedoeld in de Wabo (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m² of het verwijderen van funderingen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 30 cm onder peil;

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

1. blijkt het aanvraagformulier maakt, op grond van artikel 30.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften in het Archeologisch waardevol gebied dat het verboden is om zonder aanlegvergunning in de op de gemeentelijke archeologische lijst vermelde vindplaatsen om onder meer graafwerk te verrichten, onderdeel uit van het project het bouwen van twaalf duurzame woningen en een kantoor in de vorm van bedrijf aan huis op het perceel Voorweg 208 (B) te Zoetermeer.
2. hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig, om te voorkomen dat de grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan de gronden toegekende bestemming dan wel ter handhaving van de verwezenlijkte bestemming.

III T.a.v. de zorgvuldigheid (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht)

3. bij de beoordeling is advies gevraagd door de Erfgoed deskundige van de afdeling Stadsontwikkeling aan de gecertificeerd archeoloog. Uit het archeologisch onderzoeksrapport van Vestigia V2093, versie 2.0, d.d. 12-04-2023 blijkt dat er een booronderzoek uitgevoerd moet worden (4-6 stuks tot ten minste 2 m -mv tot in de natuurlijke klei van het Laagpakket van Wormer). De gecertificeerd archeoloog is het eens met de getrokken conclusies om op deze locatie een booronderzoek uit te laten voeren.

IV T.a.v. de afweging van belangen:

1. ter voorkoming van schade en de bescherming aan mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn voorwaarden aan de vergunning verbonden, zoals opgenomen in de voorschriften (zie bijlage 2);
2. voorafgaand aan 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. indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Zoetermeer een besluit;

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop 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. De berekening zal worden gebaseerd op:
Bouwsom : € 4.514.389,20 (incl. BTW)

Procedure

Op 31 mei 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 (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 16 juni 2022 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
Op 16 september 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 14 november 2022 ontvangen.
Op 04-12-2023 hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd.

Op 12 juli 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 geen gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure)

Vanaf 3 september 2024 ligt dit besluit zes weken ter inzage en staat vanaf dat moment, 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 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.

Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken te weten:

omschrijving	documentnr	datumontvangst
Principedetails gewijzigd 15-05-2024 [753-50]	7016659_1715609606267_DetailswoningenVoorweg208b13mei20241.pdf	13-05-2024
Bouwkundig / Gevels woningtypes 10-18 / Gewijzigd 29-04-2024 [753-22-2]	7016659_1714576988006_WoningenGevelsAchterweg10-18-1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening woningtypes 4-6 / Oostgevel, zuidgevel / doorsneden / Plattegrond zolder / BVO en GBO / Gewijzigd 29-04-2024 [753-24-1]	7016659_1714576931651_WoningenAchterweg2-4-6-1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening / Gevels / doorsnede / Plattegronden BVO en GBO / Gewijzigd 29-04-2024 [753-23-1]	7016659_1714576863060_WoningenAchterweg8-1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening / Gevels / Doorsnede A-A en B-B / Woningtypes 210 en 210A / Gewijzigd 29-04-2024 [753-21-1]	7016659_1714576697359_WoningenVoorweg210en210A1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening / Gevels / Doorsnede type C en D / Plattegronden BVO en GBO / Gewijzigd 29-04-2024 [753-20-1]	7016659_1714576578754_WoningenVoorweg208Ben208C1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening / Gevels / doorsnede / Plattegrond BG / Constructie BG kanaalplaatvloer / Woningtypes 10 t/m 18 bergingen / Gewijzigd 29-04-2024 [753-22-4]	7016659_1714577146538_WoningenBergingenAchterweg10-18-1mei2024.pdf	02-05-2024
Bouwkundig / Bestektekening / Plattegronden BVO en GBO / Woningtypes 10 t/m 18 / Gewijzigd 29-04-2024 [753-22-1]	7016659_1714577052073_WoningenPlattegrondAchterweg10-18-1mei2024.pdf	02-05-2024
Voorweg_208Situatie_dd15-12-2023 [753-11]	7016659_1702645304269_Voorweg_208Situatie_dd15-12-2023.pdf	15-12-2023
Ruimtelijke onderbouwing	7016659_1716542810229_ROdefinitief23mei2024_met_wijzigingen.pdf	27-05-2024
Bijlage 1 RROs 19sept2023-2	7016659_1710503851363_1_RROs19s	15-03-2024

omschrijving	documentnr	datumontvangst
ontwerp woningen	ept2023Ontwerp_WoningenA.pdf	
Bijlage 2 Aanmeldings notitie MER	7016659_1706006215333_Bijlage2AanmeldingsnotitieMERVoorweg_208.pdf	23-01-2024
Bijlage 3 KC 1dec2021 Ak onderzoekwegverkeer	7016659_1707738201679_3_KC1dec2021Akonderzoekwegverkeer.pdf	12-02-2024
Bijlage 4 Bodemonderzoek ATKB 25mei2022	7016659_1707738318377_4_BodemonderzoekATKB25mei2022.pdf	12-02-2024
Bijlage 5 Wnb Afdondonderzoek 18mrt2020	7016659_1707738423942_5_WnbAfdondonderzoek18mrt2020.pdf	12-02-2024
Bijlage 6 Stikstof incl Aeries aanleg gebruik jan24	7016659_1707739325377_6_StikstofinclAeriesaanlegengebruikjan24.pdf	12-02-2024
Bijlage 7 Archeologisch Vooronderzoek 12apr2023Vest	7016659_1707738686775_7_ArcheologischVooronderzoek12apr2023Vest.pdf	12-02-2024
Bijlage 8 Cult Effect Rapportage19jan2023	7016659_1707738975171_8_CultEffectRapportage19jan2023.pdf	12-02-2024
Bijlage 9 Landschapsplan	7016659_1708951302089_Bijlage9Landschapsplan26febr2024.pdf	26-02-2024
Bijlage 10: Civieltechnische situatie tekening	7016659_1708951386891_10Civieltechnische_tekening26febr2024.pdf	26-02-2024
Bijlage 11: Advies Compensatieplan huismus	7016659_1708951639449_11AdviesCompensatieplanHuisumus22febr2024.pdf	26-02-2024
dwarsprofielen evenwijdig aan Voorweg-Achterweg 15-1-2024 [753-05]	7016659_1707129610408_Voorweg208bDwarsprofielenB15jan2024.pdf	05-02-2024
dwarsprofielen Voorweg - Achterweg 15-1-2024 [753-04]	7016659_1707129275139_Voorweg208bDwarsprofielenA15jan2024.pdf	05-02-2024
constructie - grondonderzoek sonderingen	7016659_1667229770943_AA16278grondonderzoek.pdf	31-10-2023
Constructie - Swinn - Woningen_en_schuur_Voorweg versie 0	7016659_1666912014326_SwinnConstructieWoningen_en_schuur_Voorweg.pdf	28-10-2023
Constructie - Voorweg208B opzet SWINN versie 1	7016659_1667229506018_Voorweg208BConstructieopzetSWINN.pdf	31-10-2023
Achterweg10tm18-constructie-dd_5-9-2023 [753-22-3]	7016659_1702648555602_Achterweg10tm18-constructie-dd_5-9-2023.pdf	05-09-2023
Achterweg8_hooiberg-constructie-dd_5-9-2023 [753-23-2]	7016659_1702648351808_Achterweg8_hooiberg-constructie-dd_5-9-2023.pdf	05-09-2023
Achterweg2_tm6_constructie_dd_5-9-2023 [753-24-2]	7016659_1702648166572_Achterweg2_tm6_constructie_dd_5-9-2023.pdf	05-09-2023
Voorweg210en210Aconstructiedd_5-9-2023 [753-21-2]	7016659_1702647917961_Voorweg210en210Aconstructiedd_5-9-2023.pdf	05-09-2023
Voorweg_208Ben208Cconstructiedd5-9-2023 [753-20-2]	7016659_1702647691788_Voorweg_208Ben208Cconstructiedd5-9-2023.pdf	05-09-2023

omschrijving	documentnr	datumontvangst
Grondbalans - Voorweg208 SO-T01	7016659_1699627617151_Voorweg208GrondbalansSO-T01.pdf	10-11-2023
Grondbalans - Voorweg208 SO-T02	7016659_1699627726743_Voorweg208GrondbalansSO-T02.pdf	10-11-2023
Grondbalans - Voorweg208 SO-T03doorsneden	7016659_1699627796407_Voorweg208GrondbalansSO-T03doorsneden.pdf	10-11-2023
Grondbalans - Voorweg208 C03	7016659_1699627907608_Voorweg208GrondbalansC03.pdf	10-11-2023
Grondbalans - Voorweg208 NOT-01 Onderbouwing	7016659_1699627973290_Voorweg208NOT-01Onderbouwing_grondbalans.pdf	10-11-2023
Zettingsberekeningen Achterweg10-50	7016659_1674038754078_ZettingsberekeningenAchterweg10-50.pdf	18-01-2023
Voorweg208 Binnengrenzenbestemming	7016659_1654030297491_208Binnengrenzenbestemming.pdf	31-05-2022
Watervergunning 12woningenVoorweg208	7016659_1693816226603_Watervergunning_12woningenVoorweg208	04-09-2023
Aanvraagformulier Werkzaamheden uitvoeren 12 woningen	7016659_1687260718443_FormulierWerkzaamheden12woningen.pdf	20-06-2023
papierenformulier publiceerbaar	7016659_1654031942398_papierenformulier1.pdf	31-05-2022
Bouwbesluitberekeningen	7016659_1666912154865_Bouwbesluitberekeningen.pdf	28-10-2022
bengberekeningen	7016659_1654030672643_bengberekeningen.pdf	31-05-2022

en

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken/nadere gegevens

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-050890. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van twaalf duurzame woningen en een kantoor in de vorm van bedrijf aan huis in het beschermingsgebied waterwinning t.b.v. Voorwegwetering op het perceel Voorweg 208B 2716 NK 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:

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;

Hiervoor 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;

2. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
3. het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit (let op: dit is iets anders dan het V&G plan, dat bij de aanvraag is aangeleverd);

Opmerking

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

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

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-050890. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van twaalf duurzame woningen en een kantoor in de vorm van bedrijf aan huis in het beschermingsgebied waterwinning t.b.v. Voorwegwetering op het perceel Voorweg 208B 2716 NK te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden. Op grond van artikel 2.22 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.

- I Bouwbesluit 2012**
- II Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III Bestemmingsplan**
- IV Erfgoedverordening Zoetermeer 2010**
- V Gasleiding**
- VI Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen**
- VII N.a.v. de Wet natuurbescherming (Flora en Fauna)**
- VIII Overige**
- IX Adviezen aan de initiatiefnemer**

I N.a.v. het Bouwbesluit

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Indien de vergunningsstukken (berekeningen en tekeningen) onderling niet geheel overeenkomen, dan geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis;
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
 - de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
 - veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit (*zie bijlage 1*).
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 9577.

6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De

contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt overeenkomstig deze vergunning.

7. Volgens artikel 1.25 lid 1 geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.
8. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
9. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
10. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9635.
11. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: www.kadaster.nl/klic
<http://www.kadaster.nl/klic>
12. Zoetermeer is gelegen in een zogenaamd kwetsbaar kwelgebied. Hierdoor gelden er algemene regels ten aanzien van grondverzet waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van een bouwproject. Grondverzet mag niet leiden tot ongewenste toename van kwel of opbarsten van de bodem. Afhankelijk van het type grondverzet geldt dat zowel ter plaatse van het grondverzet, als in de omgeving ervan risico's kunnen bestaan voor toename van kwel en/of verzilting. Indien onverhoopt deze lagen toch worden doorboord, moet dit onmiddellijk ongedaan worden gemaakt door deze lagen te herstellen door het aanbrengen van zwelklei (bentoniet). Wanneer 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>.

De ontwikkeling vindt plaats in een kwelgevoelig gebied. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient ten alle tijden de verticale stabiliteit van de bodem te zijn gewaarborgd en daarmee kwelvorming worden voorkomen.

13. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

veiligheid:

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

Deze stukken zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden. Voor overige geldt dat de definitieve constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering tenminste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend. (zie bijlage 1)

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.

15. Ingevolge artikel 2.10 lid 1 bezwijkt een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt. Dit geldt niet voor de vloer van een buitenruimte van een woonfunctie;

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 bezwijkt, een bouwconstructie bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 2.10.1 aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment. Dit is voor een woonfunctie 60 minuten indien geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7m boven het meetniveau.

Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte;

Ingevolge artikel 2.10 lid 3 wordt in afwijking van het tweede lid van de in tabel 2.10.1 aangegeven tijdsduur met 30 minuten bekort, indien geen vloer van een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau en de volgens [NEN 6090](#) bepaalde permanente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m²;

16. Ingevolge artikel 2.16 lid 1 bevat een te bouwen bouwwerk voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap en een hellingbaan zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Ingevolge artikel 2.17 lid 1 heeft een voor personen bestemde vloer bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Dit geldt niet voor een trap.

Ingevolge artikel 2.17 lid 2 heeft een trap als bedoeld in artikel [2.27](#), voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.

Ingevolge artikel 2.18 lid 1, 2, 3 heeft een vloerafscheiding als bedoeld in artikel [2.17, eerste lid](#), een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer, en 1,2m indien de vloer hoger ligt dan 13m boven aangrenzende vloer, terrein of water. In afwijking hiervan heeft een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van tenminste 0,85m, gemeten vanaf de vloer.

Daarnaast heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 lid 2 en 3 een hoogte van tenminste 0,85m, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken.

Ingevolge artikel 2.19 heeft een afscheiding als bedoeld in artikel [2.17](#) geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan een diameter van 0,2m. Daarbij heeft de afscheiding tot een hoogte van 0,7m boven de vloer of een tredevlak geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1m. De horizontaal gemeten afstand tussen vloer of een trap en een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 is niet groter dan 0,05m. De bovenregel van de in artikel 2.17 bedoelde afscheiding heeft geen onderbrekingen van meer dan 0,1m;

Ingevolge artikel 2.20 lid 1 heeft een afscheiding als bedoeld in [artikel 2.17](#) of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer of een tredevlak;

17. Ingevolge artikel 2.26 heeft een te bouwen bouwwerk voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen, waarbij ingevolge artikel 2.27 lid 1

een hoogteverschil van meer dan 0,21 m tussen vloeren waarover een vluchtroute voert en tussen vloeren van verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten, of voor bezoekers bestemde vloeren, vloeren van een verkeersroute die deze ruimten met elkaar verbindt of tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein wordt overbrugd door een vaste trap of een vaste hellingbaan;

18. Ingevolge artikel 2.33 heeft een trap als bedoeld in artikel 2.27 afmetingen voor een reguliere trap die voldoen aan tabel 2.33 van het Bouwbesluit. Daarbij overbrugt de trap een hoogteverschil van niet meer dan 4m.

Ingevolge artikel 2.34 sluit een trap als bedoeld in artikel [2.27](#), bij de bovenste trede, over de breedte van de trap, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 0,8 m x 0,8 m.

Ingevolge artikel 2.35 heeft een trap als bedoeld in artikel 2.27 voor het overbruggen van een hoogteverschil van meer dan 1 m en met een helling ter plaatse van de klimlijn groter dan 2:3 aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,8 m en ten hoogste 1 m.

19. Ingevolge artikel 2.84 heeft een brandcompartiment een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) naar een ander brandcompartiment van 30 minuten. Ingevolge deze WBDBO eis dienen de woningen te voldoen aan artikel 2.84 lid 1,2,3,7 en 8;
20. Ingevolge artikel 2.130 bij een te bouwen woonfunctie, niet zijnde een woonwagen, dat weerstand biedt tegen inbraak, dienen deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens [NEN 5087](#) bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens [NEN 5096](#) bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Volgens de beschikkingsdocumenten voldoet het toe te passen hang en sluitwerk aan weerstandsklasse 3;

gezondheid:

21. Naar aanleiding van bouwbesluitrapportage Nex2us 2021262.bbe.drvd.a0, d.d. 22-08-2022, is aannemelijk gemaakt dat aan de Bouwbesluit 2012 eisen volgens afdeling 3.6 (luchtverversing), afdeling 3.7 (spuitvoorziening) en afdeling 3.11 (daglicht) wordt voldaan. Indien voor een andere oplossing, bijvoorbeeld een ander systeem, wordt gekozen dan dient minimaal voor een gelijkwaardige oplossing te worden gekozen.

energiezuinigheid en milieu:

22. Naar aanleiding van Bengrapportage Nex2us 2021262.Beng.drvd.a0, d.d. 11-03-2022, is aannemelijk gemaakt dat aan de Bouwbesluit 2012 eisen volgens hoofdstuk 5 (Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu) wordt voldaan. Opgemerkt wordt dat de Bengrapportage uit gaat van 14 grondgebonden woningen. Voor deze vergunning wordt opgemerkt dat dit 12 grondgebonden woningen betreft. Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat de woningen met de gehanteerde uitgangspunten voldoen aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012. Indien voor een andere oplossing, bijvoorbeeld een ander systeem, wordt gekozen dan dient minimaal voor een gelijkwaardige oplossing te worden gekozen.

installaties:

23. Een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie. Hiertoe dienen de woningen te voldoen aan de aangewezen artikelen voor woningen onder afdeling 6.2.
24. Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt. Hiertoe dient voldaan te worden aan de voor woningen aangewezen artikelen onder afdeling 6.3.
25. Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd. Hiertoe dient voldaan te worden aan de voor woningen aangewezen artikelen onder afdeling 6.4.
26. Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in [NEN 2555](#).
27. Een bouwwerk is zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden. Hiertoe dient voldaan te worden aan de voor woningen aangewezen artikelen onder afdeling 6.8.

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

Gezien de ligging van het project dient tevens in een werkplan omschreven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met veiligheid in de omgeving, trillingshinder (specifiek in de nabijheid van karakteristieke en monumentale gebouwen), stofhinder en de grondwaterstand (in geval bij bemaling, leidingsleuven of andere tijdelijke ontgravingen).

De eisen ten aanzien van het veiligheidsplan benoemd in voorwaarden bij de vergunningen en meldingen als weergegevens in het kopje van de overwegingen blijven onverminderd van toepassing.

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 Arbowetgeving verplicht is.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

29. Bodem: Opmerkingen

- Er is geen historisch onderzoek uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van recent uitgevoerd historisch onderzoek en aangevuld waar nodig.
- Ter plaatse van Deellocatie 1, 2 en 3 zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetroffen. Dit komt overeen met de resultaten uit voorgaand bodemonderzoek voorafgaand aan de start van de bodembedreigende activiteiten. De herstelplicht is derhalve niet van toepassing.
- Ter plaatse van Deellocatie 4 is een sterke verontreiniging met PAK in de grond aangetroffen. De verontreiniging is (nog) niet in voldoende mate afgeperkt. Er is aanvullend nader bodemonderzoek noodzakelijk.
- Ter plaatse van Deellocatie 5 is een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen. De verontreiniging is volledig in kaart gebracht, er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat dit geen nieuw geval van bodemverontreiniging betreft is de herstelplicht in dit specifieke geval niet van toepassing.

Uit de onderbouwing van de grondbalans, d.d. 10 november 2023 blijkt dat 2768 m3 grond wordt afgevoerd. Aan de initiatiefnemer wordt als aandachtspunt meegegeven dat onder de Omgevingswet voor meerdere activiteiten m.b.t. tot grond toestemmingen verkregen moeten worden. Hiervoor verwijst de gemeente u naar de vergunningencheck in het Omgevingsloket, dat per 1 januari 2024 raadpleegbaar is.

III N.a.v. het Bestemmingsplan

Parkeren:

Minimaal 21 parkeerplaatsen dienen overeenkomstig het landschapsplan van het Hollandschap, d.d. 26 februari 2024 te worden gerealiseerd en duurzaam beschikbaar te zijn en in stand te worden gehouden voor de bewoners van de woningen en het bedrijf aan huis op de nummers 208, 208b, 208c, 210, 210a, 2 tot en met 18 (nummering zoals aangegeven op het landschapsplan).

Landschap:

De landschappelijke inrichting dient overeenkomstig het landschapsplan van het Hollandschap, d.d. 26 februari 2024 te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden, waarbij de haagsoorten, boomsoorten en overige beplantingen afgestemd moet worden op schuil- en overnachtingsplekken van de huismus.

Stedenbouwkundig:

Er mag niet worden gebouwd (vergunningsvrij of met vergunning) op de gronden gelegen voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg en de strook grond met een breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid; Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de aanvraag van deze vergunning.

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruiken van de gronden voor de rooilijn van de gevel gericht op de Voorweg en de strook grond met een breedte van 10 m, gemeten vanaf de zuidwestgrens van de wijzigingsbevoegdheid anders dan ten behoeve van tuin.

Wijziging omgevingsplan Zoetermeer:

Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan voor het perceel waarvoor deze vergunning wordt verleend, wordt in het omgevingsplan alleen de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen, die met deze vergunning mogelijk is gemaakt;

IV N.a.v. de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010

30. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het benodigde archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken. Dat geldt zowel voor het booronderzoek als voor eventueel daarna nog uit te voeren onderzoek. Voor het Booronderzoek (IVO-O) gelden de volgende voorwaarden:
- Voorafgaand aan 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.
 - In eerste instantie dient een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennende fase) te worden uitgevoerd.
 - Het onderzoek dient te voldoen aan de eisen uit de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
 - Aan het booronderzoek worden de volgende aanvullende eisen gesteld:
 - Er worden minimaal 10 boringen per hectare gezet; in tracés wordt ten minste om de 30 meter een boring gezet; in het plangebied worden ten minste 3 boringen gezet.
 - De boringen worden representatief verdeeld over het plangebied.
 - Elke boring wordt tot ten minste 2 meter –maaiveld uitgevoerd of (bij verstoringen dieper dan 2 meter) tot 30 cm onder de diepte van de geplande verstoring.
 - Eén op de 10 boringen wordt tot ten minste 4 meter –maaiveld gezet; in het plangebied wordt ten minste 1 boring tot 4 meter –maaiveld gezet.
 - Het booronderzoek 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+4003>).

De resultaten van het archeologisch onderzoek (rapportage) moeten worden beoordeeld door het Bevoegd Gezag, dat op basis van de resultaten een beslissing neemt over de te volgen vervolgstappen (nader onderzoek, of vrijgave van het gebied).

V N.a.v. de Gasleiding

31. Het ontwerp en de realisatie van de uitritten bij de Achterweg dient plaats te vinden samen met Gasunie tracébeheer en toezicht. Daarbij dient te worden voldaan aan de Velin-voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten, d.d. september 2019.

VI Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen

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

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

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

Wanneer het gaat om een gesloten bodemenergiesysteem, dient in ieder geval een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen of het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden ingediend. Een melding mag alleen worden ingediend door een hiervoor gecertificeerde partij en dient uiterlijk vier weken voor start aanleg van het systeem worden ingediend bij de ODH.

Als tevens een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (Obm) nodig is (systemen in interferentiegebied of systemen met een bodemzijdig vermogen >70 kWh), dan is de wettelijke proceduretermijn acht weken.

VII N.a.v. de Wet natuurbescherming (Flora en Fauna)

- Werken volgens de Ruimtelijke onderbouwing (RO) waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen en van toepassing blijven:
 - o natuurinclusief bouwen in relatie tot de huismus (incl. functioneel leefgebied) en vleermuizen;
 - o de inrichting van de buitenruimte, te weten de verschillende maatregelen om de ecologische verbinding te versterken, zoals o.a. natuurvriendelijke oevers, variëteit in plantensoorten en hoogtes, groene verbindingen via gemixte hagen en groene daken (waar mogelijk);
- Inzet van verlichting op natuurvriendelijke wijze. Dit betekent o.a. geen verlichting waar mogelijk of gericht verlichten en in ieder geval geen licht gericht op de natuurinclusieve voorzieningen in de bebouwing, groene en blauwe verbindingzones.
- De nestkasten en rustplekken voor de huismussen dienen te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. Ook mag er geen licht worden gericht op deze natuurinclusieve voorzieningen in de bebouwing, noch op de groene en blauwe verbindingzones
- Er is gesteld dat een Ontheffing onder de Wet natuurbescherming aanwezig moet zijn. Deze ontheffing (zaaknummer 01064352) is inmiddels afgegeven door het bevoegd gezag Omgevingsdienst Haaglanden en dit houdt in dat volgens deze ontheffing wordt gewerkt.

VIII Overige

Vergunningvoorschrift voor bouwplannen waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd:

- “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.”

IX Adviezen aan de initiatiefnemer:

- a. Bodem: Uit de onderbouwing van de grondbalans blijkt dat grond moet worden afgevoerd. Aan de initiatiefnemer wordt als aandachtspunt meegegeven dat onder de Omgevingswet voor meerdere activiteiten m.b.t. tot grond toestemmingen verkregen moeten worden. Hiervoor verwijst de gemeente u naar de

vergunningencheck in het Omgevingsloket, dat per 1 januari 2024 raadpleegbaar zal zijn.

- b. Uitritten Achterweg: Geadviseerd wordt om naast de beheerder van de gasleiding ook af te stemmen met de brandweer over de uitritten (welke moet geschikt zijn voor de brandweer/hulpdiensten). Ook wordt dringend geadviseerd dat de vergunning voor de uitritten zodanig wordt aangevraagd, dat deze voor of gelijktijdig wordt verleend met het verlenen van de vergunning voor de bouw van de woningen.
- c. Brug Voorwegwetering: De brug over de Voorwegwetering wordt apart aangevraagd door de initiatiefnemer. Bij deze wordt aan de initiatiefnemer meegegeven dat deze brug ook geschikt zal moeten zijn voor de brandweer/hulpdiensten. Ook wordt dringend geadviseerd dat de vergunning voor de brug zo spoedig mogelijk wordt aangevraagd, volgend op de verlening van de vergunning voor de bouw van de woningen.
- d. Afvalvoorzieningen: Er zullen opstelplaatsen voor afvalcontainers moeten worden gerealiseerd langs de Voorweg en de Achterweg. Langs de Voorweg is het alleen mogelijk om op de brug over de Voorwegwetering deze opstelplaatsen te realiseren (zie Deeladvies Landschap). Opstelplekken in de berm van de Voorweg of op een steiger in de Voorwegwetering zijn landschappelijk niet aanvaardbaar. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen bij de aanvraag voor de brug.
- e. Water en elektra: Ten behoeve van dit plan zullen naar verwachting andere/nieuwe leidingen ten behoeve van water en elektra moeten worden aangelegd. De gemeente schat in dat bij deze locatie dit waarschijnlijk niet eenvoudig zal zijn. Daarom wordt initiatiefnemer geadviseerd om nu ook al contact op te nemen met de leidingbeheerders van het water en de elektra.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-050890. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van twaalf woningen in het beschermingsgebied waterwinning t.b.v. Voorwegwetering op het perceel Voorweg 208B 2716 NK te Zoetermeer.

- Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, -terreinen en/of openbaar groen betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2:5 van de APV en een melding op grond van artikel 2:7 van de APV worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer;
- Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvragester worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635;
- Het bouwwerk moet worden geplaatst volgens het matenplan van de gemeente Zoetermeer; hiertoe worden de hoekpunten aangegeven door afdeling Stadsbeheer, telefoonnummer 079-3469577, 2x 24 uur van tevoren melden;
- De vergunning met de in de lijst van bijlagen genoemde stukken moet fysiek of digitaal op het werk aanwezig zijn en desgevraagd (al dan niet digitaal) aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- Indien een geluidsontheffing noodzakelijk is, dient u die geluidsontheffing 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- Afdelingen 6.5, 6.6, 7.1 en 7.2 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Het is de verantwoording van de gebruiker zich op de hoogte te stellen indien wijzigingen van deze artikelen plaatsvinden. De gebruiker dient altijd te voldoen aan de meest recente artikelen;
- De vergunning dient altijd in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden aanwezig te zijn en op verzoek van degene die belast is met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen ter inzage te worden gegeven;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met R. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824 (email r.weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, 2022-050890, vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings