

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 16 september 2020
dossiernummer : WB20200770
van : Stadhuis Zoetermeer
t.a.v. mevrouw S. van der Tas
Postbus 15, 2700 AA ZOETERMEER

om vergunning tot : het vergroten en in pandig verbouwen van het
hoofdgebouw en het vergroten van de twee stallen

plaatselijk gemerkt : Kurkhout 100 te Zoetermeer

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 activiteit(en) liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag.

De aanvraag WB20200770 heeft betrekking op het vergroten en in pandig verbouwen van het hoofdgebouw en het vergroten van de twee stallen op het perceel Kurkhout 100 te Zoetermeer.

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

- De activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Rokkeveen' en 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten'.

- Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Rokkeveen' geldt de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' en 'Waarde - archeologie - 2', met de aanduidingen bouwvlak, maximale bebouwingspercentage terrein 15% en maximale bouwhoogte van 12 m.
- De activiteit (ver)bouwen is in niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 6.1.1, lid b van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat de aangevraagde bijeenkomstfunctie met horeca niet alleen ten dienste van de bezoekers van de kinderboerderij is en met een totale oppervlakte van 140 m² de maximum van 100 m² overschrijdt.
- De activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 6.2.1, lid d van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat de uitbreiding van stal 1 (overkapping + gebouw) en stal 2 (overkapping) het bouwvlak met 3,5 meter en respectievelijk 4,5 meter overschrijden.
- De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', omdat het bestemmingsplan niet wordt geraakt en zodoende geen strijdigheid oplevert.
- De activiteit (ver)bouwen is in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten', omdat de voor deze ontwikkeling vereiste aantal van 5 parkeerplaatsen gebruik gemaakt kan worden van de restcapaciteit op gemeentelijke parkeerplaatsen langs het Kurkhout en zodoende geen strijdigheid oplevert.
- 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, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 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, onder 3 van de Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening, waarbij wordt verwezen naar het ter zake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deel uitmakende 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, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg.
- Op 6 mei 2021 is het besluit genomen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage aangezien er bij de uitvoering van het project geen belangrijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Dit blijkt uit de aanmeldnotitie die de aanvrager heeft ingediend.
- 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, onder 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, onder 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 (14 mei 2021) in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.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 (14 mei 2021) gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.
- 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 3 december 2020 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 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.

Procedure

Op 16 september 2020 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 12 januari 2021 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 23 februari 2021 ontvangen.

Op (14 mei 2021) hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Rechtsbescherming

Vanaf 01 september 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 beroep schrift in te dienen tegen dit besluit bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

U kunt het beroep schrift 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.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving	Naam	Creatie
5453317_1614063563086_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N101vb Nieuwe Toestand - Hoofdgebouw	Bouwkundig/ Nieuwe Toestand - Hoofdgebouw	23-2-2021
5453317_1614063563048_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-N105vb-Principedetails	Constructie/ Detail 01 t/m 05/ Detail 08 t/m 10/ Detail 20,21,23 en 24	23-2-2021
5453317_1614063531873_220745_D-101-B	Uitgangspuntenrapport constructie	23-2-2021
5453317_1614064724264_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-N105vC-Principedetails	Constructie/ Detail 01 t/m 05/ Detail 08 t/m 10/ Detail 20,21,23 en 24	23-2-2021

Omschrijving	Naam	Creatie
5453317_1614064705910_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N101vC Nieuwe Toestand - Hoofdgebouw	Bouwkundig/ Nieuwe Toestand - Hoofdgebouw	23-2-2021
5453317_1614063745673_ROB_Balijhoeve_versie 6 20210128 incl bijlagen	Ruimtelijke onderbouwing	23-2-2021
5453317_1614063717010_Beantwoording aanvullende informatie omgevingsvergunning_versie 3	Beantwoording aanvullende informatie	23-2-2021
5453317_1614063643123_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N800vb Situatietekening nieuw	Bouwkundig/ Situatietekening nieuw	23-2-2021
5453317_1614063628721_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N107vb Rioleringsprincipe	Bouwkundig/ Rioleringsprincipe	23-2-2021
5453317_1614063612082_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N104vb Oppervlakten BVO	Bouwkundig/ Oppervlakten BVO	23-2-2021
5453317_1614063563254_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N103vb Nieuwe Toestand - Stal 2	Bouwkundig/ Nieuwe Toestand - Stal 2	23-2-2021
5453317_1614063563198_1911758-ZM-Balijhoeve-Zoetermeer_DO-N102vb Nieuwe Toestand - Stal 1	Bouwkundig/ Nieuwe Toestand - Stal 1	23-2-2021
5453317_1600253585775_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-B800-Situatie tekening bestaand	Bouwkundig / plattegrond bestaande situatie	16-9-2020
5453317_1600253585740_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-B103-Bestaande Toestand - Stal 2	Bouwkundig / bestaande toestand stal 2	16-9-2020
5453317_1600253585703_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-B102-Bestaande Toestand - Stal 1	Bouwkundig / bestaande toestand stal 1	16-9-2020
5453317_1600253548433_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-B101-Bestaande Toestand - Hoofdgebouw	Bouwkundig / bestaande toestand hoofdgebouw	16-9-2020
5453317_1600253458431_Ventilatie_berekening	Ventilatieberekening	16-9-2020
5453317_1600253826346_publiceerbareaanvraag	Aanvraagformulier	16-9-2020
5453317_1600253586008_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-N106-Principedetails Stallen	Constructie / principedetails stallen	16-9-2020
5453317_1600253585996_1911758-Stadsboerderij_de_Balijhoeve-DO-N105-Principedetails Hoofdgebouw	Constructie / principedetails hoofdgebouw	16-9-2020
WB20200770 brief besluit vormvrije merbeoordeling getekend.pdf		6-5-2021

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200770 voor het vergroten en inpandig verbouwen van het hoofdgebouw en het vergroten van de twee stallen op het perceel Kurkhout 100 te Zoetermeer.

Bouwactiviteit (Mor)

Uiterlijk drie 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 e-mailbericht 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.
- b. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties.

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 WB20200770 voor het vergroten en inpandig verbouwen van het hoofdgebouw en het vergroten van de twee stallen op het perceel Kurkhout 100 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 met betrekking tot 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

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, geldt bij uitvoering van de werkzaamheden steeds de zwaarste uitvoering/eis.
3. Volgens artikel 1.23 van het Bouwbesluit zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig, zodat deze op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving kunnen worden getoond:
 - De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.
4. 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.
5. Volgens artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag niet met de bouw worden begonnen voordat door de gemeente, voor zover nodig:
 - Het straatpeil is uitgezet;
 - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: bereikbaar op telefoonnummer tel.: 079-346 9858.

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 van het Bouwbesluit 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 van het Bouwbesluit 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 van het Bouwbesluit 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.

15. Deze stukken zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden. Voor 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.
16. 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.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

17. 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.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning WB20200770 voor het vergroten en inpandig verbouwen van het hoofdgebouw en het vergroten van de twee stallen op het perceel Kurkhout 100 te Zoetermeer.

De aanvrager wordt erop gewezen dat:

- Indien ten behoeve van 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 van de Apv en een melding op grond van artikel 2:7 van de 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/ aanvragerster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635.
- De vergunning met de, in de lijst van bijlagen, genoemde stukken moet 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.
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € 49.146,67.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer B. Majdoubi, telefoonnummer 079-3468223, (e-mailadres B.Majdoubi@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk WB20200770 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