

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 21 december 2020;
dossiernummer : WB20201113;
van : J.P.J. van Kampen Holding B.V.;

om vergunning tot : bouwen van tien appartementen en twee
winkelruimten;

plaatselijk gemerkt : Dorpsstraat 82 en 84 te Zoetermeer;

Besluiten

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden.

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

Overwegingen

Met betrekking tot de vergunde activiteiten liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

- Het project heeft betrekking op het bouwen van tien appartementen en twee winkelruimten.

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

- Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning was het bestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00044-0003)' van toepassing. Inmiddels is op 20 september 2021 het bestemmingsplan '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00098-0003)' vastgesteld en geheel in werking getreden.

- Nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen is het bestemmingsplan '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00098-0003)' vastgesteld, echter de strijdigheden met de doeleindeomschrijving en de bebouwingsvoorschriften zijn gelijk gebleven. De vaststelling van het bestemmingsplan '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00098-0003)' heeft daarom geen invloed gehad op de beoordeling en dus de definitieve besluitvorming.
- De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00098-0003)', 'Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00017-0004)' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.
- Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00098-0003)' geldt de bestemming 'Centrum - 3', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – kernwinkelgebied' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.
- Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00017-0004)' geldt de bestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.
- De activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen. De strijdigheden betreffen:

Bestemmingsplan '2e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat' t.b.v. hoofdgebouw en bergingen:

- Artikel 3.1.1, onder g: ter plaatse van de Dorpsstraat 84 zijn woningen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. Er wordt een appartement op de begane grond gerealiseerd. Gelet op artikel 3.1.1, onder h is dit ter plaatse van Dorpsstraat 82 wel toegestaan.
- Artikel 3.2.1, onder a: Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het achterdeel van het gebouw wordt voor circa 6 m buiten het bouwvlak gerealiseerd.
- Artikel 3.2.1, onder d: Goothoogte van het gebouw mag maximaal 8 m zijn. Deze is circa 9,93m.
- Artikel 3.2.1, onder f: De bestaande zijdelingse afstanden tussen gebouwen mag niet worden verminderd. Dorpsstraat 82 en 84 worden nu tegen elkaar aangebouwd (één gebouw i.p.v. twee los van elkaar staande gebouwen).

Bestemmingsplan 'Stadscentrum/ Dorpsstraat' t.b.v. de aanleg van 5 parkeerplaatsen en de gezamenlijke berging:

- Artikel 21.1.1: Voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor parkeren.

- Gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient de aanvraag voor de activiteit (ver)bouwen ook 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, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 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, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het ter zake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing.
- 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 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, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg.
- 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, onder 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, onder 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 24 juni 2021 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

- Het ontwerp van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 25 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Op de voorgenomen omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend door het Historisch Genootschap Oud Soetermeer.
- De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota beantwoording Zienswijzen van januari 2022, welke gelijktijdig met deze vergunning is verstuurd, en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging maken deel uit van dit besluit.
- Ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning aangepast. U kunt deze wijzigingen nalezen in de omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing zijn ten opzichte van het ontwerp van de ruimtelijk onderbouwing (opgesteld door ROMstad) ambtshalve ter verduidelijking van de inhoud enkele beperkte redactionele aanpassingen doorgevoerd. Voorts zijn nog beschouwingen over de volgende onderdelen opgenomen: Convenant Klimaatadaptief Bouwen, Visie Binnenstad 2040, Beschermd Stadsgezicht en Beeldkwaliteitsplan.
- 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, gelet op de ruimtelijke onderbouwing.
- Voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht.
- De stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 20 mei 2021 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 april 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.
- 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.

UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN GEBOUW ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN
(artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo)

- Het perceel waarop de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' plaats gaan vinden, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00017-0004)' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.
- Ter plaatse van het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00017-0004)' geldt de bestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.
- Het is op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan 'Stadscentrum/Dorpsstraat (NL.IMRO.0637.BP00017-0004)' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
 - b. heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² of het verwijderen van funderingen;
 - d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatie- of andere leidingen dieper dan 0,5 m onder peil.
- Er is geconstateerd dat er advies nodig is om te beoordelen of er medewerking verleend kan worden aan de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- Op 29 maart 2021 is er een positief advies, onder voorwaarde, uitgebracht door de adviseur Erfgoed en Architectuur.
- Er is voor de werkzaamheden geen omgevingsvergunning noodzakelijk ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.
- Het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.11, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- In het kader van de beoordeling van de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' 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 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Er bestaat wel aanleiding om voorwaarden te stellen;
- Tijdens de sloopwerkzaamheden dient er een ondergrondse sloopbegeleiding plaats te vinden met daarbij een archeologische begeleiding voor het uitgraven van de funderingen van de toekomstige bebouwing (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De kaders en wetgeving, waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, dienen vooraf te worden vastgelegd in een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
- Als bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Zoetermeer een besluit.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaar- en beroepstermijn van zes weken.

Indien een beroepsschrift tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan voordat op dat verzoek is beslist.

Het hiervoor gestelde heeft tot gevolg dat de uitvoering van de werkzaamheden niet voor afloop van de hierboven gestelde termijn mag plaatsvinden.

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

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota. De berekening zal worden gebaseerd op:

Bouwsom: € 1.331.000,- (incl. btw)

Procedure

Op 21 december 2020 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 25 juni 2021 hebben wij het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Vanaf 18 februari 2022 kunt u binnen zes weken na deze datum een beroepschrift indienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van uw DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Verzoek voorlopige voorziening

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om een voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen. Voor meer informatie over de hoogte daarvan, kunt u kijken op www.rechtspraak.nl.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken:

Omschrijving:	Datum:
5074877_1608206898243_5091_00_Quickscan_Wnb	21 december 2020
5074877_1608206898284_5091_00_Stikstofonderzoek	21 december 2020
5074877_1608206898110_5091_00_Aerius_gebruiksfase	21 december 2020
5074877_1608555448999_5091_00_BB08-App_06	21 december 2020
5074877_1608555449054_5091_00_BB08-App_10	21 december 2020
5074877_1608555881708_5091_00-N0401-20201217-Principe_details	21 december 2020
5074877_1608555881728_5091_00-N1001-20201217-achter_terrein	21 december 2020
5074877_1608556107964_EP_rapport_5091_- _Nieuwbouw_winkelruimte_en_appartementen_appartementen_Dorpsstraat_8 284_	21 december 2020
5074877_1608207015436_5091-00_kleur_en_materiaalstaat	21 december 2020
5074877_1608555448912_5091_00_BB08-App_01	21 december 2020
5074877_1608555448971_5091_00_BB08-App_02	21 december 2020

5074877_1608555448992_5091_00_BB08-App_05	21 december 2020
5074877_1608555449006_5091_00_BB08-App_07	21 december 2020
5074877_1608555449044_5091_00_BB08-App_09	21 december 2020
5074877_1608555449014_5091_00_BB08-App_08	21 december 2020
5074877_1608556107977_EP_rapport_Nieuwbouw_winkelruimte_II_Winkels_	21 december 2020
5074877_1608633467791_R19.653.2_Dorpsstraat_82_Zoetermeer	22 december 2020
5074877_1610362520203_5091_00_Akoestisch_onderzoek	11 januari 2021
2022-02-08 Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 82-84 Zoetermeer	8 februari 2022
5074877_1613119297792_5091_00_veilig-onderhoud	12 februari 2021
5074877_1613119297854_Aan_en_afvoerwegen	12 februari 2021
5074877_1613120150066_5091_00_Sloop-_en_Bouwveiligheidsplan	12 februari 2021
5074877_1613120306175_Dorpsstraat_Zoetermeer_appartement	12 februari 2021
5074877_1613120394453_5091_00_Aanvulling_constructie_palenplan	12 februari 2021
5074877_1613120892706_Formulier_werk_of_werkzaamheden_uitvoeren	12 februari 2021
5074877_1586183354433_5091_20200323_ontwerpboek_	21 december 2020
5074877_1608206898313_5091_00_Verkennend_bodemonderzoek	21 december 2020
5074877_1608206898134_5091_00_Aerius_sloop-_en_aanlegfase	21 december 2020
5074877_1608555448985_5091_00_BB08-App_04	21 december 2020
5074877_1608555448978_5091_00_BB08-App_03	21 december 2020
5074877_1608556002320_5091_00-N2202-20201217- brandcom_en_vluchtroute	21 december 2020
5074877_1608633467751_R19.653.1_Dorpsstraat_84_Zoetermeer	22 december 2020
5074877_1608556384395_publiceerbareaanvraag	21 december 2020
5074877_1608634637792_constructie_220840_D-101	22 december 2020
5074877_1608560423423_Bureauonderzoek_archeologie_Transect	21 december 2020
5074877_1613120150010_5091_00_Bouwplaatsinrichting	12 februari 2021
5074877_1613120306184_Dorpsstraat_Zoetermeer_centraal_systeem	12 februari 2021
5074877_1613120467147_5091_00-MPG-berekening_20210212	12 februari 2021
5074877_1613120306157_4020917-001N-AR-SO	12 februari 2021
5074877_1613121128836_5091_00-N2201-20210204-bouwbesluit_tekening	12 februari 2021
5074877_1621268507838_5091_00-N0201-20210517-gevels.pdf	17 mei 2021
5074877_1620802874475_5091_00-N0100-20210511-plattegronden.pdf	12 mei 2021
5074877_1619784531635_5091_00-N0001-20210430- situatie_best_en_nieuw.pdf	30 april 2021
5074877_1619784531684_5091_00-N0110-20210430-principe_bergingen.pdf	30 april 2021
Verhaalsovereenkomst	16 juni 2021
Nota beantwoording zienswijzen	januari 2022

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

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201113. De aanvraag heeft betrekking op bouwen van tien appartementen en twee winkelruimte op het perceel Dorpsstraat 82 en 84 te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

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

- a. Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de onderbouw (paalberekeningen, palenplan, sondering, funderingsoverzicht en –wapening).
- b. Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de bovenbouw.
- c. Definitieve constructieberekening met bijbehorende constructietekeningen van alle constructieonderdelen.
- d. Programma van Eisen (PvE) voor de archeologische begeleiding voor het uitgraven van de funderingen van de toekomstige bebouwing (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgelegd in een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Opmerking

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

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

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201113. De aanvraag heeft betrekking op bouwen van tien appartementen en twee winkelruimte op het perceel Dorpsstraat 82 en 84 te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Wabo en overige relevante wetgeving (waaronder de Mor, het Bor en het Bouwbesluit).

Informatie m.b.t. deze voorschriften kan worden ingewonnen bij Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer, tel.: 14 079.

Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit

I Bouwbesluit 2012

II Bouwverordening Zoetermeer 2012

I N.a.v. het Bouwbesluit

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

6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per e-mailbericht, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
7. Volgens artikel 1.25, lid 1 van het Bouwbesluit geeft u tenminste twee werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht.
8. Volgens artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht.
9. Volgens artikel 1.25, lid 3 van het Bouwbesluit wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
10. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9635.
11. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: www.kadaster.nl/klic <http://www.kadaster.nl/klic>.
12. Zoetermeer is gelegen in een zogenaamd kwetsbaar kwelgebied. Hierdoor gelden er algemene regels ten aanzien van grondverzet waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van een bouwproject. Grondverzet mag niet leiden tot ongewenste toename van kwel of opbarsten van de bodem. Afhankelijk van het type grondverzet geldt dat, zowel ter plaatse van het grondverzet als in de omgeving ervan, risico's kunnen bestaan voor toename van kwel en/of verzilting. Indien onverhoopt deze lagen toch worden doorboord, moet dit onmiddellijk ongedaan worden gemaakt door deze lagen te herstellen door het aanbrengen van zwelklei (bentoniet). Wanneer ontgraving dieper dan 1,50 m onder maaiveld plaats vinden, zijn maatwerkvoorschriften van het Waterschap noodzakelijk. Voor meer informatie hierover en het aanvragen van maatwerkvoorschriften verwijzen wij u naar de website <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>.
13. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

Veiligheid:

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

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

Uw constructeur (adviseur) dient een deskundige zijn op het vakgebied en dient als coördinerend constructeur zijn/haar verantwoordelijkheid op zich te nemen voor alle ingediende stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid.

Bouw- en sloopwerkzaamheden:

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 Bouwbesluit bijvoorbeeld het stempelplan.

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

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

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

15. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 april 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Voorwaarden t.a.v.: Uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

16. Tijdens de sloopwerkzaamheden dient er een ondergrondse sloopbegeleiding plaats te vinden met daarbij een archeologische begeleiding voor het uitgraven van de funderingen van de toekomstige bebouwing (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgelegd in een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201113. De aanvraag heeft betrekking op bouwen van tien appartementen en twee winkelruimte op het perceel Dorpsstraat 82 en 84 te Zoetermeer.

- Als ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, openbare terreinen en/of openbaar groen wordt betreden, c.q. in gebruik genomen moeten worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2:5 van de Apv en een melding op grond van artikel 2:7 van de Apv worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer.
- Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager.
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvraagster 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 tevoren melden;
- De vergunning met de, in de lijst van bijlagen, genoemde stukken moet op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond.
- Indien een geluidsontheffing noodzakelijk is, dient u die geluidsontheffing acht weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen.
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.
- In dit kader wijzen wij u ook op een mogelijke vergunningsplicht op basis van de Waterwet. U dient hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact te leggen met het waterschap Rijnland OF Delfland OF Schieland en de Krimpenerwaard.
- In dit kader wijzen wij u ook 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 € 57.491,51.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer W.P. Essers, telefoonnummer 079 – 346 98 20 (e-mailadres W.P.Essers@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk WB20201113, vermelden?

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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Essen W.H. van