

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 24-05-2024;
 dossiernummer : 2024-081571;
 van : H. van Rumpt;

om vergunning tot : het plaatsen van een dakopbouw

plaatselijk gemerkt : Emmastraat 10, 2712 CX te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 5.1, eerste lid en tweede lid van de Omgevingswet (Ow), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het verrichten van:

- omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot:
 - a. (ver)bouwen; en
 - b. buitenplans afwijken omgevingsplan;
- bouwactiviteit(en) (technisch).

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:

1. het project heeft betrekking op het plaatsen van een dakopbouw;

Omgevingsplanactiviteit(en) met betrekking tot het (ver)bouwen en het buitenplans afwijken van het omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, in samenhang met artikel 5.21, lid 2, onder b, Ow)

2. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
3. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is gelegen binnen het omgevingsplan Zoetermeer. Het valt binnen de onderdelen 'Dorp IV' en de 'Paraplusherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
4. ter plaatse van het omgevingsplan 'Dorp IV' geldt de bestemming 'Wonen-1', met de aanduidingen 'bouwvlak', maximale goothoogte 5,4m voor / 5,6m achter en een dakhelling van 45 graden;

5. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20 lid 1 onder a en b van de omgevingsplanvoorschriften omdat aangewezen gronden bestemd zijn voor woningen met aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Het plaatsen van een opbouw valt onder deze gronden;
6. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20 lid 3 onder c en onder e van de omgevingsplanvoorschriften, omdat de goothoogte aan voor- en achterzijde hoger wordt dan de toegestane maximale goothoogte en omdat het dakvlak doorbroken wordt;
7. gelet op artikel 5.21, tweede lid, onder b van de Omgevingswet kan er ook vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
8. in het 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019' is bepaald dat dit beleid blijft gelden voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is vastgesteld dat er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als beschreven in de beleidsregels;
9. de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is getoetst aan de op 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019' en de aanvraag past gelet op het bepaalde in Beleidsregel 4 niet binnen het beleid omdat hierin dakopbouwen zijn toegestaan indien deze identiek aan een bestaande legale dakopbouw in het zelfde bouwblok. In dit geval is een integrale beoordeling nodig omdat het een vrijstaande woning betreft en er geen sprake is van een bouwblok;
10. in het kader van de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager, in deze prevaleren omdat er in de omliggende buurt al meerdere dakopbouwen zijn te vinden, waaronder enkelen op dezelfde wijze als voorliggende aanvraag. Daarnaast heeft de opbouw een heldere vorm, en zal de opbouw mogelijk een zeer geringe impact hebben met betrekking tot schaduwwerking op de tuin van de buren. Tevens blijkt dat het plan ecologisch en verkeerskundig geen belemmeringen op roept;
11. tegen de verlening van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit op grond artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet in strijd is met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er geen sprake van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 8.0b, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
12. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 24 oktober 2024 geoordeeld dat de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand omdat deze vergelijkbaar is met de dakopbouw van Marijkestraat 1 die als precedent fungeert voor dakopbouwen bij vergelijkbare woonblokken in deze buurt;

Bouwactiviteit(en) technisch (5.1, lid 2, onder a, Ow)

13. De aanvraag is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en - voor zover van toepassing - aan het gemeentelijke technisch maatwerk in het omgevingsplan, zoals volgt uit artikel 5.20 Ow gelezen in verbinding met artikel 8.3b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit artikel 5.1, lid 2, aanhef en onder a, Ow gelezen in verbinding met artikelen 2.25, 2.26 en 2.27 Bbl volgt dat het verboden is een bouwwerk te bouwen zonder omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit, mits dit type bouwwerk is aangewezen als bouwtechnische vergunningplichtig.

14. Op grond van artikel 8.3b Bkl verlenen wij alleen een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit als:

aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en afdeling 7.1 Bbl.

15. Op grond van artikel 5.5, lid 2, aanhef en onder c, Ow kunnen aan de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit voorschriften worden verbonden, die moeten worden nageleefd. Deze vindt u terug in de vergunningvoorschriften van het besluit.

16. Op grond van artikel 8.3c, lid 2, Bkl kiezen wij ervoor aan de omgevingsvergunning een voorschrift te verbinden dat inhoudt dat bij ministeriële regeling aangewezen gegevens en bescheiden pas hoeven te worden verstrekt uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van het onderdeel van de bouwactiviteit waarop die gegevens en bescheiden betrekking hebben. Wij hebben bovenstaande als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 16.79, lid 1, aanhef en onder a, Ow treedt deze omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit aan u is bekendgemaakt door toezending.

U bouwt op eigen risico zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is. Indien de voorzieningenrechter de werking van de omgevingsvergunning schorst, mag u gedurende die schorsing niet doorbouwen.

Betaling Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota.

Procedure

Op 24 mei 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 3 juli 2024 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 9 oktober 2024 ontvangen.

Op 10 juli 2024 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan artikel 8.3b Bkl en de paragrafen 7.2.1 en 7.2.2 van de Omgevingsregeling. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 3 juni 2024 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 Ow.

Rechtsbescherming

U kunt op grond van artikel 7:1 Awb 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 Awb 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.

omschrijving	documentnummer	datum ontvangst
Samenvatting	Samenvatting.pdf	24-05-2024
Bouwkundig bestaand / gevelaanzichten / doorsnede / plattegronden	2404540_A-B-OVZ-01_.pdf	24-05-2024
foto's / bestaande toestand woning	2404540_A-X-FOT-01_.pdf	24-05-2024
Constructie / Van Dijke / Berekening constructie, wijziging A, dd. 29-05-2024	224384 D-101.pdf	29-05-2024
Risicomatrix veiligheid en gezondheid bij bouw-en sloopwerkzaamheden	risicomatrix-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw-en-sloopwerkzaamheden.pdf	08-07-2024
Bouwkundig / Drawing / Fotoblad / Teknr A-X-FOT-01	2404540_A-X-FOT-01_A.pdf	08-07-2024
Bouwkundig / Drawing / Totaalblad Bestaande toestand / Teknr A-B-OVZ-01	2404540_A-B-OVZ-01_1.pdf	08-07-2024
Quickscan Ecologie Emmastraat 10 Zoetermeer	Quickscan Emmastraat 10 Zoetermeer.pdf	04-10-2024
Bouwkundig / Drawing / Totaalblad Nieuwe Toestand / Teknr A-N-OVZ-01E	2404540_A-N-OVZ-01_E.pdf	04-10-2024
constructie / berekening	224384 D-101-A.pdf	04-10-2024
Bouwkundig / principedetail 01	2404540_A-N-PDE-01_A1.pdf	24-10-2024
Bouwkundig / principedetail 02	2404540_A-N-PDE-02_A1.pdf	24-10-2024
Bouwkundig / principedetail 03	2404540_A-N-PDE-03_A1.pdf	24-10-2024
Bouwkundig / principedetail 04	2404540_A-N-PDE-04_A1.pdf	24-10-2024

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften en aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2024-081571, ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Emmastraat 10, 2712 CX te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 5.34 Ow worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Ow en overige relevante wetgeving.

Informatie met betrekking tot deze voorschriften kan worden ingewonnen bij Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer, telefoonnummer: 14 079.

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Voorschriften t.a.v.:

- I Melding start bouw en gereedmelding
- II Bouw- en sloopveiligheidsplan, risicomatrix en veiligheidscoördinator
- III Voorwaarden Besluit bouwwerken leefomgeving

I N.a.v. Melding start bouw en gereedmelding

1. Vanwege artikel 7.7, lid 1 Bbl moet u ons ten minste twee werkdagen voor het begin van bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, informeren. 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.
2. Vanwege artikel 7.7, lid 2 Bbl moet u ons uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden daarover informeren. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan. 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.

II Bouw- en sloopveiligheidsplan, risicomatrix en veiligheidscoördinator

3. Vanwege artikel 7.8 Bbl moeten op het bouwterrein aanwezig zijn de risicomatrix en voor zover van toepassing het bouw- en sloopveiligheidsplan en de contactgegevens van de veiligheidscoördinator.
4. Ten aanzien van de veiligheid dient u rekening te houden bij de aan- en afvoer van materieel, materiaal en afval, op een veilige wijze geschied.
5. U dient er rekening mee te houden dat het bouwterrein afgezet dient te zijn met hekwerken die afsluitbaar zijn zodat geen onbevoegden op het bouwterrein kunnen komen.
6. Indien u gebruik wenst te maken van de openbare parkeerplaatsen voor het plaatsen van keten, containers, etc. dan dient u hiervoor tenminste 4 weken voor ingebruikname een melding Gebruik openbare ruimte in te dienen. Zie website gemeente Zoetermeer Gebruik openbare ruimte | Gemeente Zoetermeer.

III Voorwaarden (Bbl en Omgevingsplan Zoetermeer)

7. Er dient te allen tijde te worden voldaan aan de gestelde regels van het Bbl hoofdstuk 5, en de gebruiksregels van het Omgevingsplan Zoetermeer.

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2024-081571, ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Emmastraat 10, 2712 CX te Zoetermeer.

- 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 vergunning 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 herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;
- Indien een geluidsontheffing noodzakelijk is, dient u die geluidsontheffing 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- Ecologie: het verzoek om natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen wordt nogmaals ter overweging meegegeven;
- De vergunning met de in de lijst van bijlagen genoemde stukken moet fysiek of digitaal op het werk aanwezig zijn en desgevraagd (al dan niet digitaal) aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met R. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824, email r.weeda@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2024-081571 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de coördinator team Vergunningen van de afdeling VVH,

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings