

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 30 november 2020;
dossiernummer : WB20201055;
van : Leda B.V.;
t.a.v. de heer R. Stigter
Vinkenborghlaan 17, 2265GG LEIDSCHENDAM

om vergunning tot : in afwijking van de bestemming herbouwen van een boerderij tot twee wooneenheden;

plaatselijk gemerkt : Voorweg 232 te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 en artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het wijzigen van een gemeentelijk monument;
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Bij dit besluit behoren de volgende als zodanig gewaarmerkte stukken; de aanvraag, de beschrijving, de tekeningen en overige ingediende stukken 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:

- het project heeft betrekking op het herbouwen van een monumentale boerderij tot twee wooneenheden met bijgebouwen;

Bouwen (2.1, lid 1, onder a Wabo) in samenhang met het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (2.1, lid 1, onder c Wabo)

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017';

- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Voorweg 2017' geldt de bestemming 'Wonen', de dubbel bestemmingen "Waarde – archeologie", "Waarde – Beschermd Stadsgezicht" en "Waterstaat – Waterkering - 1" met de aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduiding overige zone parkeren en geluidsgevoelige objecten;
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming als bedoeld in artikel 27.1.1 onder a omdat het hier het bouwen van woningen betreft;
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 27.2.1 onder d van de bestemmingsplanvoorschriften omdat er maximaal 1 woning binnen het bouwvlak is toegestaan indien geen maximum aantal woningen is aangegeven, en onder e van de bestemmingsplanvoorschriften omdat er al een omgevingsvergunning (WB20180229) is afgegeven voor het bouwen van een boerderij met een kleinere inhoudsmaat dan de originele boerderij, waardoor de inhoud van het voorgenomen bouwwerk de maximale toegestane inhoud van 750m³ overschrijdt;
- de activiteit (ver)bouwen is wel in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 27.2.1 onder a, b, c en g, omdat het bouwwerk binnen het bouwvlak wordt gebouwd, er geen aanduiding maximum bouwhoogte en goothoogte is (het deel aan de voorzijde wordt beschouwd als siergoot) en omdat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een kap;
- daarnaast is de activiteit (ver)bouwen wel in overeenstemming met de voorschriften die gelden voor parkeren bij de gebiedsaanduiding overige zone parkeren en geluidsgevoelige objecten op grond van artikel 35.1 van de bestemmingsplanvoorschriften. Ten aanzien van parkeren wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De boerderij valt qua parkeernormen onder 'woning groot niet gestapeld' en heeft als parkeernorm 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar wordt in dit plan aan voldaan. De activiteit voldoet ten aanzien van parkeren daarom aan de bestemmingsplanvoorschriften;
- gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient de aanvraag voor de activiteit (ver)bouwen tevens te worden gezien als een aanvraag om vergunning voor een activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deeluitmakende ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;

- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is vereist;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan past in deze categorieën van gevallen zodat er geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht van de gemeenteraad nodig is;
- gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing, welke ten grondslag ligt aan de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren omdat door de (ver)bouw het karakter van het historische lint niet negatief beïnvloed wordt. Ook is er geen strijd met het burencrecht;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op basis van artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- van het voornemen tot de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 27 augustus 2021 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 27 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit afwijking van het bestemmingsplan hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren;
- tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de ruimtelijke onderbouwing. Tevens heeft er een participatietraject plaatsgevonden in het kader van de Visie Voorweg en het beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg. Het participatiebewijs is op 2 maart 2021 door de initiatiefnemer ingediend;
- bovendien is er ingevolge artikel 32.3 onder b van de bestemmingsplanvoorschriften een positief advies van de waterbeheerder, in de vorm van een watervergunning van hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 7 maart 2019, afgegeven, inclusief bevestiging

van 25 maart 2021 waarin Rijnland aangeeft dat voor de wijzigingen t.o.v. omgevingsvergunning WB20180229 geen nieuwe watervergunning aangevraagd hoeft te worden afgegeven;

- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met artikel 35.2 van de bestemmingsplanvoorschriften ten aanzien van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Daarom is op 21 oktober 2021 het besluit genomen tot het toepassen van hogere grenswaarden geluid krachtens artikel 110a, eerste lid, Wet geluidhinder. Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden;
- voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 4 maart 2021 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de aangeleverde constructieberekeningen zijn, behoudens de nog aan te leveren gegevens (zie bijlage 1), akkoord bevonden;
- de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 juni 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer.

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

- de aangevraagde (ver)bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde (ver)bouwactiviteit hiermee in overeenstemming is;
- de activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bouwvoorschriften omdat er een positief advies van de waterbeheerder, als genoemd in artikel 32.3 onder b van het bestemmingsplan, is in de vorm van een watervergunning van hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 7 maart 2019, inclusief bevestiging van 25 maart 2021 waarin Rijnland aangeeft dat voor de wijzigingen t.o.v. omgevingsvergunning WB20180229 geen nieuwe watervergunning aangevraagd hoeft te worden;
- er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, wel is voor de locatie via een verhaalsovereenkomst het kostenverhaal verzekerd;

Uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden (2.1, lid 1, onder b Wabo)

- het perceel waarop de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' plaats gaan vinden, is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorweg 2017';
- ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie", "Waarde – Beschermd Stadsgezicht" en "Waterstaat – Waterkering - 1"

met de aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduiding overige zone parkeren en geluidsgevoelige objecten;

- het is op grond van artikel 30.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften in het Archeologisch waardevol gebied verboden om zonder aanlegvergunning in de op de gemeentelijke archeologische lijst vermelde vindplaatsen om onder meer graafwerk te verrichten. Aangezien het gehele plangebied krachtens artikel 23 van de monumentenverordening Zoetermeer 2001 opgenomen is op de gemeentelijke archeologische lijst en diensgevolge aangewezen als beschermd gemeentelijk archeologisch monument is het verboden zonder vergunning in de op de gemeentelijke archeologische lijst vermelde vindplaatsen graafwerk te verrichten en/of in de bodem aanwezige archeologische zaken te wijzigen, af te breken of te verplaatsen. Dien ten gevolge dient er bij bodem verstorende werkzaamheden die plaatsvinden dieper dan 1,9 meter –mv vooraf nader onderzoek plaats te vinden, in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven. Dit wordt als voorwaarde aan deze vergunning verbonden;
- daarnaast is het op grond van 30.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden als zodanig aangegeven gebied uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder [peil](#), zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage,
 - b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m² of het verwijderen van funderingen;
 - e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - f. et aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 30 cm onder [peil](#);

Ingevolge artikel 30.4.3 van de bestemmingsplanvoorschriften kan een aanlegvergunning als bedoeld in lid 30.4.1 slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- er is voor de werkzaamheden geen omgevingsvergunning noodzakelijk ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;

- het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.11, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- in het kader van de beoordeling van de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' hebben wij de betrokken belangen afgewogen en wij menen dat de belangen van de aanvrager in deze prevaleren;
- tegen de verlening van de vergunning voor de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' bestaan van gemeentezijde geen bezwaren aangezien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- er bestaat aanleiding om voorwaarden te stellen;
- bij bodem verstorende werkzaamheden die plaatsvinden dieper dan 1,9 meter -MV (de diepte van de hoogstgelegen veenlaag) dient vooraf nader onderzoek plaats te vinden, in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven.
- Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Zoetermeer een besluit.

Handelingen met gevolgen voor een gemeentelijk monument (2.2, lid 1, onder b Wabo)

- het gemeentelijk monument 'Elizabethhoeve, Voorweg 232' wordt gewijzigd;
- het gaat om de volgende wijzigingen: De sloop van de monumentale boerderij en bijgebouwen en herbouw van de boerderij met behoud van monumentale waarden in de voorgevel;
- de wijzigingen zijn beoordeeld door de Stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundige van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- de monumentale waarden van het monument worden door de sloop en herbouw sterk onder druk gezet, maar waar mogelijk nog gerespecteerd. Bij de advisering zijn de complexe en destructieve gegevens van de locatie en de monumentale boerderij als vaststaande feiten in de advisering betrokken. Het werkplan voor de reconstructie van de boerderij d.d. 15 januari 2019 schept voldoende vertrouwen in een zorgvuldige aanpak, sloop en herbouw. De wijzigingen op de verleende vergunning WB20180229 zijn opnieuw beoordeeld en er is geconcludeerd dat het plan de monumentale waarden niet schaadt. Wijziging aan de aanwezige monumentale hooiberg, zoals de mogelijkheid tot het maken van een terras door toekomstige eigenaren, mogen alleen uitgevoerd worden na goedkeuring van de erfgoedcommissie;
- op 24 januari 2019 heeft de Stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundige positief geadviseerd. Op 29 april 2021 is opnieuw positief geadviseerd op het gewijzigde plan;
- op grond van artikel 13 van de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 verzet het belang van de monumentenzorg zich niet tegen de aangevraagde wijzigingen.

Procedure

Op 30 november 2020 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Op 10 december 2020 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 8 december 2020 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 22 januari 2021 ontvangen.

Op 24 februari 2021 hebben wij een tweede verzoek om aanvullende gegevens verstuurd omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 25 maart 2021 ontvangen.

Op 22 juni 2021 hebben wij een derde verzoek om aanvullende gegevens verstuurd omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 29 juni 2021 ontvangen.

Betaling leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u apart een nota. De berekening zal worden gebaseerd op:

Bouwsom : €221250,- (incl. BTW)

* vastgesteld op basis van opgave bouwsom € 796000,- (incl. BTW) minus de bouwsom van vergunning WB20180229 € 574750,- (incl. BTW)

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure)

Vanaf 28 oktober 2021 ligt dit besluit 6 weken ter inzage en staat vanaf dat moment voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen deze termijn een beroepschrift in te dienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt alleen in beroep gaan als u een belanghebbende bent.

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is

beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen.

Op 27 augustus 2021 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken te weten:

Naam	Omschrijving	Creatie
5635939_1606738031793_W1359_detail_BA_002_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail	30-11-2020
5635939_1606738031803_W1359_detail_BA_010_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail eerste verdieping	30-11-2020
5635939_1606738031812_W1359_detail_BA_011_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail eerste verdieping	30-11-2020
5635939_1606738031820_W1359_detail_BA_012_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail eerste verdieping	30-11-2020
5635939_1606738031829_W1359_detail_BA_014_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail	30-11-2020
5635939_1606738031838_W1359_detail_BA_028_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail	30-11-2020
5635939_1606738031847_W1359_detail_BA_029_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail	30-11-2020
5635939_1606740362678_publiceerbareaanvraag	Aanvraagformulier	30-11-2020
5635939_1606736602229_1359_BA-01-00_Overzichtstekening_200921	Bouwkundig / gevels / plattegronden / doorsneden / situatie	30-11-2020
5635939_1606736677425_U-100	Constructieschema's Begane grond en 1e verdieping	30-11-2020
5635939_1606736677464_U-101	Constructieschema's vliering en nok	30-11-2020
5635939_1606736677484_U-110	Constructieschema's doorsneden	30-11-2020
5635939_1606736757865_Leda6_Elizabethhoeve_20nov2020_Volledig	Constructieberekening	30-11-2020
5635939_1606736845849_20201109_Kavelverdeling	Bouwkundig / plattegrond kavelverdeling	30-11-2020
5635939_1606737145852_20201130_Detail_behoud_fundering_voorgevel	Bouwkundig / detail	30-11-2020
5635939_1606738031553_BA_01_01_Gevelaanzicht_inmeting	Bouwkundig / gevelaanzicht (inmeting)	30-11-2020
5635939_1606738031784_W1359_detail_BA_001_dd_19-07-2018	Bouwkundig / detail	30-11-2020

Briefje ivm plannen Voorweg 232 - participatie bewijs	participatie bewijs	2-3-2021
5635939_1616703960129_210325_AkkoordRijnland	Mail correspondentie Watervergunning	26-3-2021
5635939_1616703997909_P-100	Constructie/ palenplan	26-3-2021
5635939_1616704086950_210317_Terrein	Bouwkundig/ Huidige Verharding	26-3-2021
5635939_1616704267100_1359_BA-03.00_Situatie_210316	Bouwkundig/ situatie	26-3-2021
5635939_1616704267136_1359_BA-02.00_Oppervlakten_en_inhoud_210316	Bouwkundig/ oppervlakten en inhoud	26-3-2021
5635939_1616704267168_1359_BA-01.00_Overzichtstekening_210316	Bouwkundig/ overzichtstekening	26-3-2021
5635939_1616703806924_Bijlage_1._bijupdate.Verkennd bodem- en asbestonderzoek	Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek	26-3-2021
5635939_1616703807041_Bijlage_2._bijupdate.Nader bodemonderzoek	Bijlage/ Nader bodemonderzoek	26-3-2021
5635939_1616703807136_Bijlage_3._bijupdate.Geluidbelasting_wegverkeer_Voorweg_232_Zoetermeer_15-12-2020	Bijlage/ Geluidbelasting wegverkeer	26-3-2021
5635939_1616703807215_Bijlage_4._bijupdate.Quickscan flora en fauna	Bijlage/ Quickscan flora en fauna	26-3-2021
5635939_1616703807247_Bijlage_5._bijupdate.Verkennd_en_karterend_booronderzoek_Voorweg_232_te_Zoetermeer	Verkennd en karterend booronderzoek	26-3-2021
5635939_1616703807276_Bijlage_6._bijupdate.Watervergunning	Besluit watervergunning	26-3-2021
5635939_1616703807413_Bijlage_7._bijupdate.Inrichtingsplan_Elisabethhoeve_Zoetermeer_concept	Herontwikkeling erf/ bouwkundig/ foto's	26-3-2021
bouwaanvraag 8 april 2021	constructie tekening/berekening	12-4-2021
Aanvraag Hogere waarden besluit Voorweg 232	Aanvraag Hogere waarden besluit	17-6-2021
Rapportage Buro SRO / Ruimtelijke onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	29-6-2021
WB20201055, verhaalsovereenkomst getekend	Planschade overeenkomst	23-8-2021

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

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201055 voor het wijzigen en herbouwen van een monumentale boerderij met bijgebouwen op het perceel Voorweg 232 te Zoetermeer

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de hieronder genoemde stukken aangeleverd te worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor). Het aanleveren van deze stukken kan via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of per emailbericht naar IB-VTH@zoetermeer.nl o.v.v. het dossiernummer:

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - schematisch palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt (DO- niveau);
 - een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies als bedoeld in [artikel 2.2, eerste lid, onderdeel b](#) uit de *Ministeriële regeling omgevingsrecht* (Mor).
 - Voor het overige geldt dat de definitieve constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering tenminste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend.
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
- c. het (bouw) veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit (let op: dit is iets anders dan het V&G plan, dat bij de aanvraag is aangeleverd);
- d. **monument** - wijziging aan de aanwezige monumentale hooiberg, zoals de mogelijkheid tot het maken van een terras door toekomstige eigenaren, mogen alleen uitgevoerd worden na goedkeuring van de erfgoedcommissie;
- e. **Erfgoed** - bij bodem verstorende werkzaamheden die plaatsvinden dieper dan 1,9 meter - MV (de diepte van de hoogstgelegen veenlaag) dient vooraf nader onderzoek plaats te vinden, in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven.

Wel blijft te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via L. Bekkers op nummer 06-52739261 of het algemene nummer 06-20526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit.

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 WB20201055 voor het wijzigen en herbouwen van een monumentale boerderij met bijgebouwen op het perceel Voorweg 232 te Zoetermeer

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze voorschriften moeten in acht worden genomen, opdat het plan voldoet aan de bepalingen van de Wabo en overige relevante wetgeving (waaronder de Mor, het Bor en het Bouwbesluit).

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.: Bouwactiviteit

- I Bouwbesluit 2012**
- II Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III Erfgoedverordening Zoetermeer 2010**

I N.a.v. het Bouwbesluit

1. De aanvrager is gehouden te bouwen overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. Indien de vergunningsstukken (berekeningen en tekeningen) onderling niet geheel overeenkomen, dan geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis;
3. Het bouwplan heeft betrekking op het slopen en herbouwen van een boerderij-woning (gemeentelijk monument), behoudens de fundering, waarbij de voorgevel in originele staat wordt herbouwd, met zoveel mogelijk originele monumentale onderdelen als omschreven volgens werkplan en het monumenten/erfgoed advies. Omdat de fundering aanwezig blijft is hier sprake van herbouw van het monument en moet het bouwwerk voldoen aan de eisen conform het rechtens verkregen niveau met als ondergrens de eisen conform het niveau voor bestaande bouw. Omdat bij herbouw van een originele monumentale gevel niet aan bepaalde Bouwbesluit eisen kan worden voldaan zonder dat dit voor dit monumentale deel onwenselijke effecten zal hebben en het karakter van het monument aantast, wordt gebruik gemaakt van artikel 1.13.

Artikel 1.13 van het bouwbesluit heeft betrekking op de omgevingsvergunning voor het verrichten van werkzaamheden aan een door het Rijk, een provincie of een gemeente beschermd monument (vanaf 1 oktober 2010 onderdeel van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo). Met dit artikel wordt voorkomen dat bij verbouwwerkzaamheden aan een monument de voorschriften van dit besluit onwenselijke effecten op het karakter van het monument zouden kunnen hebben. Als de omgevingsvergunning afwijkt van voorschriften van dit besluit, dan zijn de voorschriften van de omgevingsvergunning van toepassing en sluiten zij de relevante voorschriften in dit besluit uit.

Omdat de voorgevel van de boerderij wordt herbouwd, met monumentale onderdelen, wordt gebruik gemaakt van artikel 1.13 van het bouwbesluit om voor deze gevel een uitzondering te maken op de bouwbesluit voorschriften voor wat betreft de geluidseisen van het onderdeel geluid van het Bouwbesluit hoofdstuk 3, afdeling 3.1.

4. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
 - de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
 - (bouw)veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit;
5. De werkzaamheden kunnen pas aanvangen wanneer de gegevens zoals omschreven in bijlage 1 van deze vergunning door vergunninghouder zijn aangeleverd en door de gemeente zijn goedgekeurd;
6. Bij de uitvoering van uw project is een bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving uw aanspreekpunt bij de gemeente Zoetermeer. De contactgegevens van de betreffende bouwinspecteur worden zo spoedig mogelijk, per email, aan u bekend gemaakt. De bouwinspecteur zal steekproefsgewijs controleren of de uitvoering plaatsvindt conform deze vergunning.
7. Volgens artikel 1.25 lid 1 geeft u tenminste 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.
8. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
9. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
10. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9635.
11. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: www.kadaster.nl/klic
<http://www.kadaster.nl/klic>
12. Zoetermeer is gelegen in een zogenaamd kwetsbaar kwelgebied. Hierdoor gelden er algemene regels ten aanzien van grondverzet waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van een bouwproject. Grondverzet mag niet leiden tot ongewenste toename van kwel of opbarsten van de bodem. Afhankelijk van het type grondverzet geldt dat zowel ter plaatse van het grondverzet, als in de omgeving ervan risico's kunnen bestaan voor toename van kwel en/of verzilting. Indien onverhoopt deze lagen toch worden doorboord, moet dit onmiddellijk ongedaan worden gemaakt door deze lagen te herstellen door het aanbrengen van zwelklei (bentoniet). Wanneer ontgraving dieper dan 1,50 m onder maaiveld plaats vinden zijn maatwerkvoorschriften

van het Waterschap noodzakelijk. Voor meer informatie hierover en het aanvragen van maatwerkvoorschriften verwijzen wij u naar de website <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>.

13. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl

veiligheid:

14. 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. Voor het overige geldt dat de definitieve constructietekening(en) en berekeningen(en) ten behoeve van de uitvoering tenminste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend.

Uw constructeur (adviseur) dient een deskundige 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.

15. Volgens artikel 2.4 lid 1 sub a moeten de spouwankers een duurzaamheid bezitten, conform de referentieperiode die geldt voor onderhavig bouwwerk. Wat inhoudt dat voor de spouwankers een RVS-A4 kwaliteit dient te worden toegepast.
16. Ingevolge artikel 2.12 zijn op het gedeeltelijk vergroten of veranderen van een bouwwerk de artikelen 2.10 en 2.11 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in artikel 2.10 aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechte verkregen niveau en waarbij, in afwijking van artikel 2.11, eerste lid, wordt uitgegaan van de buitengewone belastingcombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Ingevolge artikel 2.14 is de tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken 30 minuten.

Ingevolge tekening "overzichtstekening" van project Elizabethhoeve, Voorweg 232 te Zoetermeer, van PBV architects, d.d. 16-3-2021, wordt uitgegaan van artikel 2.9 t/m 2.11 nieuwbouw van het Bouwbesluit. Ingevolge artikel 2.10 lid 2 is de tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken 60 minuten. Ingevolge artikel 2.10 lid 3 wordt deze tijdsduur met 30 minuten bekort omdat er geen vloer van een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau.

Hieruit volgt dat de woning een brandcompartiment dient te zijn van 30 minuten brandwerendheid.

17. Ingevolge artikel 2.85 zijn op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan

van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

gezondheid:

18. Ingevolge artikel 3.5 zijn op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 3.2 tot en met 3.4 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.
19. Ingevolge tekening “overzichtstekening” van project Elizabethhoeve, Voorweg 232 te Zoetermeer, van PBV architects, dd 16-3-2021, wordt uitgegaan van artikel 3.1 t/m 3.4 nieuwbouw niveau van het Bouwbesluit. Deze eis geldt niet voor de monumentale voorgevel. Hiervoor kan conform artikel 1.13 afgeweken worden van de nieuwbouweis.

energiezuinigheid en milieu:

20. Ingevolge artikel 5.6 lid 1 zijn bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk de voorschriften van artikel 5.2 niet van toepassing en de voorschriften van artikelen 5.3, eerste tot en met zevende lid, en 5.4 van overeenkomstige toepassing, waarbij wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan 1,3 m²•K/W.

installaties:

21. Ingevolge artikel 6.15 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd. Hierbij dient aan de voorschriften volgens artikel 6.16, 6.17 en 6.18 voldaan te worden. Een installatie tekening dient hiertoe drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aangeleverd te worden (zie bijlage 1);

bouw- en sloopwerkzaamheden:

22. De op grond van hoofdstuk 8 Bouwbesluit te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
 - a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
 - b. de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen;
 - c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
 - d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
 - e. het voorkomen van vallende objecten, en
 - f. de eventuele nadere voorwaarde, zie art. 1.29 bijvoorbeeld het stempelplan.

Om te kunnen beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden er voldoende veiligheidsmaatregelen zijn genomen, dient u uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden het bouwveiligheidsplan aan te leveren bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer.

N.B. Dit bouwveiligheidsplan is gericht op de veiligheid naar de omgeving en is iets anders dan het V&G plan dat vanuit de Arbo wetgeving verplicht is.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 juni 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Zoetermeer.

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

III N.a.v. de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010

23. Het bevoegd gezag dient tijdig geïnformeerd te worden over de start van de sloop en herbouw. De gemeente wordt hierdoor in staat gesteld de geconditioneerde sloop en de werkzaamheden aan de boerderij nauwgezet te volgen en waar nodig of gewenst te begeleiden of bij te sturen.
24. aangezien het gehele plangebied krachtens artikel 23 van de monumentenverordening Zoetermeer 2001 opgenomen is op de gemeentelijke archeologische lijst en dientengevolge aangewezen als beschermd gemeentelijk archeologisch monument is het verboden zonder vergunning in de op de gemeentelijke archeologische lijst vermelde vindplaatsen graafwerk te verrichten en/of in de bodem aanwezige archeologische zaken te wijzigen, af te breken of te verplaatsen.

In 2019 is een verkennend en karterend booronderzoek aangeleverd (Archeologenbureau Argo nr. 173 juli 2019) ten behoeve van de reeds verleende vergunning WB20180229. Archeologie Delft heeft geconcludeerd dat de wijzigingen ten opzichte van de reeds verleende vergunning geen afbreuk doen aan de conclusie van bovengenoemd onderzoek.

Conclusie van het rapport is dat er geen bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden anders dan in reeds recent geroerde grond of (sub)recente ophogingslagen. Op basis hiervan wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Mochten onverhoopt toch in delen van het plangebied bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper zullen reiken dan 1,9 meter -MV (de diepte van de hoogstgelegen veenlaag) dan wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuven onderzoek (zie bijlage 1). Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, datering, gaafheid en conserverings-graad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld

Wel blijft te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via L. Bekkers op nummer 06-52739261 of het algemene nummer 06-20526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te

onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20201055 voor het wijzigen en herbouwen van een monumentale boerderij met bijgebouwen op het perceel Voorweg 232 te Zoetermeer

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- 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 melding 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;
- De aansluitingen van de rioleringen op het gemeenteriool voor rekening van de aanvrager/ aanvragester worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635;
- De vergunning met bijbehorende gewaarmerkte bescheiden moeten op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving worden getoond;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- In dit kader is er tevens een vergunningsplicht op basis van de Waterwet. U heeft hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact gelegd met het waterschap Rijnland. Hiertoe heeft u een kopie van de vergunning op basis van de Waterwet aangeleverd. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat de vergunning op basis van de Waterwet dient te zijn aangevraagd op basis van dezelfde gegevens welke tot onderhavige omgevingsvergunning behoren;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen €18.777,89;
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer R. Weeda, telefoonnummer +31793468824 (email R.Weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk WB20201055 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de teammanager van Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de afdeling VVH

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Essen W.H. van

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer hebben de gevraagde omgevingsvergunning verleend voor:

- Voorweg 232 te Zoetermeer, voor het in afwijking van de bestemming herbouwen van een monumentale boerderij tot twee wooneenheden, WB20201055.

Toelichting omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over de activiteiten: het bouwen van een bouwwerk, afwijken bestemmingsplan, wijzigen van een gemeentelijk monument en het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Tegen het ontwerpbesluit dat eerder ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning aangepast. U kunt deze wijzigingen nalezen in de omgevingsvergunning.

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Toelichting besluit hogere grenswaarden geluid

In het kader van dit project dienen er hogere waarden voor geluid te worden vastgesteld vanwege de nieuwbouw van twee wooneenheden. De hogere grenswaarden voor geluid zijn nodig omdat op deze locatie de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in die gevallen een hogere waarde voor geluid vast te stellen dan de voorkeursgrenswaarde. De vast te stellen hogere waarden passen in het op 29 september 2009 vastgestelde 'Hogere waarden beleid'. Voor dit project is ook een omgevingsvergunning aangevraagd. Met het oog op de samenhang van de procedures wordt het besluit voor de vaststelling van de hogere waarden geluid gelijktijdig met de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken liggen vanaf 28 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep indienen?

Gedurende bovengenoemde termijn kunnen belanghebbenden of niet-belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend binnen zes weken na deze datum een beroepschrift indienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij de Rechtbank Den Haag, via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van uw DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Verzoek voorlopige voorziening

Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u binnen de hiervoor vermelde beroepstermijn ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om een voorlopige voorziening indient, moet u daar ook griffierecht voor betalen. Voor meer informatie over de hoogte daarvan, kunt u kijken op www.rechtspraak.nl.

Informatie

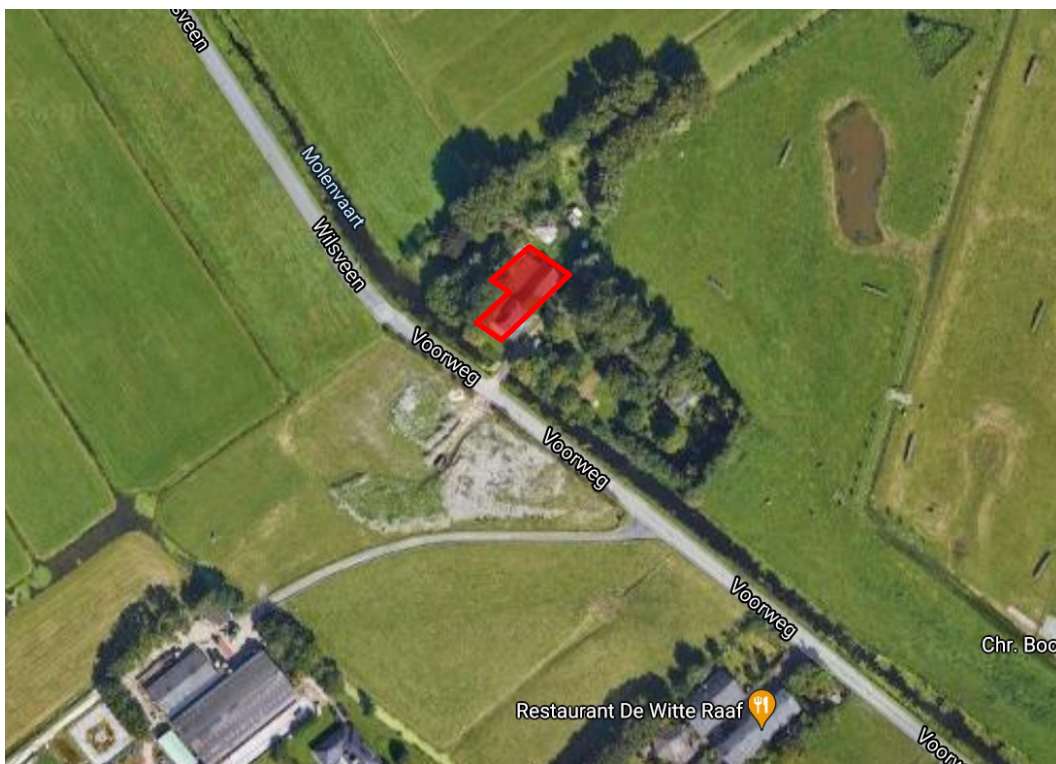
De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf 28 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunt u online vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het inzien van de stukken kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie of telefonisch via telefoonnummer 14 079.

Besluit hogere waarden geluid voor twee woningen op de locatie Voorweg 232 te Zoetermeer.

I OVERWEGINGEN

1. De locatie

Voor de herbouw van een woonboerderij en de bouw van een tweede woning aan de Voorweg 232 te Zoetermeer wordt een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) opgesteld. De locatie is aangegeven in figuur 1 en betreft een landelijk gebied buiten de bebouwde kom.



Figuur 1: Ligging planlocatie Voorweg 232 te Zoetermeer incl. omgeving.

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen liggen, getoetst moeten worden aan de grenswaarden van die Wet.

De locatie valt binnen de geluidszone (art. 74 Wgh) van de Voorweg en de Wilsveen. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van de woningen is berekend waarbij rekening is gehouden met het ontwerp en de situering van de woningen. In het onderzoek zijn de Voorweg en Wilsveen samengevoegd aangezien deze in elkaars verlengde liggen. Waar het gaat om de Voorweg wordt daarom ook het verlengde gedeelte, de Wilsaan bedoeld.

2. Toelichting wettelijk kader

De Wet geluidhinder kent voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen, een systeem van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Het doel van de Wet is om het aantal mensen dat hinder ondervindt van geluid zoveel als mogelijk te beperken.

Een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, is zonder meer toelaatbaar. De effecten van het geluid worden dan aanvaardbaar geacht.

Een geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde is niet toelaatbaar.

In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is de geluidsbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces heeft vorm gekregen in de zogenaamde hogere waarde procedure.

In deze hogere waarde procedure dienen burgemeester en wethouders het vaststellen van hogere waarden te motiveren. Het college heeft hiertoe op 29 september 2009 het 'Hogere waarden beleid' vastgesteld.

Uit de rapportage "Geluidbelasting wegverkeer Voorweg 232 te Zoetermeer" met opdrachtnummer 20-296 en datum 15 december 2020, opgesteld door Adviesburo Van der Boom, blijkt dat er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde optreden ten gevolge van de Voorweg. De berekende waarden zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Locatie en aantal woningen waar ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Locatienaam	Geluidsbron (weg)	Geluidsbelasting L_{den} [dB]	Max. aantal woningen
Voorweg 232	Voorweg	49	1
		55	1*

* Dit betreft de te herbouwen woonboerderij waarvoor sprake is van vervangende nieuwbouw.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB, de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke situaties bedraagt 53 dB. Voor vervangende nieuwbouw geldt een 5 dB hogere waarde, waardoor de maximale ontheffingswaarde 58 dB bedraagt. De rechtsgrond voor de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden vanwege wegen is opgenomen in art. 83 van de Wgh.

Uit tabel 1 blijkt dat aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 53 dB, respectievelijk 58 dB voor vervangende nieuwbouw, voor wegverkeerslawaaï wordt voldaan.

Vanwege overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nog te realiseren woningen moet worden onderzocht of de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot maximaal de voorkeursgrenswaarde door het treffen van bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een geluidsscherm).

Indien blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn of niet voldoende toereikend zijn, dient te worden onderzocht of de locatie in aanmerking kan komen voor een hogere waarde.

Cumulatie

Bij het vaststellen van hogere waarden moet vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met het eventueel optreden van cumulatie van geluid. Ter bescherming van (toekomstige) gebruikers mag de gecumuleerde geluidsbelasting niet onaanvaardbaar hoog worden.

In die gevallen waarbij sprake is van cumulatie van geluid moet worden beoordeeld of de toekomstige gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is, door de gecumuleerde geluidsbelasting te vergelijken met de niet-gecumuleerde geluidsbelasting. Daarbij moet echter worden bedacht dat de normen zijn gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk, zodat letterlijke toepassing van de normen bij de beoordeling van cumulatie niet aan de orde is.

De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt op de gevel van de woningen op de locatie Voorweg 232 te Zoetermeer ten hoogste 60 dB (zonder aftrek ex artikel 110g van de Wgh). Door toepassing van voldoende geluidwering van de gevels zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woningen en de buitenruimten. Gezien het bovenstaande is er vanuit geluidsoogpunt sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3. Onderzoek naar mogelijkheden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde

Volgens de Wgh dient een onderzoek te worden verricht naar maatregelen die kunnen leiden tot een geluidsniveau onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Daarbij dient eerst te worden onderzocht of bronmaatregelen mogelijk dan wel toereikend zijn. In tweede instantie wordt gekeken naar overdrachtsmaatregelen. Als laatste worden maatregelen bij de ontvanger beschouwd.

Bronmaatregelen wegverkeer

Mogelijke bronmaatregelen zijn:

- stiller wegdek;
- aangepaste verkeerscirculatie;
- verlagen van de rijsnelheid.

Beoordeling van de bronmaatregelen voor de te beschouwen weg uit tabel 1:

- Stiller wegdek: Op de Voorweg ligt een standaard wegdekverharding (type DAB). Het is voor twee woningen financieel niet doelmatig om de bestaande wegdekwegdekverharding te vervangen door een stiller type asfalt verharding. Daarnaast leent deze weg zich door de vele in-/uitritten niet voor het toepassen van stil asfalt.
- Aangepaste verkeerscirculatie: Het betreffende gedeelte van de Voorweg is een doorgaande buitenstedelijke weg en heeft daarmee een belangrijke en noodzakelijke stroomfunctie. Door de buitenstedelijke situatie ontbreekt het ook aan wegen om de verkeersstroom naar toe te kunnen verleggen.
- Verlagen van de rijsnelheid: Op de betreffende weg geldt, ter hoogte van het plangebied, een maximum snelheid van 60 km/uur. Het verlagen van de

rijksnelheid zal de doorstroming en daarmee de functie van de wegen negatief beïnvloeden. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Overdrachtsmaatregelen wegverkeer

Mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn:

- geluidsscherm of een geluidswal;
- aangepaste verkaveling.

Beoordeling van de overdrachtsmaatregelen voor de te beschouwen weg uit tabel 1:

- Het realiseren van een geluidswal is alleen mogelijk indien er voldoende ruimte is tussen de bron en de geluidsgevoelige functie. Deze ruimte beperkt zich veelal tot de hoofdwegenstructuur en de Rijksweg A12. Waar dit mogelijk is en kosteneffectief is, staan hier reeds geluidswallen en geluidsschermen.
- Het realiseren van een geluidsscherm of geluidswal is voor een plan met twee woningen financieel niet doelmatig.
- Aangepaste verkaveling: De locatie heeft een beperkte omvang en er is sprake van vervangende nieuwbouw waardoor een aangepaste verkaveling niet mogelijk is.

Eindconclusie haalbaarheid bron- en overdrachtsmaatregelen

Uit het bovenstaande blijkt dat om meerdere redenen (stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige) het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuit (zie artikel 110a, lid 5 Wgh). Dit betekent dat onderzocht moet worden of ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend om de realisatie van de nieuwe woningen alsnog mogelijk te maken.

4. Onderzoek naar de rechtvaardiging van een hogere waarde procedure

De hogere waarde procedure vereist een zorgvuldige afweging tussen het toegestane geluidsniveau en een voldoende bescherming van het leefklimaat. Om deze afweging gestalte te geven is het gemeentelijk 'Hogere waarden beleid' vastgesteld.

In het hogere waarden beleid zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus vanaf 53 dB voor wegverkeerslawaai. Deze voorwaarden zijn:

- 1) het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- 2) bij een aanvraag om bouwvergunning (*thans: omgevingsvergunning*) moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- 3) bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- 4) aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

De omgevingsvergunning geeft een exacte invulling van de beoogde bouwlocatie.

De woningen beschikken over tenminste een geluidluwe zijde met daaraan een volwaardige buitenruimte gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid en kunnen de hogere waarden worden verleend.

5. Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer). Het 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 Algemene wet bestuursrecht 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 om in uw bezwaarschrift uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om hogere waarden geluid vast te stellen. Een hogere waarde wordt altijd ten behoeve van een ander besluit genomen. Hierdoor kunnen er verschillen zijn tussen beide procedures. De hogere waarde procedure in het kader van een omgevingsvergunning is **niet** gelijk aan de procedure voor de omgevingsvergunning.

II BESLUIT

Gelet op het voorgaande, gelet op hoofdstuk VIIIA van de Wet geluidhinder en gelet op het d.d. 29 september 2009 door het college vastgestelde 'Hogere waarden beleid', stellen wij de hogere grenswaarden krachtens artikel 110a, eerste lid, Wet geluidhinder als volgt vast:

Locatienaam	Geluidsbron (weg)	Hogere waarden [dB] t.g.v. wegverkeerslawaai	Max. aantal woningen
Voorweg 232	Voorweg	49	1
		55	1*

* Dit betreft de te herbouwen woonboerderij waarmee sprake is van vervangende nieuwbouw.

Aan dit besluit verbinden wij aanvullende voorwaarden voor de woning met een overschrijding van meer dan 5 dB van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB, te weten:

- 1) bij een aanvraag om bouwvergunning (*thans: omgevingsvergunning*) moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- 2) er dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- 3) aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

III Bijlage

Bijlage 1: Geluidszone van wegverkeer voor de omgevingsvergunning Voorweg 232 te Zoetermeer.



Zonekaart



Locatie



Voorweg 250m

t.b.v. het verlenen van hogere waarden voor de omgevingsvergunning Voorweg 232 te Zoetermeer.



Schaal 1:2500

Zoetermeer, 21 oktober 2021

Namens college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
Directeur,