

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 29 april 2021;
dossiernummer : 2021-000266;
van : F.F. Boninfante;

om vergunning tot : het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur en het aansluitend bouwen van een woning achterop het perceel;

plaatselijk gemerkt : Zegwaartseweg 43 te Zoetermeer;

Besluiten

Gelet op artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- het handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- 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 2021-000266 heeft betrekking op het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur, gelegen op het perceel naast nr. 43, tot woning met uitbreiding van een woning achter op het perceel Zegwaartseweg, dat huisnummer 43a is gegeven, waar echter nog geen huisnummerbesluit voor is uitgegeven, te Zoetermeer. Aan het achter terrein is een bedrijfshal gevestigd.

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 de vigerende bestemmingsplannen 'Noordelijke Bedrijventerreinen' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';

- ter plaatse van het bestemmingsplan 'Noordelijke Bedrijventerreinen' geldt de bestemming 'Tuin', met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', en de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bouwvlak' en 'maatvoering' (max. bouwhoogte 15m en max. aantal wooneenheden 1) en de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van detailhandel-kringloopwinkel';
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming 'Tuin' op grond van artikel 11.1.1 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de huidige bestemming 'Tuin' gewijzigd moet worden in de bestemming 'Wonen';
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming 'Tuin' op grond van artikel 11.2.1 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat op of in deze gronden geen gebouwen of overkappingen gebouwd mogen worden;
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming 'Bedrijventerrein' op grond van artikel 4.1.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' gewijzigd moet worden in de bestemming 'Wonen';
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming 'Bedrijventerrein' op grond van artikel 4.2.1 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden, terwijl er geen bouwvlak aanwezig is;
- de activiteit (ver)bouwen is ook in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften van de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten' omdat het plan, na toetsing door de verkeerskundige van de afdeling Stadsontwikkeling, voldoet aan de Nota parkeren en Uitvoeringsregels 2019. Het extra verkeer wat het plan met zich meebrengt is gering en zal niet leiden tot problemen in het wegennet. Aanpassingen op het wegennet zijn niet benodigd;
- 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 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, 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 burennrecht;
- tevens geldt ter plaatse van de bestemming 'Tuin' ook de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie";
- het is op grond van artikel 20.4.1 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.
- gezien in het plan geen rede is om aan te nemen dat er grondwerkzaamheden in het gebied waar deze dubbelbestemming van toepassing is zullen plaatsvinden, wordt met het archeologisch vooronderzoek, volgens bijlage 9 van de Ruimtelijke Onderbouwing van RHO adviseurs, projectnr. 20210035, d.d. 15 april 2021, als voldoende geacht;
- aangezien onder de fundering van de huidige schuur ook archeologische resten kunnen worden verwacht wordt, in het geval van sloop of grondwerkzaamheden ten behoeve van de instandhouding van de monumentale schuur, geadviseerd om de graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden (Opgraving, variant

Archeologische Begeleiding). Het doel hiervan is gelijk aan het doel van een proefsleuvenonderzoek;

- de exacte invulling van het vervolgonderzoek moet worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), deze kan worden opgesteld na toetsing van het vooronderzoek door de gemeente;
- tevens geldt in het westelijke deel naast de bestaande schuur dat werkzaamheden minder dan 30 cm -mv worden vrijgegeven. Voor werkzaamheden dieper dan 30 cm -mv geldt dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P);
- voor het gebied onder de bestaande schuur geldt dat graafwerkzaamheden archeologisch begeleid moeten worden (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De exacte invulling van dit vervolgonderzoek moet worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE);
- daarnaast is het op grond van artikel 20.4.1 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 grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50cm onder peil, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - c. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 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. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 50cm onder peil.
- 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.
- op 8 maart 2022 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, 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 20 mei 2022 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, de Staatscourant, 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 23 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
- op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen 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;
- ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning op de volgende punten aangepast:
 1. enkele tekstuele aanpassingen op aan te leveren gegevens onder c, d en e van bijlage 1 ter verduidelijking;
- 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 15 juli 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 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 Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 oktober 2021 aangegeven dat na bestudering van de E-mail 'Zaak 01003774 / HMT: 21283BOZ: Zegwaartseweg 43a Zoetermeer', d.d. 25 oktober 2021 en bijlage, het reeds uitgevoerde verkennende en nader bodemonderzoek (kenmerk 19097SPZ, d.d. 20 mei 2019) ter plaatse en historische bodeminformatie van het naastgelegen perceel het volgende kan worden geconcludeerd:

Op basis van de NTA 5755 is uitkering van de sterke loodverontreiniging (12-3 (0,10-0,50 m-mv) op het naastgelegen perceel noodzakelijk. Gezien de resultaten van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse en de historische bodeminformatie van het naastgelegen perceel wordt een geval van ernstige bodemverontreiniging niet verwacht en is aanvullend nader bodemonderzoek in het onderhavige geval niet noodzakelijk op het naastgelegen perceel.

Met het voorstel van de aanvrager voor wat betreft aanvullend nader bodemonderzoek op het perceel kan worden ingestemd. Waarbij de sterke loodverontreiniging verticaal wordt uitgekarteerd middels een nieuwe boring ter hoogte van boring twaalf en horizontaal verder wordt uitgekarteerd (zuidoostelijk gericht) middels een extra boring om de omvang van de sterke loodverontreiniging horizontaal en verticaal volledig te bepalen op het perceel.

Mogelijk is op basis van de resultaten van het aanvullend nader bodemonderzoek verder onderzoek noodzakelijk om de omvang van de loodverontreiniging volledig te kunnen bepalen.

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 Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 september 2021 aangegeven dat het bouwplan voor verkeerslawaaï is getoetst aan de Wet geluidhinder in het akoestisch onderzoek van Peutz "Geluidbelasting ter plaatse van geplande woningbouw aan de Zegwaartseweg te Zoetermeer" met kenmerk OA 15833-2-RA 2 d.d. 23 februari 2021.

Het rapport is voor het onderdeel verkeerslawaaï akkoord bevonden. De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 44 dB (na aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een te doorlopen Hogere waarde procedure in het kader van de Wgh. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh).

- de Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 september 2021 aangegeven dat het plan op grote afstand ligt van een Natura 2000 gebied. In de ruimtelijke

onderbouwing wordt desalniettemin uitgebreid ingegaan op het vraagstuk van de stikstofdepositie (inclusief berekeningen).

Zowel voor de gebruiksfase als de aanlegfase wordt geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

- de aangeleverde constructieberekeningen zijn, behoudens de nog aan te leveren gegevens (zie bijlage 1), akkoord bevonden;

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

- het gemeentelijk monument 'Schoor naast Zegwaartseweg 43' wordt gewijzigd;
- het gaat om de volgende wijzigingen: verbouw van de monumentale schoor tot woning met uitbreiding;
- de wijzigingen zijn beoordeeld door de Stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundige van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- op 9 december 2021 heeft de Stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundige geadviseerd en is het plan aangehouden. Op 6 januari 2022 is opnieuw geadviseerd op het gewijzigde plan en deze is positief onder voorwaarden beoordeeld;
- de voorwaarden zijn onder bijlage 2 weergegeven;
- op grond van artikel 13 van de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 verzet het belang van de monumentenzorg zich niet tegen de aangevraagde wijzigingen.

Inwerkingtreding besluit

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Indien een bezwaar tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan voordat op dat verzoek is beslist.

Het hiervoor gestelde heeft tot gevolg dat de uitvoering van de werkzaamheden niet voor afloop van de hierboven gestelde termijn mag plaatsvinden.

Betaling Leges

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

Ambtelijk vastgestelde Bouwsom: €630.414,84 (incl. BTW)

Procedure

Op 29 april 2021 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 21 mei 2021 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 27 september 2021 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 4 november 2021 ontvangen.

Op 2 december 2021 hebben wij opnieuw verzocht om aanvullende gegevens. Deze gegevens hebben wij op 10 december 2021 ontvangen.

Op 16 december 2021 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Op 23 mei 2022 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.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden, gelet op artikel 7:1 onder d en artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Den Haag (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage).

Indien het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, dan staat voor belanghebbenden, mede gelet op artikel 6:8 lid 4 Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid open om binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, ter inzage is gelegd, een beroepschrift in te dienen bij genoemde rechtbank.

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.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage). Wij wijzen u er op dat daarvoor vereist is dat u een beroepschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening.

Op grond van artikel 6:13 Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht, naar voren heeft gebracht.

Bijlagen

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

Omschrijving:	Naam:	Datum:
Begeleidende email bij aanvullende gegevens	RE: 2021-000266 Zegwaartseweg 43 te Zoetermeer	4 november 2021
berekening/ hellend dak	5989213_1628237658172_2210105_Hellend_dak_-_woning.pdf	6 augustus 2021
Bouwkundig / 3D isometrie	DO-022c - 3D isometrie	8 september 2021
Bouwkundig / detailblad	5989213_1638773835600_DO-030a_-_Detailblad_1.PDF	6 december 2021
Bouwkundig / detailblad 1	DO-030 - Detailblad 1	8 september 2021
Bouwkundig / Detailblad 2	5989213_1636007338877_DO-031b_-_Detailblad_2.PDF	4 november 2021
Bouwkundig / details	5989213_1641200976033_DO-031c_-_Detailblad_2.PDF	3 januari 2022
bouwkundig/ 3D overzicht	5989213_1619697780842_DO-022b_-_3D_isometrie.pdf.pdf	29 april 2021
Briefrapportage van het aanvullend grondonderzoek	5989213_1636007143437_21283BOZ_-_rapport_ao_-_031121.pdf	4 november 2021
bouwkundig/ berekening/ uitgangspunten rapport constructies	5989213_1628237658185_Uitgangspuntenrapport_Constructies_20210712.pdf	6 augustus 2021
constructie / Funderingsadvies	5989213_1639131305390_21.02-036-BER-001-2.0_Funderingsadvies_Zegwaartseweg_Zoetermeer.pdf	10 december 2021
HSB gevelconstructies	5989213_1628237658153_2210105_Buitengevel_-_schuur.pdf	6 augustus 2021
HSB gevelconstructies/ buitengevel	5989213_1628237658160_2210105_Buitengevel_-_woning.pdf	6 augustus 2021
plat dak, hout- of staalconstructie/ isolatie onder de dakbedekking	5989213_1628237658178_2210105_Plat_dak_-_woning.pdf	6 augustus 2021
rapportage/ bouwbesluittoets	5989213_1628237658069_2210105_-_Rap._Bouwbesluittoetsing_V1.0_17-05-2021.pdf	6 augustus 2021
ruimtelijke onderbouwing	5989213_1619697204058_RO_Zegwaartseweg_43a_-_definitief_15-04-2021.pdf	29 april 2021
spouwmuur gevelconstructies	5989213_1628237658166_2210105_Buitengevel_720-P_-_woning.pdf	6 augustus 2021
vormvrij Mer-beoordelingsbesluit	2021-000266 vormvrij Mer-beoordelingsbesluit Zegwaartseweg 43 Zoetermeer-getekend	
Berekening BVO	Berekening BVO	7 maart 2022

Advies en werkplan Zwartsteel	5989213_1636007143361_2021-111_Advies_en_werkplan_Zwartsteel.pdf	4 november 2021
Aanvraagformulier	5989213_1619698011070_publiceerbareaanvraag.pdf	29 april 2021
Bouwkundig / plattegrond kelder, begane grond, verdieping NIEUW	5989213_1636007338851_DO-020e_-_Kelder-begane_grond-verdieping_NIEUW.pdf	4 november 2021
Bouwkundig / doorsnede en gevels NIEUW	5989213_1638773768582_DO-021g_-_Doorsnede_-_gevels_NIEUW.pdf	6 december 2021
bouwkundig/ plattegronden/ doorsnede/ gevels/ bestaande schuur	5989213_1619697780752_DO-010a_-_Plattegronden-doorsnede-gevels_bestaande_Schuur.pdf	29 april 2021
constructie / Geotechnisch rapport grondwater	5989213_1639131455161_210615_geotechnisch_rapport_Zoetermeer_V1-grondwater.pdf	10 december 2021
constructie / Geotechnisch rapport	5989213_1639131305457_210126_geotechnisch_rapport_Zoetermeer_-_V0.pdf	10 december 2021
constructie / inspectie bestaande schuur	5989213_1639130929876_DO-02_Inspectie_bestaande_schuur.pdf	10 december 2021
constructie / Uitgangspunten rapport constructies	5989213_1639130929775_DO-01_Uitgangspuntenrapport_Constructies.pdf	10 december 2021
Eindrapportage	5989213_1633346037587_2021-056_Eindrapportage_ecologie.pdf	4 oktober 2021
Bouwkundig/detailblad	DO-031c - Detailblad 2	3 januari 2022
constructie / Werkplan kelderconstructie	5989213_1639130929912_DO-03_Notitie_werkplan_kelder.pdf	10 december 2021
Vloerconstructie beton/ begane grond	5989213_1628237658147_2210105_Begane_grondvloer_-_woning.pdf	6 augustus 2021

en

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

BIJLAGE 2: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 3: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Aan te leveren stukken

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-000266. De aanvraag heeft betrekking op het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur en het aansluitend bouwen van een woning achterop het perceel Zegwaartseweg 43a 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;

Hiervoor 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. voor de toegepaste glazen balustraden dient aangetoond te worden dat deze voldoen aan de sterkte eisen tegen doorvallen (veiligheidsglas);
- d. bouwkundige tekeningen (nieuw) en S&W rapportage bouwbesluittoetsing v 1.0, dienen aangepast te worden v.w.b. het onderscheid in nieuwbouw niveau en rechtens verkregen niveau. De monumentale bestaande schuur wordt gewijzigd naar de functie 'wonen'. Hiervoor geldt het rechtens verkregen niveau met als minimale eis het niveau voor bestaande bouw. De nieuw te bouwen woning dat gekoppeld wordt aan de bestaande schuur dient aan nieuwbouw eisen te voldoen.

Daarnaast geldt, volgens artikel 1.12a, voor woonfuncties in particuliere eigendom de volgende uitzondering: Op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom zijn de afdelingen, 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 en onverminderd het bepaalde in artikel 9.2, 10e lid, artikel 6.10 niet van toepassing.

Wat betreft de afdelingen 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.11, 4.1, 4.2 en 4.7 zijn de voorschriften voor een bestaand bouwwerk van toepassing.

- e. de bouwbesluitrapportage v 1.0 van S&W geeft aan dat de milieuprestatie- en energieprestatieberekeningen niet van toepassing zijn omdat er sprake is van verbouw. Dit geldt echter alleen voor de bestaande monumentale schuur, voor zover onder verbouw rechtstreeks geldende eisen worden benoemd. Omdat de functie wijzigt naar 'wonen' is er sprake van rechtens verkregen niveau. De aansluitende woning op het achtererf dient te voldoen aan de nieuwbouw eisen van hoofdstuk 5. Hiervoor dient de rapportage en indien nodig ook de bouwkundige tekeningen op worden aangepast en ingediend.

- f. het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit (let op: dit is iets anders dan het V&G plan, dat bij de aanvraag is aangeleverd);

Archeologie / Aanlegvergunning

- g. indien er grondwerkzaamheden plaatsvinden in de gronden met de bestemming "Waarde-archeologie" dient bij werkzaamheden in deze gronden dieper dan 30cm een vervolgonderzoek naar archeologische waarden te worden gedaan. De exacte invulling van het grondonderzoek moet worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). Deze kan worden opgesteld na toetsing van het vooronderzoek door de gemeente;

voor het gebied onder de bestaande schuur geldt dat graafwerkzaamheden archeologisch begeleid moeten worden (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding).

daarnaast is het op grond van 20.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de onder artikel 26 van de voorwaarden in bijlage 2 genoemde werken en/of werkzaamheden als zodanig aangegeven gebied uit te voeren of te doen uitvoeren.

Sloopactiviteit

- h. voor de activiteit slopen dient een volledige sloopmelding volgens artikel 1.26 van het bouwbesluit ingediend te worden.

Bodem

- i. met het voorstel van de aanvrager voor wat betreft aanvullend nader bodemonderzoek op het perceel is ingestemd. Waarbij de sterke loodverontreiniging verticaal wordt uitgekarteerd middels een nieuwe boring ter hoogte van boring twaalf en horizontaal verder wordt uitgekarteerd (zuidoostelijk gericht) middels een extra boring om de omvang van de sterke loodverontreiniging horizontaal en verticaal volledig te bepalen op het perceel. Op basis van de resultaten van het aanvullend nader bodemonderzoek kan verder onderzoek noodzakelijk zijn om de omvang van de loodverontreiniging volledig te kunnen bepalen.

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 2021-000266. De aanvraag heeft betrekking op het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur en het aansluitend bouwen van een woning achterop het perceel Zegwaartseweg 43a 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**
- IV Flora en Fauna (Wnb)**
- V Bibob**

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. 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;
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. 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.

6. 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.
7. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden aan de bouwinspecteur door, dat de bouwwerkzaamheden worden beëindigd.
8. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
9. 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.
10. 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: <http://www.kadaster.nl/klic>
11. 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>.
12. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl

veiligheid:

13. 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.

14. Ingevolge afdeling 2.3 dient een afscheiding een voorziening te bevatten, als gesteld in artikel 2.17 t/m 2.20, waardoor het vallen van een vloer, trap of hellingbaan zo veel mogelijk wordt voorkomen. Hiervoor dient volgens artikel 1.12a voldaan te worden aan niveau bestaande bouw. Voor de toegepaste glazen balustraden en smartglas wanden dient aangetoond te worden dat deze voldoen aan de sterkte eisen tegen doorvallen (veiligheidsglas);
15. Ingevolge afdeling 2.5 dienen, volgens artikel 1.12a de aanwezige trappen te voldoen aan artikel 2.37, niveau bestaande bouw;

energiezuinigheid en milieu:

16. Artikel 5.6 is van toepassing op het bestaande bouwwerk (monumentale schuur). Er is sprake van reeds verkregen niveau, ongeacht dat de functie van de bestaande schuur wordt omgezet naar 'wonen'. Derhalve dient voor de verbouw van de schuur te worden voldaan aan de onder verbouw genoemde minimum eisen. Indien onder verbouw geen rechtstreeks werkende eis wordt benoemd dan geldt de bestaandebouw eis.
17. Op de op het achtererf te bouwen woning zijn de nieuwbouw eisen van afdeling 5.1 en afdeling 5.2. Hiervoor dienen aangepaste gegevens te worden aangeleverd aangezien in de rapportage bouwbesluittoetsing v 1.0 van S&W wordt uitgegaan van verbouw.

installaties:

18. 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);
19. Ingevolge artikel 6.21 lid 1 heeft een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

Tevens heeft volgens artikel 6.21 lid 3 een verblijfsruimte een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een verblijfsruimte in een wooneenheid indien elke wooneenheid in de woonfunctie in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag vanuit dat beschermd

subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment van ten minste 30 minuten;

20. Ingevolge artikel 6.37 dient tussen de openbare weg en tenminste een toegang tot het bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg liggen die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpdiensten. Hiertoe dient te worden voldaan aan de eisen gesteld in artikel 6.37 lid 2 onder 4 of 5, lid 3, lid 5 en artikel 6.38 lid 3 t/m 5.

bouw- en sloopwerkzaamheden:

21. 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 veiligheid in de omgeving, geluidhinder, trillingshinder, stofhinder, grondwaterstand en afvalscheiding:
- 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.

Het veiligheidsplan dient bovenstaande onderdelen en de benoemde onderdelen onder artikel 8.7 te bevatten.

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.

22. Gezien de periode waarin uw pand (de bestaande schuur) opgericht is (voor 1994), is het mogelijk, dat er asbest in is verwerkt. Wij raden u aan dit door een SC530 gecertificeerd bedrijf te laten controleren (uw aannemer kan u hierbij adviseren). Mocht er asbestverdacht materiaal worden aangetroffen in de te verbouwen constructie, dan moet u hiervoor een asbestinventarisatie rapport laten opmaken en een sloopmelding bij de gemeente doen.

II N.a.v. de Bouwverordening 2012

23. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 oktober 2021 aangegeven dat na bestudering van de E-mail 'Zaak 01003774 / HMT: 21283BOZ: Zegwaartseweg 43a Zoetermeer', d.d. 25 oktober 2021 en bijlage, het reeds uitgevoerde verkennende en nader bodemonderzoek (kenmerk 19097SPZ, d.d. 20 mei 2019) ter plaatse en historische bodeminformatie van het naastgelegen perceel het volgende kan worden geconcludeerd:

Op basis van de NTA 5755 is uitkartering van de sterke loodverontreiniging (12-3 (0,10-0,50 m-mv) op het naastgelegen perceel noodzakelijk. Gezien de resultaten van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse en de historische bodeminformatie van het naastgelegen perceel wordt een geval van ernstige bodemverontreiniging niet verwacht en is aanvullend nader bodemonderzoek in het onderhavige geval niet noodzakelijk op het naastgelegen perceel.

Met het voorstel van de aanvrager voor wat betreft aanvullend nader bodemonderzoek op het perceel kan worden ingestemd. Waarbij de sterke loodverontreiniging verticaal wordt uitgekarteerd middels een nieuwe boring ter hoogte van boring twaalf en horizontaal verder wordt uitgekarteerd (zuidoostelijk gericht) middels een extra boring om de omvang van de sterke loodverontreiniging horizontaal en verticaal volledig te bepalen op het perceel.

Mogelijk is op basis van de resultaten van het aanvullend nader bodemonderzoek verder onderzoek noodzakelijk om de omvang van de loodverontreiniging volledig te kunnen bepalen.

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

24. Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden niet geschaad. De erfgoedcommissie adviseert positief onder voorwaarden over het plan. Deze voorwaarden zijn:
- a. De uitlijning van de dakvensters met de pannen in het dak van de monumentale bijshuur dient zoveel mogelijk midden tussen de spanten komen te liggen en dient tijdens de uitvoering in overleg met het team Erfgoed te worden bepaald.
 - b. Er dient voor aanvang van de bouw een bemonstering van het materiaal Corian te worden aangeleverd. De commissie zal de houdbaarheid van de kleur en het materiaal dan beoordelen.

Archeologie en Aanlegvergunning

25. aangezien onder de fundering van de huidige schuur ook archeologische resten kunnen worden verwacht wordt, in het geval van sloop of grondwerkzaamheden ten behoeve van de instandhouding van de monumentale schuur, geadviseerd om de graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). Het doel hiervan is gelijk aan het doel van een proefsleuvenonderzoek;

De exacte invulling van het vervolgonderzoek moet worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), deze kan worden opgesteld na toetsing van het vooronderzoek door de gemeente.

Tevens geldt in het westelijke deel naast de bestaande schuur dat werkzaamheden minder dan 30 cm -mv worden vrijgegeven. Voor werkzaamheden dieper van 30 cm -mv geldt dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P);

Voor het gebied onder de bestaande schuur geldt dat graafwerkzaamheden archeologisch begeleid moeten worden (Opgraving, variant Archeologische Begeleiding). De exacte invulling van dit vervolgonderzoek moet worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE);

26. daarnaast is het op grond van 20.4.1 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:
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50cm onder peil, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - j. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - k. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - l. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m² of het verwijderen van funderingen;
 - m. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - n. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - o. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - p. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 50cm onder peil.
27. 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.

IV N.a.v. Flora en Fauna

28. Voor wat betreft de inrichting van het groen wordt een combinatie van inheemse en uitheemse planten gekozen. Inheemse soorten hebben hierin de voorkeur. De rand van het plangebied (langs de achtertuin) kan een lijnvormig element vormen voor vleermuizen. Juist de groene verbinding is van belang langs de Zegwaartseweg. Groen bij/aan de gevel kan natuurlijk op verschillende manieren gerealiseerd worden. Het is onduidelijk hoe het groen parallel lopend aan de gevel aan de Zegwaartseweg wordt ingevuld. Zoals eerder vermeldt vormen de hagen (één van de 'parels' van Zoetermeer) een verbindingsroute noord-zuid voor o.a. grondgebonden zoogdieren als de egel, maar ook de bunzing en de hermelijn. Daarom is geadviseerd om deze verbindende functie te versterken met het doortrekken van de haag. Alsnog wijzen wij u erop dat de strook gras voldoende ruimte biedt om een strook hagen te plaatsen en deze te laten aansluiten op de haag van de burens, waarbij natuurlijk rekening wordt gehouden met de zwartsteel op de hoek.

Tegenwoordig wordt met nieuwbouw altijd natuurinclusief gebouwd (Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland). Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit ruimte open laten in de spouw of inbouwkasten voor vogels en/of vleermuizen. Één van de panden is ongeschikt voor natuurinclusief bouwen omdat het overwegend uit glas bestaat, mogelijk ook vanwege de materiaalkeuze en waarbij het schuine dak te laag rijkt. Om de oude schuur bewoonbaar te maken wordt geïsoleerd, waarbij de mogelijkheid kan ontstaan om gelijk voorzieningen in de kopgevels te treffen voor vogels en/of vleermuizen. Bij de oude schuur zijn echter ramen gepland. Mocht er in de punt van de kopgevels ruimte beschikbaar zijn dan wordt natuurinclusief bouwen aangeraden.

V N.a.v. het Bibob-onderzoek

29. Door omstandigheden hebben we nog geen adequate beoordeling kunnen maken over de mate van gevaar dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen, onder voorbehoud van de resultaten van het bibob-onderzoek. Daarmee wordt geen oordeel gegeven over de mate van gevaar als hiervoor bedoeld. Als uit een advies van het LBB blijkt dat er een ernstig gevaar bestaat als bedoeld in artikel 3, eerste lid, Wet Bibob, kan de vergunning alsnog worden ingetrokken. Volledigheidshalve benadrukken wij dat het gebruik van deze vergunning, in afwachting van het advies van het LBB en eventueel daaropvolgende besluitvorming, geheel voor uw eigen rekening en risico is.

BIJLAGE 3: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2021-000266. De aanvraag heeft betrekking op het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur en het aansluitend bouwen van een woning achter op het perceel Zegwaartseweg 43 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/ aanvraagster worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635;
- Het bouwwerk moet worden geplaatst volgens het matenplan van de gemeente Zoetermeer; hiertoe worden de hoekpunten aangegeven door afdeling Stadsbeheer, dhr. Langerak, telefoonnummer 079-3469577, 2x 24 uur van tevoren melden;
- 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 een geluidsontheffing noodzakelijk is, dient u die geluidsontheffing 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen;
- De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;
- De totale legeskosten voor deze aanvraag bedragen € 26.590,01.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met R. Weeda,
telefoonnummer +31793468824 (email R.Weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het
kenmerk 2021-000266 vermelden?

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de coördinator team Vergunningen van de afdeling VVH

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Coenen W.G.M.

Kennisgeving besluit omgevingsvergunning voor het in afwijking van de bestemming verbouwen van een monumentale schuur en bouwen van een woning achterop het perceel, Zegwaartseweg 43a (naast nummer 43) 2723PA Zoetermeer.

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer heeft op 25 juli 2022 een besluit verzonden op de aanvraag met zaaknummer 2021-000266 voor het in afwijking van bestemming verbouwen van een monumentale schuur en het bouwen van een woning op locatie Zegwaartseweg 43a (naast nr. 43), 2723PA Zoetermeer. De vergunning is verleend.

Toelichting omgevingsvergunning

De vergunning gaat over de activiteiten: het bouwen van een bouwwerk, afwijking bestemmingsplan en wijzigen van een gemeentelijk monument.

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 deze omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Beroep indienen?

Vanaf 29 juli 2022 kunnen belanghebbenden 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 29 juli 2022 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.



gemeente

Zoetermeer

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

De heer F.F. Boninfante
Haussmannruimte 109
2728 MZ Zoetermeer

Bezoekadressen

Engelandlaan 502
2711 EB Zoetermeer
Stadhuisplein 1
2711 EC Zoetermeer

Postadres

Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Datum

8 maart 2022

Uw kenmerk

Ons kenmerk

2021-000266

Bijlagen

Onderwerp: vormvrij Mer-beoordelingsbesluit Zegwaartseweg 43 te Zoetermeer

Geachte heer Boninfante,

Op 29 april 2021 hebben wij een aanmeldnotitie ontvangen voor het afwijken van de bestemming, verbouwen van een monumentale schuur en bouwen van een woning achter op het perceel Zegwaartseweg 43 in Zoetermeer.

Het voorgenomen project heeft betrekking op het realiseren van een woning welke zal bestaan uit een transformatie van een bestaande monumentale schuur en een nieuw te bouwen deel achter op het perceel waarbij beide delen worden verbonden door een transparante gang. Het perceel heeft de bestemming 'Tuin' en 'Bedrijventerrein'. Het bouwplan is strijdig met:

- Artikel 11.1.1 Op de bestemming 'Tuin' zijn geen woningen toegestaan. Daar waar het monument wordt verbouwd tot woning dient de bestemming gewijzigd te worden in 'Wonen'.
- Artikel 11.3a specifieke gebruiksregels: het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen is niet toegestaan.
- Artikel 4.1.1 Op de bestemming 'Bedrijventerrein' is alleen een bedrijfswoning toegestaan. In het ingediende plan is een gewone woning aangevraagd. Dit is niet toegestaan. Het perceel deel waar de woning wordt gebouwd dient de bestemming gewijzigd te worden in 'Wonen'.
- Artikel 4.2.1 Er is strijd met de bouwregels omdat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig, dus is de aanvraag strijdig met dit artikel.
- Artikel 4.4a Er is strijd met de specifieke gebruiksregels omdat het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit is niet het geval dus is de aanvraag strijdig met dit artikel.

Daarnaast zijn de activiteiten archeologie, monument wijzigen/slopen en aanlegvergunning niet getoetst omdat hiervoor geen gegevens zijn aangeleverd.

Een onderdeel van de onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan betreft het aantonen dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Bij een aantal plannen, gevallen en besluiten geldt dat een milieueffectrapportage (Mer) of een formele Mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. In de bijlage bij het Besluit Mer zijn de criteria en drempelwaarden daarvoor opgenomen.

Ook ontwikkelingen die qua omvang niet voldoen aan de drempelwaarden kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Daarom is ook voor dergelijke ontwikkelingen een milieutoets nodig in de vorm van de 'vormvrije Mer-beoordeling'.

Met ingang van 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit Mer in werking getreden. Hierin is bepaald dat voor alle activiteiten die in het Besluit Mer zijn genoemd een expliciet besluit moet worden genomen. Dus ook voor de gevallen waarin sprake is van een vormvrije Mer-beoordeling, omdat niet wordt voldaan aan de drempelwaarden. U heeft daartoe een aanmeldnotitie aangeleverd waarin de gevolgen voor het milieu worden omschreven (zie bijlage).

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling van één woning blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Beoordeeld is welke effecten er zijn voor de aspecten: verkeer, luchtkwaliteit, ecologie, geluid en water. Op basis van deze kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project (de criteria uit bijlage III van de Mer-richtlijn) is gemotiveerd dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten van deze ontwikkeling.

Wij hebben dan ook geconcludeerd dat de kenmerken van het potentiële effect als zeer gering tot niet kunnen worden beschouwd en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Er is daarom geen formele Mer-procedure benodigd en er kan worden volstaan met een besluit over de vormvrije Mer-beoordeling.

Besluit

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voorafgaande aan de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming, verbouwen van een monumentale schuur en bouwen van een woning achter op het perceel Zegwaartseweg 43 in Zoetermeer, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Wij verzoeken u dit besluit bij uw vergunningaanvraag te voegen.

Rechtsbescherming:

Een vormvrij Mer-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een dergelijke beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij dit besluit een belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure ten behoeve waarvan het vormvrije Mer-beoordelingsbesluit wordt genomen. In dit geval in het kader van de procedure voor de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Meer informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met R. Weeda van de afdeling VVH, bereikbaar op telefoonnummer 14079 of email (emailadres: r.weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk, 2021-000266, vermelden?

Wij gaan er vanuit dat wij u hiermede voldoende hebben ingelicht.

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

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