

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag
 ingekomen d.d. : 04-11-2025;
 dossiernummer : 2025-145899;
 van : Van Aalst Verbouwingen B.V.;

om vergunning tot : Het plaatsen van een dakopbouw

plaatselijk gemerkt : Ponyweide 12, 2727 HL 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
- 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 omgevingsplanactiviteit;
3. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is gelegen binnen het omgevingsplan Zoetermeer. Het valt binnen de onderdelen 'De Leyens en Noordhove' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
4. ter plaatse van het omgevingsplan 'De Leyens en Noordhove' geldt de bestemming 'Wonen-2' met de bouwaanduiding 'bouwvlak' en 'maatvoering' (maximum bouwhoogte 9m, maximum bebouwingspercentage terrein 60%);

5. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20.1.1 onder a van de omgevingsplanvoorschriften omdat de gronden zijn bestemd voor woningen. Het plan voldoet aan deze doeleindenomschrijving omdat het een woning betreft en blijft;
6. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 20.2.2 onder a van de omgevingsplanvoorschriften omdat de bouwhoogte van 8,45m de maximale bouwhoogte van 9m niet overschrijdt;
7. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de planvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', omdat de activiteit (ver)bouwen in overeenstemming is met de Algemene gebruiksregels (is wonen en blijft wonen) en het vergroten van de woning door een dakopbouw geen invloed heeft op de parkeernorm en het geen nieuw geluidsgevoelig object betreft
8. de omgevingsplanactiviteit (ver)bouwen kan worden verleend met toepassing van de daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels;
9. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 15 januari 2026 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.
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)

10. 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.

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 en voorzien is van een dakterras. 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.

11. Op grond van artikel 8.3b lid 2 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.

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 4 november 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 13 november 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 18 december 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 11 november 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	documentnr	datumontvangst
Aanvraagformulier	D2025-11-003249	04-11-2025
Bouwkundig / situatie tekening	D2025-11-003252	04-11-2025
Constructie / berekening	D2025-11-003254	04-11-2025
Formulier aanvullende stukken	D2025-12-016864	09-12-2025
Bouwkundig / totaalblad bestaand en nieuw / tek.nr. 01 d.d. 02-12-2025	D2025-12-016865	09-12-2025
Fotoblad achtergevel woning	D2025-12-016866	09-12-2025
Formulier aanvullende stukken	D2025-12-033474	18-12-2025
Machtiging omgevingsvergunning - M. Verschoof	D2025-12-033475	18-12-2025
Machtiging omgevingsvergunning - N. van Aalst	D2025-12-033476	18-12-2025

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-145899, ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Ponyweide 12, 2727 HL 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, 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.
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. de ingediende stukken van uw aanvraag zijn 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. Op grond van 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.
5. 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.

6. Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bbl van toepassing.
7. 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 geschied.

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 4 weken voor start 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 4 weken voor start werkzaamheden (indien nodig).
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 (indien er een veiligheidscoördinator aangesteld dient te worden).

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2025-145899, voor (invullen) ten behoeve van Het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Ponyweide 12, 2727 HL te Zoetermeer.

- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- 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;
- Als u gebruik wenst te maken van de openbare parkeerplaatsen voor het plaatsen van keten, containers en dergelijke, moet u hiervoor tenminste vier weken voor ingebruikname een melding "Gebruik openbare ruimte" indienen. Zie website: <https://www.zoetermeer.nl/gebruik-openbare-ruimte>;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Flora en Fauna-activiteiten

In de Omgevingswet (Ow) staan ook regels beschreven voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Dit worden flora- en fauna-activiteiten genoemd (artikel 5.1, lid 2, aanhef en onder g, Ow). Voor meer informatie hierover verwijzen wij u graag naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Daar kunt u, als dat nodig is, ook direct een aanvraag indienen.

Voor de separate aanvraag Flora- en fauna activiteiten is de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), namens de Provincie Zuid-Holland, het bevoegd gezag. Op de website van de ODH vindt u meer informatie over dit onderwerp.

U bent als eigenaar of aanvrager zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen of toestemmingen ten behoeve van de uitvoering van uw project.

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 2025-145899 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