



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

 ingekomen d.d. : 6 augustus 2015;
 dossiernummer : WB20150433;
 van : De heer F.R. Coetzee
 Schansbaan 90, 2728 GH ZOETERMEER;

om vergunning tot : het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte,
 het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de
 bestemming 'Wonen';

plaatselijk gemerkt : Schansbaan 90 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 activiteit(en) liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

De aanvraag WB20150433 heeft betrekking op het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 te Zoetermeer.

BOUWACTIVITEIT (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 en strijdig gebruik zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Afronding Noordhove';
2. ter plaatse gelden de bestemmingen 'Waterkering (artikel 11)', 'Water' (artikel 10) en 'Stadsgroen (artikel 9)';



* W B 2 0 1 5 0 4 3 3 *

3. de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Afronding Noordhove' binnen de bestemmingen 'Waterkering', 'Water' en 'Stadsgroen';
4. de aanvraag ziet op het wijzigen van de bestaande functie 'Horeca' naar de functie 'Wonen';
5. de woonfunctie is niet in overeenstemming de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Afronding Noordhove' binnen de bestemmingen 'Waterkering', 'Water' en 'Stadsgroen';
6. gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wabo dient de aanvraag voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijkend gebruik tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo;
7. met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan in verband met de bouw van de glazen dakopbouw met dakterras, de bouw van de technische ruimte ten behoeve van de trapopgang en berging op de dakopbouw en het verbreden van het terras rondom het pand en voor het wijzigen van de bestaande horecafunctie naar de woonfunctie;
8. 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, waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing;
9. de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
10. 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;
11. ten behoeve van voorliggend project is door Rho adviseurs voor leefruimte de Ruimtelijke onderbouwing Schansbaan 90, Zoetermeer op 10 maart 2016 opgesteld (hierna: de ruimtelijke onderbouwing);
12. op 3 december 1999 is de bouwvergunning, kenmerk 964/99, verleend voor het oprichten van een restaurant aan de Schansbaan 90 met een bouwhoogte van 4 meter. In de overwegingen van de vergunning is opgenomen dat de aanvraag past binnen het bestemmingsplan 'Afronding Noordhove' (vastgesteld door de raad op 26 januari 1998). Deze bouwvergunning is onherroepelijk en heeft daarom rechtskracht gekregen. Het gebouw is dan ook legaal gebouwd;
13. in het kader van de beroepsprocedure inzake het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Leyens en Noordhove' is gebleken dat het bestaande gebouw niet past binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'Afronding Noordhove', nu het gebouw niet binnen de bestemming 'Voorzieningen', maar binnen de bestemmingen 'Waterkering', 'Water' en 'Stadsgroen' is gerealiseerd. Aangezien



gemeente

Zoetermeer

echter voor het pand een onherroepelijke bouwvergunning is verleend, is het gebouw legaal gerealiseerd;

14. in het kader van de beroepsprocedure inzake het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De Leyens en Noordhove' is tevens gebleken dat het naastgelegen appartementencomplex eveneens deels buiten de bestemming 'Voorzieningen' gerealiseerd is en derhalve eveneens in strijd is met het destijds geldende bestemmingsplan 'Afronding Noordhove'. Nu ook voor het appartementencomplex een onherroepelijke bouwvergunning is verleend, is dit complex legaal gerealiseerd;
15. uit onderzoek is gebleken dat het schiereiland groter geworden is dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan was opgenomen met als gevolg dat voornoemde bebouwing (deels) buiten de bestemming 'Voorzieningen' is gerealiseerd maar wel passend binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan 'Afronding Noordhove' kon er naast en evenwijdig aan het appartementencomplex op het perceel Schansbaan 90 een gebouw van 17 m hoog gebouwd worden binnen de bestemming 'Voorzieningen'. Feitelijk is alleen het gebouw Schansbaan 90 bestaande uit één bouwlaag gerealiseerd;
16. gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;
17. voor het uitzicht en de bezonning van nabij gelegen woningen wordt de zogenoemde 30-gradenregel gehanteerd. Bij de 30-gradenregel wordt de hoogte van een nieuw te bouwen gebouw(deel) ten opzichte van de voorgevel, respectievelijk achtergevel van nabijgelegen woningen bepaald. De hoogte van het nieuw te bouwen gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand van de voor- of achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van de eerste woonlaag van de nabij liggende woning tot de voorgevel. De regel is ook toegepast op de zuidzijde van het nieuwe bouwdeel. De hoogte van het nieuwe bouwdeel valt binnen de contouren van de 30-gradenregel. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt het naastgelegen appartementencomplex niet geschaad door het project. Het project heeft geen onevenredige gevolgen voor de belichting en het uitzicht van het naastgelegen appartementencomplex. Daarbij wordt opgemerkt dat er op grond van de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht op vrij uitzicht bestaat;
18. de vergroting van de breedte het terras van 2,50 m naar 3,10 m heeft als mogelijk effect dat de oeverzone minder licht krijgt, waardoor minder onderwaterplanten kunnen groeien. Daarnaast is er sprake van verstoring door licht en geluid door het gebruik van het bredere terras. Deze verstoring zal niet groter zijn dan de huidige verstoring bij het oorspronkelijke terras. De uitbreiding is gering en de hoek van de zon is dusdanig dat er slechts sprake is van een klein verlies aan licht en onderwaterplanten. Deze vergroting van het terras dient gecompenseerd te worden door een versterking van het functioneren van de oever, zoals opgenomen in bijlage 2;
19. met betrekking tot de bouw van de technische ruimte met een oppervlakte van 20 m² op de te realiseren dakopbouw wordt opgemerkt dat deze ruimte alleen gebruikt mag worden als berging en ten behoeve van het realiseren van de trapopgang, zoals als voorwaarde opgenomen in bijlage 2;
20. gelet op hetgeen hiervoor is overwogen zijn wij van oordeel dat een bouwhoogte van respectievelijk 8 meter en 11 meter vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;

21. ten aanzien van het wijzigen van de bestaande en vergunde horecafunctie naar de bestemming wonen bestaan geen planologische bezwaren, nu de woonfunctie minder belastend is voor de omgeving dan de horecafunctie;
22. daarbij hebben wij overwogen dat ten aanzien van de voorheen aanwezige horecavoorziening meerdere klachten inzake overlast zijn ontvangen, zowel bij de gemeente als bij de politie;
23. gelet op hetgeen hiervoor is overwogen zijn wij van oordeel dat de woonfunctie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;
24. de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo dient te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op basis van artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wabo;
25. van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo en de activiteit bouwen is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 15 september 2016 in de lokale krant Streekblad, de Staatscourant, het gemeenteblad, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
26. de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 16 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
27. op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingediend door:
Univé Rechtshulp, namens de heer F.E. van Geuns;
J.P.M. Oostdam en L.M. Oostdam-Vogel;
A. Kraaijeveld en C.G. Kraaijeveld-Boeren;
W.J. Rimmelzwaan;
R.A. te Meij;
D. Vogelaar, namens direct betrokkenen en buurtbewoners (handtekeningenlijst met 66 namen);
P.H. Verloop;
D. Mans;
G.A.F. Dingjan en I. Dingjan-Hoo;
R.H.J. Speets en L.J. Speets-Lubberts;
28. in het kader van de beoordeling van de zienswijzen heeft er een hoorzitting plaatsgevonden op 14 december 2016. Hiervan is een zakelijk verslag gemaakt (aangehecht);
29. de zienswijzen hebben betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning. Alle aspecten van de zienswijzen gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn opgenomen in de 'Nota Zienswijzen omgevingsvergunning project Schansbaan 90, februari 2017';
30. voor de afweging van de zienswijzen gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende 'Nota Zienswijzen omgevingsvergunning project Schansbaan 90, februari 2017'. De hierin opgenomen motivering en belangenafweging maken deel uit van dit besluit;



gemeente

Zoetermeer

31. 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;
32. het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per brief van 13 oktober 2016 aangegeven dat het plan hun instemming heeft. Daarnaast hebben zij aangegeven dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. De locatie, op het perceel waar de bouwactiviteiten plaats gaan vinden, ligt buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering en een vergroting van het verhard oppervlak is niet aan de orde;
33. het voornemen de omloop om het gebouw te vergroten is bovendien in dit geval niet melding plichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland omdat de breedte van de omloop boven het water 3,10 meter wordt. Een melding is alleen nodig indien de nieuwe breedte van de omloop boven het water groter wordt dan 5,00 meter gemeten haaks op de waterlijn;
34. 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;
35. 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, nummering en overwegingen indieners zienswijzen;
 2. invoegen overwegingen naar aanleiding van schrijven Hoogheemraadschap van Rijnland;
36. voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
37. de Stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 10 december 2015 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
38. 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;
39. 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

Wij wijzen u er op dat u pas met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt mag beginnen met bouwen aangezien deze omgevingsvergunning is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wabo juncto artikel 3.10, lid 1 van de Wabo).

Procedure

Op 6 augustus 2015 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 20 augustus 2015 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Rechtsbescherming

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

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

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

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



gemeente

Zoetermeer

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met dhr. R. Weeda, telefoonnummer 079-346 8824 (email r.weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, WB20150433, vermelden?

Zoetermeer, 16 februari 2017

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de secretaris,

drs. H.M.M. Koek

de burgemeester,

Ch.B. Aptroot

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



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20150433, voor het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 te Zoetermeer.

Activiteit bouwen nog aan te leveren stukken (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;

De reeds ingediende gegevens zijn geen bezwaar, de overige nog niet ingediende gegevens of benodigde aanvullingen moeten minimaal drie weken voor de start van de uitvoering worden overlegd (artikel 2.7 lid 3 MOR.).

Indien er na het verlenen van de omgevingsvergunning wijzigingen optreden m.b.t. de constructie, dient u de bijbehorende stukken altijd nader in te dienen.

Deze aanvullende gegevens worden digitaal ingediend, conform de vergunningsvoorwaarden 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden.

Indien u gewaarmerkte constructiestukken op de bouwlocatie wilt hebben, dient u de te waarmerken stukken minimaal in tweevoud op papier op te sturen naar het bevoegd gezag.

De buiteninspecteur controleert vanaf beoordeelde stukken welke tevens op de bouwlocatie aanwezig moeten zijn.

Digitale stukken kunt u indienen of via het Omgevingsloket online of per email versturen naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het aanvraagnummer.

Op de begeleidende brief van de papieren stukken wordt verzocht te vermelden dat dezelfde stukken (eerder) ook digitaal zijn opgestuurd

- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
- c. 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.



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning WB20150433, voor het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 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.

Algemeen:

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. Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn 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. Ingevolge 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: tel.: 079-346 9858.
6. Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving ten minste 2 dagen van te voren in kennis worden gesteld van:
 - **de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden** waarvoor vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart;
 - het gereed komen van de **staalconstructie**
 - het gereed komen van de **betonwapening**.
7. Het bevoegde gezag wordt ten minste op de dag van de **beëindiging van de bouwwerkzaamheden** waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, Door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart.

8. Het bouwwerk, wordt niet in gebruik gegeven of genomen voordat de beëindiging van het werk is gemeld en de oplevering van het werk door bouwtoezicht en brandweer akkoord is bevonden.
9. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: 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

veiligheid:

11. Op grond van het bepaalde in artikel 2.5 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN8700 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden. Hierop zijn de ingediende constructiegegevens beoordeeld.
De reeds ingediende gegevens zijn geen bezwaar, de overige nog niet ingediende gegevens of benodigde aanvullingen moeten minimaal drie weken voor de start van de uitvoering worden overlegd (artikel 2.7 lid 3 MOR.).

Bij de beoordeling akkoord bevonden stukken zijn gewaarmerkt toegevoegd bij de Omgevingsvergunning.

Indien er na het verlenen van de omgevingsvergunning wijzigingen optreden m.b.t. de constructie, dient u de bijbehorende stukken altijd nader in te dienen.
Deze aanvullende gegevens worden digitaal ingediend, conform de vergunningsvoorwaarden 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden.

Indien u gewaarmerkte constructiestukken op de bouwlocatie wilt hebben, dient u de te waarmerken stukken minimaal in tweevoud op papier op te sturen naar het bevoegd gezag.
De buiteninspecteur controleert vanaf beoordeelde stukken welke tevens op de bouwlocatie aanwezig moeten zijn.

Digitale stukken kunt u indienen of via het Omgevingsloket online of per email versturen naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het aanvraagnummer.

Op de begeleidende brief van de papieren stukken wordt verzocht te vermelden dat dezelfde stukken (eerder) ook digitaal zijn opgestuurd

12. Ingevolge artikel 2.21 zijn op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, voor wat betreft de afscheiding van vloer, trap en hellingbaan, de artikelen 2.17 tot en met 2.20 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau waarbij de artikelen 2.22 tot en met 2.25 (bestaande bouw) het minimum niveau weergeven.



gemeente

Zoetermeer

13. Ingevolge artikel 2.37 zijn op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, voor wat betreft de trappen, zijn de artikelen 2.33 tot en met 2.36 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau waarbij de artikelen 2.38 tot en met 2.41 (bestaande bouw) het minimum niveau weergeven.
14. Ingevolge artikel 2.71 is het dakoppervlak niet brandgevaarlijk bepaald volgens de NEN 6093.
15. Ingevolge artikel 2.83 lid 5 liggen in een woonfunctie geen andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie en nevenfunctie van de woonfunctie. De woonfunctie dient 30 minuten brandwerend gescheiden te zijn van eventuele andere gebruiksfuncties zoals bijvoorbeeld een bijeenkomstfunctie, bepaald volgens de NEN 6068 en 6069.
16. Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.
17. Ingevolge artikel 2.109 (verbouw) mag volgens artikel 2.102 lid 4 en 5 de maximale loopafstand (in de woning) in het gebruiksgebied tot aan de uitgang van het subbrandcompartiment niet meer dan 30 meter zijn.

gezondheid:

18. Ingevolge artikel 3.35 zijn op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, voor wat betreft de luchtverversing, de artikelen 3.29 tot en met 3.34 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau waarbij de artikelen 3.37 tot en met 3.40 (bestaande bouw) het minimum niveau weergeven.
19. Ingevolge artikel 3.44 zijn op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, voor wat betreft de spuivoorziening, de artikelen 3.42 en 3.43 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau waarbij de artikelen 3.46 en 3.47 (bestaande bouw) het minimum niveau weergeven.

installaties:

20. Ingevolge artikel 6.21 lid 1 moeten in de vluchtroutes in de woning (hal kelder, hal begane grond en hal eerste verdieping) rookmelders conform NEN 2555 worden aangebracht (o.a. aangesloten op het lichtnet, ingebouwde noodvoeding, optische detectie, projecteringseisen, tevens koppelbaar).

bouw- en sloopwerkzaamheden:

21. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd 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.

Flora en fauna:

22. De feitelijke uitbreiding van de steiger rondom het gebouw van 2.50 m naar 3.10 m heeft als mogelijk effect dat de oeverzone minder licht krijgt en er daardoor minder onderwaterplanten kunnen groeien. Daarnaast kan sprake zijn van verstoring door licht en geluid door het gebruik van een bredere steiger. Deze verstoring zal niet groter zijn dan de huidige verstoring bij de oorspronkelijke steiger en is meer afhankelijk van het gebruik/gedrag van de bewoners. De uitbreiding is echter dermate gering en de hoek van de zon is dusdanig dat er slechts sprake is van een klein verlies aan licht en onderwaterplanten.

De vergroting van de steiger dient wel gecompenseerd te worden door een versterking van het functioneren van de oever. Dit kan door aanplant op kosten van de vergunninghouder, bijvoorbeeld door het aanplanten van riet op een diepte van 1 m vanuit de oever van de gehele noordkant gelegen langs de parkeerplaatsen. Met deze maatregel zal de oever rond het gebouw in voldoende mate worden gecompenseerd. De compensatie en het tijdstip dient in overleg met de stadsecoloog, de heer H. Baas, te geschieden. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-46 84 71 22. Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de bouwwerkzaamheden gereed zijn, dient de compensatie te zijn uitgevoerd.



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20150433, voor het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 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.
- 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 € 0,00 omdat het bestemmingsplan niet tijdig geactualiseerd is.

Op 6 augustus 2015 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 te Zoetermeer.

In deze Nota worden de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp omgevingsvergunning behandeld.

Op 14 december 2016 heeft er een ambtelijke hoorzitting plaatsgevonden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten.

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning, inclusief nadere toelichting, samengevat en van een beantwoording voorzien.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Beantwoording zienswijzen
1.	Er zijn twee verschillende ontwerpvergunningen opgesteld. Bij punt 7 is een zinsnede '<i>ten behoeve van de trapopgang en berging</i>' in het ontwerpbesluit naar de aanvrager weggelaten. Met betrekking tot de bouw van de technische ruimte ontbreekt bij het exemplaar dat naar de aanvrager is toegezonden onder punt 19 de volgende overweging:	Het is correct dat in het exemplaar dat naar de aanvrager is gestuurd deze 2 punten per abuis niet stonden vermeld. Wij vinden dat erg vervelend. Echter merken wij op dat reclamanten niet in hun belangen zijn geschaad. Immers aan reclamanten is de juiste versie toegezonden. Daarnaast worden deze punten in het definitieve besluit opgenomen en op de juiste wijze bekendgemaakt. Er is daarom geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.



	<i>met betrekking tot de bouw van de technische ruimte met een oppervlakte van 20 m² op de te realiseren dakopbouw wordt opgemerkt dat deze ruimte alleen gebruikt mag worden als berging en ten behoeve van het realiseren van de trapopgang, zoals als voorwaarde opgenomen in bijlage 2</i> Deze handeling getuigt volgens reclamant(en) van een onzorgvuldige voorbereiding en is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.	Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
2..	Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Door de bouwhoogte te wijzigen naar 8 meter wordt de strijdigheid nog meer vergroot.	Het bestaande bouwwerk is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan. Daarom wordt ook afgeweken van het bestemmingsplan waarbij de uitgebreide afwijkingsprocedure wordt doorlopen zoals in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voorgeschreven. Daarnaast is dit, zoals in het ontwerpbesluit is toegelicht, het gevolg van het feit dat het schiereiland groter geworden is dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan was opgenomen met als gevolg dat voornoemde bebouwing (deels) buiten de bestemming 'Voorzieningen' is gerealiseerd maar wel passend binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat ook het bestaande appartementencomplex in afwijking van het bestemmingsplan is gerealiseerd. Beide vergunningen zijn echter onherroepelijk. De nu voorgestane afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

3.	a. Een bouwhoogte van 8 meter is een inbreuk op het woon- en leefgenot. De hogere bouwhoogte ontnemt uitzicht. Het uitzicht op de Benthuizer Plas wordt wezenlijk anders als hier een gebouw van 8 meter hoog voor gebouwd wordt. b. Het riet dat moet worden aangeplant beperkt het uitzicht nog meer. c. Daarnaast geldt dat de privacy van omwonenden ernstig wordt geschaad door de verhoging. Door de hogere bouwhoogte kan men namelijk onbelemmerd bij elkaar in huis kijken. Dit is nu niet het geval. Overigens betreft de feitelijke bouwhoogte uiteindelijk zelfs 11 meter. Bovenop de hoogte van het hoofdgebouw van 8 meter mag immers nog een dakopbouw van 3 meter worden gebouwd. Ter ondersteuning zijn ook foto's bijgevoegd.	a. Zoals in het ontwerpbesluit is aangegeven is het aspect van inbreuk op het woon- en leefgenot in het kader van de belangenafweging meegewogen. Gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag liggen aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg. Voor het uitzicht en de bezonning van nabij gelegen woningen wordt de zogenoemde 30-gradenregel gehanteerd. Bij de 30-gradenregel wordt de hoogte van een nieuw te bouwen gebouw(deel) ten opzichte van de voorgevel, respectievelijk achtergevel van nabijgelegen woningen bepaald. De hoogte van het nieuw te bouwen gebouw(deel) mag niet hoger zijn dan de afstand van de voor- of achtergevel van een bestaande tegenoverliggende woning, gedeeld door de factor 1,7 en vermeerderd met 1 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van de eerste woonlaag van de nabij liggende woning tot de voorgevel. De regel is ook toegepast op de zuidzijde van het nieuwe bouwdeel. De hoogte van het nieuwe bouwdeel valt binnen de contouren van de 30-gradenregel. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt het naastgelegen appartementencomplex niet geschaad door het project. Het project heeft geen onevenredige gevolgen voor de belichting en het uitzicht van het naastgelegen appartementencomplex. Daarbij wordt opgemerkt dat er op grond van de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht op vrij uitzicht bestaat vgl. onder meer uitspraken 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3. b. Het riet komt in het water te staan. Hierdoor zal het riet nauwelijks
-----------	--	--

		boven de kade uitkomen en daarom geen of nauwelijks zicht op het water ontnemen. Bovendien wordt het riet, net als al het andere riet binnen de gemeente, periodiek gekort. De uitbreiding van de steiger is echter dermate gering en de hoek van de zon is dusdanig dat er geen Ecologische belemmeringen zijn. c. Met betrekking tot de privacy van omwonenden merken wij het volgende op. Sinds 2000 liggen het appartementencomplex en het gebouw Schansbaan 90 op een afstand van minimaal 16 meter van elkaar. Gelet op deze afstand en het feit dat de gebouwen in een stedelijke omgeving liggen, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. De zienswijzen onder a, b en c vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
4.	Er is sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bij aankoop van het appartement is nagegaan of het mogelijk was om naast het appartement te bouwen. Men heeft toen vastgesteld dat dit niet mogelijk was. Er was immers toen geen hogere bebouwing toegestaan dan de huidige bebouwing. Op 22 januari 2014 vernietigde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de vaststelling van het bestemmingsplan van 25 maart 2013 waarin de bouwhoogte werd verhoogd. De bouwhoogte is derhalve ook toen niet gewijzigd naar 8 meter. Door nu een omgevingsvergunning te verlenen waarin een bouwhoogte van 8 meter wordt	In beginsel zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan leidend. De wetgever heeft echter in artikel 2.12 eerste lid van de Wabo de mogelijkheid opgenomen om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij is bepaald dat de procedure met meer waarborgen is omkleed naar mate de inbreuk groter is. In de voorliggende procedure is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, hetgeen inhoudt dat een aanvraag een ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Aan deze voorwaarde is voldaan. Naast het ontwerpbesluit op grond van de Wabo wordt ook het bestemmingsplan herzien. Daarbij zijn alle betrokken belangen afgewogen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te

	toegestaan, wordt het rechtzekerheidsbeginsel aangetast.	weigeren.
5.	De klachten kunnen niet leiden tot de conclusie dat een woonbestemming minder belastend is. Klachten die nu al veroorzaakt worden zijn dat het erf van Schansbaan 90 niet wordt opgeruimd en van alles wordt opgestapeld waarop men zicht heeft.	Ruimtelijk gezien is een aangevraagde gebruikswijziging van de bestaande en vergunde horecafunctie naar de bestemming wonen aanvaardbaar. Een in de omgevingsvergunning aangevraagde beperking van de bestaande en vergunde horecafunctie is ruimtelijke relevant. Hierbij kan in aanmerking worden genomen dat een woonbestemming minder belastend is voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden dan een horecabestemming. Dat blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, vgl. uitspraken 201307170/1/R1 en 200906354/1/R1. Uit deze uitspraken blijkt dat een in een plan opgenomen beperking aan de horecafunctie ruimtelijk relevant zijn. Een snackbar die onder horeca van categorie 2 is toegestaan, kan minder belastend zijn voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden dan een danscafé dat onder horeca van categorie 3 is toegestaan. Datzelfde geldt in de andere uitspraak voor de bestemming 'museale voorzieningen' ondergeschikte daghorecavoorziening. Deze functie kan ook minder belastend zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een al dan niet zelfstandig functionerende horeca-inrichting die ook in de avonden geopend is. Hierbij hebben wij wel degelijk in onze overwegingen kunnen betrekken dat ten aanzien van de voorheen aanwezige horecavoorziening meerdere klachten inzake overlast zijn ontvangen, zowel bij de gemeente als bij de politie. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

6.	Er is geen nut en noodzaak voor de dakopbouw. Onduidelijk is waarvoor de technische ruimte nodig is. Er komen geen technische installaties in te staan en de ruimte dient enkel als trapgat en voor opslag van terrasmeubelen. Waarvoor zou een extra berging nodig zijn bij een pand dat al ruim 400 m2 groot is? Volgens reclamant volstaat een vlizotrap met luik als toegang tot het dakterras. In ieder geval zijn er volgens reclamant minder drastische mogelijkheden beschikbaar.	De aanvrager heeft gemotiveerd aangegeven waarom de dakopbouw gewenst is. De ruimte is aangevraagd ten behoeve van het trappenhuis en berging. Het is niet ondenkbaar om terrasmeubelen nabij het dakterras overdekt op te slaan. Bovendien wordt hiermee aan stedenbouwkundige –en landschappelijke randvoorwaarde 3 voldaan. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven, dienen alle vormen van opslag in het hoofdgebouw plaats te vinden. Dit geldt zowel voor de begane grond als voor het dak. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
7.	Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat. a. de tekeningen geen volledig beeld van de situatie geven; b. volgens reclamant(en) de ruimtelijke onderbouwing subjectief is ten aanzien van het uitzicht vanuit de zijgevel. Door een andere deskundige zou anders geoordeeld kunnen worden; c. het welstandsadvies volgens reclamant(en) niet voldoet aan de gestelde eisen die gelden op grond van de welstandsnota omdat niet blijkt dat de stadsbouwmeester is bijgestaan	a. In de ruimtelijke onderbouwing zijn impressies van het bouwplan opgenomen. De aanvraag omvat naast de ruimtelijke onderbouwing ook gemaaktvoerde tekeningen. Deze tekeningen zijn onderdeel van de aanvraag. Het is niet noodzakelijk dat de ruimtelijke onderbouwing zelf gemaaktvoerde tekeningen bevat; b. Er is niet door reclamant(en) aangetoond middels een deskundige onderzoek /advies dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt niet goed zou zijn. Daarnaast merken wij het volgende op. Op wooniaag 1 is de afstand vanaf de Franse balkons

	door een commissie ruimtelijke kwaliteit. Er wordt daarnaast getwijfeld aan de onafhankelijkheid van het advies van de stadsbouwmeester doordat er een stedenbouwkundige bij het bouwplan is betrokken die in dienst is bij de gemeente; d. ten aanzien van de in de ruimtelijke onderbouwing onder 'ecologische voorwaarden' is opgenomen dat de uitbreiding van de steiger rondom het gebouw niet zal zorgen voor een grotere verstoring dan bij de huidige verstoring bij de oorspronkelijke steiger. Deze verstoring zou onder meer afhankelijk zijn van het gebruik / gedrag van de bewoners. Onduidelijk is op welke manier de verstoring meer afhankelijk is van het gebruik / gedrag van de bewoners. Wat wordt hiermee bedoeld? En op welke wijze zal de gemeente dit controleren? Er zal volgens reclamant(en) moeten worden vastgelegd wat het gedrag zou zijn. Daarnaast dient een en ander verder gemotiveerd te worden; e. er geen rekening is gehouden met de decibellen van de meeuwenkolonie.	circa 16 m, circa 18 m respectievelijk circa 20 m. Op woonlaag 2 liggen de Franse balkons op dezelfde afstand. Op woonlaag 3 kijkt men niet tegen de nieuwe etage van Schansbaan 90 aan, maar alleen nog maar tegen/langs de berging/trapopgang en die ligt verder weg. De afstand bedraagt hier circa 24 m, circa 25 m respectievelijk circa 28 m. Normaal gesproken is alleen de gevel met het meeste glasoppervlak in de woonkamer van belang voor de toepassing van de aspecten uitzicht, bezonning en daglichttoetredingen . Voor alle andere vertrekken wegen deze aspecten minder zwaar. Relevant zijn de ramen van de woonkamer van het appartementencomplex met uitzicht over de Benthuiserplas. Door de bouwplannen van Schansbaan 90 wijzigt aan de aspecten uitzicht, bezonning en lichttoetreding op de oost- en westgevel niets voor wat betreft de relevante voor- en achtergevel van het appartementencomplex. Tot slot bestaat een recht op vrij uitzicht niet op grond van vaste jurisprudentie; c. Het advies van de stadsbouwmeester is op goede gronden tot stand gekomen. De stadsbouwmeester heeft een positief welstandsadvies gegeven. Hiermee heeft hij rekening gehouden met de Welstandsnota. Er is hierbij niet gebleken dat de stadsbouwmeester
--	---	--

		niet onafhankelijk het bouwplan heeft kunnen toetsen en zijn oordeel heeft kunnen geven. Ook vertoont het advies geen dusdanige gebreken dat het college dit advies niet ten grondslag had mogen leggen aan zijn oordeel en hieraan geen doorslaggevende betekenis mocht toekennen; d. Het gaat om een algemene zorgplicht die los van dit bouwplan voor iedereen geldt. Deze zorgplicht staat beschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Mocht hiermee in strijd worden gehandeld door eenieder dan kan er handhavend worden opgetreden; e. Het aantal decibellen heeft betrekking op de meeuwenkolonie en niet op het bouwplan. Voor de beoordeling van het bouwplan is het geluid dat de meeuwen produceren niet van belang. De Wet geluidhinder kent geen normen voor de geluidproductie van een kolonie meeuwen. De zienswijzen onder a, b, c, d en e vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
--	--	--

8.	Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De redenen volgens reclamant(en) zijn hiervoor als volgt: a. Voor Schansbaan 90 staat een beschadigde lichtzuil met de tekst "restaurant Venezia", terwijl er al een tijd geen restaurant is gevestigd. Ondanks verzoeken om dit weg te halen komt de bewoner van Schansbaan 90 hier niet aan tegemoet. Ook de VvE krijgt geen toestemming. De bewoner heeft al enkele jaren bouwhekken staan rond het pand. Er is aan de kant van de villa Benthuiser Plas een uitdragerij van gemaakt. Dit ten koste van het aanzicht van dit stukje Zoetermeer. Er is geen bezwaar tegen de bestemming Wonen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het gedrag van de bewoner	<u>Algemeen:</u> De opbouw op het gebouw aan de Schansbaan 90 voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat blijkt uit de wijze waarop de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning gemotiveerd verantwoording is gegeven van onder andere: - de aard en omvang van het project. - de mate van ingrijpendheid in de ruimtelijke structuur - de actualiteit van het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en de relevantie van het beleid van andere overheden - de aanwezige waarden (in de meest brede zin van het woord) en - de milieugevolgen. <u>Samengevat:</u> Er is aangetoond dat het plan onder meer : - past in het (ruimtelijk) beleid van rijk, provincie en gemeente. Het gaat om een functieverandering van horeca naar 1 woning en uitbreiding van

	Schansbaan 90 zal veranderen. Dit aangezicht is niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening; b. het pand ziet er vanaf de Schansbaan en de Dijkmansschans uit als een bedrijfspand. Nu het pand een woonbestemming krijgt, dient het pand volgens reclamant(en) in zijn geheel ook uit te zien als een woonhuis en niet meer als een gesloten bedrijfspand; c. het vrije doorzicht van de Schansbaan en de Dijkmansschans wordt enorm verstoort. Door de verhoging van het gebouw krijgt de stad een afgesloten en stedelijk karakter naar het natuurgebied Benthuiser Plas; d. De Benthuiser Plas, waar het perceel Schansbaan 90 direct aan en ook op gelegen is (steiger), is een 'natuurstergebied' en dat heeft de hoogst mogelijke bescherming. Er is niet toegelicht of de plannen passen in een dergelijk gebied; e. door de vergunning voorwaarde voor het aanplanten van meer riet gaat nog meer licht en onderwaterplanten verloren, waardoor het nadelig effect voor de natuur wordt versterkt; f. in een eerdere ruimtelijke onderbouwing zijn randvoorwaarden met betrekking tot erfafscheidingen en de grote van de boven de 8 meter van de uitstekende dakopbouw opgenomen die in de nu geldende	een bestaand pand in de wijk Noordhove. Deze kleinschalige ontwikkeling is niet in strijd met het rijks- en provinciale beleid alsmede het gemeentelijke beleid, waaronder de Stadsvisie 2030 en het Waterplan Zoetermeer; - in overeenstemming is met milieuwetgeving op het gebied geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid; -geen verstoring betekent van archeologische waarden of voor de leefomgeving van planten en dieren; -voldoet aan regels met betrekking tot de waterhuishouding en wateraspecten. Het bouwplan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening waar hiervan sprake is, ligt in de lijn van de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State : 11 februari 2015: 201401955/1/R1 en 11 november 2014: 201402978/1/R6. <u>Reactie zienswijze:</u> a. Het huidige aangezicht, zoals het reclamebord en de bouwhekken, speelt geen rol bij de beoordeling van de aan de orde zijnde omgevingsvergunning. Het project ziet niet op het reclamebord. De bouwhekken zijn bestemd ten behoeve van de uitvoering van het project. Op grond van artikel 2, lid 20 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn deze niet vergunningvrij. De vrees voor het toekomstig gedrag van de bewoners valt ook buiten het bestek van deze procedure; b. De aangevraagde woning voldoet aan de redelijke eisen van
--	--	---

	onderbouwing niet meer zijn terug te vinden. Volgens reclamant(en) zouden deze randvoorwaarden alsnog moeten worden opgenomen zodat het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden.	welstand. Zoals onder punt 7 van de beantwoording van de zienswijzen staat vermeld, vertoont het welstandsadvies van de stadsbouwmeester geen dusdanige gebreken dat het college dit advies niet ten grondslag had mogen leggen aan zijn oordeel en hieraan geen doorslaggevende betekenis mocht toekennen. Ook hoeft het pand er niet uit te zien als een woonhuis zoals reclamant(en) aangeven. Het tegendeel blijkt uit randvoorwaarde 7 van de stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden die vermeld staan in de ruimtelijke onderbouwing en akkoord bevonden zijn; c. De opbouw zal het uitzicht enigszins wijzigen. Er is echter geen sprake dat de stad een afgesloten en stedelijk karakter krijgt. Op grond van vaste jurisprudentie bestaat geen vast recht op vrij uitzicht. Algemeen wordt in de rechtspraak aangenomen dat we leven in een gemeenschap met steeds intensiever gebruik van de grond en dat een ieder dit risico moet dragen. In het onderhavige geval wordt de grond niet intensiever gebruikt, slechts een opbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt het karakter van de Benthuizerplas door de opbouw niet aangetast. In de huidige situatie vormt de westelijke oever van de Benthuizerplas de stedelijke rand van de woonwijk Noordhove zichtbaar. Een woning met een hoogte van 8 meter en een opbouw van 11 meter zal dit beeld niet wezenlijk doen veranderen; d. De Benthuizerplas is aangewezen op de gemeentelijke Groenkaart als natuurkerngebied. De locatie Schansbaan 90 ligt buiten het natuurkerngebied. De Benthuizerplas is geen Natura 2000-gebied en maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtst bij zijnde Natura
--	---	---

		2000-gebied De Wilck ligt 3.8 km ten noorden van het bouwplan. Het gebied waar de locatie in ligt maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS en belangrijke weidevogelgebieden liggen op meer dan 1,8 km afstand van het bouwplan. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, zorgt deze kleinschalige ontwikkeling niet voor een wezenlijke verandering van de westelijke oever de Benthuizerplas; e. Deze verstoring zal niet groter zijn dan de huidige verstoring bij het oorspronkelijke terras. De uitbreiding van het terras is gering en de hoek van de zon is dusdanig dat er slechts sprake is van een klein verlies aan licht en onderwaterplanten. Door het aanplanten van riet op een diepte van 1 m vanuit de oever van de gehele noordkant gelegen langs de parkeerplaatsen zal het functioneren van de oever versterkt worden. Dit zal een extra en goede bijdrage leveren aan de natuur van de plas. De aanplant van riet heeft juist geen nadelig effect op de natuur. f. Het aangevraagde bouwplan omvat niet de bouw van een erfafscheiding. Het is dan ook niet nodig om voorwaarden ten aanzien van erfafscheidingen te stellen. In stedenbouwkundige –en landschappelijke randvoorwaarde 6 van de ruimtelijke onderbouwing staat de randvoorwaarde ten aanzien van de dakopbouw bovenop het hoofdgebouw van 8 meter vermeld. Deze randvoorwaarde is dus wel opgenomen. De zienswijzen onder a, b, c, d, e en f vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
9.	Er is geen sprake van een zorgvuldige belangenafweging. De huidige eigenaar ziet de	Alle belangen zijn zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Wij verwijzen hiervoor naar al hetgeen in de ruimtelijke

	bouwmogelijkheden van 0 naar 8 meter uitgebreid worden. Indien de omgevingsvergunning verleend wordt is slechts 1 persoon begunstigd en een hele grote groep omwonenden benadeeld. Dit is geen zorgvuldige belangenafweging. Veel omwonenden hebben de woning gekocht met het oog op het mooie uitzicht op de Benthuizer Plas.	onderbouwing, het ontwerpbesluit en in de beantwoording van de zienswijzen hierover is opgemerkt . Het is overigens niet correct dat de bouwmogelijkheden van 0 naar 8 meter worden uitgebreid. Er is een onherroepelijke bouwvergunning voor het gebouw zoals het er nu staat. Op het bestaande gebouw vindt de uitbreiding plaats. Het is dan ook niet juist dat er een uitbreiding wordt toegestaan van 0 meter naar 8 meter. Tot slot heeft het algemeen belang in beginsel géén betrekking op wat een meerderheid wil, noch op de wens van bijvoorbeeld een bestuursorgaan, maar juist op de grondbeginselen van de democratische rechtsstaat, waarin ook oog wordt gehouden op de belangen van minderheden en individuen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
10.	Het is voorbarig om een omgevingsvergunning te verlenen omdat het bestemmingsplan in voorbereiding is. Daarnaast is het een bevoegdheid om vergunning te verlenen. Reclamant(en) geven aan dat het onbegrijpelijk is dat de vergunning zal worden verleend gezien de gehele voorgeschiedenis.	Het uitgangspunt van de wetgever is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning bepaalt wat hij aanvraagt. De aanvraag is eerder ingediend, op 6 augustus 2015, dan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Noordelijke Plassengebied 2015' op 17 mei 2016. Er is dan ook geen reden geweest om afhandeling van het bouwplan op grond van artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan te houden. Daarnaast is het beoogde bouwplan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zoals hiervoor uitgebreid is toegelicht. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

11.	Reclamanten zijn het niet eens met de verandering van de bouwhoogte naar 8 meter respectievelijk 11 meter. Zij zijn van mening ernstig in immateriële en materiele zin worden benadeeld, aangezien de Benthuizerplas een natuurlijke afscheiding tussen Benthuizen en Zoetermeer is en het convenant van 22 februari 1984 zich hiertegen verzet. Er is namelijk in een convenant tussen de gemeenten Benthuizen en Zoetermeer afgesproken dat er verder niet gebouwd mag gaan worden aan de plas.	In het convenant van 22 februari 1984 tussen de gemeenten Benthuizen en Zoeterwoude staat dat 'de gemeenten in grote lijnen instemmen met het bestemmingsplan Noordhove, zoals dat in ontwerp beschikbaar is'. Daarnaast wordt er in hetzelfde convenant van uitgegaan dat er 'aan de kant van Benthuizen conform het ontwerp-bestemmingsplan geen hoogbouw plaatsvindt'. In de 'Hoogbouwvisie Zoetermeer' wordt onder hoogbouw verstaan bebouwing vanaf 30 meter. Er is dan ook geen sprake van strijd met de Hoogbouwvisie Zoetermeer. Anders dan reclamanten stellen verzet het convenant zich dan ook niet tegen een gebouw op deze locatie met een hoogte van 8 meter (met opbouw 11 meter). Dit geldt eveneens voor het naastgelegen appartementencomplex van 17 meter hoog. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
12.	Als gevolg van het bouwplan lijden reclamant(en) schade door verlies van uitzicht.	Er kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat de omgevingsgunning onherroepelijk is. Voor wat de eventuele nadelige invloed van de omgevingsvergunning op de waarde van de woningen betreft, bestaat er vooralsnog geen grond voor de verwachting dat die waarde vermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend. Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarmee eventuele planschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer.

		Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
13.	De geplande uitbreiding heeft volgens reclamant(en) niets van doen met duurzaam bouwen en de prettige en gewilde woonwijk wordt ter plaatse niet in stand gehouden. De geplande bebouwing draagt niet bij aan het gemeentelijk beleid en is er eerder mee in strijd. Er is dan ook geen reden om de omgevingsvergunning te verlenen die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.	De geplande uitbreiding past binnen het gemeentelijke beleid en is hiermee niet in strijd. Dit staat ook aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling goed past in het streven van de gemeente om de kwaliteit van het wonen in Zoetermeer te blijven verbeteren. Concreet speelt de ontwikkeling in op drie doelen uit de op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Zoetermeer vastgestelde woonvisie 'Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt'. Het betreft de volgende drie doelen: (1) duurzaam bouwen, (2) prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren en (3) consumentgericht bouwen. De woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en past hiermee binnen het gemeentelijk beleid. Reclamant(en) onderbouwen niet op welk punt het bouwplan in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.
14.	Het is de vraag wie de eigenaar is van de grond onder de steiger.	De gemeente is eigenaar van de grond onder de steiger en de aanvrager heeft ter plaatse van de steiger een opstalrecht. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

KENNISGEVING VAN ZIENSWIJZEN EN OPENBARE BEKENDMAKING VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING

Verleende omgevingsvergunning voor het project Schansbaan 90 te 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 het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 te Zoetermeer (WB20150433).

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 16 februari 2017 de gevraagde omgevingsvergunning hebben verleend en de bijbehorende stukken hebben vastgesteld voor het plaatsen van een extra verdiepingsvloer met dakterras en technische ruimte, het vergroten van de omloop om het gebouw en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Schansbaan 90 te Zoetermeer. Op 22 februari 2017 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:

- enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot data, nummering en overwegingen indieners zienswijzen;
- invoegen overwegingen naar aanleiding van schrijven Hoogheemraadschap van Rijnland.

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

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, 23 februari 2017

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

*De burgemeester,
Ch.B. Aptroot.*