

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 08-12-2023;
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 bouwmogelijkheden / 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 230 (c) 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 zienswijzen ingediend door:
 - de Stichting Kwaliteitsteam Buytenpark samen met de Vogel- en Natuurvereniging Zoetermeer;
 - Tuinvereniging Seghwaert;
 - De bewoners van Voorweg 230A en B.
17. deze zienswijzen zijn beantwoord in onze brief met ons kenmerk 'Nota beantwoording Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning legaliseren recreatiewoning Voorweg 230c.pdf' april 2025, welke gelijktijdig met deze vergunning is verstuurd en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;
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;

Ambtelijke aanpassing

Ambtshalve is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning aangepast. Dit betreft het document 'rapport Quick scan ecologie' ingediend op 28-06-2024 welke is vervangen door document 'rapport QS Voorweg Zoetermeer D1' ingediend op 7-4-2025 in verband met een correctie van de locatie aanduiding van het bouwwerk op pagina 2 van het document. Daarnaast is er tevens een voorwaarde voor diervriendelijke buitenverlichting opgenomen in de vergunningvoorschriften (*bijlage 1*).

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 gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming (uitgebreide procedure)

Vanaf de eerste dag na publicatie 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 QS Voorweg Zoetermeer D1	Rapport QS Voorweg Zoetermeer D1	7-4-2025
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 (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.

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.

Natuur:

Eventueel te installeren buitenverlichting dient diervriendelijk te zijn.

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/ aanvraagster 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

Dit document is rechtsgeldig digitaal
ondertekend door Robbert Heerings



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 ventilatieroosters.
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



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 bouwerkzaamheden

Wat is er op het bouwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

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

Hebt u voor deze bouwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwerk

Waar gaat u bouwen?

Niet van toepassing. Bestaand gebouw.

5 Bruto vloeroppervlakte bouwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwerk door de bouwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwerk in m² voor uitvoering van de bouwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwerk in m² na uitvoering van de bouwerkzaamheden?

Niet van toepassing.

6 Bruto inhoud bouwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwerk door de bouwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

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
----------------------------------	--

Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning

‘Afwijken bestemmingsplan en (ver)bouwen ten behoeve van het legaliseren van de recreatiewoning Voorweg 230c Zoetermeer’

1 Inleiding

Het ontwerp van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf 13 januari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp van de omgevingsvergunning - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Op de gebruikelijke wijze is hiervan kennisgegeven door een publicatie in het Gemeenteblad, raadpleegbaar via overheid.nl, en op de website:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In voorliggende nota worden de zienswijzen gericht tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen al of niet gewijzigd wordt vergund.

2 De zienswijzen algemeen

Er zijn drie zienswijzen tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning ontvangen van:

1. de [redacted] samen met de [redacted] (hierna: indiener 1);
2. [redacted] (hierna: indiener 2);
3. de bewoners van [redacted] (hierna: indiener 3).

Alle indieners van zienswijzen hebben een uitnodiging voor het bijwonen van de ambtelijke hoorzitting ontvangen. De hoorzitting heeft op 12 maart 2025 plaatsgevonden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording
Indiener 1		
1.	Waar het gaat om (1) de ecologische schade geldt: a) De betreffende hoek van het Buytenpark, niet ver van [redacted] is in 2013 door de gemeenteraad toegevoegd aan het natuurkerngebied van het Buytenpark als kwantitatieve compensatie van de verlenging van de derde baan van SnowWorld. In de toelichting van het daartoe gemaakte bestemmingsplan staat: De verlenging van de derde baan vindt plaats in het	a) De opmerking of de compensatie van Snowworld al dan niet heeft plaatsgevonden is volgens het college geen zaak in relatie tot de voorliggende omgevingsvergunning, ook omdat in de opmerking wordt gerefereerd aan een bestemmingsplan dat niet van toepassing is op voorliggende omgevingsvergunning. Het college neemt die opmerking dan ook voor kennisgeving aan.

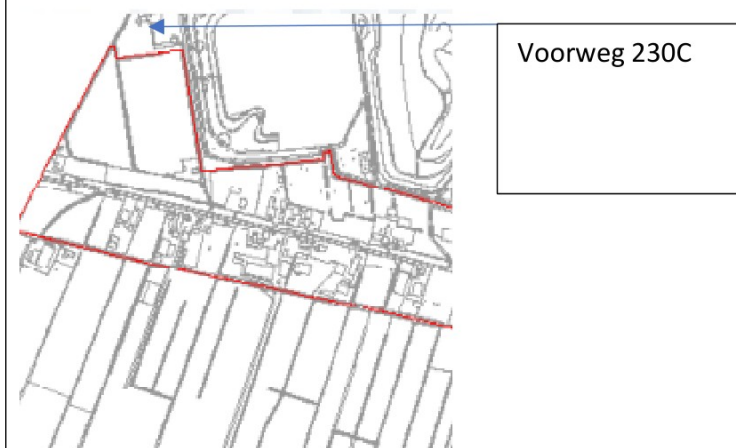
	begrazingsgebied van het Buytenpark. Dit deel van het Buytenpark is aangewezen als natuurkern op de Groenkaart van de gemeente Zoetermeer (vastgesteld door de gemeenteraad september 2013). Deze inbreuk zal op twee wijzen gecompenseerd worden, te weten kwantitatief en kwalitatief. De kwantitatieve compensatie houdt in dat de oppervlakte aan natuurkerngebied dat door de uitbreiding van SnowWorld verloren gaat aan de noordwestzijde van het Buytenpark wordt gecompenseerd door het natuurkerngebied op deze locatie met dezelfde oppervlakte te vergroten. Uit niets blijkt dat u hiermee rekening heeft gehouden. Ten onrechte. Duidelijk is natuurlijk dat het niet gepast is een recreatiewoning toe te laten zo dicht bij een natuurgebied. En het zou het besluit van de hiervoor genoemde kwantitatieve compensatie waardeloos maken. b) Nog extra schadelijk is het dat het gaat om een perceel dat in de directe nabijheid ligt van het zeer waardevolle Gruttolandje. En binnen zeer korte afstand van een daar enkele jaren geleden neergezet houten vogelkijscherm als eindpunt van een circa 1,5 kilometer lang pad. Hierbij gaat het om een gemeentelijk project, conform een idee van de [REDACTED]. Gerealiseerd om het mensen mogelijk te maken vanuit een stille, veilige plek vogels in het Gruttolandje te observeren, zonder dat dit leidt tot onnodige verstoring van dieren. Door het toestaan van een recreatiewoning in de directe nabijheid wordt de betekenis van het Gruttolandje en het pad daarheen met vogelkijscherm aanzienlijk verkleind. Bovendien betreft het hier een gebied dat met financiële steun van de gemeente deels is ingericht als compensatie voor de elders aan de Voorweg weggelokte steenuilen. Zodat wellicht zelfs strijdigheid ontstaat met bepalingen in de Flora- en faunawet.	Het college ziet niet in waarom een recreatiewoning dicht bij een natuurgebied ongepast zou zijn. In voorliggend geval is er geen sprake van het verdwijnen van natuur omdat het op een agrarische bestemming plaatsvindt, en het een functiewijziging van een bestaand gebouw betreft. Daarnaast betreft het één enkele recreatiewoning en is geen sprake van intensieve, grootschalige recreatie. b) De afstand van het Gruttolandje tot aan het gebouw waar de functiewijziging in plaats vindt bedraagt circa 320 meter. De afstand van het Vogelkijscherm tot dat gebouw bedraagt circa 400 meter. [REDACTED] ligt op circa 190 meter van het Gruttolandje en de afstand van het vogelkijscherm ligt op circa 180 meter. De [REDACTED], met meer gebouwen en bezoekers ligt dus op kortere afstand van het Gruttolandje van het Vogelkijscherm dan het gebouw waar de functiewijziging in plaats vindt. Het college ziet daarom niet in waarom de functiewijziging van één enkel gebouw de betekenis van het Gruttolandje en Vogelkijscherm verkleint.
--	---	--

		In 2024 is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geen deel uitgemaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Desalniettemin is onderzoek gedaan naar effecten op natuurwaarden. Door een ecooloog is beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. Uit het onderzoek blijkt dat de kans op beschermde soorten binnen het perceel met zekerheid kan worden uitgesloten. Voor de ontwikkeling is geen vervolgonderzoek nodig is en is geen vergunning van de Omgevingswet nodig voor planten en dieren. Er is geen aanleiding aan te nemen dat strijdigheid is met de Flora en Faunawet. Dit flora en faunaonderzoek wordt toegevoegd aan omgevingsvergunning. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
2.	Waar het gaat om (2) de strijd met het bestemmingsplan geldt: a) Het gaat om een locatie die valt binnen het nog niet eens zo lang geleden (18 mei 2020) door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Voorweg 2017 en die nadrukkelijk de bestemming agrarisch heeft, waar - zoals gesteld in het concept van de omgevingsvergunning - het gebruik van een recreatiewoning niet is toegestaan. Ook niet de daar voorziene parkeergelegenheden en zomaar een dierenschuilplaats - waarvan overigens het doel onduidelijk is.	a) de constatering dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan is correct. Om die reden wordt voorliggende procedure doorlopen. Het doel van de dierenschuilplaats is om dieren te laten schuilen. Ander gebruik dan dat is niet toegestaan.

b) Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Voorweg 2017 heeft als belangrijkste doel om - met afstemming van de afspraken die er zijn met Rijk en Provincie - te voorzien in vastlegging van de in de Visie Voorweg beschreven kwaliteiten van dit gebied waartoe onder meer te rekenen het Beschermd Stadsgezicht Voorweg. In dit verband citeren we uit de toelichting van het bestemmingsplan graag: Het Voorweggebied vormt een schakel in de natuur- en cultuurhistorische dragers van Zoetermeer en omgeving. Deze historische structuren en elementen vormen het levende verleden van de stad. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is handhaving, herstel en versterking van deze historische structuren en elementen. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Visie Voorweg waarin is vastgelegd dat voor andere bestemmingen dan in de nu geldende regels bepaald, uitsluitend kan worden meegewerkt aan een verandering als er sprake is van een locatieoverstijgend belang. Daar is in het initiatief van [REDACTED] geen sprake van. In dit verband citeren we uit die Visie Voorweg graag:

- De Voorweg vertegenwoordigt een bijzondere kwaliteit en neemt hiermee een unieke positie in binnen onze stad. Dit vraagt om een behoudende benadering, met aandacht voor de aanwezige kwaliteiten.
- Als uitgangspunt voor de Voorweg geldt dan ook een nee, tenzij-principe. In principe moeten de aanwezige kwaliteiten behouden blijven.

b) De Visie Voorweg heeft geen betrekking op het perceel Voorweg 230c. Zie onderstaande uitsnede van het plangebied uit deze visie.



Ten overvloede wordt opgemerkt dat de Visie Voorweg inderdaad het nee-tenzij principe hanteert: aanwezige kwaliteiten moeten behouden blijven.

Ook staat er dat deze visie *'niet als doel heeft geen enkele verandering mogelijk te maken, maar wel om meer aandacht te vragen voor het belang van behoud van het oude historische lint en een juiste inpassing die leidt tot het in stand houden van de ruimtelijk kwaliteit of die leidt tot een kwaliteitsverbetering.'*

Onder het nee-tenzij principe vallen volgens de visie ook de volgende gevallen waarbij er *'sprake is van een ontwikkeling op basis van een functiewijziging met bestaande bouwrechten. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is*

		<i>(legaal) dan wel onbenutte bouwrechten bestaan op de locatie.</i> Ook in het geval dat de Visie Voorweg wel zou gelden voor het perceel Voorweg 230c, dan geldt dat voorliggende aanvraag het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw betreft waarbij de verschijningsvorm ongewijzigd blijft. Dit bestaande gebouw is in het bestemmingsplan Voorweg bestemd als Agrarisch met een bouwvlak en een maximum bouwhoogte van 5,5 meter. Daarmee valt het onder het voorgenoemde nee-tenzij principe. De functiewijziging van dit bestaande gebouw leidt daarmee niet tot een aantasting van aanwezige bestaande kwaliteiten. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
3.	Waar het staat om (3) de illegale situatie geldt: a) Het mag verbazing wekken dat het hier een recreatiewoning betreft die er al enige tijd zonder vergunning staat en - zoals uit de stukken blijkt - is gerealiseerd in opdracht van [REDACTED]. Dit is volstrekt in strijd met de voor dit gebied geldende regels. Overigens is voor zover we weten het pand ook reeds als woning in gebruik. Volstrekt illegaal en dus ten onrechte. We vragen u hiertegen op te treden. Het heeft geen enkele pas deze illegale route met een formele omgevingsvergunning alsnog te legaliseren. Dit temeer omdat uit de aanvraag blijkt dat de eigenaar van het perceel bekend is met de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. De eigenaar kan zich er niet op verlaten dat er op deze plek al een pand staat namelijk een eertijds niet intensief in gebruik zijnde PTT-kantoortje. Klaarblijkelijk is dit pand inmiddels in opdracht van de huidige eigenaar verbouwd en geïsoleerd zodat het kan	a) In de ontwerp omgevingsvergunning is expliciet als voorwaarde opgenomen dat de recreatiewoning niet permanent mag worden bewoond. Indien er geconstateerd wordt dat dit wel plaats vindt, dan zal de gemeente handhavend op treden. Controle kan plaatsvinden door bijvoorbeeld incidenteel bezoek aan de locatie, aan de hand van een melding van een derde of een check op eventuele inschrijving van een bewoner op dat adres. Indiener geeft geen begin van bewijs dat nu al sprake is van permanente bewoning. Het enkele feit dat het plan strijdig is met het bestemmingsplan betekent niet per definitie dat deze strijdigheid voortdurend is. Eenieder kan middels een aanvraag omgevingsvergunning een plan indienen dat strijdig is met het bestemmingsplan en dan is de

	worden bewoond. Het mag zo zijn dat er, zoals de stadsbouwmeester heeft geoordeeld op 28 november 2024, sprake is van een beperkte uiterlijke transformatie van het gebouw van kantoor naar wonen, er is sprake van een aanzienlijke transformatie van het gebruik van het pand. Daarop richten zich onze bezwaren vooral. Het ontgaat ons overigens hoe u in de toekomst in dit soort gevallen zult kunnen nagaan of wel of niet sprake is van permanente bewoning. b) De initiatiefnemer heeft zich indertijd verzet tegen het hier geldende bestemmingsplan, eerst in een zienswijze aan de gemeenteraad later in een beroep op de Raad van State. Dit verzet was inclusief een plan ter herinrichting van de locatie waar het nu om gaat, het perceel kadastraal bekend als Zoetermeer C 5489. Het beroep op de Raad van State is uiteindelijk op 3 februari 2021 volstrekt ongegrond verklaard. Het is naar ons oordeel onbehoorlijk als gemeentebestuur nu zomaar tot een afwijkend inzicht te komen.	gemeente verplicht om te onderzoeken of legalisatie mogelijk is. b) Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, met daarbij horende en relevante wetgeving. Dat in een ander planvormingstraject een andere aanvraag is afgewezen betekent niet per definitie dat daarmee het gebied op slot zit. In aanvulling daarop: het plan waar indiener op doelt betrof de bouw van boerderijwoning met een oppervlakte van 200 m2 en een bouw- en goothoogte van 10 respectievelijk 5 meter hoog. Met instandhouding van de bestaande volumes op het perceel. Voorliggend plan betreft een reactiewoning in een bestaand pand en is alleen om die reden al niet met elkaar te vergelijken. Er is geen sprake van een afwijkend inzicht zoals indiener stelt. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
4.	Waar het gaat om (4) het gebrek aan overleg merken we op dat over de locatie-invulling en de nu voorliggende ontwerpvergunning ten onrechte geen samenspraak heeft plaatsgehad met direct-omwonenden, belanghebbende organisaties als de onze, noch met de gemeenteraad. Dit	De regels van de Omgevingswet gelden niet voor deze aanvraag aangezien de aanvraag is ingediend op 8 december 2023 voordat de Omgevingswet van kracht is geworden. Voor deze aanvraag geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er is geen sprake

	achten we niet in lijn met de regels van de recent van kracht geworden Omgevingswet.	van verplichte samenspraak, omdat zienswijzen ingediend kunnen worden tegen de ontwerp omgevingsvergunning en er beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning openstaat. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
5.	Waar het gaat om (5) het verstorend gebruik voor de rust van het nabije natuurbeeld geldt dat het niet alleen de bewoning betreft maar ook het kennelijke voornemen te voorzien in een diervriendelijke buitenverlichting. Daarin valt namelijk in de praktijk hier niet te voorzien.	Indiener toont niet aan waarom in de praktijk niet in diervriendelijke buitenverlichting is te voorzien. Ter geruststelling zal in de definitieve omgevingsvergunning de voorwaarde worden opgenomen dat buitenverlichting diervriendelijk dient te zijn. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wel wordt de genoemde voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.
6	In een hoorzitting is nog naar voren gebracht dat voor het aangrenzende Buytenpark een bestemmingsplan geldt dat nadrukkelijk in zijn algemeenheid alle overnachtingen door personen verbiedt. Relevant hiervoor is onder meer de laatste zin in de beschrijving van het begrip horeca: 1.26 horeca de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was dranken worden geschonken of rookwaren of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Het aanbieden van logies is niet toegestaan. In de bestemming Natuur onder 6.4 Specifieke gebruiksregels. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: a) het gebruik van gebouwen voor bewoning.	Met betrekking tot het [REDACTED] en eventuele rechtsongelijkheid verwijst het college naar de beantwoording onder 7. Het college wijst erop dat de genoemde beperkingen inderdaad strekken tot het voorkomen van eventuele overlast, maar wijst er ook op dat het bestemmingsplan Buytenpark niet van toepassing is op voorliggende aanvraag.

	In de bestemming voor [REDACTED] onder 8.3 Specifieke gebruiksregels Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik ten behoeve van wonen en/of nachtverblijf. Vandaar dat de zeer nabij Voorweg 230c verblijvende [REDACTED] in het eigen [REDACTED] heeft opgenomen dat het ter bescherming van de nabije natuur niet is toegestaan te overnachten en van 1 april tot 1 oktober tussen 13:00 en 07:00, en het gehele jaar op zon- en feestdagen geluid producerende machines te gebruiken. Het is dan ook niet uit te leggen dat dit zomaar niet zou gelden op enkele tientallen meters verder.	
Indiener 2		
7.	De zienswijze met bijlage van indiener 1 wordt onderschreven. Het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen ter legalisering van een recreatiewoning aan Voorweg 230c is in strijd met bestemmingsplan voor wat betreft: a. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch', waar recreatiewoningen expliciet niet zijn toegestaan; b. Het bestemmingsplan benadrukt behoud en versterking van natuur- en cultuurhistorische waarden, wat niet strookt met de huidige aanvraag; c. De gemeenteraad bij de laatste behandeling van het bestemmingsplan expliciet heeft besloten niet in te stemmen met Tiny houses aan de Voorweg. Bij [REDACTED] hebben we als [REDACTED] in het verleden met de verhuizing naar de huidige locatie moeten vastgelegen dat overnachting op het [REDACTED] niet toegestaan is. Hierbij wordt verwezen naar het	Indiener is van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor een recreatiewoning in het bestaande pand leidt tot rechtsongelijkheid. Omdat in de [REDACTED] van de [REDACTED] niet mag worden overnacht en beperkt geluid producerende machines mogen worden gebruikt. Het college bestrijdt dat sprake is van rechtsongelijkheid omdat een enkele recreatiewoning een ander geval is dan een [REDACTED] waar maximaal 120 [REDACTED] aanwezig mogen zijn. Op een dergelijk [REDACTED] zijn meer mensen en apparaten aanwezig dan bij één enkele recreatiewoning. De impact voor natuur en rust als gevolg van het toestaan van overnachten op een dergelijk [REDACTED], is vele malen groter en niet te vergelijken met de impact van één enkele recreatiewoning.

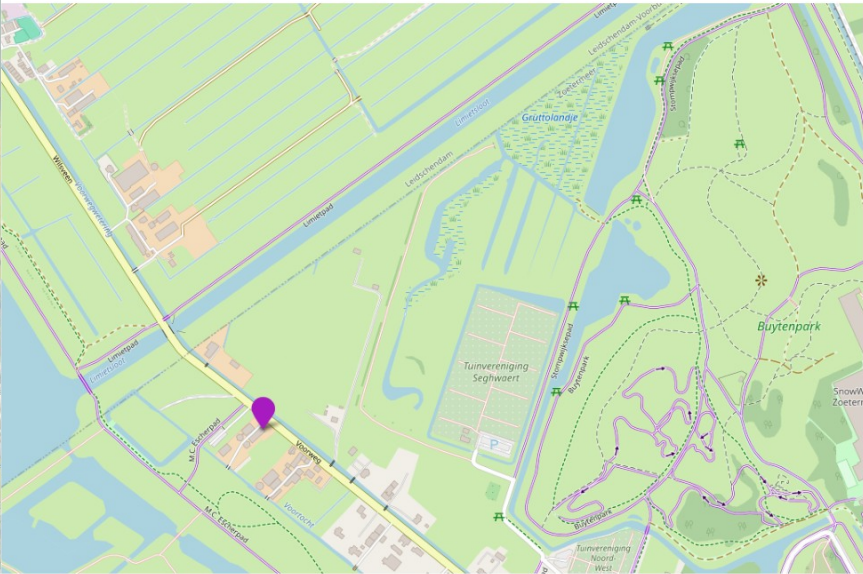
	██████████, artikel 10, lid 13 waarin staat dat het niet is toegestaan in ██████████ te overnachten. Dit was mede een eis van de ██████████ en had betrekking tot de rust in het gebied. Tevens is het ter bescherming van de nabije natuur een reglement opgenomen m.b.t. geluidsoverlast. Hierbij wordt verwezen naar het ██████████. Artikel 4, lid 4 waarin staat om van 1 april tot 1 oktober tussen 13.00 uur en 07.00 uur, en het gehele jaar op zon- en feestdagen geluid producerende machines te gebruiken, waaronder, aggregaten. Het verbaast ons zeer dat u zulks voor een naburig perceel kennelijk wel geoorloofd acht en we achten dit niet in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel zoals verwoord in artikel 3:4 lid 2 van de Awb. Als de vergunning wel verleend wordt dan is dit besluit voor de ██████████ onevenredig nadelig en dient dit nadeel gecompenseerd te worden.	Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
Indiener 3		
8.	Het perceel C 5489 is via een gezamenlijke brug ██████████ aan de Voorweg te bereiken door gebruik te maken van een pad (van circa 2,5 meter breed) direct gelegen aan ons perceel en tuin ██████████. - Onze percelen hebben een direct uitzicht op het perceel C 5489. - Het pad is ongeschikt voor regelmatig verkeer. - Het aantal verkeersbewegingen zal bij handhaving van uw voornemen toenemen mede doordat steeds andere personen gebruik zullen maken van de "recreatie" woning. - Het pad ligt direct aan onze tuin waardoor wij worden beknopt in onze privacy ██████████. - Het pad ligt direct onder ons slaapkamerraam van ██████████, waardoor geluidshinder zal ontstaan en licht van voertuigen in de avond en bij donker/nacht weer.	In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt in paragraaf 4.12 ingegaan op de verkeersaantrekkende werking. Deze bedraagt minimaal 7,3 en maximaal 8,1 verkeersbewegingen per etmaal. Het pad waar indiener op doelt is een geasfalteerd pad wat naar oordeel van het college voldoende geschikt is om de genoemde intensiteit te verwerken. Ook omdat dit pad enkel de woningen van indiener en de recreatiewoning ontsluit. Indiener stelt dat door het passeren van auto's de privacy wordt aangetast. De afstand tussen het pad en de zijgevel van de woning bedraagt circa 5 meter. Gezien deze afstand en het feit dat het om zicht vanuit rijdende auto's gaat (en dus niet 'permanent' zicht als bij een naast

	- Geluidsoverlast door verkeersbewegingen overdag en s' nachts.	gelegen woning) stelt het college dat de gevolgen van het plan voor privacy aanvaardbaar is. Gezien de beperkte breedte van het pad en de eerder genoemde afstand tot de zijgevel van de woning, is het college van mening dat dit pad zich enkel leent tot het stapvoets rijden van en naar de recreatiewoning. En dat om die reden eventuele geluidshinder beperkt en aanvaardbaar is. Alhoewel het voorstelbaar is dat op momenten verlichting van auto's ter hoogte van het [REDACTED] komt, constateert het college dat het pad ter hoogte van de zijgevel waar de slaapkamer is gevestigd op -4.60 Nap ligt en ter hoogte van de zijgevel op -4.05 (bron: www.ahnn.nl). Hierdoor komt de lichtbundel al minder hoog, dit in combinatie met de intensiteit van het verkeer, brengt het college tot het oordeel dat de volgen van eventuele lichthinder aanvaardbaar is. Bij het bovenstaande is in overweging genomen dat het een recreatiewoning betreft, en dus niet dagelijks vervoersbewegingen zullen plaats vinden. Dit in tegenstelling tot een reguliere woning. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
9.	Tussen ons perceel [REDACTED] en C 5489 is als gevolg van compensatie voor de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder een nieuw gebied voor steenuilen ontwikkeld. Om dit te bewerkstelligen is indertijd circa € 300.000 geïnvesteerd in de aanplant van knotwilgen, appelbomen, sierkersen, eiken en struiken met bessen, zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaars en houtrillen. Een	In de beantwoording onder 2b. wordt ingegaan op de Visie Voorweg. Met betrekking tot het Gruttolandje wordt verwezen naar de beantwoording onder 1b. Een klein deel van het perceel C5489 maakt volgens het Inrichtingsplan Driemanspolder 2013 (bijlage 3 bestemmingsplan Driemanspolder) deel uit van de zone waarin steenuilen compensatie en mitigatie in plaats vindt.

	recreatiewoning is ongewenst in deze de natuurlijke omgeving. Ook past het niet in de Visie Voorweg. Het perceel C 5489 grenst ook direct aan het Buytenpark en ligt in de directe nabijheid van het Gruttolandje.	Uit het in 2024 uitgevoerde flora en fauna onderzoek blijkt dat <i>‘Aan de overzijde van de Voorweg en de Voorwegwetering zijn veel meldingen van de steenuil. Voorweg 230C ligt binnen de frictie-afstand van deze locatie. Dat betekent dat er op 230C geen nest van een steenuil kan zitten en dat het binnen het (broed)territorium van de steenuil ligt.’</i> Negatieve effecten worden dan ook uitgesloten. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
10.	Tenslotte: De recreatiewoning mag niet voor permanente bewoning worden gebruikt. Hoe wordt dit gegarandeerd? Het pand wordt nu immers al illegaal bewoond! Op basis van voorafgaande menen wij dat van legalisering van een recreatiewoning geen gespreke kan zijn.	In de ontwerp omgevingsvergunning zijn in de vergunningvoorschriften van bijlage 1 voorwaarden t.a.v. de afwijking van het bestemmingsplan opgenomen. Hierin staat onder meer aangegeven dat de woning uitsluitend voor recreatieve doeleinden gebruikt mag worden en niet permanent bewoond mag worden. In de definitieve omgevingsvergunning wordt deze voorwaarde overgenomen. Bij afwijken van de omgevingsvergunning, dan wel het niet naleven van de vergunningvoorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er wordt hierdoor voldoende gegarandeerd dat de recreatiewoning niet voor permanente bewoning wordt gebruikt. Deze zienswijze vormt daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Rood tot grutto =
circa 320 m Rood tot
scherm = circa 400 m

Blauw tot grutto =
circa 190 m Blauw tot
scherm = circa 180 m



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

I Art. 5.1 lid 2 sub d

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen