

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 28 maart 2019;  
dossiernummer : WB20190159;  
van : Stichting'

;

om vergunning tot : Het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen van een in en of uitrit en het vellen van een houtopstand;

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : ZOETERMEER;  
sectie : E;  
nr(s) : 5669;

plaatselijk gemerkt : Plataanhout te Zoetermeer

## Besluiten

Gelet op de Coördinatieverordening Zoetermeer, artikel 3.30, artikel 3.31 en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alsmede artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij om gecoördineerd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Plataanhout' de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (2.1, eerste lid, onder a Wabo);
- het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg (2.2, eerste lid, onder d Wabo)
- het maken van een uitweg (2.2, eerste lid, onder e Wabo);
- het vellen van een houtopstand (2.2, eerste lid, onder g Wabo).

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).

## Overwegingen

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

De aanvraag WB20190159 heeft betrekking op het bouwen van een woongebouw met zevenentwintig appartementen, het aanleggen van een in en/of uitrit en het vellen van houtopstanden op het perceel Plataanhout te Zoetermeer.



\* W B 2 0 1 9 0 1 5 9 \*

*Bouwen (2.1, eerste lid, onder a Wabo):*

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde bestemmingsplan 'Plataanhout'
- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Plataanhout' geldt de bestemming 'Wonen';
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 5.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat er woningen worden gebouwd;
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 5.2 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat het gebouw 27 gestapelde woningen omvat, de maximale bouwhoogte onder de 7 meter blijft (6,894 m) en het bouwvlak volledig mag worden benut;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen is gecoördineerd voorbereid met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Plataanhout' op basis van de Coördinatieverordening Zoetermeer die op 22 juli 2011 inwerking is getreden;
- de Coördinatieverordening Zoetermeer is gebaseerd op artikel 3.30, lid 1 van de Wro en is alleen van toepassing op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan, een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan vast te stellen in samenhang met een besluit omtrent de verlening van een enkelvoudige of meervoudige vergunning in de zin van de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo en overige besluiten die verband houden met het bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan, waaronder in ieder geval begrepen besluiten op grond van de Wet geluidhinder, A.P.V. en de Drank- en Horecawet;
- het is op grond van artikel 3 van de Coördinatieverordening Zoetermeer mogelijk om deze besluiten gecoördineerd voor te bereiden omdat:
  - a. het besluit over een bestemmingsplan en over een omgevingsvergunning tenminste deel uitmaken van de te coördineren besluiten; en
  - b. deze omgevingsvergunning voor de (ver)bouwactiviteit verband houdt met het besluit over het bestemmingsplan;
  - c. door het college van burgemeester en wethouders op 2 april 2019 vastgesteld dat deze omgevingsvergunning gecoördineerd kan worden verleend;
  - d. door het college van burgemeester en wethouders op 2 april 2019 is vastgesteld dat zich geen belemmering als bedoeld in artikel 4 van de Coördinatieverordening voordoet;
- op de gecoördineerde voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Plataanhout' zijn op grond van artikel 5 van de Coördinatieverordening Zoetermeer artikelen 3:26 en 3:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) respectievelijk 3.31 van de Wro en paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing;
- op grond van artikel 3:26 van de Awb dient de activiteit (ver)bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb omdat op grond van artikel 3.8 van de Wro deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Plataanhout';

- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 9 mei 2019 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van het appartementengebouw zijn voldoende hoogwaardig, verzorgd en afgestemd op de omgeving;
- 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;

*Het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg (Artikel 2:6 Apv juncto 2.2, eerste lid, onder d Wabo)*

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. Ingevolge artikel 2:6 van de Apv Zoetermeer is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

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

2. Blijkens het aanvraagformulier maakt het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg onderdeel uit van het gecoördineerde project.
3. Hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig.

III T.a.v. de zorgvuldigheid (artikel 3:2 Awb)

4. Blijkens het advies van afdeling Stadsbeheer d.d. 5 juni 2019 bestaan er vanuit het perspectief van de bruikbaarheid, het aanzien en de veiligheid van de weg geen beletselen tegen de verlening van de omgevingsvergunning.

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

5. Ter voorkoming van aantasting van belangen van derden zijn voorwaarden aan de vergunning verbonden, zoals opgenomen in de voorschriften.
6. Van beletselen tegen de verlening is ook uit andere hoofde niets bekend of gebleken.

*Het maken of veranderen van een uitweg (2:7 Apv juncto 2.2, eerste lid, onder e Wabo)*

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. Artikel 2.7. van de APV Zoetermeer geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid het maken of veranderen van een uitweg te verbieden indien
  - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
  - b. dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
  - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
  - d. er sprake van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

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

2. Blijkens het aanvraagformulier maakt het maken van een uitweg onderdeel uit van het gecoördineerde

project.

3. Hiervoor is blijkens het bovenstaande een omgevingsvergunning nodig.

III T.a.v. de zorgvuldigheid (artikel 3:2 Awb)

4. Blijkens het advies van afdeling Stadsbeheer d.d. 5 juni 2019 bestaan er vanuit het perspectief van de mogelijke weigeringsgronden uit artikel 2.7 Apv geen beletselen tegen de verlening van de omgevingsvergunning.

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

5. Ter voorkoming van aantasting van belangen van derden zijn voorwaarden aan de vergunning verbonden, zoals opgenomen in de voorschriften.
6. Van beletselen tegen de verlening is ook uit andere hoofde niets bekend of gebleken

V T.a.v. ruimtelijk ordening

1. het project is gelegen binnen het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde bestemmingsplan 'Plataanhout';
2. ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen';
3. het aanleggen van een uitweg, en het daarmee samenvallende aanpassen van een weg, wordt niet beschouwd als zijnde een 'bouwwerk' en is daarom niet getoetst aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
4. de activiteiten zijn in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de bestemming;

*Vellen houtopstand (2.2, eerste lid, onder g Wabo)*

I T.a.v. het wettelijk kader:

1. de aanvraag is getoetst aan de regels zoals die zijn opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening Zoetermeer (Apv) op grond van artikel 2.18 van de Wabo;
2. uit artikel 4.10 lid 1 van die verordening volgt dat het, behoudens enkele ten aanzien hiervan niet relevante uitzonderingen, verboden is om zonder vergunning houtopstanden te vellen;
3. op grond van artikel 4.10, lid 3 van die verordening, kan een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van houtopstanden op verschillende gronden worden geweigerd, te weten:
  - a. de natuurwaarde van de houtopstand;
  - b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
  - c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
  - d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
  - e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand; en
  - f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.
4. op grond van artikel 1.4 van die verordening kunnen aan een vergunning voorschriften en beperkingen worden verbonden;

5. op grond van artikel 4:10, lid 4 van die verordening, kan het bevoegd gezag een herplantplicht opleggen.

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

1. de aanvraag betreft het kappen van 10 bomen en bos/struweel met een oppervlakte van 164 m<sup>2</sup> op het perceel Plataanhout die in eigendom zijn van de gemeente;
2. de te kappen houtopstand staat op het grondgebied van de Gemeente Zoetermeer;
3. de locatie van deze houtopstand bevindt zich op het perceel Plataanhout te Zoetermeer;
4. de aanleiding voor de kap is de ontwikkeling van 27 appartementen en het inrichten van het gebied.
5. er zijn geen alternatieven om de bomen te behouden omdat het belang van de ontwikkeling van de 27 appartementen zwaarder weegt dan het behoud van deze bomen. Tevens worden de bijzondere waarden van deze bomen gecompenseerd door de verplichting van herplant van passende beplanting na de realisatie van dit bouwplan;
6. de bomen moeten om deze reden worden verwijderd;

III Ten aanzien van de herplant:

1. de aanvrager wordt wel een herplant verplichting opgelegd, voor minimaal 10 bomen, op dezelfde plaats, dan wel in de directe nabijheid. Deze herplant dient te worden gedaan binnen een jaar na realisatie van het bouwplan, conform de voorwaarden zoals verbonden aan deze vergunning.

IV Ten aanzien van de zorgvuldigheid (artikel 3.2 Awb):

1. bij de beoordeling is advies gevraagd aan de 'Technisch specialist Groenbeheer' van de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer. Het advies met betrekking tot het kappen is positief;
2. er worden op grond van de Wet natuurbescherming geen beschermde natuurwaarden aangetast door het kappen van de bomen. Dat blijkt uit het rapport van onderzoeksbureau De Bouwecoloog, Quicksan flora en fauna Plataanhout te Zoetermeer, projectnummer 18010, d.d. 15 augustus 2018;
3. betrokken omwonenden zijn geïnformeerd door middel van meerdere bewonersbijeenkomsten, waarvan de eerste plaats vond op 14 december 2017, waarbij de bewoners per brief van 29 november 2017 zijn geïnformeerd. Tevens is op basis van het raadsbesluit van 28 november 2016 een procesvoorstel samenspraak plataanhout getiteld "Procesvoorstel samenspraak sociale woningbouw locatie plataanhout", een samenspraaktraject met de bewoners is opgestart waarvan op 16 april 2018 een eindverslag "samenspraak voor de woningbouwlocatie Plataanhout" is gemaakt.

V Ten aanzien van de afweging van belangen:

1. bij de toetsing is gebleken dat er sprake is van 1 of meer afwijzingsgronden, te weten:
  - de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;
2. het besluit tot het verwijderen van de betreffende houtopstand is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging waarbij de diverse belangen tegen elkaar zijn afgewogen;

3. daarbij is geconcludeerd dat het vellen van de houtopstand zwaarder weegt dan het behoud hiervan, omdat het belang van de ontwikkeling van de 27 appartementen zwaarder weegt dan het behoud van deze bomen. Tevens worden de bijzondere waarden van deze bomen gecompenseerd door de verplichting van herplant van passende beplanting na de realisatie van dit bouwplan;
4. hierbij heeft voormelde belangenafweging niet tot gevolg dat de nadelige gevolgen van dit besluit onevenredig nadelig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen (artikel 3:4 lid 2 Awb).

*Algemeen:*

- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout', de activiteit het aanleggen, beschadigen of veranderen van een weg, de activiteit het maken of veranderen van een uitweg en de activiteit het vellen van een houtopstand is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wabo gedaan 20 juni 2019 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via [overheid.nl](http://overheid.nl), de Staatscourant, op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp bestemmingsplan 'Plataanhout', de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 21 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning en/of het ontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout' zijn geen zienswijzen zijn ingediend **of** op de voorgenomen omgevingsvergunning en/of het ontwerpbestemmingsplan 'Plataanhout' is/zijn (een) zienswijze(n) ingediend door.....;
- deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk ..., welke gelijktijdig met deze vergunning en het vastgestelde bestemmingsplan 'Plataanhout' is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van deze gecoördineerde besluiten;
- voorts vindt op grond van artikel 3:27 van de Awb en artikel 3.32 van de Wro de bekendmaking van dit besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Plataanhout' plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 van de Awb;
- aangezien er sprake is van een besluit die is vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in de bijlage I bij de Crisis- en Herstelwet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten, te weten de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, is afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing waardoor het project voor een versnelde uitvoering in aanmerking komt;
- hierdoor is de Crisis- en herstelwet op dit project van toepassing.

**Procedure**

Op 28 maart 2019 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 4 april 2019 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 26 april 2019 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 10 mei 2019 ontvangen.

### **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 : € pm (incl. BTW)

### **Rechtsbescherming** (uitgebreide procedure)

Op het besluit is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat het beroepschrift tenminste de gronden van het beroep moeten bevatten op grond van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht.

Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd, op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet.

Wij wijzen u erop dat, in afwijking van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, het beroep niet-ontvankelijk is indien u niet tijdig de gronden van het beroep op basis van artikel 6:5, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht, heeft aangevoerd. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is daarom op grond van artikel 1.6, lid 2 van de Crisis- en herstelwet niet mogelijk. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

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

Tijdens de termijn van terinzagelegging kan er beroep worden ingesteld tegen de genomen besluiten (vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning). U kunt alleen in beroep gaan:

- als u een belanghebbende bent; **en**
- als u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbesluit; **danwel**
- als u kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan of 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 gaat in beroep door een brief te sturen aan de Raad van State. Na bekendmaking van het besluit heeft u hiervoor zes weken de tijd. Dit is de beroepstermijn. Stuur uw brief naar de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

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

### **Inwerkingtreding besluit**

Het besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen.

**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](mailto:r.weeda@zoetermeer.nl)). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, WB20190159, vermelden?

Zoetermeer, ## ##### 2019 (ontwerp)

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

mr. Y.J.M. Breugem-Kosters

ONTWERP



## Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken, te weten:

Naam	Omschrijving	Creatie
13.2017 DO plataanhout 27W 27.05.2019	Nieuwe Situatie / in- en uitrit	4-6-2019
4291453_1559141412514_27-appartementen-Plataanhout-te-Zoetermeer_Papieren-formulier_29-05-2019	Aanvraagformulier Nieuwbouw 27 appartementen	31-5-2019
4291453_1559140690857_S01e	Bouwkundig/plattegrond/situatie	31-5-2019
4291453_1559140690824_M01c	Bouwkundig/Plattegronden begane grond en 1e verdieping	31-5-2019
4291453_1559140690817_KLM-001a	Bijlage/Kleuren- en materialenlijst	31-5-2019
4291453_1559140690769_G01a	Bouwkundig/plattegrond/gevels	31-5-2019
4291453_1559140690694_D01b	Bouwkundig/details	31-5-2019
4291453_1559140690631_B01b	Bouwkundig/Bouwbesluittekeningen	31-5-2019
19-3391 51100 27 mgw Plataanhout Vastgoeddossier - Verzoek aanvullende gegevens 488939_1_0_BBHD 9 mei	reactie op verzoek aanvullende gegevens	13-5-2019
4291453_1557387327974_Gewichtsberekening_en_stabiliteit	constructie / gewichtsberekening en stabiliteit	10-5-2019
4291453_1557387328037_SGU004713-DO-01-00	constructie / palenplan	10-5-2019
4291453_1557387328067_SGU004713-DO-10-00	constructie / begane grond	10-5-2019
4291453_1557387328074_SGU004713-DO-11-00	constructie / 1e verdieping	10-5-2019
4291453_1557387328082_SGU004713-DO-12-00	constructie / dak	10-5-2019
4291453_1557387328089_SGU004713-DO-20-00	constructie / doorsneden en gevels	10-5-2019
4291453_1557387328096_SGU004713-DO-40-00	constructie / 3d impressie	10-5-2019
4291453_1557387540294_Quickscan_FF_de_Bouw ecoloog	Flora en fauna / quickscan	10-5-2019
4291453_1557387540314_verkennend_milieukundig_bodemonderzoek	bodem / verkennend onderzoek	10-5-2019
4291453_1556894163633_17241SDAO2077053_Bouwfysica_Plataanhout_Zoetermeer_ten_behoefevan_omgevingsvergunning	Bouwkundig/Bouwfysica (geluid/Rc/Milieu/ventilatie/EPC)	6-5-2019
4291453_1556894163550_17241BSCU2068062_Brandveiligheid_Plataanhout_Zoetermeer_ten_behoefevan_omgevingsvergunning	Bouwkundig/Brandveiligheid	6-5-2019
4291453_1553775298961_2016036-DAGLICHT_en_SPUI_PLATAANHOUT	Bouwkundig / Daglichtberekening en spui	28-3-2019
4291453_1553775299009_C01	bouwkundig / plattegrond / NUTS- EN RIOLERINGAANSLUITINGEN	28-3-2019

4291453_1553775299131_M02a	bouwkundig / plattegrond dak	28-3-2019
4291453_1553775299140_M03	bouwkundig/woningtypen	28-3-2019
4291453_1553775299162_N01	bouwkundig/doorsneden	28-3-2019
4291453_1553775299176_R01	bouwkundig / renvooi	28-3-2019
4291453_1553775622074_S_1998-1-RA-002	rapport / Geluid in de omgeving	28-3-2019
4291453_1553775884897_boom_gegevens	kap / gegevens boom	28-3-2019
4291453_1553775884903_boom_kappen_tekening	kap / tekening bomen	28-3-2019
4291453_1553776942849_toetsingskader_veilig_onderhoud	bouwbesluit / Checklist veilig onderhoud	28-3-2019

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken  
 BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften  
 BIJLAGE 3: Vellen houtopstand  
 BIJLAGE 4: Werkzaamheden aan de openbare grond  
 BIJLAGE 5: Opmerkingen

c.c. :

Cora Kroon-Bron (stadsbeheer)

Chris Ernst (stadsbeheer)

Afdeling Financiën en Control + legesbrief

Stad (archief)

Brandweer

Geodesie

BAG

## BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20190159, voor het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen in en of uitrit en het vellen van een houtopstand op het perceel Plataanhout te Zoetermeer.

### Bouwactiviteit (Mor)

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

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

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

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.

- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
- c. het veiligheidsplan: zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit, aanlevering veiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit incl. werkplan met info over geluidhinder, trillingshinder en stofhinder artikel 8.3 t/m 8.6 tijdens de werkzaamheden. (let op: dit is iets anders dan een V&G plan conform de Arbo wetgeving);
- d. Ingevolge afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.  
De aangegeven opstelplaats en de brandweeringang in het rapport van DWA is niet akkoord. U moet in afstemming met de VRH de juiste positie van de opstelplaats, brandweeringang en de brandkranen bepalen, zoals bedoeld in artikel 6.35.

Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de linker brandkraan (aan het einde van de 44,08 mtr. Pijl – zie tekening BBHD – TO-S01B) niet aanwezig is, dus van de tekening verwijderd dient te worden, dat er aan de noord-/bovenzijde geen brandkranen aanwezig zijn, welke wel aangelegd moeten worden en dat gezien de inzetdiepte binnen het bouwwerk van meer dan 50 meter het opstellen van brandweerwagens op de openbare weg geen optie is.

Tevens is, gezien de zonnepanelen op het dak, en de onbereikbaarheid van het dak aan de balkonzijde, het van belang om in overleg met de brandweer een geschikte opstel locatie te bepalen. Indien de zonnepanelen voorzien zijn van accu's dan dient ook inzichtelijk gemaakt te worden waar deze accu's geplaatst worden.

**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:

ONTWERP

## **BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften**

Behorende bij omgevingsvergunning WB20190159, voor het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen in en of uitrit en het vellen van een houtopstand op het perceel Plataanhout 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 APV, Mor, het Bor). Informatie m.b.t. deze voorschriften kan worden ingewonnen bij Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer, tel.: 14 079.

### **Voorwaarden t.a.v.: Bouwactiviteit**

#### **I Bouwbesluit 2012**

#### **II Bouwverordening Zoetermeer 2012**

#### **I N.a.v. het Bouwbesluit**

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Indien de vergunningsstukken (berekeningen en tekeningen) onderling niet geheel overeenkomen, dan geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis;
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
  - de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
  - veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit;
4. De werkzaamheden kunnen pas aanvangen wanneer de gegevens zoals omschreven in bijlage 1 van deze vergunning door vergunninghouder zijn aangeleverd en door de gemeente zijn goedgekeurd;
5. Volgens artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag niet met de bouw worden begonnen voordat door de gemeente, voor zover nodig:
  - Het straatpeil is uitgezet;
  - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9858.
6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.

7. Volgens artikel 1.25 lid 1 geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.
8. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
9. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
10. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9635.
11. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: [www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic) <http://www.kadaster.nl/klic>
12. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)

#### **veiligheid:**

13. We hebben de ingediende stukken van uw aanvraag getoetst op de constructieve veiligheid en akkoord bevonden. Hiervoor is paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht toegepast. U hebt aannemelijk gemaakt dat de constructie voldoet aan het Bouwbesluit;
14. Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan.

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

Ingevolge artikel 2.16 lid 2 worden voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 2.16 voorschriften zijn aangewezen, voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

Ingevolge artikel 2.18 lid 1 heeft een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer.

Ingevolge artikel 2.18 lid 3 heeft in afwijking van het eerste en tweede lid een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.

Ingevolge artikel 2.19 lid 1 heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan de in tabel 2.16 aangegeven diameter.

Ingevolge artikel 2.19 lid 2 heeft in afwijking van het eerste lid een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 tot een hoogte van 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 m.

Ingevolge artikel 2.19 lid 3 is de horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 niet groter dan 0,05 m.

Ingevolge artikel 2.19 lid 4 heeft de bovenregel van een in artikel 2.17 bedoelde afscheiding geen onderbreking van meer dan 0,1 m.

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

15. Afdeling 2.5. Trap.

Ingevolge artikel 2.32 lid 1 een te bouwen trap die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.27 overbrugt, kan veilig worden gebruikt.

Ingevolge artikel 2.33 lid 1 heeft een trap als bedoeld in artikel 2.27, afmetingen die voldoen aan tabel 2.33.

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

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

**gezondheid:**

16. Afdeling 3.1 t/m 3.4 geluid.

Er is aannemelijk gemaakt dat aan de afdelingen m.b.t. geluid wordt voldaan aan het Bouwbesluit, indien de voorwaarden en conclusies als aangegeven in rapport "bouwfysica Plataanhout Zoetermeer" van DWA, projectnummer 17241, d.d. 3 mei 2019, status: definitief, worden opgevolgd;

**installaties:**

17. Ingevolge afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.  
Een bouwwerk is zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.

De aangegeven opstelplaats en de brandweeringang in het rapport van DWA is niet akkoord.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. U moet in afstemming met de VRH de juiste positie van de opstelplaats, brandweeringang en de brandkranen bepalen, zoals bedoeld in artikel 6.35.

18. Afdeling 6.11. Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit, nieuwbouw en bestaande bouw.

Ingevolge artikel 6.50 lid 1 heeft een woongebouw zodanige voorzieningen dat veel voorkomende criminaliteit wordt voorkomen. Hieraan wordt voldaan door toepassing van de volgende voorschriften:

Ingevolge artikel 6.51 lid 1 heeft een toegang van een te bouwen woongebouw een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

Ingevolge artikel 6.51 lid 2 heeft ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw:

- a. aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
- b. een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
- c. kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

**bouw- en sloopwerkzaamheden:**

19. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

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

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

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.



## **BIJLAGE 3: Vellen houtopstand**

Behorende bij omgevingsvergunning WB20190159, voor het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen in en of uitrit en het vellen van een houtopstand op het perceel Plataanhout te Zoetermeer.

### **Voorwaarden t.a.v.:**

#### **I Het vellen van een houtopstand**

#### **II De herplantplicht**

#### **I N.a.v. Het vellen van een houtopstand**

1. De vergunninghouder dient zich te houden aan de bepalingen welke gelden ten aanzien van de Wet natuurbeheer, voor zover deze zich binnen de eigen invloedssfeer van de vergunninghouder bevinden. Dit houdt onder meer in dat er in het broedseizoen (van 15 maart tot en met 15 augustus) geen verstoring van bestaande nesten mag plaatsvinden.

#### **II N.a.v. De herplantplicht**

2. De aanvrager wordt op grond van artikel 4:10, lid 4 van de APV een herplant verplichting opgelegd met minimaal 10 duurzame bomen. (E.e.a onder verwijzing naar de waardebepaling in 2010);
3. De herplant dient te geschieden als vervanging van de te vellen houtopstanden en dient te worden uitgevoerd op een tijdstip logisch volgend op de velling, zodat de te planten en bomen een maximale groeikans hebben;
4. de herplant dient te worden uitgevoerd, op en rond de locatie, met passende beplanting en bomen binnen een jaar na de realisatie van het bouwplan;
5. De vergunninghouder dient bij uitvoering van de werkzaamheden te handelen conform de 'Gedragscode van de gemeente Zoetermeer in het kader van de Flora- en faunawet 2015'.

## **BIJLAGE 4: Werkzaamheden aan de openbare grond**

Behorende bij omgevingsvergunning WB20190159, voor het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen in en of uitrit en het vellen van een houtopstand op het perceel Plataanhout te Zoetermeer.

### **Voorwaarden**

1. Naast de publiekrechtelijke bevoegdheid die de gemeente heeft op grond van het bepaalde in de APV is de gemeente ook in particuliere zin eigenaar van de openbare weg. Vanuit dit eigendomsrecht staat de gemeente niet toe om voor een in- of uitrit zelf aanpassingen te (laten) verrichten. De werkzaamheden mogen uitsluitend in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd. De aanlegkosten hiervoor zijn voor rekening van de aanvrager. Hoe hoog deze kosten zijn, is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden. U ontvangt eerst een offerte. De werkzaamheden starten pas na ontvangst van uw betaling.
2. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder de volgende voorwaarden:  
De aanvrager dient de parkeervakken indien deze openbaar toegankelijk zijn als volgt uit te voeren:
  - de parkeervakken worden aangelegd met zwarte klinkers met een breedte en lengte van 2.50 x 5.00 meter;
  - de breedte van de parkeervakken met witte klinkers wordt gemarkeerd;
  - de parkeervakken naast de groenvakken 2.70 meter breed zijn.
3. Voor meer informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen afdeling Stadsbeheer via telefoonnummer 14079 (onder vermelding van 'uitrit aanleggen')

## BIJLAGE 5: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20190159, voor het bouwen van zevenentwintig appartementen, het aanleggen in en of uitrit en het vellen van een houtopstand op het perceel Plataanhout 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 herstellkosten 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;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € XXXXXX;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

ONTWERP