



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;
gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 12 maart 2022;
dossiernummer : 2022-022557;
t.a.v. : ██████████

om vergunning tot : Het plaatsen van een dakopbouw op de 1e verdieping;

plaatselijk gemerkt : ██████████

Besluiten

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

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

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 het 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:

De aanvraag 2022- 022557 heeft betrekking op het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel ██████████

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)

1. De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord', (NL. IMRO.0637.BP00024-0004) en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
2. Ter plaatse geldt de bestemming 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord (NL. IMRO.0637.BP00024-0004) hebben de gronden waar de (bouw)activiteiten plaats vinden de bestemming 'Wonen – 1' met de aanduiding 'bouwvlak en maatvoering maximale bouwhoogte: 15 m';
3. De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van

artikel 15.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de uitbreiding van de woning op de eerste verdieping ter vergroting van het woon comfort wordt gerealiseerd en het gebruik niet wijzigt;

4. De activiteit (ver)bouwen is in strijd met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 15.2.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
5. De activiteit (ver)bouwen is in strijd met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 15.2.4 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de maximale toegestane bouwhoogte van 5 m voor erfbebouwing wordt overschreden;
6. Op grond van artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht kan met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 1 van Bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;
7. De aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de op 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019' op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de aanvraag past gelet op het bepaalde in Beleidsregel 1 binnen het beleid omdat voor een verticaal bijbehorend bouwwerk een integrale beoordeling noodzakelijk is;
8. De aanvraag betreft een uitbouw achter de woning op de tweede bouwlaag. Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan. De strijdigheid betreft de overschrijding van de maximaal te bebouwen oppervlakte van het bouwperceel (max. 60%) en de bouwhoogte van de erfbebouwing. De overschrijding van de maximaal te bebouwen oppervlakte is slechts gering. De uitbreiding op de 2^e bouwlaag komt ter plaatse waar nu reeds het perceel bebouwd is met een (vergunning vrije) uitbouw op maaiveldniveau. Dus in de praktijk neemt het bebouwd oppervlak van het perceel niet toe.

Gezien het bovenstaande kan er stedenbouwkundig akkoord worden gegaan met het voorliggende bouwplan. Er vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats.

De overschrijding van de bouwhoogte van de erfbebouwing is minimaal: slechts 15 cm. Dit is aan de achterzijde, en heeft geen onaanvaardbare stedenbouwkundige gevolgen. De impact naar de burens is ook minimaal. De aanbouw sluit nu precies aan bij de verdiepingsvloer van het bestaande pand. De geplande nieuwbouw met 15 cm verlagen leidt tot een gekunstelde oplossing. Dit wordt er esthetisch en functioneel niet beter van.

De aanvraag is stedenbouwkundig akkoord. De bouwen van een uitbouw op de 1^e verdieping aan de achterzijde van de bestaande woning is

stedenbouwkundig akkoord. Er vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats. Medewerking kan worden verleend aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;

9. De Stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 6 mei 2022 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
10. De aangevraagde dakopbouw (ver)bouwactiviteiten is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteiten hiermee in overeenstemming is;
11. De aangevraagde (ver)bouwactiviteiten is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteiten hiermee in overeenstemming is;

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 1 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Dit is de dag na de dag waarop de vergunning aan de aanvrager is verzonden.

Betaling Leges

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

Procedure

Op 12 maart 2022 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 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 17 maart 2022 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 5 mei 2022 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Op 17 juni hebben wij de beslistermijn met 1 week opgeschort.

Rechtsbescherming

U kunt op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer). Uw bezwaar dient binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit te zijn ontvangen.

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

Voor een voorlopige voorziening is het vereist dat u een bezwaarschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening. Om u goed van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u in uw bezwaarschrift uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Bijlage(en) lijst:

Omschrijving:	Naam:	Datum:
Aanvraagformulier publicatie	6299239_1647086094303_publiceerbareaanvraag.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Doorsnede A-A nieuw	6299239_1647085401952_N02.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Plattegrond eerste verdieping bestaand en nieuw	6299239_1647085401969_N04.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Zijgevel bestaande situatie	6299239_1647085401660_B01.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / zijgevel nieuwe situatie	6299239_1647085401941_N01.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Dakoverzicht bestaand	6299239_1647085401984_N06.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Dakoverzicht bestaand	6299239_1647085401991_N07.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Plattegrond BG ongewijzigd	6299239_1647085401684_B03.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Plattegrond 1e verdieping bestaand en nieuw	6299239_1647085401976_N05.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Doorsnede A-A bestaand	6299239_1647085401676_B02.pdf	12 maart 2022
Aanvraagformulier	6299239_1647086094287_papierenformulier.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / Achterzijde bestaand en nieuw	6299239_1647085401960_N03.pdf	12 maart 2022
Bouwkundig / ventilatie slaapkamer	6299239_1647085401691_BB2012.pdf	12 maart 2022
Constructie / buitengevel opbouw	6299239_1647085401741_D02.pdf	12 maart 2022
Constructie / Sterkteberekening	6299239_1647085878229_CONBER.pdf	12 maart 2022
Constructie / dak en buitengevel	6299239_1647085401699_D01.pdf	12 maart 2022

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-022557. De aanvraag 2022- 022557 heeft betrekking op het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel [REDACTED]

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 ten aanzien van: Bouwactiviteit

Naar aanleiding van Bouwbesluit 2012

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de bij het besluit behorende documenten op de bouwplaats aanwezig en dienen op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond;
3. Volgens artikel 1.25, lid 1 van het Bouwbesluit geeft u tenminste twee werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden door dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan [REDACTED]@zoetermeer.nl . Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht;
4. Volgens artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden door dat de bouwwerkzaamheden worden/zijn beëindigd. U kunt dit doen door een e-mailbericht te sturen aan IB-[REDACTED]@zoetermeer.nl . Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht;
5. 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.

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2022-022557. De aanvraag 2022- 022557 heeft betrekking op het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel [REDACTED]

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien ten behoeve van 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 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 herstellkosten voor de rekening van de aanvrager;
- 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;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen [REDACTED]
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Opmerking constructeur 11-05-2022:

- De balklaag van het bestaande dak moet in het werk gecontroleerd en ingemeten worden. De minimale aanwezige balklaag moet 75x225 mm h.o.h. 300 mm, C18 zijn. Is deze minimale balklaag niet aanwezig dan moet de hoofdconstructeur van dit project een verzwaring van de balklaag uitrekenen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED]
telefoonnummer [REDACTED] of via het e-mailadres [REDACTED]@zoetermeer.nl. Wilt
u hierbij het kenmerk 2022-022557 vermelden?

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