



Goed om te weten!

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **Oosterheem/Zegwaartseweg-Noord** en de bouwvoorschriften vormen tezamen het belangrijkste publiekrechtelijke kader. Het bestemmingsplan beschrijft de mogelijkheden op de te bebouwen gronden. Het is een publiekrechtelijk document, vastgesteld door de gemeenteraad. Dat betekent dat het geldt voor iedere burger en iedere ontwikkelaar die in Zoetermeer wil bouwen. Toetsing van bouwplannen aan deze regels behoort dan ook tot de verantwoordelijkheid van de overheid, in dit geval de gemeente Zoetermeer. Voor het raadplegen van het bestemmingsplan kunt u terecht op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied in woord en beeld. Het beeldkwaliteitsplan vertaalt de visie naar concrete oplossingsrichtingen. Voor de Zegwaartseweg is het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg vastgesteld. Hiermee is het onderdeel van de welstandsnota en dient het als toetsingskader voor bouwplannen en te verlenen omgevingsvergunningen. Het beeldkwaliteitsplan is te downloaden op de projectwebsite of in te zien op [Leefomgeving | Gemeente Zoetermeer](#).

Visie Zoetermeer 2040

De visie Zoetermeer 2040 is een langetermijnvisie op de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. In de visie staat beschreven hoe Zoetermeer zich kan ontwikkelen en hoe er gebouwd kan blijven worden aan verbetering en ontwikkelkansen voor alle inwoners. In de visie staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen, gericht op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en de vernieuwing van de economie. De visie is tot stand gekomen op basis van uitgebreid onderzoek en studies naar Zoetermeer en gemeenten die daarop lijken. Wilt u meer weten? Kijk dan op [Visie Zoetermeer 2040 | Gemeente Zoetermeer](#).

Welstandsnota

De kwaliteit van onze leefomgeving wordt door een belangrijk deel bepaald door het uiterlijk van de bouwwerken die we daarin aantreffen. De stadsbouwmeester toetst of uw ontwerp voor de woning al dan niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Voor de Zegwaartseweg geldt het welstandsintensief beleid. Voor het raadplegen van het de Welstandsnota kunt u terecht op [Leefomgeving | Gemeente Zoetermeer](#).



Vergunningen

Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van o.a. de woning op de kavel heeft u een omgevingsvergunning nodig. De omgevingsvergunning is noodzakelijk om toestemming te krijgen om te kunnen beginnen met bouwen. De omgevingsvergunning vraagt u aan via het Omgevingsloket online. De gemeente behandelt uw aanvraag voor alle aangevraagde werkzaamheden.

Voor alle informatie omtrent dit onderwerp verwijzen wij u naar [Omgevingsvergunning | Gemeente Zoetermeer](#).

Wij raden u aan om een vooroverleg met de Stadsbouwmeester aan te vragen. In dit traject kan de Stadsbouwmeester de benodigde beoordeling/goedkeuring geven. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de [Omgevingsbalie | Gemeente Zoetermeer](#).

Bezwaarprocedure

Indien u het niet eens bent met het besluit van de gemeente, dan kunt u gratis bezwaar maken. De gemeente is dan verplicht opnieuw een beslissing te nemen. Hoe dit allemaal werkt kunt u lezen op [Bezwaar maken | Gemeente Zoetermeer](#).

Vergunning vrije bouwwerken

Op de website van de Rijksoverheid kunt u brochures downloaden waarin staat aangegeven wanneer bouwwerken vergunning vrij zijn, en wanneer niet. De brochures gaan over het plaatsen van dakkapellen, schotelantennes, erfafscheidingen en aanbouwen.

Het is van belang om de voorwaarden uit het bestemmingsplan te controleren. Hoe dit allemaal werkt kunt u lezen op [Vergunningvrij bouwen en verbouwen | Bouwregelgeving | Rijksoverheid.nl](#)

Inrit / uitrit vergunning

U mag niet zomaar een inrit of uitrit maken naar de openbare weg. Meld dit vooraf bij de gemeente en ga na of u een omgevingsvergunning nodig heeft. Hoe dit allemaal werkt kunt u lezen op [Uitrit of inrit aanleggen | Gemeente Zoetermeer](#)



U start met bouwen

Geodesie

De bouwer dient **voordat hij start met de bouw** contact op te nemen voor het maken van een afspraak met de afdeling Geodesie voor het uitzetten van de woning op de kavel. De heer Langerak van de afdeling Geodesie is te bereiken via de mail a.langerak@zoetermeer.nl

Melding aanvang bouwwerkzaamheden

Nadat uw omgevingsvergunning is verleend wordt u gekoppeld aan een bouwinspecteur. U kunt bij de bouwinspecteur melden wanneer de aanvang is van de bouw.

Ontsluiting Bouwverkeer/aannemers waar parkeren

De toekomstige ontsluiting voor de bewoners van Kavels Hofwegen vindt plaats vanaf de Hugo de Grootlaan / Hekendorpstraat. Hiertoe zijn vier bruggen aangelegd.

De Hofwegenstraat, waar uw woning aan komt te liggen, is als bouwweg ingericht. Dat wil zeggen dat de hoofdnuitsvoorzieningen (kabels en leidingen en riolering) aanwezig zijn. De aanwezige klinkerverharding is **tijdelijke** verharding. Langs de bouwwegen staat tijdelijke verlichting en er zijn kolken geplaatst voor de afvoer van regenwater. De ontsluiting van het bouwterrein voor de bouwers van alle kavels vindt in principe plaats vanaf de Zegwaartseweg. Met betrekking tot de entree via de Zegwaartseweg geldt: Bouwverkeer voor kavels aan de Hofwegenstraat: via Hugo de Grootlaan en de Zegwaartseweg met entree tegenover Zegwaartseweg 126.

Bruggen

Ten behoeve van de ontsluiting van de kavels tussen de Zegwaartseweg en de Hekendorpstraat zijn vier bruggen aangelegd over de watergang langs de Hekendorpstraat. De bruggen zijn ontworpen voor het toekomstige verkeer en sterk genoeg voor verhuisauto's, vuilniswagen en brandweerauto met een max. gewicht van 30 ton. De bruggen zijn niet geschikt voor extreem zwaar verkeer (zwaarder dan 30 ton). Tijdens de bouw van uw woning dient daarmee rekening te worden gehouden bij de keuze van de transportmiddelen en het in te zetten materieel, zoals heistelling en materieel voor de aanvoer van de heipalen.

Parkeerplaatsen

Koper is verplicht tot het aanleggen, gebruiken en in stand houden van twee onafhankelijk van elkaar bereikbare verharde parkeerplaatsen voor een personenauto. Deze parkeerplaatsen dienen in open verbinding te staan met de openbare weg en volgens de inrichting dienen deze te voldoen aan de functie als parkeerplaats. Koper is verplicht de parkeerplaatsen in stand te houden, dat wil zeggen dat de koper de functie van de parkeerplaatsen niet mag wijzigen. Koper is verplicht de parkeerplaatsen specifiek aan te geven op de situatietekening. Deze tekening maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.



Mandelige weg en kabels en leidingen

Om de kavel te bereiken worden deze kavels ontsloten via de Van Hekendorpstraat naar de Hofwegenstraat. Alle kavels hebben een gemeenschappelijke toegangsweg. Het eigendom van deze toegangsweg is 'mandelig'. Dit betekent dat de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke toegangsweg. Hierbij valt te denken aan verharding, verlichting, de kolken en de riolering. De gemeente legt de gemeenschappelijke toegangsweg aan. Wanneer alle kavels van één mandelige weg zijn verkocht zal de gemeente de mandelige laten herstraten en opleveren aan de gezamenlijke eigenaren. Daarna ligt de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de - in dit geval mandelige - eigenaren. De ondergrondse kabels en leidingen blijven in onderhoud bij de nutsbedrijven. De eigenaren van toegangswegen moeten het onderhoud aan deze kabels en leidingen gedogen.

Verlichting

Het aanleggen van verlichting in de gemeenschappelijke toegangswegen valt niet onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Als eigenaren moet u erop toezien dat de verlichting voldoet aan de eisen van het PKVW.

Eisen

- RA-waarde is dient minimaal >80 zijn. De lichtkleur dient 3000K te zijn.
- De sterkte dient minimaal 3 lux te zijn met een gelijkmatigheid $U_h > 0,2$.
- Lichtmasten met een lengte van 3,5 meter.
- Armaturen soortgelijk aan 'Disano POLAR 1205'

Omdat het hier om particuliere verlichting gaat, zal die niet worden aangesloten op het openbaar lichtnet. U moet dus op een andere wijze in de stroomvoorziening voorzien. U kunt in overleg met de stroomleverancier naar een goede oplossing zoeken. Wij geven u graag mee dat het mogelijk is om een afzonderlijke aansluiting te realiseren met een elektriciteitsmeter, zodat u in staat bent om de kosten onder de gezamenlijke eigenaren te verdelen.

Sloot nabij Hudson

De afwateringssloot tussen Hudson en de perceelnummers **2, 4, 6 en 9** moet in stand worden gehouden op basis van de KEUR. De afwateringssloot dient zodanig te worden onderhouden dat de waterafvoer naar de hoofdwatergang aan de Van Hekendorpstraat wordt gegarandeerd. De afwateringssloot heeft als functie waterberging en zorgt ervoor dat tijdens hevige regenbuien het water wordt opgevangen. Hiermee zal eventuele wateroverlast worden voorkomen. Meer lezen over de KEUR? Kijk op [Keur - Kenniscentrum InfoMil en Keur en uitvoeringsregels - Hoogheemraadschap van Rijnland](#)

Gereed melding bouwwerkzaamheden

U kunt de werkzaamheden bij de bouwinspecteur afmelden wanneer u klaar bent.



Openbaar gebied

Woonrijp maken

De gemeente is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van uw omgeving. Onder woonrijp maken wordt verstaan de aanleg van de definitieve verharding (Oosterheem-materiaal), openbare parkeerplaatsen, het groen en de overige inrichting van het openbare gebied. Als alle woningen in een straat opgeleverd zijn, legt de gemeente de definitieve bestrating aan. Het openbaar groen wordt aangelegd in het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de verharding.

Woonerf

Het nieuwe, naar de Zegwaartseweg doodlopende woonstraat (Hofwegenstraat) wordt overeenkomstig de bestaande Hofwegenstraat ingericht als woonerf met 3 langsparkeerplaatsen langs de Hofwegenstraat. Voor een woonerf geldt een maximum snelheid van 15 km/u. Aan het einde gaat het voor autoverkeer doodlopende woonerf over in een fietspad met aansluiting naar de Zegwaartseweg. De percelen zijn bereikbaar via mandelige straten.

Ondergrondse afvalcontainers

Ter hoogte van de t-aansluiting van de Hofwegenstraat, gelegen naast kavel 7 worden de ondergrondse huisvuilcontainers geplaatst. Om uw huisvuil te deponeren in de ondergronds containers heeft u een milieupas nodig.

Alle huishoudens in Zoetermeer hebben (of krijgen) van de gemeente een milieupas. Deze milieupas geeft ook toegang tot het Zelfbrengdepot. Bewoners van flats of appartementen, en bewoners van de wijk Oosterheem, kunnen met de milieupas hun afval in een ondergrondse container deponeren. Vanwege geluidsoverlast zijn ondergrondse containers gesloten van 00.00 tot 06.00 uur. Hoe dit allemaal werkt kunt u lezen op [Milieupas | Gemeente Zoetermeer](#)

Disclaimer

*U kunt **geen rechten** aan dit document ontleen. Hoewel de grootste zorgvuldigheid in acht is genomen bij het samenstellen en onderhouden van dit document en daarbij gebruik is gemaakt van bronnen die betrouwbaar worden geacht, kan de gemeente niet instaan voor de totale volledigheid en actualiteit van de geboden informatie.*