



gemeente

Zoetermeer

GEBOEKT
9 . NOV 2016
VERZONDEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 13 mei 2016;
 dossiernummer : WB20160283;
 van : Stichting Buurtzorg Nederland
 : T.a.v. de heer J. Kronenberg
 : Postbus 69, 7600 AB Almelo;

om vergunning tot : het bouwen van een hospice gecombineerd met een buurtzorgpension;

op het perceel kadastraal bekend
 gemeente : ZOETERMEER;
 sectie : C;
 nr(s) : 6524;

plaatselijk gemerkt : Schoolstraat te Zoetermeer

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij 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 volgende als zodanig gewaarmerkte stukken; de aanvraag, de beschrijving, de tekeningen en overige ingediende stukken 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 activiteiten liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

- het project ziet op het realiseren van een hospice op de begane grond gecombineerd met een buurtzorgpension op de eerste verdieping op de locatie aan de Schoolstraat 1 te Zoetermeer. De nokhoogte van het gebouw is circa 9 meter en de goothoogte is circa 5 meter. De oppervlakte van het gebouw is ongeveer 872 m² (17,7 x 49,26 m). Er zijn op het terrein 15 parkeerplaatsen aangegeven en



Archiefexemplaar

1 invalide parkeerplaats. Daarnaast komen er 5 nieuwe parkeerplaatsen aan de overkant van de Schoolstraat.

Bouwen (2.1, lid 1, onder a Wabo) in samenhang met het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1, lid 1, onder c Wabo)

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Stadscentrum / Dorpsstraat";
- ter plaatse van het bestemmingsplan "Stadscentrum / Dorpsstraat" geldt de bestemming 'Maatschappelijk', met de aanduidingen maximum bebouwingspercentage terrein 50 %, maximum bouwhoogte 6,5 meter, bouwvlak en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotop (artikel 19 van de bestemmingsplanregels), de bestemming "Groen", met de functieaanduiding verkeer en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotop (artikel 16 van de bestemmingsplanregels) alsmede de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" (artikel 32 van de bestemmingsplanregels);
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van artikel 19.1.1, aanhef onder a van de bestemmingsplanregels, omdat zowel een hospice als de zorgwoningen maatschappelijke voorzieningen zijn;
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met artikel 19.2.1, onder b respectievelijk artikel 19.2.1, onder c van de bestemmingsplanregels, omdat enerzijds het bouwvlak ingevolge het aangevraagde bouwplan in zijn geheel zal worden bebouwd, terwijl tot slechts 50% van het bouwvlak daadwerkelijk mag worden bebouwd, en anderzijds de hoogte van het bouwplan dat het gehele bouwvlak beslaat voor een deel de maximaal toegestane bouwhoogte van 6,5 meter met circa 2,5 meter overschrijdt;
- de activiteit (ver)bouwen is verder niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van artikel 16.1.1 van de bestemmingsplanregels, omdat de functie van "hospice" en/of van buurtzorgpension niet in overeenstemming is met de bestemming "groen";
- de activiteit (ver)bouwen is voorts niet in overeenstemming met artikel 16.2.2 van de bebouwingsregels behorende bij de bestemming "groen". Als gevolg van het onderhavige bouwplan wordt het bestemmingsvlak in zijn geheel bebouwd, zonder dat er een bouwvlak op dit bestemmingsvlak is geprojecteerd, en het aangevraagde bouwplan voorts niet kan worden aangemerkt als een bouwwerk behorende bij de (ondergeschikte) functies als vermeld in de doeleindenomschrijving van artikel 16.1.1 van de bestemmingsplanregels;
- een deel van het nieuwe parkeerterrein ten westen van de Schoolstraat is gelegen binnen de bestemming "Groen", met de aanduiding 'verkeer', en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Het gebruik van dit deel is op grond van artikel 16.1.1 sub g toegestaan. Tevens is de aanleg niet in strijd met artikel 32.1 van de bestemmingsplanregels omdat er geen bouwactiviteiten ter plaatse plaatsvinden en ingevolge artikel 32.3.1, sub c, de aan te leggen oppervlakteverharding niet groter is dan 100 m², zodat geen omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- de molenbiotop wordt door het project niet aangetast gelet op de afstand van ruim 250 meter tot de molen in relatie tot de hoogte op grond van artikel 35.1.2, onder b van de bestemmingsplanregels;

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

- de 5 nieuwe parkeerplaatsen ten oosten van de Schoolstraat zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Dorp IV";
- ter plaatse van het bestemmingsplan "Dorp IV" geldt de bestemming "Groen op wijkniveau" (artikel 9 van de bestemmingsplanregels en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 22 van de bestemmingsplanregels);
- de aanleg van de 5 parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van artikel 9, lid 1 van de bestemmingsplanregels omdat het gebruik ten behoeve van parkeerplaatsen niet in overeenstemming is met de bestemming "Groen op wijkniveau";
- de beschermingszone van de molen wordt door de aanleg van de 5 nieuwe parkeerplaatsen niet aangetast aangezien er ter plaatse geen bebouwing wordt gerealiseerd op grond van artikel 22, lid 1 van de bestemmingsplanregels;
- gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient de aanvraag voor de activiteit (ver)bouwen tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan past in deze categorieën van gevallen zodat er geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad nodig is;
- gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;

Archiefexemplaar

- de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op basis van artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 14 juli 2016 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 15 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingediend door
Van Dijk Tweewielers;
P.J. Verhoeff;
A. van Leeuwen;
A. Worme, G.C.J. Arnold, en A.H.H. Burger, namens direct betrokkenen en buurtbewoners van centrumgebied (handtekeningenlijst met 385 namen);
Familie Mets;
- in het kader van de beoordeling van de zienswijzen heeft er een hoorzitting plaatsgevonden op 26 september 2016. Hiervan is een zakelijk verslag gemaakt (aangehecht);
- de zienswijzen hebben betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning. Alle aspecten van de zienswijzen gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn opgenomen in de 'Nota Zienswijzen Bouw Hospice/buurtpensioen, Schoolstraat, Zoetermeer, oktober 2016';
- voor de afweging van de zienswijzen gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende 'Nota Zienswijzen Bouw Hospice/buurtpensioen, Schoolstraat, Zoetermeer, oktober 2016'. De hierin opgenomen motivering en belangenafweging maken deel uit van dit besluit;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren;
- tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning op de volgende punten aangepast:
 1. enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot data en overwegingen indieners zienswijzen;

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

2. enkele aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot inkijk en daglichtverlies alsmede de parkeer- en verkeerssituatie.
- voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht;
 - de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 19 mei 2016 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
 - 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;
 - 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.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2, onder b van de Wabo treedt het besluit in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

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 : € 2.299.000,00 (incl. BTW)

Procedure

Op 13 mei 2016 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 26 mei 2016 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 15 juli 2016 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd.

Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is 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 beroep schrift 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

Archiefexemplaar

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 er op 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.

Nadere informatie

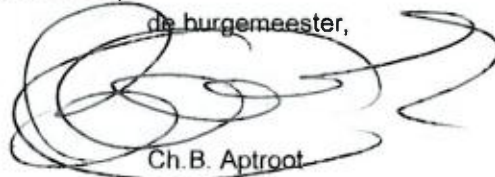
Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met dhr. K. Zemmouri, telefoonnummer 079 3468744 (email k.zemmouri@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk WB20160283, vermelden?

Zoetermeer, 7 november 2016

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de secretaris,



drs. H.M.M. Koek



Ch.B. Aptroot

wethouder



M.J. Rosier

directeur



R. van Nood

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

c.c. :

Afdeling Financiën en Control + legesbrief

Stad (archief)

Brandweer

Geodesie

BAG

HW architecten; Nieuwe Singel 8; 3421 TA Oudewater (gemachtigde)

Archiefexemplaar

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20160283, voor het bouwen van een hospice gecombineerd met een buurtzorgpension op het perceel Schoolstraat te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de navolgende stukken aangeleverd te worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor):

- a. 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.
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties.
- c. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
 - PvE brandmeldinstallatie;
 - PvE ontruimingsinstallatie.
- d. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.
 - Een ontruimingsplan waar de ontruimingsfilosofie van het gehele pand staat omschreven. Met name de relatie tussen het uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie (indien aanwezig) en een eventuele opvang- en doorstroomcapaciteitsberekening (indien aanwezig) dient goed uitgewerkt te zijn.
- e. het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit.

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.

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning WB20160283, voor het bouwen van een hospice gecombineerd met een buurtzorgpension op het perceel Schoolstraat 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 Flora- en faunawet

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. Volgens artikel 1.25 lid 1 geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. Dit doet u bij de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.
 - Dit doet u met behulp van de bijgevoegde gele briefkaart;

Archiefexemplaar

7. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd. Dit doet u bij de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.
8. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
9. 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: www.kadaster.nl/klic <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. 1. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 2 - afdeling 2.1 - van het Bouwbesluit 2012 mogen grenstoestanden niet worden overschreden. Ten minste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer worden voorgelegd op het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) of door toezending van een emailbericht naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het dossiernummer.
2. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

Constructie

- a. de gewichtsberekeningen, de statische berekeningen en de tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende weerstand moet bieden tegen de daarop werkende krachten;

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering;

c. een controleberekening van de (bestaande) constructies ter plaatste van de wijzigingen;

d. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen, de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons;

e. de constructieve details en/of verankeringen;

diversen:

f. de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen (constructieve) bouwdelen;

g. de gegevens m.b.t. het heien en de afmetingen van de funderingspalen. Voor het inbrengen van avegaarpalen moet een boormotor worden gebruikt met een boormoment van ten minste 40 à 55 kNm, een en ander is mede afhankelijk van de gekozen paaldiameter;

h. Voor algemene richtlijnen voor de uitvoering van avegaarpalen wordt verwezen naar bijlage C van het funderingsadvies;

i. Wij adviseren om bij voorkeur alle palen (100%) akoestisch door te laten meten. Via de akoestische metingen kunnen de meeste ernstige gebreken in de integriteit van betonnen palen worden gedetecteerd. Eventuele gevonden gebreken en de voorgedragen oplossingen moeten ingediend te worden;

j. Indien er berekeningen volgens de Eindige Elementen Methode vervaardigd worden, moeten die conform het COBc-document 'Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen', versie april 2011 voor aanvullende analyse worden ingediend. Ook de originele digitale berekeningsbestanden moeten worden ingediend. EEM-berekeningen toetsen wij, het bevoegd gezag in Zoetermeer, met het rekenpakket Scia Engineer (de laatste versie). Indien u over een ander rekenpakket beschikt, wordt dan verzocht de berekeningsbestanden eerst te transformeren naar bruikbare IFC-bestanden. De exacte invoergegevens, materiaaleigenschappen, belastinggevallen en belastingcombinaties moeten hieruit te destilleren zijn en/of moeten apart overzichtelijk en duidelijk worden opgestuurd.

3. Uit een (nader) te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van door de vergunninghouder aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit besluit. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.

4. Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.

14. Afscheidingen ter plaatse van vloer, trap en hellingbaan dienen qua hoogte, openingen en overklauterbaarheid te voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit. Indien de afscheidingen in glas worden uitgevoerd, dan dienen deze in veiligheidsglas van voldoende sterkte te worden uitgevoerd.

Archiefexemplaar

bouw- en sloopwerkzaamheden:

15. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
 - b. de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen;
 - c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
 - d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
 - e. het voorkomen van vallende objecten, en
 - f. de eventuele nadere voorwaarde, zie art. 1.29 bijvoorbeeld het stempelplan.

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

Archiefexemplaar



gemeente

Zoetermeer

II N.a.v. de Flora- en faunawet

1. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
2. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
3. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
4. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
5. Het plangebied dient tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlicht te worden en er dient hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden dienen in de periode april - oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden (buiten schemerperiodes).
6. De werkzaamheden opstarten/uitvoeren dienen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) plaats te vinden. Indien de werkzaamheden toch in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van de deskundige.
7. De gemeente Zoetermeer heeft een gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet op laten stellen. In deze gedragscode staan alle te treffen maatregelen voor het zorgvuldig handelen bij bestendig beheer en onderhoud alsmede ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Aanvrager dient deze gedragscode te raadplegen en toe te passen.
8. De gemeente Zoetermeer heeft beleidsregels opgesteld ten aanzien van bebouwing in het stedelijk groen. Aanvrager dient de struiken langs de locatie te behouden, een vleermuiskast in de nieuwe bebouwing te plaatsen en de parkeerplaats met struiken te beplanten zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven.

Archiefexemplaar

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20160283, voor het bouwen van een hospice gecombineerd met een buurtzorgpension op het perceel Schoolstraat te Zoetermeer.

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding,-terreinen en/of openbaar groen betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2.5 APV en een melding op grond van artikel 2.7 APV worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer;
- Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvragerster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, 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 bijbehorende gewaarmerkte bescheiden moeten op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk een omgevingsvergunning brandveilig gebruik, conform artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht, noodzakelijk is. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - o De indiening van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 3.3 Ministeriële regeling omgevingsrecht.
 - o Men dient er rekening mee te houden dat er conform §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het bevoegd gezag 26 weken de tijd heeft om tot een besluit te komen.

Archiefexemplaar

**KENNISGEVING VAN ZIENSWIJZEN EN
OPENBARE BEKENDMAKING VASTGESTELDE BESLUIT HOGERE WAARDE
GELUID EN VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING**

**Vaststelling besluit hogere waarden geluid voor de bouw
Hospice/Buurtzorgpension, Schoolstraat, Zoetermeer**

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer maken ingevolge artikel 3:18, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid voor de bouw Hospice/Buurtzorgpension, Schoolstraat, Zoetermeer.

Verder maken Burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingevolge artikel 110a Wet geluidhinder bekend dat zij op 1 november 2016 hogere grenswaarden hebben vastgesteld. Het besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd. Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingebracht, is in beginsel geen beroep mogelijk.

**Verleende omgevingsvergunning voor de bouw Hospice/Buurtzorgpension,
Schoolstraat, Zoetermeer**

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer maken bekend dat gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbesluit met betrekking tot de bouw Hospice/Buurtzorgpension, Schoolstraat, Zoetermeer (WB20160283).

Verder maken Burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingevolge artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht bekend dat zij op 1 november 2016 de gevraagde omgevingsvergunning hebben verleend en de bijbehorende stukken hebben vastgesteld voor de bouw Hospice/Buurtzorgpension, Schoolstraat, Zoetermeer. Op 9 november 2016 is de vergunning bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. De omgevingsvergunning ziet op de activiteiten:

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

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan. Het besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit op de volgende punten aangepast:

1. enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot data en overwegingen indieners zienswijzen;
2. enkele aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot inijk en daglichtverlies alsmede de parkeer- en verkeerssituatie.

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 beroep schrift in te dienen bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt alleen in beroep gaan:



- als u een belanghebbende bent; **en**
- als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit; **danwel**
- als u kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-vergunning kan door belanghebbenden, die wel of geen zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld.

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

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 er op 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.

Informatie

Heeft u naar aanleiding van deze publicatie een vraag of wilt u genoemde stukken inzien, dan kunt u terecht bij de Omgevingsbalie in de publiekshal van het Stadhuis, tijdelijk gevestigd aan de Duitslandlaan 440, Zoetermeer.

De Omgevingsbalie is geopend op dinsdag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur. Voor het maken van een afspraak of een mondelinge toelichting kunt u bellen naar telefoonnummer 14 079. Deze publicatie is digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente Zoetermeer: www.zoetermeer.nl. De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is digitaal raadpleegbaar bij www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zoetermeer, 9 november 2016

*Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
De secretaris,
H.M.M. Koek*

*De burgemeester,
Ch.B. Aptroot.*

B&W-voorstel

Onderwerp Vaststelling ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning en besluit hogere waarde geluid voor realisering Hospice/buurtzorgpension, Schoolstraat

Zaaknummer -2016-000795

Documentnummer DOC-2016-005834

Versie

Auteur dhr.drs. T. Eisenburger
t.eisenburger@zoetermeer.nl
079-3469404

Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.

Directeur Nood, R. van

Portefeuillehouder Vugs, I.H.C.

Medeverantwoordelijke(n) Rosier, M.J.

VERGADERING B & W

d.d. - 1 NOV 2016

☒ akkoord
☐ met wijzigingen akkoord
☐ niet akkoord

Behandelschema		[N.v.t.]					
		2016-11-01 : Burgemeester en Wethouders					
		[N.v.t.]					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		Inrichting van de stad					
Indien geheim		Reden: Termijn:					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		15 maart 2016, Samenspraakbesluit Hospice/Buurtzorgpension 5 juli 2016 , Ontwerpbesluit Hospice/Buurtzorgpension					
Samenvatting		Op 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de conceptplannen voor de bouw van een Hospice/buurtzorgpension aan de Schoolstraat en het starten van een samenspraaktraject. Op 5 juli 2016 heeft het college ingestemd met het samenspraakverslag en de ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken. De ontwerpbesluiten en bijbehorende stukken zijn vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn zijn 5 zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing. Op 26 september 2016 is een hoorzitting gehouden. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota Zienswijzen. Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, het besluit hogere waarde geluid vast te stellen, de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd vast te stellen en de omgevingsvergunning te verlenen.					

Bijlagen + locatie	Besluit hogere waarde geluid Ruimtelijke onderbouwing Nota beantwoording zienswijzen, oktober 2016 Omgevingsvergunning

Te nemen besluit

Het besluit Hogere waarde geluid vast te stellen.

2. De tegen de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerp ruimtelijke onderbouwing ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. De vijf ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de Nota Zienswijzen, oktober 2016.
4. De Nota Zienswijzen, oktober 2016, vast te stellen.
5. De ruimtelijke onderbouwing gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen, oktober 2016.
6. De omgevingsvergunning voor de bouw van een Hospice/buurtzorgpension te verlenen.
7. De exacte locatie en wijze van inrichting van het te verplaatsen speelterrein naar de Meidoornlaan, in samenspraak met omwonenden nader te bepalen.
8. Indieners van een zienswijze informeren over dit besluit en hen wijzen op de rechtsbeschermingsmogelijkheden.
9. Dit besluit ter kennisname door te zenden aan de raad.

VERGADERING B & W	
d.d. - 1 NOV 2016	
☒	akkoord
☐	met wijzigingen akkoord
☐	niet akkoord

Toelichting

Probleemstelling en kader

Na een samenspraaktraject heeft het college van burgemeester en wethouders op 5 juli 2016 ingestemd met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor de bouw van een hospice/buurtzorgpension aan de Schoolstraat te Zoetermeer.

Daarop zijn de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tijdens die periode zijn 5 zienswijzen ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerp ruimtelijke onderbouwing. Hierover dient nu besluitvorming plaats te vinden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De ingediende zienswijzen zijn niet gericht tegen het ontwerpbesluit Hogere waarde geluid. Dat houdt in dat voorgesteld wordt om dit besluit vast te stellen.

Op 26 september 2016 zijn de indieners van een zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning uitgenodigd om hun zienswijze toe te lichten tijdens een hoorzitting op het Stadhuis. Ook de aanvrager van de omgevingsvergunning was hiervoor uitgenodigd. Van de hoorzitting is een zakelijk verslag gemaakt. Het verslag is bijgevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgaande Nota Zienswijzen Bouw Hospice/buurtzorgpension, Schoolstraat, Zoetermeer, oktober 2016.

Eén zienswijze is gericht tegen de komst van het gebouw omdat men van mening is dat het gebouw te groot en te massaal wordt en de locatie verkeerd is gekozen. Men stelt voor om een groot speelterrein aan te leggen op de voorgestelde locatie van de Hospice.

Deze zienswijze bevat onvoldoende argumenten om te stellen dat het gebouw op deze locatie ruimtelijk onaanvaardbaar zou zijn. In de Nota Zienswijzen en in de ruimtelijke onderbouwing is uitgelegd waarom de locatie aanvaardbaar is en dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onaanvaardbaar wordt aangetast. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

Voor een deel zijn de zienswijzen gericht tegen de onderbouwing m.b.t. verkeer en parkeren. Ook op dit punt is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld en uitgelegd is waarom de extra uitrit op de Schoolstraat aanvaardbaar is, hoe het laden/lossen plaatsvindt en hoe het parkeren plaatsvindt.

Een aantal zienswijzen gaan over het te verplaatsen speelterrein. Twee direct omwonenden zijn daar niet blij mee en vinden dat het speelterrein te dicht bij hun woning komt. Men wijst op de huidige rustige, groene omgeving dat voor een deel zal verdwijnen als er een speelterrein blijkt. Wel wijst men op de mogelijkheid van een andere inrichting van het speelterrein waardoor de mogelijke overlast minder kan zijn.

Na de samenspraakprocedure is echter besloten om het te verplaatsen speelterrein aan de Meidoornlaan aan te leggen, in combinatie met de bestaande speelvoorzieningen die daar reeds zijn geplaatst.

Het is namelijk wenselijk om in de buurt van het op te heffen basketbalterrein een nieuw speelterrein aan te leggen, het geeft gehoor aan de wens van een aantal kinderen uit de buurt om op die locatie een nieuw speelterrein aan te leggen én het bestemmingsplan laat in het Groen een speelvoorziening toe. De alternatieve locatie die door een omwonende naar voren is gebracht, in het verlengde van het nieuwe gebouw, ligt in het talud van de dijk van de Buurvaart en is alleen al om die reden niet uitvoerbaar.

De argumenten tegen de voorkeurslocatie aan de Meidoornlaan zijn daarom onvoldoende steekhoudend om er van af te zien. Voorgesteld wordt echter om in samenspraak met de omwonenden de exacte locatie en de wijze van inrichting van het speelterrein te gaan bepalen.

Financiën

N.v.t.

Samenspraak en Communicatie

Voorafgaand aan de formele Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)-procedure heeft het college op 15 maart 2016 ingestemd met het starten van een samenspraaktraject. Op 5 juli 2016 heeft het college ingestemd met het samenspraakverslag, waarna de formele procedure is gestart.

Duurzaamheid

N.v.t.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit aspect wordt in het kader van de vergunningverlening getoetst.

Rapportage en evaluatie

N.v.t.

Begrotingswijziging

N.v.t.

Nota Zienswijzen (geanonimiseerde versie)

**Ontwerp ruimtelijke onderbouwing
Ontwerp omgevingsvergunning**

**Ontwikkeling gebouw Hospice / Buurtzorgpension, Schoolstraat,
Zoetermeer.**

Inleiding

Op 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de concept ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een hospice/zorgpension aan de Schoolstraat te Zoetermeer, het concept bouwplan en het concept van de herinrichting van het openbaar gebied. Tevens heeft ze besloten om een samenspraaktraject te starten en het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro naar de overlegpartners te sturen.

Na de samenspraakperiode heeft het college op 5 juli 2016 het samenspraakverslag vastgesteld met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing, het ontwerp herinrichtingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid.

Vanaf 15 juli 2016 tot en met 25 augustus 2016 (6 weken) hebben de stukken ter inzage gelegen en bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Dit is op de gebruikelijke wijze aangekondigd in Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend, zowel tegen de ontwerp omgevingsvergunning als tegen de ontwerp ruimtelijke onderbouwing. Op 26 september 2016 heeft een hoorzitting plaatsgehad waarvoor indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd. Tevens is de aanvrager van de omgevingsvergunning hiervoor uitgenodigd. Een verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

In deze Nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Het college van B&W is het bevoegde gezag inzake de besluitvorming omtrent de zienswijzen.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Reactie op zienswijzen

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

	ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
1.		
	Reclamant maakt bezwaar tegen de geplande bouw van de Hospice aan de achterzijde van de winkelpanden. De reden is dat er grote kans op schade bestaat aan de werkplaats als gevolg van eventuele heiwerkzaamheden voor de nieuwbouw. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld	Als er geheid moet worden dan kan dat op verschillende manieren. Het is nog niet bekend welke hei-techniek de aannemer zal kiezen. Het is aan de aannemer om voor een bepaalde techniek te kiezen, waarbij het voorkomen van schade aan belendende percelen vanzelfsprekend wordt meegewogen. De aannemer is verzekerd tegen eventuele

	als er schade ontstaat aan de gebouwen. Ook wordt de kans op wateroverlast groter door de nieuwbouw. Het is een mooi initiatief dat echter wel een goede plek verdient.	schade als gevolg van het heien. Eventueel vastgestelde schade dient niet op de gemeente maar op de bouwer/aannemer verhaald te worden. De gemeente kan dus niet aansprakelijk gesteld worden. Reclamant maakt niet duidelijk waarom door de bouw van het gebouw de wateroverlast groter zou worden. Reclamant heeft desgevraagd aangegeven dat er momenteel geen sprake is van wateroverlast op zijn perceel. Hij geeft aan dat de grond vroeger bij de bouw van de gymzaal gedraineerd zou zijn. Onderzoek op dit punt binnen de gemeente wijst uit dat het onwaarschijnlijk is dat de grond ooit is gedraineerd. Er wordt namelijk geen beheer op drainage gepleegd. Het gebied is enigszins vochtig door een combinatie van lage ligging en kwelwater vanuit de dijk van de Buurvaart. Er wordt echter ruim uit de beschermingszone van de dijk gebouwd. Het gebouw krijgt geen kelder. Daarnaast zal het regenwater dat straks op het nieuwe gebouw valt, niet meer in de grond infiltreren maar via het riool worden afgevoerd. Er komt dus minder water in de grond. Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard bevestigt ons standpunt dat om genoemde redenen het niet in de verwachting ligt dat het plan gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.		
2.1	Reclamant maakt bezwaar tegen het geplande speelveld in het parkje aan de Kleine Dobbe. Men vreest voor geluidsoverlast. Er wonen geen kinderen in de Meidoornhof. Het speelveld tast het uitzicht aan en zorgt voor overlast. Er is geen reden voor verplaatsing. De bewoners vragen om een nieuwe afweging en pleiten voor de oorspronkelijke locatie aan de Schinkelweg.	In de plannen voor het nieuwe gebouw wordt o.a. het bestaande basketbalterrein bebouwd. Volgens het gemeentelijk speelbeleid is het geen optie om het speelterrein te schrappen. Het dient dus verplaatst te worden naar een andere locatie in de buurt. Na het samenspraaktraject is besloten om af te zien van de locatie Schinkelweg. Die locatie is daarmee dan ook definitief komen te vervallen.

	Er heeft geen inspraak plaatsgehad over de nieuwe locatie. Tijdens de hoorzitting op 26 september j.l. heeft reclamant nog een alternatieve locatie voor de speelplek op tekening overhandigd, direct ten westen van het nieuwe gebouw.	Op de nu voorgestelde locatie aan de Meidoornlaan, waar al een aantal speeltoestellen staan, is het volgens het bestemmingsplan toegestaan om speelvoorzieningen te realiseren. Het bestaande verharde basketbalterrein ligt namelijk óók in de bestemming Groen. Bewoners dienen rekening te houden met het feit dat openbaar gebied met de bestemming Groen ook voor recreatieve doelen gebruikt én ingericht mag worden. Er zal wel in samenspraak met de omwonenden getracht worden om overeenstemming te bereiken over de exacte situering en vormgeving/inrichting van een nieuwe speelplek aan de Meidoornlaan. De wijze waarop de nieuwe speelplek vormgegeven wordt is namelijk nog niet bekend. De herinrichting zal dus niet al bij de bouw plaatsvinden. De financiële vergoeding die het Hospice/Buurtzorgcentrum voor vervanging van het huidige basketbalveld betaalt, zal, naast gemeentelijke middelen, specifiek voor de locatie Meidoornlaan worden aangewend. De voorgestelde alternatieve locatie is voor het grootste deel geprojecteerd in het talud van de dijk rond de Buurvaart. Deze dijk heeft een waterkerende functie en is ook als zodanig bestemd. Om die reden is deze locatie ongeschikt. De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan te wijzigen.
3.		
	Reclamant maakt bezwaar tegen het geplande speelveld dat nu recht tegenover hun woning komt. Reclamant is voorstander van de komst van een hospice. Maar tijdens de informatieavond was de speelplek nog aan de Schoolstraat geprojecteerd. Nu is deze verplaatst naar de Meidoornlaan. Dat zou het einde van de rust betekenen. Ze vreest voor geluidsoverlast en hangjeugd. Voorgesteld wordt om het bestaande speelveld voor de kleuters om te ruilen of helemaal op te heffen, en daar dan het nieuwe speelterrein te realiseren.	Zie het antwoord onder 2.

	Het argument om te verplaatsen zodat de kinderen niet de Schoolstraat hoeven over te steken wordt niet gedeeld. Er moeten altijd kinderen een straat oversteken waar je het veld ook legt.	
4.		
	Reclamanten maken bezwaar tegen de komst van het nieuwe gebouw. Het gebouw overschrijdt het bouwvlak in het bestemmingsplan met 105 % en de bouwhoogte met 37 %. Dit is buiten elke proportie. Ook welstandstechnisch is het gebouw een misser. Er is een eenzijdige afweging gemaakt in het maatschappelijk belang. Maar er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van alle bewoners van Zoetermeer.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de overschrijding van de bouwmogelijkheden. Onderbouwd wordt dat de overschrijding ruimtelijk aanvaardbaar is. De Stadsbouwmeester (verantwoordelijk voor het Welstandsadvies) is akkoord met het bouwplan en stelt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Reclamanten geven niet aan op welke punten het gebouw niet zou voldoen aan de Welstandsnota. Ook hebben zij geen advies van een (andere) welstandsdeskundige overgelegd ter onderbouwing van hun stelling. Er is een afweging gemaakt waarbij de uiteenlopende individuele belangen dienen te worden afgezet tegen het algemeen belang van de behoefte aan een groter hospice met meer kamers alsmede de behoefte aan meer zorgwoningen. De verschillende individuele belangen en bezwaren tegen verschillende aspecten van de ontwikkeling (afmetingen gebouw, parkeren, etc) zijn gezien. Er heeft een samenspraaktraject plaatsgehad en er is een hoorzitting georganiseerd. Geconcludeerd is dat de argumenten tegen het plan onvoldoende steekhoudend zijn om te stellen dat het woon- en leefgenot ter plaatse onevenredig wordt aangetast. Ten tijde van de bouwaanvraag van het complex Meidoornhof (1999) is ook een afweging gemaakt door het gemeentebestuur, of de locatie en afmetingen van het complex het woon- en leefgenot van de omwonenden al dan niet teveel zou aantasten. Destijds is geconcludeerd dat de Meidoornhof ruimtelijk acceptabel was op de locatie waar het nu staat, ondanks bezwaren van omwonenden. Zonder dergelijke afwegingen zouden vele ontwikkelingen waar maatschappelijk een grote behoefte aan bestaat geen doorgang kunnen vinden. Dit is niet in het belang van de bewoners van Zoetermeer.

Het gebouw is zo groot geworden om de exploitatie sluitend te krijgen. Er blijft weinig over van het huidige groen en de rustige omgeving. De bewoners van een hospice hebben rust nodig. Er zal wederzijdse inkijk zijn, verlies van uitzicht en daglicht bij de huidige bewoners. Het plan heeft grote gevolgen voor het parkeren in de wijk en de verkeersveiligheid. Er is geen ruimte voorzien voor laden/lossen. Dat zal dus op het parkeerterrein moeten plaatsvinden waardoor de parkeerplaatsen niet meer zijn te bereiken. Bestaande en nieuwe in-/uitritten liggen dicht op elkaar in een drukke weg. De verkeersremmer ligt er niet voor niets. Het is een druk punt. De verkeersremmer leidt	Vanzelfsprekend ligt er een relatie tussen de omvang van het gebouw (aantal kamers) en de exploitatie ervan. Het heeft weinig zin een ontwikkeling trachten te realiseren die niet exploitabel is. De vraag is vervolgens of de gewenste omvang van het gebouw ruimtelijk acceptabel is. Dit is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. De locatie waar het gebouw is gepland is voor een deel een bouwperceel (ook al is het nu tijdelijk onbebouwd en groen ingericht) en voor het overige deel reeds verhard (basketbalterrein). Er zullen een paar bomen moeten worden gekapt en de groene haag ten noorden van de locatie moet worden gerooid, maar het grasveld met een parkkarakter rondom de locatie blijft grotendeels intact. De bomen worden in (de buurt van) het plangebied gecompenseerd. De locatie blijft een rustige locatie, de gebruikers van de Hospice hebben inderdaad rust nodig en daar leent deze locatie zich volgens het Hospicebestuur uitstekend voor. De constatering van reclamanten dat er weinig overblijft van het huidige groen en de rustige omgeving wordt dan ook niet gedeeld. Ten aanzien van inkijk en daglichtverlies het volgende. Er is gezien of het nieuwe gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is qua afstand/hogte in relatie tot bestaande bouw. Hiervoor is de gebruikelijke 30-gradenregeling toegepast die ook is toegepast bij de opzet van de verschillende woonwijken in Zoetermeer. Hiermee kan worden gezien of er voldoende afstand tussen bebouwing wordt aangehouden waardoor een voldoende woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de 30 gradenregeling. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangevuld. De gevolgen van het plan voor de parkeer- en verkeerssituatie zijn vanzelfsprekend beoordeeld. Dit heeft qua parkeren geleid tot het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen zodat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm. Verkeerskundig is de situatie ook gezien en akkoord bevonden. De bestaande verkeersremmer in de Schoolstraat functioneert goed en leidt tot de gewenste snelheidsreductie, met name in de wat
--	--

	weer tot problemen bij uitrijden via uitrit appartementengebouw door wachtende auto's tijdens ochtend- en avondspits. De huidige locatie wordt in geval van calamiteiten gebruikt als parkeerplaats. Dat is straks niet meer mogelijk. De plannen leiden tot waardevermindering van de woningen Meidoornhof. De plannen leiden tot meer wateroverlast. Reclamanten zijn tegen de verplaatsing van het speelveld. Men wil het op de huidige plek handhaven en vergroten, over de locatie van de voormalige gymzaal. Eén en ander in lijn met het nieuwe gemeentelijke speelbeleid. Reclamanten wijzen op een aantal andere	drukkere spits. Het bevordert de overzichtelijkheid en daarmee de verkeersveiligheid. Dat het daardoor af en toe tijdens de spits minder vlot doorstroomt, moet op de koop toe worden genomen. Het is dan ook geen probleem om in de Schoolstraat een extra uitrit te realiseren. De belangrijkste reden voor een extra inrit is de verkeersveiligheid. Met een extra inrit kan een vrachtauto naar en van het terrein rijden zonder dat deze achteruit hoeft te rijden. Er komt éénrichtingsverkeer op het parkeerterrein. Er hoeft geen extra opstelplaats voor laden/lossen gerealiseerd te worden. Net als bij de andere vestigingen van Buurtzorg zal er slechts twee keer per week een klein bedrijfsbusje langskomen voor het halen/brengen van maaltijden (diepvries) en twee keer per week voor halen/brengen van linnengoed. Het is dus niet nodig om daarvoor speciale ruimte te reserveren. Die kan beter benut worden voor een permanente parkeerplaats. De wagen kan voor de remise gezet worden op het parkeerterrein. De doorgang op het parkeerterrein wordt niet geblokkeerd. Het laden lossen duurt in de regel niet langer dan 5 à 10 minuten. Gezien deze beperkte frequentie en duur is dit alleszins aanvaardbaar. Het verkeer aan de Schoolstraat zal hier geen hinder van ondervinden. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast. De locatie is een bouwlocatie, die weliswaar tijdelijk onbebouwd is, maar niet door de veiligheidsdiensten standaard als opstelplaats bij calamiteiten wordt gebruikt. Men kan een verzoek tot planschadevergoeding aan de gemeente richten. Dit zal onafhankelijk worden beoordeeld volgens de Procedureverordening planschadevergoeding. Zie hiervoor het antwoord onder 1. Zie hiervoor het antwoord onder 2. Los van de vraag of genoemde locaties
--	---	---

	bestaande locaties die veel geschikter zouden zijn om een Hospice te realiseren.	überhaupt beschikbaar danwel geschikt zijn voor deze functie, is het in eerste instantie het bestuur van de Hospice en Buurtzorg zelf die een afweging maken en bepalen waar hun cliënten het liefst willen verblijven. De gemeente beoordeelt vervolgens of de gewenste locatie ruimtelijk acceptabel is. Aangezien de gewenste locatie geschikt wordt geacht hoeven andere locaties niet mede in acht te worden genomen. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.
5.		
	Reclamant heeft een digitale zienswijze ingediend, welke is gericht aan reclamant genoemd onder nr. 4, en dient te worden opgevat als een aanvulling op het bezwaar onder nr. 4. Reclamant stelt de vraag of er een parkeerdrukmeting is uitgevoerd. De norm van 0,8 parkeerplaats per kamer is niet realistisch.	Voor de beantwoording van deze aanvulling op de zienswijze genoemd onder nr. 4, wordt verwezen naar de antwoorden onder reclamanten 1, 2 en 4. Daarin worden de punten met betrekking tot meer wateroverlast, de verkeersveiligheid en het te verplaatsen speelveld beantwoord. De overige punten worden hieronder beantwoord. Nee, er is geen parkeerdrukmeting uitgevoerd. Dat is in dit geval ook niet nodig. Op basis van de parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen een functie nodig heeft. Deze parkeernormen hebben een bandbreedte. In dit geval hebben we het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van de maximale norm uitgerekend. In dit geval komt dat uit op 20 extra parkeerplaatsen (25 x 0,8). Deze 20 parkeerplaatsen worden extra toegevoegd aan het gebied. Daarmee zijn voor deze ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Een parkeerdrukmeting is nodig als een ontwikkelaar niet alle benodigde parkeerplaatsen kan realiseren. Dan wordt met een parkeerdrukmeting onderzocht hoeveel parkeerplaatsen in bestaand gebied nog beschikbaar zijn. Maar dat is hier niet aan de orde. Wij achten de norm van 0,8 pp. wel realistisch. Deze is gebaseerd op de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de Nota Parkeernormen. De normen zijn

		gebaseerd op ervaringscijfers, afkomstig van de CROW. Er is geen aanleiding om te stellen dat de Zoetermeerse situatie zodanig afwijkt van de landelijke norm dat dit een afwijkende parkeernorm rechtvaardigt. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.
--	--	--

Zakelijk verslag

Onderwerp : Indienen mondelinge zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de realisatie van een hospice en buurtzorgpension aan de Schoolstraat, geregistreerd onder nummer WB20160160
Bijeenkomst : 26 september 2016 om 15:00 uur
Indieners zienswijze :

Aanvrager :
Namens de gemeente :

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom en geeft een korte toelichting op de procedure. De bijeenkomst is bedoeld om de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid te stellen om deze nog mondeling toe te lichten.

De heer stelt dat sprake is van een buurtpension, maar dat de vraag is of er wel behoefte bestaat aan zo'n groot buurtpension ten opzichte van de omvang van de buurt.

Mevrouw licht toe dat sprake is van een zorgpension waar personen die ontslagen worden uit het ziekenhuis, maar die nog niet zonder zorg naar huis kunnen, tijdelijk kunnen verblijven.

De heer stelt dat het jammer en onnodig is dat een inmiddels schaars stukje groen wordt opgeofferd voor een ontwikkeling die qua omvang niet past in de wijk. Uit de stukken blijkt dat uitgegaan wordt van 0,8 parkeerplaats per kamer. Naar het oordeel van spreker wordt een te lage parkeernorm gehanteerd en zal de reeds aanwezige parkeerdruk alleen maar toenemen. Onduidelijk is of op voorhand een parkeermeting gedaan is en of dus in de berekeningen wel rekening is gehouden met de feitelijke situatie in de wijk met betrekking tot parkeren. Naar het oordeel van spreker kent het voorliggende plan alleen verliezers en geen winnaars.

De heer stelt dat de overschrijding van het bestemmingsplan niet in verhouding staat tot de omgeving. De overschrijding zal veel impact hebben op de leefbaarheid. Het beleidsplan van de Stichting gaat uit van een kleinschalig plan met maximaal zes bedden. Dat is voor de bewoners acceptabel en wordt passend geacht in de omgeving. Door de combinatie van een hospice met een buurtpensioen is echter sprake van een grootschalig plan met een evidente inbreuk op het woongenot van de bewoners tot gevolg. Er is geen sprake van een hospice met een buurtpension, maar van een buurtpension met een klein aantal bedden ten behoeve van een hospice.

Mevrouw stelt dat de huidige verkeerssituatie het beoogde gebruik en deze omvang niet toelaat. Zo zal in geval van laden en lossen de toegangsweg voor hulpverleners worden geblokkeerd.

Mevrouw stelt dat de informatieverstrekking te summier is geweest en ook misleidend. De buurtbewoners zijn op zich niet tegen een hospice maar wel tegen de omvang van het voorliggende bouwplan.

Mevrouw stelt dat zij niet tegen de vestiging van een hospice is. Haar man is ook vrijwilliger in een hospice. Het eerste ontwerp had wel draagvlak in de buurt, maar het nu voorliggende plan is te groot en past niet in de omgeving. Daarnaast wordt met de realisatie

van het voorliggende bouwplan in verhouding veel groen opgeofferd. Zonder overleg wordt het bestaande speelveld verplaatst.

De heer merkt op dat de koppeling tussen de omgevingsvergunning voor een hospice met buurtpension en het basketbalveld onduidelijk is.

De heer merkt op dat het basketbalveld gecompenseerd moet worden. Dat is de reden voor de connectie.

De heer merkt verder op dat er moet worden gekeken naar de veiligheid van de kinderen om bij het speelveld te komen. De beoogde locatie zal voor problemen zorgen, met name worden er problemen verwacht met betrekking tot hangjongeren.

De heer stelt dat het eerste ontwerp passend was in relatie tot de omgeving. De omvang van het bouwplan zoals het nu voorligt is te groot. Parkeren kan worden opgelost door een parkeergarage onder het bouwplan worden gerealiseerd.

Samengevat is het verzoek van de bewoners om het bouwplan in omvang te verkleinen.

De voorzitter licht de vervolgprocedure toe en dankt iedereen voor hun komst.