



## **JURIDISCH/PLANOLOGISCHE TOETSNOTA, afdeling Stad/VVH**

Dossiernr : 2022-022557  
Deelzaaknr : 2022-029259  
Datum indiening aanvraag : 12 maart 2022  
Naam adviseur : ██████████@zoetermeer.nl

### **Gegevens dossier:**

Naam aanvrager : ██████████  
Adres : ██████████  
Betreft : het uitbreiden van de 1e verdieping van de woning aan de achterzijde  
Locatie : ██████████

### **Juridisch/planologische toetsing:**

Voorvragen:

Om welke activiteit(en), die voor de juridische toets van belang zijn, gaat het?

- Artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo, bouwen;
- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, afwijkingen van het bestemmingsplan (een reguliere afwijking of een uitgebreide afwijking);

### **Besluiten**

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

- Bouwwerk - Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

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.

## **15.1 Bestemmingsomschrijving**



De voor [Wonen - 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een [aan huis verbonden beroep of bedrijf](#); **VOLDOET**

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen en [erfbouwing](#) mogen uitsluitend binnen het [bouwvlak](#) worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding - kelder [sba -k]' mag een kelder onder het maaiveld en buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### 15.2.2 Hoofdgebouwen

- a. bij niet-gestapelde woningen mag niet meer dan 60% van het [bouwperceel](#) inclusief [erfbouwing](#) worden bebouwd of overdekt met dien verstande dat: **IN STRIJD (Erfbouwing aan de achter gevel is vergunningsvrij uitgevoerd)  $13,72 \times 6 = 82 \text{ m}^2$  (woning) + 8.3 \text{ m}^2 (berging) = Tot 90 m<sup>2</sup>.**
  - 1. bouwpercelen kleiner dan 120 m<sup>2</sup> mogen tot een maximum oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> worden bebouwd of overdekt;
  - 2. bouwpercelen groter dan 400 m<sup>2</sup>, maar kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>, tot een maximum oppervlakte van 240 m<sup>2</sup> mogen worden bebouwd of overdekt;
  - 3. bouwpercelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> tot een maximum oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> mogen worden bebouwd of overdekt;
- b. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag in afwijking van het bepaalde onder a het [bouwperceel](#) inclusief [erfbouwing](#) niet meer worden bebouwd of overdekt dan met de aanduiding is aangegeven;
- c. bij vrijstaande woningen dient de afstand van het [hoofdgebouw](#) tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen;
- d. bij halfvrijstaande woningen dient de afstand van het [hoofdgebouw](#) tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven; **VOLDOET**

- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven; **VOLDOET**
- g. ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)' moet de vrije doorvaarhoogte onder woningen, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil ter plaatse, minimaal 1,25 m bedragen.

#### **15.2.4 Erfbebouwing**

- a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; **VOLDOET**
- b. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport [sba -c]' overkappingen toegestaan;
- c. **van erfbebouwing mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m; IN STRIID**
- d. ingeval op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de situering van de erfbebouwing afwijkt van hetgeen is bepaald in lid 15.2.4 onder a en b, dan mag tevens op de bestaande locatie erfbebouwing worden opgericht;
- e. ingeval op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de goothoogte, bouwhoogte en/of oppervlakte van de erfbebouwing groter is, dan is bepaald in lid 15.2.4 onder c tot en met e, dan geldt de bestaande maat als maximale maat

#### **Conclusie**

Het plan is in strijd met de geldende regels in het bestemmingsplan.

## Overwegingen

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

- het project heeft betrekking op het gedeeltelijk vervangen van de gevel en het dak van de woning.

### *Bouwen (2.1, lid 1, onder a, Wabo)*

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord' geldt de bestemming 'Wonen -1', met de aanduidingen ' bouwvlak en maatvoering maximale bouwhoogte: 15 m';
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 15.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat het uitbreiding van de woning op de eerste verdieping ter vergroting van het woon comfort wordt gerealiseerd en het gebruik niet wijzigt;
- 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. De maximale toegestane bouwhoogte voor bouwen wordt niet overschreden;
- 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;
- de activiteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'. De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de 'Algemene bouw- en gebruiksregels' (artikel 3.1 tot en met 3.5) omdat het bestemmingsplan niet wordt geraakt en zodoende geen strijdigheid oplevert;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van op 17 maart 2022 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 zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woningen en de omgeving;

- de aangevraagde (ver) bouwactiviteit heeft betrekking op het uitbreiden van de woning;
- de aangevraagde (ver) bouwactiviteit heeft betrekking op het uitbreiden van de eerste verdieping aan de voorgevel 'pui' en is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Het plan voldoet hieraan.
- 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.