



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 10 januari 2020;
dossiernummer : WB20200022;
van : MLK Zoetermeer V.O.F.

om vergunning tot : het oprichten van 218 woningen, waarvan 177 woningen
verdeeld over 5 appartementsgebouwen en 41
ééngesinswoningen (Project King's Park Zoetermeer)
middels coördinatie-regeling;

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : ZEGWAARD;
sectie : F;
nr(s) : 3355;

plaatselijk gemerkt : Martin Luther Kinglaan te Zoetermeer.

Besluiten

Gelet op de Coördinatieverordening Zoetermeer, artikel 3.30, artikel 3.31 en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alsmede artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij om gecoördineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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



Overwegingen

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

De aanvraag WB20200022 heeft betrekking op het oprichten van 218 woningen, waarvan 177 woningen verdeeld over 5 appartementsgebouwen en 41 ééngezinswoningen (Project King's Park Zoetermeer) middels coördinatie-regeling op het perceel Martin Luther Kinglaan te Zoetermeer.

BOUWEN (2.1, LID 1, ONDER A WABO) IN SAMENHANG MET HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (2.1, LID 1, ONDER C WABO)

1. de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan';
2. op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan', gelden de onderstaande bestemmingen en aanduidingen:
 - ter plaatse van de woningen 'Blok 1A, 2A, 3A en 4A' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'aaneengebouwd', de maatvoeringsaanduiding ter plaatse van de linker hoekwoning 'maximale goothoogte 9,5 m en maximale bouwhoogte 11,5' m en voor de overige woningen 'maximale goothoogte 6,5 m en maximale bouwhoogte 11,5 m';
 - ter plaatse van woningen 'Blok 1B, 2B, 3B en 4B' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'aaneengebouwd', de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte 6,5 m en maximale bouwhoogte 11,5m';
 - ter plaatse van het appartementengebouw 'Zuidblok' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'gestapeld' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte 17 m en 30 m';
 - ter plaatse van de appartementengebouwen 'Mansion A, B en C' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen 'bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte 17 m';
 - ter plaatse van het appartementengebouw 'Noordblok' hebben de gronden waarop de (bouw)activiteit(en) plaatsvinden de bestemming 'Wonen', met de aanduidingen 'bouwvlak', 'gestapeld' en 'onderdoorgang'. Verder geldt de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte 17 m en 20 m';

Blok 1A, 2A, 3A en 4A

3. de woningen van blok 1A, 2A, 3A en 4A zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.1, onder a en c van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor aaneengebouwde woningen,

al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken.

De woningen, bergingen, erfafscheidingen en erkers van blok 1A, 2A, 3A en 4A zijn in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.2 van de bestemmingsplanvoorschriften;

Blok 1B, 2B, 3B en 4B

4. de woningen van blok 1B, 2B, 3B en 4B zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.1, onder a en c van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken.

De woningen, bergingen, erfafscheidingen en erkers van blok 1B, 2B, 3B en 4B zijn in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.2 van de bestemmingsplanvoorschriften;

Appartementengebouw Zuidblok

5. appartementengebouw Zuidblok is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.1, onder a en b van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken.

Appartementengebouw Zuidblok is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de balkons buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;

Appartementengebouwen Mansion A, B en C

6. appartementenblokken Mansion A, B en C zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.1, onder a en b van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken.

Appartementengebouwen Mansion A, B en C zijn niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de balkons en galerijen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Appartementengebouw Noordblok

7. appartementengebouw Noordblok is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.1, onder a, b en d van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen en paden met de daarbij behorende bouwwerken. Ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang (ond) dient ten behoeve van vrije doorgang de bebouwingsvrije hoogte minimaal 2,30 m te zijn. De vrije doorgang bij het Noordblok is hiermee in overeenstemming.

Appartementengebouw Noordblok is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van de bestemming 'Wonen' o.g.v. artikel 6.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de balkons buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;

8. 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 onder meer artikel 2.12, lid 2, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
9. met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 9.1, onder b van de bestemmingsplanvoorschriften kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van balkons en galerijen tot maximaal 2 meter buiten het bouwvlak;
10. 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 omdat voor het realiseren van de balkons en galerijen buiten het bouwvlak geen stedenbouwkundige belemmeringen zijn;
11. 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;
12. de Stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 16 april 2020 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
13. 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;

14. 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;

Coördinatie omgevingsvergunning en bestemmingsplan

15. de omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' op basis van de Coördinatieverordening Zoetermeer die op 22 juli 2011 inwerking is getreden;
16. de Coördinatieverordening Zoetermeer is gebaseerd op artikel 3.30, lid 1 van de Wro en is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan, een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan vast te stellen in samenhang met een besluit omtrent de verlening van een enkelvoudige of meervoudige vergunning in de zin van de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en overige besluiten die verband houden met het bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan;
17. het is op grond van artikel 3 van de Coördinatieverordening Zoetermeer mogelijk om deze besluiten gecoördineerd voor te bereiden omdat:
- het besluit over een bestemmingsplan en over een omgevingsvergunning tenminste deel uitmaken van de te coördineren besluiten; en
 - deze omgevingsvergunning voor de (ver)bouwactiviteit verband houdt met het besluit over het bestemmingsplan;
 - door het college van burgemeester en wethouders op 28 januari 2020 is vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
 - door het college van burgemeester en wethouders op 28 januari 2020 is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 4 van de Coördinatieverordening voordoet;
18. op de gecoördineerde voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de activiteiten (ver)bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' zijn op grond van artikel 5 van de Coördinatieverordening Zoetermeer artikelen 3:26 en 3:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) respectievelijk 3.31 van de Wro en paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing;
19. op grond van artikel 3:26 van de Awb dienen de activiteit (ver)bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb omdat op grond van artikel 3.8 van de Wro deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan';
20. van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wabo gedaan op 25 juni 2020 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;

21. de ontwerpomgevingsvergunning, het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan', de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 26 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

22. op het ontwerp van de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan zijn in totaal 43 zienswijzen ontvangen;

De zienswijzen zijn blijkens de inhoud gericht tegen onderwerpen die geen verband houden met de toetsingsgronden van de ontwerpomgevingsvergunning. De zienswijzen zijn dan ook in het kader van het ontwerpbestemmingsplan behandeld en beantwoord. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota Zienswijzen, Samenvatting en beantwoording zienswijzen, Bestemmingsplan met ontwerp besluit Hogere waarden geluid en ontwerp omgevingsvergunning Martin Luther Kinglaan welke als bijlage bij de omgevingsvergunning, besluit hogere waarden en het bestemmingsplan Martin Luther Kinglaan is opgenomen.

23. Deze omgevingsvergunning is ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

- Vanwege de toepasselijkheid van de hoofdstuk 1, afdeling Crisis- en herstelwet is de tekst onder het kopje 'Rechtsbescherming' aangepast.

24. voorts vindt op grond van artikel 3:27 van de Awb en artikel 3.32 van de Wro de bekendmaking van dit besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Martin Luther Kinglaan' plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Awb.

Procedure

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 Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de Bijlage(n) 'Vergunningvoorschriften'.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure):

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.

Op grond van artikel 8.3 van de Wro worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

Tijdens de termijn van terinzagelegging kan er beroep worden ingesteld tegen de genomen besluiten (vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning).

U kunt alleen in beroep gaan:

- als u een belanghebbende bent; en
- als u een zienswijze heeft ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.
- Tegen de wijzigingen in de vergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit, kunnen alle belanghebbenden (ook die geen zienswijze hebben ingediend) in beroep gaan.

U gaat in beroep door een brief te sturen aan de Raad van State. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Dit is de beroepstermijn. Stuur uw brief voor 25 januari 2020 naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Heeft u beroep ingesteld? Dan zal de Raad van State u vragen om hen een bedrag te betalen. Dit noemen zij griffierecht. Zij laten u weten hoe u kunt betalen en hoeveel tijd u daarvoor heeft.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van 25 januari 2020. Dit is de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt op 25 januari 2020. Dan moet u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

Betaling leges

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

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde stukken:

Naam	Omschrijving	Creatie
4822279_1578666546125_181_Zoetermeer_VO_Stedenbouw_190201_revisie190627	Situatie tekening	13-1-2020
4822279_1578666546201_Bodemonderzoek_03062019	Verkennd milieukundig bodemonderzoek	13-1-2020
4822279_1578666889780_351_Gardens_BA-800_details_191128	Bouwkundig / details	13-1-2020
4822279_1578666889807_351_Gardens_BVO_GO_191128	Bouwkundig / BVO	13-1-2020
4822279_1578666889859_351_Gardens_Materiaal_en_afwerkstaat-191128	Bouwkundig / materiaal en afwerkstaat	13-1-2020
4822279_1578666889872_351_Gardens_tekenset_191128	Bouwkundig / Blok 1 a	13-1-2020
4822279_1578666890168_351_Mansion_A_tekenset_191128	Bouwkundig / begane grond / 1e verdieping	13-1-2020

4822279_1578666890511_351_Mansion_B_tekenset_191128	Bouwkundig / begane grond 1e verdieping	13-1-2020
4822279_1578666890844_351_Mansion_C_tekenset_191128	Bouwkundig / 1e en 2e verdieping / doorsneden e.d.	13-1-2020
4822279_1578666891414_351_Mansion_BVO_GO_191128	Bouwkundig / bvo plattegronden	13-1-2020
4822279_1578666891518_351_Mansions_BA-800_details_191128	Bouwkundig / details	13-1-2020
4822279_1578666891581_351_Mansions_Materiaal_en_afwerkstaat_191128	Bouwkundig / materiaal en afwerkstaat	13-1-2020
4822279_1578666891586_351_Overzicht_bergingen_191128	Bouwkundig / plattegrond / overzicht bergingen	13-1-2020
4822279_1578666891610_351-Bakstenen-191128	Bouwkundig / bakstenen	13-1-2020
4822279_1578666891811_MLA_1716_Zoetermeer_Oosterheem_Materiaal_afwerkstaat_MLA_191128	Bouwkundig / materiaal en afwerkstaat exterieur	13-1-2020
4822279_1578666891819_MLA_Zoetermeer_Kings_Park_Mestwelwerk_spec_191129	Bouwkundig / Metselwerk Noord en Zuidblok	13-1-2020
4822279_1578666891848_MLA-1716-OV_BVOboek	Bouwkundig / BVP Noordblok	13-1-2020
4822279_1578666891888_MLA-1716-OV_detailboek	Bouwkundig / detailoverzicht	13-1-2020
4822279_1578666892081_MLA-1716-OV_entrees_en_postkasten	Bouwkundig / entrees en postkasten	13-1-2020
4822279_1578666892142_MLA-1716-OV_GO-boek	Bouwkundig / plattegronden GO	13-1-2020
4822279_1578667605439_17203_B10_0_Uitgangspuntendocument_Noord_en_Zuidblok	Constructie / Uitgangspuntendocument Noord- en Zuidblok	13-1-2020
4822279_1578667605481_17203_B20_0_Uitgangspuntendocument_Mansions	Constructie / Uitgangspuntendocument Mansions	13-1-2020
4822279_1578667605495_17203_D1A00P_1A	Constructie / palenplan blok 1A e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605521_17203_D1A00P_1B	Constructie / palenplan 1B e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605546_17203_D1A00P_2A	Constructie / palenplan blok 2A e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605574_17203_D1A00P_2B	Constructie / Blok 2B e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605601_17203_D1A00P_3A	Constructie / palenplan blok 3A e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605630_17203_D1A00P_3B	Constructie / palenplan blok 3B e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605658_17203_D1A00P_4A	Constructie Gardens Blok 4A - palenplan e.d.	13-1-2020
4822279_1578667605686_17203_D1A00P_4B	Constructie Palenplan e.d. Maison 4b	13-1-2020
4822279_1578667605715_17203_DMA00P_MA	Constructie / palenplan maison A	13-1-2020
4822279_1578667605782_17203_DMA00P_MB	Constructie / Palenplan maison B	13-1-2020
4822279_1578667605850_17203_DMA00P_MC	Constructie / palenplan	13-1-2020
4822279_1578667605920_17203_DN00P_MLA_Noordblok	Bouwkundig / Noordblok doorsneden	13-1-2020
4822279_1578667605961_17203_DN00P_MLA_Zuidblok	Bouwkundig / Zuidblok doorsneden	13-1-2020
4822279_1578667606004_17203_gws01_uitgangspuntendocument_41woningen	Bouwkundig / Uitgangspuntendocument woningen	13-1-2020
4822279_1578668129190_90001-3-GARD-OV-0001	Bouwkundig / Installatietekeningen	13-1-2020
4822279_1578668129281_90001-3-GARD-VB-0001	Bouwkundig / ventilatie balansberekeningen	13-1-2020
4822279_1578668129353_90001-3-GARD-VF-0001	Bouwkundig / verdunningsfactorberekeningen	13-1-2020
4822279_1578668129410_90001-3-MAN.A-OV-0001	Bouwkundig / Omgevingsvergunning installatietekeningen Mansion A, B en C	13-1-2020
4822279_1578668129646_90001-3-MAN.A-VB-0001	Bouwkundig / Ventilatie balansberekeningen, Mansion A, B en C.	13-1-2020
4822279_1578668129895_90001-3-MAN.A-VF-0001_	Bouwkundig / Verdunningsfactorenberekeningen	13-1-2020

4822279_1578668129950_90001-3-NB-OV-0001	Bouwkundig / Omgevingsvergunning installatietekeningen Noordblok	13-1-2020
4822279_1578668130103_90001-3-NB-VB-0001	Ventilatie balansberekeningen / Noordblok	13-1-2020
4822279_1578668130230_90001-3-NB-VF-0001	Verdunningsfactorberekeningen	13-1-2020
4822279_1578668130293_90001-3-ZB-OV-0001	Bouwkundig / Omgevingsvergunning installatietekeningen Zuidblok	13-1-2020
4822279_1578668130575_90001-3-ZB-VB-0001	Bouwkundig / Ventilatie balansberekeningen	13-1-2020
4822279_1578668130688_90001-3-ZB-VF-0001	Verdunningsfactorberekeningen	13-1-2020
4822279_1578668358477_O_15812-4-RA-002	Peutz:Onderzoek weg- en railverkeerslawai in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan	13-1-2020
4822279_1578668358808_OA_15812-3-RA	Peutz: brandveiligheid,akoestiek en bouwfysica	13-1-2020
4822279_1578668535134_117950_Zoetermeer_funderingsadvies_compleet	Constructie / funderingsadvies	13-1-2020
4822279_1578669813738_papierenformulier	Aanvraagformulier	13-1-2020
4822279_1583853235009_43-GA-A-0-30-00	Bouwbesluittoets	11-3-2020
4822279_1583853235183_43-MA-A-0-30-00	Bouwbesluittoets	11-3-2020
4822279_1583853235288_43-NZ-A-0-30-00	Bouwbesluittoets	11-3-2020
4822279_1583853406131_351_Gardens_dakkapel_optie_tekening_191128	Bouwkundig/plattegrond/gevels/tweede verdieping	11-3-2020
4822279_1591946468302_MLA-1716-OV_Zuidblok_wijziging-A_compleet	Bouwkundige tekeningen Zuidblok	12-6-2020
4822279_1591946467742_MLA-1716-OV_Noordblok_wijziging-A_compleet	Bouwkundige tekeningen Noordblok	12-6-2020

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

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200022, voor het oprichten van 218 woningen, waarvan 177 woningen verdeeld over 5 appartementsgebouwen en 41 ééngezinswoningen (Project King's Park Zoetermeer) middels coördinatie-regeling op het perceel Martin Luther Kinglaan te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

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

- a. de constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering;
- b. een tekening waarop de opstelplaatsen voor de brandweervoertuigen en brandhydranten zijn aangegeven. Voor de locatie van de opstelplaatsen en brandhydranten kan contact worden op genomen met de risicobeheerder in de Wijk, de heer Arco Pieters (06-22371567, arco.pieters@vrh.nl);
- c. het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit. (let op: dit is iets anders dan een V&G plan).

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 WB20200022, voor het oprichten van 218 woningen, waarvan 177 woningen verdeeld over 5 appartementsgebouwen en 41 ééngezinswoningen (Project King's Park Zoetermeer) middels coördinatie-regeling op het perceel Martin Luther Kinglaan 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**

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;
 - 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 email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform 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>;
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. Afscheidingen ter plaatse van vloeren, trappen en al dan niet beweegbare ramen dienen te voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012;

15. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2, 2.3 en 2.4 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN-EN 1990 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden;
16. Op grond van afdeling 2.9 van het Bouwbesluit 2012 mogen bouwmaterialen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook. Materialen dienen te voldoen aan de onderstaande brandklassen, zoals bedoeld in artikel 2.68/2.69 Bouwbesluit.

zijde grenzend aan de	binnenlucht			buitenlucht*			bovenzijde		
	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig
Woonfunctie in een woongebouw	B	B	D	C	C	D	C _≡	C _≡	D _≡

** Let op, volgens de NEN6068 moet bij de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen brandcompartimenten, de bouwmaterialcombinaties aan de buitenzijde voor 95 % voldoen aan brandklasse B. Uitgangspunt is dat branduitbreiding via de spouw niet mogelijk is.*

bouw- en sloopwerkzaamheden:

17. 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:
- de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein;
 - de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen;
 - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
 - het waarborgen van de verkeersveiligheid;
 - het voorkomen van vallende objecten, en
 - de eventuele nadere voorwaarde, zie art. 1.29 bijvoorbeeld het stempelplan.

Om te kunnen beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden er voldoende Veiligheidsmaatregelen zijn genomen, dient u uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden het bouwveiligheidsplan aan te leveren bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.

N.B. Dit 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

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

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200022, voor het oprichten van 218 woningen, waarvan 177 woningen verdeeld over 5 appartementsgebouwen en 41 ééngezinswoningen (Project King's Park Zoetermeer) middels coördinatie-regeling op het perceel Martin Luther Kinglaan te Zoetermeer.

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding,-terreinen en/of openbaar groen betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2.5 APV en een melding op grond van artikel 2.7 APV worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer;
- Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvrager 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 079-3469858, 2x 24 uur van te voren melden;
- De vergunning met de, in de lijst van bijlagen, genoemde stukken moet op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- Indien een geluidsontheffing (art. 8.3 bouwbesluit 2012) noodzakelijk is voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, dan dient u deze 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
- 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.
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € 1.014.257,71;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met dhr. W.P. Essers, telefoonnummer 079 346 98 20 (email w.p.essers@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, WB20200022, vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Slump J.J.