

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 24-09-2024;
 dossiernummer : 2024-145540;
 van : G.F. Vlet;
om vergunning tot : het vergroten en vervangen van het dak en het uitvoeren van
 renovatiewerkzaamheden aan het pand
plaatselijk gemerkt : Berkelseweg 3, 2718 PR te Zoetermeer;

Besluiten:

Gelet op artikelen 5.1 van de Omgevingswet (Ow) en artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de omgevingsvergunning te verlenen voor het verrichten van:

- omgevingsplanactiviteit met betrekking tot (ver) bouwen;
- technische bouwactiviteit.

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 activiteit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

1. het project heeft betrekking op het vergroten en vervangen van het dak en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het pand Berkelseweg 3 te Zoetermeer;

Omgevingsplanactiviteit(en) met betrekking tot het bouwen (5.1, eerste lid, onder a Ow)

2. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer;
3. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is gelegen binnen het omgevingsplan gemeente Zoetermeer. Het plan valt binnen de onderdelen 'Rokkeveen', 'Parapluerziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
4. ter plaatse van het omgevingsplan gemeente Zoetermeer, onderdeel Rokkeveen geldt de bestemmingen 'Bedrijf', 'Waarde - Archeologie 1', met de aanduidingen 'bouwvlak', maximale bouwhoogte 12 meter, maximale bebouwingspercentage terrein 1% en functieaanduiding 'tuincentrum';

5. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.1.1 van de omgevingsplanvoorschriften omdat bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan zijn;
6. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.2 van de omgevingsplanvoorschriften omdat er wordt gebouwd binnen het bouwvlak en de bouwhoogte van 6,6 meter ruim binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter valt;
7. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de omgevingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' omdat het bouwplan in overeenstemming is met de 'Algemene bouw- en gebruiksregels' (artikel 3.1 tot en met 3.5) waardoor het omgevingsplan niet wordt geraakt en zodoende geen strijdigheid oplevert;
8. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 19 december 2024 geoordeeld dat de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand omdat de architectonische uitwerking, het kleur- en materiaalgebruik voldoende hoogwaardig en verzorgd is afgestemd op de omgeving.

Technische bouwactiviteit (5.1, lid 2, onder a, Ow)

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat aan de regels van hoofdstuk 5 en afdeling 7.1 Bbl wordt voldaan, onder het stellen van voorschriften. Deze vindt u terug in bijlage 1 van dit besluit.

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 29 september 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan artikelen 8.0a en 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 17 oktober 2024 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 Ow.

Op 21 oktober 2024 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 27 oktober 2024 ontvangen.

Op 25 november 2024 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

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	originele documentnaam	datum ontvangst
Bouwkundig bestand / doorsnede	2417-GBB-BA1-BT-DRS-01-240923.pdf	24-09-2024
Bouwkundig bestand / gevel	2417-GBB-BA1-BT-GVL-01-240923.pdf	24-09-2024
Bouwkundig bestand / plattegronden	2417-GBB-BA1-BT-PLG-01-2409231.pdf	24-09-2024
Diverse foto's	2417-BGG-BINDER-FOTOS-240923.pdf	24-09-2024
Foto gebouw	IMG_2095.jpg	24-09-2024

Kadastrale kaart - Zegwaard C 6397	Kadastrale kaart - Zegwaard C 6397.pdf	24-09-2024
Bouwkundig / situatie bestaand	2417-GBB-BA1-BT-SIT-01-2409232.pdf	26-09-2024
Bouwkundig / traptekening	2417-GBB-BA1-NT-FRA-01-241027.pdf	27-10-2024
Bouwkundig / Gebruiksoppervlakten	2417-GBB-BA2-NT-OPP-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Daglichttoetreding	2417-GBB-BA2-NT-DAG-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Plattegronden Brandwerendheid	2417-GBB-BA2-NT-BRW-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Doorsneden Brandwerendheid	2417-GBB-BA2-NT-BRW-00-241216.pdf	17-12-2024
Constructie portalen	2417-GBB-BA2-NT-CON-01-241216.pdf	17-12-2024
Ventilatieberekening	2417-GBB-BA2-NT-VEN-00-2412161.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / plattegrond tbv ventilatieberekening	2417-GBB-BA2-NT-VEN-01-2412161.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Principedetails_NT-PDE-03-241216.pdf	2417-GBB-BA2-NT-PDE-03-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Situatie Nieuw	2417-GBB-BA2-NT-SIT-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Situatie Nieuw parkeren	2417-GBB-BA2-NT-SIT-02-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Principedetails_NT-PDE-01-241216.pdf	2417-GBB-BA2-NT-PDE-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Doorsneden nieuw	2417-GBB-BA2-NT-DRS-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / plattegrond 1e verdieping	2417-GBB-BA2-NT-PLG-04-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / plattegronden Begane Grond - 1e verdieping en dakplan	2417-GBB-BA2-NT-PLG-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Principedetails_NT-PDE-02-241216.pdf	2417-GBB-BA2-NT-PDE-02-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / Gevels nieuw	2417-GBB-BA2-NT-GVL-01-241216.pdf	17-12-2024
Bouwkundig / plattegrond BG	2417-GBB-BA2-NT-PLG-03-241216.pdf	17-12-2024
Samenvatting 005	Samenvatting 005.pdf	17-12-2024
Constructie / Gevelportalen voor, achter en zijgevel / Teknr. NT-CON-02, dd. 16-12-2024	2417-GBB-BA2-NT-CON-02-2412161.pdf	17-12-2024

Constructie 1e verdieping / Teknr. NT-CON-04, dd. 16-12-2024	2417-GBB-BA2-NT-CON-04-2412161.pdf	17-12-2024
Constructie / Vliering, dakplan / Teknr. NT-CON-05, dd. 16-12-2024	2417-GBB-BA2-NT-CON-05-2412161.pdf	17-12-2024
Constructie Begane Grond / Teknr. NT-CON-03, dd. 16-12-2024	2417-GBB-BA2-NT-CON-03-2412161.pdf	17-12-2024

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken
 BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften
 BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2024-145540 voor het vergroten en vervangen van het dak en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het pand op het perceel Berkelseweg 3, 2718 PR te Zoetermeer.

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Latere aanlevering stukken

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.

Uw constructeur (adviseur) dient een deskundige te 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.

Ingevolge artikel 8.3c Bkl moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van het onderdeel van de bouwactiviteit waarop die gegevens en bescheiden betrekking hebben, de volgende gegevens ter goedkeuring worden verstrekt:

- De constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering.

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.

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2024-145540 voor het vergroten en vervangen van het dak en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het pand op het perceel Berkelseweg 3, 2718 PR 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 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.:

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2024-145540 voor het vergroten en vervangen van het dak en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan het pand op het perceel Berkelseweg 3, 2718 PR 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;
- 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 de heer A. Ramdien, telefoonnummer 079 346 8946, emailadres a.ramdien1@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2024-145540 vermelden?

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