



gemeente

Zoetermeer

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 08 december 2023
dossiernummer : 2023-131855;
van : H.W. van Dorp

om vergunning tot : het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en
(ver)bouwen tbv het legaliseren van de recreatiewoning;

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Zoetermeer;
sectie : C;
nr(s) : 5489;

plaatselijk gemerkt : Voorweg 230 (c) te Zoetermeer
kadastrale aanduiding: ZTM00-C-5489

Besluiten

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

1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [2.1.1.c Wabo]
2. het bouwen van een bouwwerk (2.1.1.a Wabo)

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 2023-131855 heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en (ver)bouwen ten behoeve van het legaliseren van de recreatiewoning en het plaatsen van een dierenschuilplaats op het perceel Voorweg 230 (c) te Zoetermeer.

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)

1. de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Voorweg 2017' en de 'Parapluherziening Parkeren en Geluidsgevoelige objecten';
2. ter plaatse van het bestemmingsplan 'Voorweg 2017' geldt de bestemming 'Agrarisch', met de aanduidingen 'Bouwvlak', 'Maatvoering' (maximum bouwhoogte: 5,5m) en de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren en geluidsgevoelige objecten';
3. de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming 'Agrarisch' op grond van artikel 3.1.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de gronden bestemd zijn voor agrarische bedrijven en hobbymatig agrarisch gebruik waarbij het gebruik van een recreatiewoning niet is toegestaan. Hiervoor is een functiewijziging noodzakelijk;
4. de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.2.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat de dierenschuilplaats buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Echter, in het advies op het vooroverleg van 3 november 2022 is over de dierenschuilplaats het volgende aangegeven:
"- het wegbestemmen van de overige bouw mogelijkheden / bouwvlakken is een voorwaarde voor het omzetten naar de functie recreatiewoning en het eventueel meewerken aan een dierenschuilplaats buiten het bouwvlak. Dit vanwege het belang van het open landschap ter plaatse."
5. de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de gebruiksregels binnen de voornoemde bestemming op grond van artikel 3.5.1 onder d en e van de bestemmingsplanvoorschriften omdat het aanbrengen van beplanting en parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen verboden is. Momenteel is het terrein voorzien van stelcon platen en een schutting en heeft de initiatiefnemer aangegeven dat er nog geen voornemen zijn voor het aanbrengen van beplanting of het wijzigen van de reeds aanwezig zijnde oppervlakte verharding.

Indien de vergunninghouder alsnog beplanting of oppervlakte verharding anders dan, bij verlening van deze vergunning, aanwezig op het terrein, wenst aan te brengen dan dient hij hier vooraf een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) aan te vragen.

6. gelet op artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo;
7. met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan;
8. 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, van de 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;

9. de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;
10. 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;
11. 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;
12. 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 Wabo, heeft deze activiteit geen onaanvaardbare aantasting voor het woon- en leefklimaat tot gevolg;

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Economie:

De woning mag uitsluitend voor recreatieve doeleinden gebruikt worden en niet permanent bewoond worden.

Parkeren:

Op het perceel worden twee parkeerplaatsen aangelegd. De huidige oppervlakte verharding bestaat uit stelconplaten. Indien deze verharding gewijzigd wordt dan dient hiervoor een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) aangevraagd te worden. (zie ook overweging 5).

Planologie:

Om de functiewijziging t.b.v de recreatiewoning inclusief dierenschuilplaats mogelijk te maken worden conform de afgesproken voorwaarde dat overige bouwmogelijkheden / bouwvlakken worden wegbestemd. (zie overweging 4)

De aanvraag verzoekt het bouwvlak van het voormalig kantoor weg te bestemmen t.b.v. een dierenschuilplaats van maximaal 25m².

Indien de vergunninghouder alsnog beplanting of oppervlakte verharding, anders dan bij verlening van deze vergunning aanwezig op het terrein, wenst aan te brengen dan dient hij hier vooraf een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) voor aan te vragen. (zie overweging 5 en voorwaarde parkeren)

13. Op 15 augustus 2024 is door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) advies uitgebracht op het gebied van externe veiligheid en Bodem.

Het onderzoek externe veiligheid is opgesteld door Adviesbureau Mees & Milieu. In de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 4.5 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Met behulp van de BAG Populatieservice is aangetoond dat de populatie rondom de hogedrukaardgasleiding laag is en ook nauwelijks zal toenemen als gevolg van het plan. Hiermee blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde en zal er geen sprake van een toename van het groepsrisico zijn. In de ruimtelijke onderbouwing staat een zeer goede verantwoording beschreven waarbij wordt ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het geval van een calamiteit aan

de hogedrukaardgasleiding.

Het bodemonderzoek (Verkenkend bodemonderzoek Voorweg 230C te Zoetermeer, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. met kenmerk MEZO20241117.01 van 8 november 2024) is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, wel conform de NEN 5707 en wordt als voldoende beoordeeld. Opgemerkt wordt dat enkel bodemonderzoek is uitgevoerd rondom de toekomstige woning.

De ODH concludeert dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en dat de externe veiligheid voldoende is aangetoond en hieraan wordt voldaan.

14. 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 Wabo en de activiteit (ver)bouw is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wabo gedaan op 10 januari 2025 in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via [overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/), en op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>;
15. de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 13 januari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen;
16. op de voorgenomen omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend of op de voorgenomen omgevingsvergunning is/zijn (een) zienswijze(n) ingediend door.....;
17. deze zienswijze(n) is/zijn beantwoord in onze brief (brieven) met ons kenmerk ..., welke gelijktijdig met deze vergunning is/zijn verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

OF KEUZE BLOK INDIEN GEEN ZIENSWIJZE(N)

- 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;

EINDE KEUZE BLOK

18. 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;
19. voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;
20. de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 28 november 2024 geoordeeld dat de activiteit (ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand omdat het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De functiewijziging van kantoor naar wonen (recreatief) betreft een beperkte transformatie van het uiterlijk van het bouwwerk. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving;
21. 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;
22. 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;

Inwerkingtreding besluit

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

Indien een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn 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.

Procedure

Op 08 december 2023 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 (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften waardoor de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 15 december 2023 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.

Op 20 december 2023 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omdat de aanvraag niet compleet was. Deze gegevens hebben wij op 2 april 2024 ontvangen.

Op 11 april 2024 is bekend gemaakt, aan de vergunning aanvrager, dat voor de aanvraag een uitgebreide procedure doorlopen moet worden. De vergunning aanvrager is daarbij de keuze gegeven om de aanvraag in te trekken en na 1 januari 2024 opnieuw in te dienen, i.v.m. mogelijk voordeel als deze behandeld wordt onder de omgevingswet, of de huidige procedure voort te zetten. De vergunning aanvrager heeft gekozen om huidige procedure voort te zetten.

Op 13 januari 2025 hebben wij het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd.

Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure)

Vanaf 13 januari 2025 ligt dit besluit zes weken ter inzage en staat vanaf dat moment, 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 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 erop 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.

Bijlagen

De onderstaande bijlages maken onderdeel uit van het besluit.

De bij de aanvraag aangeleverde en gewaarmerkte stukken te weten:

Omschrijving	Naam	Creatie
Publiceerbare aanvraag	8252923_1702043670495_publiceerbare aanvraag.pdf	8-12-2023
Situatie	8252923_1702043444916_22012_2023-12-08_DO-001.pdf	8-12-2023
Omgeving – bestaande toestand	8252923_1702043497084_22012_2023-12-08_DO-002.pdf	8-12-2023
Aanvraagformulier onderdeel activiteit bouwen	8252923_1712064879801_2023-131855_Recreatiewoning_activiteit_bouwen.pdf	2-4-2024
Toelichting op verzoek om aanvullingen	8252923_1712064907675_22012_2024-04-02_Reactie_op_uw_brief_2023-131855.pdf	2-4-2024
Bouwkundig / Foto's bestaande toestand	8252923_1712064948623_22012_2024-04-02_Fotos_bestaande_toestand.pdf	2-4-2024
Bouwkundig / Plattegrond terrein / 02-04-2024	8252923_1712064976584_22012_2024-04-02_DO-003.pdf	2-4-2024
Rapport Quick scan ecologie	8252923_1719574184680_rapport_QS_Voorweg_Zoetermeer.pdf	28-6-2024
Bouwkundig bestaand en nieuw / tek. DO-100	8252923_1719574220286_22012_2024-06-28_DO-100.pdf	28-6-2024
Reactie op uw e-mail dd 07-05-2024	8252923_1719574261876_22012_2024-06-28_Reactie_op_uw_e-mail_dd_07-05-2024.pdf	28-6-2024
Ruimtelijke onderbouwing	241111- Ruimtelijke onderbouwing.pdf	13-11-2024

en

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

BIJLAGE 2: Opmerkingen

BIJLAGE 1: Vergunningvoorschriften

Behorende bij omgevingsvergunning 2023-131855. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en (ver)bouwen tbv het legaliseren van de recreatiewoning op het perceel Voorweg 230 (c) te Zoetermeer.

Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Op grond van artikel 2.22 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.

- I Bouwbesluit 2012**
- II Bouwverordening Zoetermeer 2012**
- III Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen**
- IV Voorwaarden t.a.v. de afwijking van het bestemmingsplan**

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;
4. Volgens artikel 1.25 lid 1 geeft u tenminste twee werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden door dat de bouwwerkzaamheden gaan starten. U kunt dit doen door een mail te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit emailbericht. 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.
5. Volgens artikel 1.25 lid 2 geeft u uiterlijk daags na beëindiging van de bouwwerkzaamheden door dat de bouwwerkzaamheden worden/zijn beëindigd. U kunt dit doen door een mail te sturen aan IB-VTH@zoetermeer.nl. Voor de goede orde: U ontvangt geen reactie van ons op dit emailbericht. Volgens artikel 1.25 lid 3 wordt het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen zolang het bouwwerk niet gereed is gemeld.
6. 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.
7. 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>

8. Indien beplanting of oppervlakte verharding, anders dan bij verlening van deze vergunning aanwezig op het terrein, wordt aangebracht dan dient hier vooraf een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) voor aangevraagd en verleend te worden.
9. 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>.
10. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.
11. Indien het pand opgericht is (voor 1994), is het mogelijk, dat er asbest in is verwerkt. Indien er (ver)bouw aan het pand gaat plaatsvinden raden wij 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

12. Het bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Voorweg 230C te Zoetermeer, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. met kenmerk MEZO20241117.01 van 8 november 2024) is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, wel conform de NEN 5707 en wordt als voldoende beoordeeld. Opgemerkt wordt dat enkel bodemonderzoek is uitgevoerd rondom de toekomstige woning.

III Voorwaarden t.a.v. open of gesloten bodemenergiesystemen

13. Wij wijzen u erop dat u voor het aanbrengen van een open of gesloten bodemenergiesysteem een melding dient te doen en/of een vergunning dient aan te vragen bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH).

Wij adviseren u contact op te nemen met de ODH om na te gaan of u een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen (en zo ja, in welk kader). Dit is namelijk afhankelijk van het soort systeem en de capaciteit van het systeem.

U kunt dit doen via vergunningen@odh.nl. Vermeld hierbij het type bodemenergiesysteem (open of gesloten) en geef de locatie aan waar u het systeem wilt realiseren. De ODH zal beoordelen of er voor de locatie specifiek beleid geldt en zal contact met u opnemen om aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waaraan u dient te voldoen.

Wanneer het gaat om een gesloten bodemenergiesysteem, dient in ieder geval een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen of het Activiteitenbesluit

milieubeheer te worden ingediend. Een melding mag alleen worden ingediend door een hiervoor gecertificeerde partij en dient uiterlijk vier weken voor start aanleg van het systeem worden ingediend bij de ODH.

Als tevens een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (Obm) nodig is (systemen in interferentiegebied of systemen met een bodemzijdig vermogen >70 kWh), dan is de wettelijke proceduretermijn acht weken.

IV Voorwaarden t.a.v. de afwijking van het bestemmingsplan

Economie:

De woning mag uitsluitend voor recreatieve doeleinden gebruikt worden en niet permanent bewoond worden.

Parkeren:

Op het perceel worden twee parkeerplaatsen aangelegd. De huidige oppervlakte verharding bestaat uit stelconplaten. Indien deze verharding gewijzigd wordt dan dient hiervoor een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) aangevraagd te worden.

Planologie:

Om de functiewijziging t.b.v de recreatiewoning inclusief dierenschuilplaats mogelijk te maken worden conform de afgesproken voorwaarde dat overige bouwmogelijkheden / bouwvlakken worden wegbestemd.

Het bouwvlak van het voormalig kantoor wordt, op verzoek aanvraag, weg bestemd t.b.v. een dierenschuilplaats van maximaal 25m².

Indien de vergunninghouder alsnog beplanting of oppervlakte verharding, anders dan bij verlening van deze vergunning aanwezig op het terrein, wenst aan te brengen dan dient hij hier vooraf een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) voor aan te vragen.

BIJLAGE 2: Opmerkingen

Behorende bij omgevingsvergunning 2023-131855. De aanvraag heeft betrekking op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en (ver)bouwen tbv het legaliseren van de recreatiewoning op het perceel Voorweg 230 (c) te Zoetermeer.

- 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/ aanvragester worden uitgevoerd door afdeling Stadsbeheer, telefoon 079-3469635;
- 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;
- Afdelingen 6.5, 6.6, 7.1 en 7.2 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Het is de verantwoording van de gebruiker zich op de hoogte te stellen indien wijzigingen van deze artikelen plaatsvinden. De gebruiker dient altijd te voldoen aan de meest recente artikelen.
- De vergunning dient altijd in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden aanwezig te zijn en op verzoek van degene die belast is met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen ter inzage te worden gegeven.
- De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met R. Weeda, telefoonnummer 079 346 8824 (email r.weeda@zoetermeer.nl). Wilt u hierbij het kenmerk van uw aanvraag, 2023-131855, vermelden?

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

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- Voorweg 230 (C) te Zoetermeer, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en (ver)bouwen t.b.v. het legaliseren van een recreatiewoning, 2023-131855.

Toelichting ontwerp omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (2.1.1.a Wabo)
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (2.1.1.c Wabo)

Bij deze ontwerp omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf 13-1-2025 gedurende zes weken ter inzage bij de Omgevingsbalie aan de Engelandlaan 502 te Zoetermeer en kunnen worden ingezien op de website 'regels op de kaart' <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Zienswijzen indienen?

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan iedereen, bij voorkeur schriftelijk, zijn of haar zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar maken aan burgemeester en wethouders.

Stuur uw zienswijze naar:

Gemeente Zoetermeer
College van burgemeester en wethouders
t.a.v. de Afdeling VVH
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Of stuur uw zienswijze digitaal met de digitale knop onder het kopje 'Online regelen' via de onderstaande webpagina:

[Zienswijze over ontwerp-omgevingsbesluit | Gemeente Zoetermeer](#)

Let op: zienswijzen die u per e-mail stuurt nemen wij niet in behandeling. Gebruik altijd het online formulier.

Informatie

Voor het inzien van de stukken en het geven van een mondelinge zienswijze kunt u online een afspraak maken met de Omgevingsbalie via www.zoetermeer.nl/afsprakenomgevingsbalie.

Voor het kenbaar maken van mondelinge zienswijzen kunt u ook een afspraak maken via telefoonnummer 14 079.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8252923
Aanvraagnaam	Recreatiewoning Voorweg 230c Zoetermeer
Uw referentiecode	22012
Ingediend op	08-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het betreft het legaliseren van de recreatiewoning aan de Voorweg 230c te Zoetermeer. De bestemming dient te worden gewijzigd.
Opmerking	Deze aanvraag heeft een relatie met het vooroverleg 2022-086672.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zoetermeer
Bezoekadres:	Stadhuisplein 1, 2711 EC (Publieksplein)
Telefoonnummer:	14 079
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zoetermeer.nl
Website:	www.zoetermeer.nl
Contactpersoon:	Omgevingsbalie telnr. 14079
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Zoetermeer

Kadastrale gemeente Zoetermeer

Kadastrale sectie C

Kadastraal perceelnummer 5489

Bouwplannaam -

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie Het perceel achter de woning aan de Voorweg 230A
2716NL Zoetermeer



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Oude PTT kantoor is nu in gebruik als recreatiewoning.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Agrarisch met 2 bouwvlakken. Verkeer.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Deels recreatiewoning.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie Ruimtelijke Onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
22012_2023-12-08_DO--documentenlijst_pdf	22012 2023-12-08 DO-documentenlijst.pdf	Anders	08-12-2023	In behandeling
22012_2023-12--08_DO--001_pdf	22012 2023-12-08 DO-001.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	08-12-2023	In behandeling
22012_2023-12--08_DO--002_pdf	22012 2023-12-08 DO-002.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	08-12-2023	In behandeling
22012_2023-12--08_DO--004_pdf	22012 2023-12-08 DO-004.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	08-12-2023	In behandeling
231205_Ruimtelijke_-onderbouwing_pdf	231205 Ruimtelijke onderbouwing.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	08-12-2023	In behandeling



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

Het legaliseren/gebruik van een recreatiewoning.
Aanbrengen ventilatioosters.
Extra isoleren buitengevel.
Extra isoleren begane grondvloer.
Nieuwe zwarte gevelbekleding.

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Niet van toepassing. Bestaand gebouw.

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Recreatiewoning (logies).

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties Recreatiewoning (logies).

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?

0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?

0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?

0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	Kunststof	Zwart
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren

in. Ventilatioosters in de kleur van het kozijn (conform bestaand).
Hemelwaterafvoeren: zwart

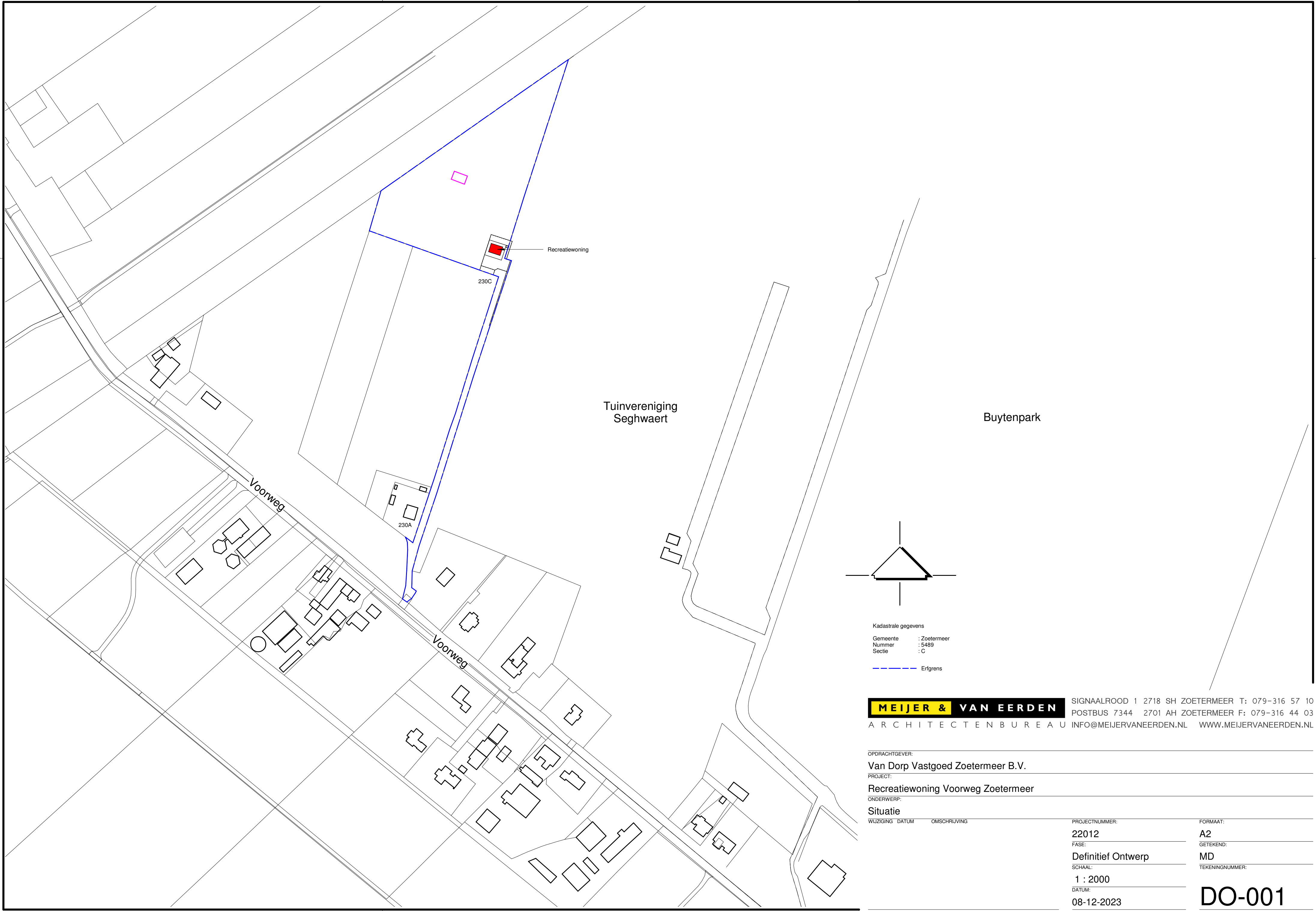
14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

MEIJER & VAN EERDEN
ARCHITECTENBUREAU





MEIJER & VAN EERDEN SIGNAALROOD 1 2718 SH ZOETERMEER T: 079-316 57 10
POSTBUS 7344 2701 AH ZOETERMEER F: 079-316 44 03
ARCHITECTENBUREAU INFO@MEIJERVANEERDEN.NL WWW.MEIJERVANEERDEN.NL

OPDRACHTGEVER:
Van Dorp Vastgoed Zoetermeer B.V.
PROJECT:
Recreatiewoning Voorweg Zoetermeer
ONDERWERP:
Situatie

WIJZIGING	DATUM	OMSCHRIJVING	PROJECTNUMMER:	FORMAAT:
			22012	A2
			FASE:	GETEKEND:
			Definitief Ontwerp	MD
			SCHAAL:	TEKENINGNUMMER:
			1 : 2000	
			DATUM:	
			08-12-2023	

DO-001