

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 21-08-2025;
 dossiernummer : 2025-113910;
 van : J.R.M. Kuipers;

om vergunning tot : het plaatsen van een nokverhoging / dakopbouw op de woning

plaatselijk gemerkt : Piet Heinplein 7, 2712 KC 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; 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 nokverhoging/dakopbouw op de woning;

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 'Dorp IV' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
4. ter plaatse van het omgevingsplan 'Dorp IV' geldt de bestemming 'Wonen-1' met de aanduidingen 'maximale goothoogte (voorgevel 5,4m / achtergevel 5,6m) en 'maximale dakhelling' (45°);

5. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20.1 van de omgevingsplanvoorschriften omdat de nokverhoging/dakopbouw gerealiseerd wordt ter vergroting van het woongenot;
6. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20.3 onder c en e van de omgevingsplanvoorschriften omdat de goothoogte van de voor- en achtergevel hoger is dan de maximum toegestane goothoogte van respectievelijk 5,40m en 5,60m. De overschrijding van de hoogte aan de voorzijde is 1,90 m en aan de achterzijde 1,70 m. Daarnaast wordt de maximale dakhelling door de nokverhoging doorbroken;
7. 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;
8. de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is getoetst aan de op 13 december 2019 in werking getreden 'Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenlijst 2019' en de aanvraag is gelet op het bepaalde in beleidsregel 4 'Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw' voor een integrale beoordeling voorgelegd aan de afdeling Stedelijke Ontwikkeling;
9. 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 in hetzelfde bouwblok er al meerdere vergelijkbare opbouwen zijn gerealiseerd, met dezelfde hoogteoverschrijdingen. Op de tekeningen is te zien dat de aangevraagde dakopbouw aan de voor-, achter- en bovenzijde goed aansluiten op de bestaande opbouw van Piet Heinplein 5. Hiermee is deze dakopbouw ruimtelijk akkoord;
10. 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;
11. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 4 december 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 dakkapellenbeleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving. Daarnaast adviseert de stadsbouwmeester positief over het plan omdat de dakopbouw gespiegeld is aan de dakopbouw van het buurpand, Piet Heinplein 5, die ook tot de erfgrans loopt;

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.
4. 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 21 augustus 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 30 september 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 3 november 2025 ontvangen.

Op 28 oktober 2025 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd en is de uiterste beslisdatum 14 januari 2026.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan afdeling 8.1 en 8.3 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 26 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	document	datumontvangst
Aanvraagformulier	Samenvatting 000.pdf	21-08-2025
Bouwkundig / Totaalblad / Teknr. 01 / dd. 17-08-2025	Piet Heinplein 7 Zoetermeer A).pdf	21-08-2025
Offerte dak Piet heinplein 7 te Zoetermeer	Offerte dak.pdf	2-10-2025
Formulier DSO / Aanvullende gegevens	Samenvatting 001.pdf	29-10-2025
Formulier aanvullende stukken	Samenvatting 002.pdf	3-11-2025
Constructie / Statische berekening	Statische berekening.pdf	3-11-2025

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-113910 ten behoeve van het plaatsen van een nokverhoging/dakopbouw op de woning op het perceel Piet Heinplein 7, 2712 KC te Zoetermeer.

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Voorschriften t.a.v.:

Latere aanlevering stukken

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 aan het bevoegd gezag ter goedkeuring worden verstrekt:
 - een risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b aan en stelt u een bouw- of sloopveiligheidsplan op als de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt.

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-113910, ten behoeve van het plaatsen van een nokverhoging/dakopbouw op de woning op het perceel Piet Heinplein 7, 2712 KC 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.
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.
3. We hebben de ingediende stukken van uw aanvraag getoetst op de constructieve veiligheid en akkoord bevonden. Hiervoor is artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) toegepast. U hebt aannemelijk gemaakt dat de constructie voldoet aan de regels van hoofdstuk 4 of 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
4. De WBDBO (weerstand branddoorslag en brandoverslag) dient te voldoen aan Afdeling 5.3 Bbl.
5. 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 7.5a, 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.

- uiterlijk 3 weken voor start van de werkzaamheden.
2. Ingevolgen artikel 7.5a, lid 2, Bbl stelt u een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b aan en stelt u een bouw- of sloopveiligheidsplan op als de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt.

- uiterlijk 3 weken voor start van de werkzaamheden (indien de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt).

3. 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 2025-113910, ten behoeve van het plaatsen van een nokverhoging/dakopbouw op de woning op het perceel Piet Heinplein 7, 2712 KC 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 R.J. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824, email r.weeda@zoetermeer.nl. Wilt u hierbij het kenmerk 2025-113910 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer,
De teammanager Juridische zaken, Beleid en Advies van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

mr. K. Hobeijn

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Kim Hobeijn