

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 16-04-2025;
dossiernummer : 2025-054347;
van : G.W. de Vries;

om vergunning tot : Wijziging omgevingsvergunning 2024-036098 (het wijzigen van een winkel naar 2 zelfstandige woningen)

plaatselijk gemerkt : Dorpsstraat 12, 2712 AK te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet (Ow), en artikel 2.25 en/of 2.26 Bbl, de omgevingsvergunning te verlenen voor het verrichten van:

- omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot:
 - a. (ver)bouwen;
- 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:

- het project heeft betrekking op een wijziging van de reeds op 29-8-2024 verleende omgevingsvergunning 2024-036098, voor het wijzigen van een winkel naar 2 zelfstandige woningen, en houdt in het wijzigen van de interne indeling van de 2 zelfstandige woningen en aanpassingen aan de gevel en dak;

Omgevingsplanactiviteit(en) met betrekking tot het (ver)bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow).

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan is reeds opgeheven middels omgevingsvergunning 2024-036098.

De *cursief* gedrukte overwegingen zijn overgenomen uit omgevingsvergunning 2024-036098!

1. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit;*

2. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is gelegen binnen het omgevingsplan Zoetermeer. Het valt binnen de onderdelen "2^e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat" en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', die thans onderdeel uitmaken van het vigerende omgevingsplan;*
3. *ter plaatse van het omgevingsplan onderdeel "2^e partiële herziening bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat" geldt de bestemming 'Centrum-3' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met de aanduiding 'Bouwvlak' en de functieaanduiding 'Wonen';*
4. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving / bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.1.1. onder g en i van de omgevingsplanvoorschriften omdat onder g woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf op de verdieping zijn toegestaan en onder i tevens de woonfunctie op de begane grond is toegestaan uitsluitend in hoofdgebouwen gelegen binnen het bouwvlak. Het ingediende plan voldoet hieraan;*
5. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie';*
6. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de omgevingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' omdat de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen in overeenstemming is 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;*
7. *de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen kan worden verleend met toepassing van de daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels;*
8. *de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 14 augustus 2025 geoordeeld dat de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand omdat het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid, nadat het plan is aangepast aan het advies van de stadsbouwmeester van 3 juli 2025 en de architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik voldoen de hoogwaardig en verzorgd zijn en afgestemd is op de bestaande woning en de omgeving.*

Bouwactiviteit(en) technisch (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);
10. 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.
11. 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.
- 12. 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.
- 13. Op grond van artikel 8.3c, lid 1, Bkl verbinden wij op verzoek van de vergunningaanvrager aan de omgevingsvergunning een voorschrift 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 16 april 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 25 april 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was.

Deze gegevens hebben wij op 4 juni 2025 ontvangen.

Op 13 juni 2025 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd en is de uiterste beslisdatum 4 augustus 2025.

Op 11 juli 2025 is de beslistermijn op verzoek van de aanvrager opgeschort met 4 weken en is de uiterste beslisdatum 1 september 2025.

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 23 april 2025 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 bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving	Naam / documentnummer	Creatie
Aanvraagformulier	D2025-04-020881	16-04-2025
Formulier DSO / aanvullende gegevens	D2025-06-004406	04-06-2025
Bouwkosten Dorpsstraat 12 Zoetermeer	D2025-06-004413	04-06-2025
Vervolgonderzoek huismus 2024067 – Dorpsstraat 12 te Zoetermeer	D2025-06-004419	04-06-2025
Advies ODH Flora en Fauna activiteit	Toets 01136962-ODH1391548.pdf	14-08-2025
BBL rapportage (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)	D2025-06-004420	04-06-2025
Formulier DSO / aanvullende gegevens	Samenvatting 003.pdf	17-07-2025
Bouwkundig / Tekeningenset / Revisie F, dd. 15-07-2025	20605.00_GBM_RVT24_OV01 - WIJZ - F_TH (LAATSTE VERSIE).pdf	17-07-2025

Bijlages behorende bij omgevingsvergunning 2024-036098, welke van toepassing blijven in combinatie met voorliggende omgevingsvergunning.

Omschrijving	Bestandsnaam	Creatie
<i>GBM risicomatrix veiligheid en gezondheid bij bouw en sloopwerkzaamheden</i>	<i>20605.00_GBM_risicomatrix-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw-en-sloopwerkzaamheden.pdf</i>	<i>4-3-2024</i>
<i>AERIUS Projectberekening Bouwfasegebruiksfase</i>	<i>AERIUS_projectberekening_20240506121151 RfqJ2V6EHSFY_Bouwfasegebruiksfase.pdf</i>	<i>3-6-2024</i>
<i>MBH consult BV / Omgevingsscan Natuur Omgevingswet</i>	<i>Omgevingsscan Natuur Omgevingswet 2024067 - Dorpsstraat 12 te Zoetermeer.pdf</i>	<i>3-6-2024</i>
<i>Onderzoek stikstofdepositie transformatie</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie transformatie winkel naar 2 woningen te Zoetermeer - 6-5-2024.pdf</i>	<i>3-6-2024</i>
<i>Goudkuil / Situatietekening aanrijroute / OV-000 dd. 06-06-2024</i>	<i>20605.00_GBM_CAD23_OV01 - 2024-03-06 - verkeersplan_definitief.pdf</i>	<i>3-6-2024</i>
<i>Goudkuil / Parkeerbalans berekening</i>	<i>20605.00_GBM_parkeerbalansberekening - 13-11-2023.pdf</i>	<i>4-6-2024</i>
<i>Grip op bouwen / Onderbouwing klimaatadaptief bouwen</i>	<i>20605.00_GBM_Onderbouwing klimaatadaptief bouwen_01.pdf</i>	<i>10-7-2024</i>

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-054347, voor een wijziging van de reeds op 29-8-2024 verleende omgevingsvergunning 2024-036098, voor het wijzigen van een winkel naar 2 zelfstandige woningen op het perceel Dorpsstraat 12, 2712 AK 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.

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Voorwaarden 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 **N.a.v. Bouw- en sloopveiligheidsplan, risicomatrix en veiligheidscoördinator**

1. Vanwege artikel 7.5a, lid 1 Bbl moet u een risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden bij ons indienen.
2. 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.
3. Ten aanzien van de veiligheid dient u rekening te houden bij de aan- en afvoer van materieel, materiaal en afval, dat de aanrijroute op de Vlamingstraat en de Dorpsstraat inclusief aanwezige brug een verminderd draagvermogen heeft en geen vervoer zwaarder dan 15.000 mag dragen.
4. Op de Dorpsstraat en Vlamingstraat mag geen wachtend bouwverkeer staan. U dient hiervoor

contact op te nemen met afdeling Stadbeheer afdeling verkeer en/of de assetbeheerder Centrum dhr. J. de Vries, telefoon 079-3469079, e-mail J.M.de.Vries@zoetermeer.nl.

5. U dient er rekening mee te houden dat het bouwterrein afgezet dient te zijn met hekwerken die afsluitbaar zijn zodat er 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 Gebruik openbare ruimte | Gemeente Zoetermeer. Houdt u er rekening mee dat het Nicolaasplein openbaar gebied is en evenementenplein. Indien u kennis wenst te nemen welke evenementen er plaatsvinden tijdens uw werkzaamheden dan kunt u contact opnemen met de afdeling VVH/ team Apv/ evenementen, telefoonnummer 14079.

III Voorwaarden (Bbl en Omgevingsplan Zoetermeer).

1. 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 2025-054347, voor een wijziging van de reeds op 29-8-2024 verleende omgevingsvergunning 2024-036098, voor het wijzigen van een winkel naar 2 zelfstandige woningen op het perceel Dorpsstraat 12, 2712 AK 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;
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd aan de achterzijde een hoogwaardige tuinmuur te plaatsen omdat deze grenst aan een belangrijke openbare ruimte;
- Voor aansluiting op de openbare riolering moet u tijdig contact opnemen met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zoetermeer. De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvraagster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.
- 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 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.J. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824, email r.weeda@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2025-054347 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer,
De teammanager Leefomgeving, Bouwen en Wonen van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

R.W.A. Heerings

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings