

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 29-07-2025;
 dossiernummer : 2025-104024;
 van : R.J.P. Cremers;

om vergunning tot : het plaatsen van een dakopbouw

plaatselijk gemerkt : Aarlanderveenstraat 59, 2729 AZ 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;
 - b. 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 (artikel 5.1, lid 1, onder a, in samenhang met artikel 5.21, lid 2, onder a, 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 "Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord" en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
4. ter plaatse van het omgevingsplan "Oosterheem / Zegwaartseweg-Noord" geldt de bestemming 'Wonen-1', met de aanduidingen 'Bouwvlak' en 'Maatvoering' (maximum bouwhoogte 15m);

5. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 15.1 onder a van de omgevingsplanvoorschriften omdat de gronden bestemd zijn voor wonen en het bouwwerk betreft een woning, en artikel 15.2.2 onder f omdat de maximum bouwhoogte van 15m niet wordt overschreden;
6. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen kan worden verleend met toepassing van de daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels;
7. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 21 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 en omdat er in de buurt meerdere dergelijke dakopbouwen gerealiseerd zijn.
De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

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

8. 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).
9. Er is sprake van het realiseren van een bouwwerk met een dak, dat zelf niet op de grond staat, maar op een bestaande woning wordt geplaatst. Het bouwwerk is op grond van artikel 2.25 Bbl vergunningplichtig voor de (technische) bouwactiviteit en valt niet onder de uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 2.27 Bbl;
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 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.
12. 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 29 juli 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 8 augustus 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 8 augustus 2025 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 4 augustus 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	Creatie
Aanvraagformulier	Samenvatting 000.pdf	29-7-2025
Bouwkundig / Tekeningenset / dd. 29-07-2025	2529 ontwerp 20250729.pdf	29-7-2025
Formulier DSO / Aanvullende gegevens	Samenvatting 001.pdf	8-8-2025
Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid	Risicomatrix-bouw-en-sloopveiligheid-241009-11.pdf	8-8-2025

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-104024 ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Aarlanderveenstraat 59, 2729 AZ te Zoetermeer.

Voorschriften t.a.v.:

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Latere aanlevering stukken

1. 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:

Naar aanleiding van artikel 7.7 omgevingsregeling (bouwactiviteit: veiligheid)

- Met het oog op het waarborgen van de veiligheid:
 - a. de belastingen en de belastingcombinaties voor sterkte en stabiliteit van de bouwconstructie en onderdelen daarvan;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen daarvan;
- Als de aanvraag betrekking heeft op het veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk, blijkt uit de aangeleverde gegevens, bedoeld in het eerste lid, onder a en b, ook wat de opbouw van de bestaande constructie is en wat de toegepaste materialen zijn.
- Bij de aanvraag wordt een toelichting op het ontwerp van de constructies verstrekt over:
 - a. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - b. de constructieve samenhang;
 - c. het stabiliteitsprincipe; en
 - d. de bouwconstructie en de brandwerendheid bij het bezwijken hiervan.

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 2025-104024, ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Aarlanderveenstraat 59, 2729 AZ 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

- I Besluit bouwwerken leefomgeving**
- II Bouw- en sloopveiligheidsplan, risicomatrix en veiligheidscoördinator**

I 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. Dit kan via het Omgevingsloket van het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) of u kunt dit per e-mailbericht doen. Stuur dit aan: IB-TH@zoetermeer.nl onder vermelding van uw zaaknummer: 2025-104024. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht.
2. Ingevolge artikel 7.7, lid 2, Bbl dient u ons uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden daarover te informeren. Dit kan via het Omgevingsloket van het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) of u kunt dit per e-mailbericht doen. Stuur dit aan: IB-TH@zoetermeer.nl onder vermelding van uw zaaknummer: 2025-069328. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit e-mailbericht. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.
3. Voor de uitvoering van het project is de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid, versie 2.15 van toepassing. U dient de werkzaamheden volgens deze richtlijn uit te voeren.
4. Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bbl van toepassing.
5. Ten aanzien van de veiligheid moet u er rekening mee houden dat, bij de aan- en afvoer van materieel, materiaal en afval, dit op een veilige wijze geschiedt.
6. Artikel 5.9: Op het verbouwen van een bouwwerk zijn de artikelen 4.12 tot en met 4.14 van toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het niveau voor verbouw zoals aangegeven in NEN 8700.

7. Artikel 5.10a: Bij het geheel vernieuwen van een raam met kozijn zijn op de vloerafscheiding ter plaatse van dit raam de artikelen 4.20, eerste lid, 4.21, derde lid, en 5.9 van toepassing. Dit geldt niet als de bestaande vloerafscheiding onder het raam met kozijn een hoogte heeft van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.
8. Artikel 5.17: Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt, in afwijking van artikel 5.4, voor de in het vierde lid van artikel 4.164 bedoelde hoogte boven de vloer van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte, een hoogte van ten minste 2,1 m.
9. Artikel 3.67: Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte, met een minimum van 7 dm³/s.
10. Artikel 3.73: Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.
11. Er dient te allen tijde te worden voldaan aan de gestelde regels van het Bbl, en de gebruiksregels van het Omgevingsplan Zoetermeer.

II N.a.v. Bouw- en sloopveiligheidsplan, risicomatrix en veiligheidscoördinator

1. Ingevolge 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.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-104024, ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Aarlanderveenstraat 59, 2729 AZ te Zoetermeer.

- 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;
- 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 R.J. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824, email r.weeda@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2025-104024 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