

GEBOEKT

6 MRT 2015

VERZONDEN



gemeente

**Zoetermeer**

# OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer;

gezien de aanvraag

ingekomen d.d. : 29 januari 2014;  
dossiernummer : WB20140043;  
van : de heer F.J.M. van der Helm  
Roeleveenseweg 15, 2716RB Zoetermeer;

om vergunning tot : het veranderen van een monument, het plaatsen van een dakkapel, het plaatsen van kozijnen, het renoveren van de boerderij en stallen tot Bed & Breakfast, het plaatsen van een privéwoning en bijgebouw, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het plaatsen van in /uitrit, het brandveilig gebruik van een bouwwerk;

op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Zoetermeer;  
sectie : H;  
nr(s) : 00290;

plaatselijk gemerkt : Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer

## Besluiten:

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), en artikel 2.6 en 2.7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zoetermeer (APV), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het wijzigen en herstellen van een gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010;
4. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid.
5. het maken van een uitweg.

De omgevingsvergunning wordt tevens verleend voor het deel van de gronden gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Den Haag, deelgemeente Leidschenveen-Ypenburg. Het project wordt in hoofdzaak uitgevoerd binnen de gemeente Zoetermeer waardoor wij op grond van artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd zijn om op de aanvraag te beslissen.

Bij dit besluit behoren de volgende als zodanig gewaarmerkte stukken; de aanvraag, de beschrijving, de tekeningen en overige ingediende stukken en de vergunningvoorschriften zoals opgenomen in de bijlage(n);



**Archiefexemplaar**

## Overwegingen:

Met betrekking tot de vergunde activiteiten liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

- het project heeft betrekking op het plaatsen van een dakkapel, het veranderen van een monument, het plaatsen van kozijnen, het renoveren van de boerderij en stallen, het plaatsen van privéwoning en bijgebouw, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het plaatsen van in /uitrit, het brandveilig gebruik van een bouwwerk;

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

- de activiteit (ver)bouwen is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder - Roeleveen';
- ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen';
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften binnen de voornoemde bestemming 'Wonen' op grond van artikel 11.1 en artikel 11.2.1, onder a van de bestemmingsplanvoorschriften omdat het gebruik van de bestaande boerderij met bijbehorende opstallen ten behoeve van een bed and breakfast en een groepsaccommodatie niet is toegestaan. Voorts wordt de nieuwe woning buiten het bouwvlak gebouwd;
- de activiteit (ver)bouwen is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving binnen de voornoemde bestemming 'Groen' op grond van artikel 5.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat het gebruik van het weiland als speelveld en parkeren ten behoeve van de bed and breakfast en een groepsaccommodatie alsmede het gebruik als paardenbak niet is toegestaan;
- 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 in verband met de in de considerans genoemde afwijking van het bestemmingsplan;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is getoetst aan de door de gemeenteraad op 4 februari 2013 gewijzigd vastgestelde 'Beleidsregels voor de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo of een aanvraag voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening', waarbij wordt verwezen naar het terzake gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig hiervan deeluitmakende ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag om vergunning voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming;

**Archiefexemplaar**



gemeente

**Zoetermeer**

Algemeen:

- 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, de activiteit (ver)bouw, de activiteit uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden en de activiteit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een kennisgeving als bedoeld in artikel 3.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedaan op 15 januari 2015 in de lokale krant Zoetermeer Dichtbij, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;
- de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag om omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vervolgens met ingang van 16 januari 2015 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;
- voorts vindt de bekendmaking van dit besluit plaats op de wijze als verwoord in artikel 3:44 Algemene wet bestuursrecht;

#### **Overige opmerkingen**

Wij wijzen u er op dat u pas met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt mag beginnen met bouwen aangezien deze omgevingsvergunning is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.10, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

#### **Procedure**

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

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de Bijlage(n) 'Vergunningvoorschriften';

Als gevolg van het bepaalde in artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken waarbij beroep aangetekend kan worden.

**Archiefexemplaar**

Zoetermeer, 5 maart 2015

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,  
het hoofd van de afdeling VVH,

Drs. J.C. van Westenbrugge

Contactpersoon : de heer R. Weeda, telefoonnummer 079-346 8824

Bouwsom : € 484000,- (incl. BTW)

Bijlage(n) : diverse

**Rechtsbescherming** (uitgebreide procedure):

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.

**Archiefexemplaar**



gemeente  
**Zoetermeer**

#### **Overige opmerkingen**

De aanvrager wordt erop gewezen dat :

Indien t.b.v. de werkzaamheden openbare verharding, -terreinen en/of openbaar groep betreden, c.q. in gebruik genomen moet worden, moet voor de aanvang van de werkzaamheden ontheffing op grond van artikel 2.5 APV en een melding op grond van artikel 2.7 APV worden aangevraagd/gedaan. U dient dit te richten aan het college van B&W, afdeling VVH, Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer;

Bij beschadigingen aan openbaar groep 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 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, telefoonnummer 079-3469858, 2x 24 uur van te voren melden.

Ingevolge de welstand toetsing wordt geadviseerd het dakranddetail van de stal niet te voorzien van een getimmerd boeideel, maar zo sober mogelijk te laten eindigen op het metselwerk of eventueel een stuukrandje.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 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.

De vergunning met bijbehorende gewaarmerkte bescheiden moeten op het werk aanwezig zijn en desgevraagd aan de inspecteur van de afdeling VVH worden getoond.

De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.

Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, zijn de gebruiksvoorschriften volgens bouwbesluit 2012 van toepassing. Deze zijn voor uw informatie bijgevoegd. 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 gebruiksvoorschriften ter inzage te worden gegeven.

c.c. :

Afdeling Financiën en Belastingen + legesbrief

Brandweer

Stad (archief)

Geodesie

Omgevingsbalie

BAG

Coördinator bouwinspectie

**Archiefexemplaar**

## **Bijlage 1: Aan te leveren stukken**

### **Activiteit bouwen nog aan te leveren stukken (Mor)**

Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de navolgende stukken aangeleverd te worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving van de gemeente Zoetermeer (artikel 2.7 van de Mor):

- a. de definitieve gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel. Deze stukken dienen naast digitaal ook in tweevoud op papier ter beoordeling te worden ingediend (zie voorwaarde 15);
- b. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties (o.a. definitieve riolering en hwa tekeningen);
- c. het bouw- sloop veiligheidsplan, zie voorwaarde Bouwbesluit hoofdstuk 8; (zie voorwaarde 30)
- d. de definitieve uitvoeringstekeningen;
- e. Bij oplevering dient een opleverings- en een geluidmetingrapportage overhandigt te worden aan de inspecteur van de brandweer; (zie voorwaarde 24)

### **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.

**Archiefexemplaar**



## **Bijlage 2: VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN BOUWACTIVITEIT (Bouwbesluit 2012)**

bij omgevingsvergunning WB20140043, voor het veranderen van een monument, het plaatsen van een dakkapel, het plaatsen van kozijnen, het renoveren van de boerderij en stallen tot Bed & Breakfast, het plaatsen van een privéwoning en bijgebouw, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het plaatsen van in/uitrit, het brandveilig gebruik van een bouwwerk op het perceel Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer.

### **Aan deze omgevingsvergunning worden voorschriften 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.

### **Algemeen:**

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. Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit dienen de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:
  - de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
  - bouwveiligheidsplan 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. Ingevolge artikel 1.24 van het Bouwbesluit **mag niet met de bouw worden begonnen** voordat door de gemeente, voor zover nodig:
  - Het straatpeil is uitgezet;
  - De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten kan contact worden opgenomen met de afdeling Stadsbeheer/Geo-info/sectie Landmeten: tel.: 079-346 9858.
6. Ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving ten minste 2 dagen van te voren in kennis worden gesteld van:
  - **de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden** waarvoor vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart;
  - de aanvang van de **heiwerkzaamheden**;
  - het gereed komen van de **betonwapening**;
  - wijzigingen aan onderdelen van het **monument**.
7. Het bevoegde gezag wordt ten minste op de dag van de **beëindiging van de bouwwerkzaamheden** waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, Door de houder van

die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit kan met behulp van bijgevoegde gele briefkaart.

8. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen voordat de beëindiging van het werk is gemeld en de oplevering van het werk door bouwtoezicht en brandweer akkoord is bevonden.
9. Voor aansluiting op de openbare riolering dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, sectie Regie: 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: [www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic)

**N.a.v. de ontheffingen op basis van artikel 1.13:**

11. Met toepassing van artikel 1.13 van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van artikel 2.24 lid 1 t/m 4 en artikel 2.25 lid 2 voor wat betreft de afmetingen van de vloerafscheidingen binnen het monument. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rechtens verkregen niveau.
12. Met toepassing van artikel 1.13 van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van artikel 3.38 t/m 3.40 voor wat betreft de minimum eisen voor luchtverversing binnen het monument. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rechtens verkregen niveau met dien verstande dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.
13. Met toepassing van artikel 1.13 van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van artikel 4.7 lid 1 voor wat betreft de hoogte van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten daar waar door bestaande constructie onderdelen de in dit artikel aangegeven hoogte niet wordt gehaald.
14. Met toepassing van artikel 1.13 van het Bouwbesluit ontheffing te verlenen van artikel 4.16 lid 1 en 4.20 voor wat betreft de hoogte van de toilet- en badruimten daar waar door bestaande constructie onderdelen de in deze artikelen aangegeven hoogte niet wordt gehaald.

**Veiligheid:**

15. Nieuwbouw: Op grond van het bepaalde in artikel 2.2, 2.3 en 2.4 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN-EN 1990 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden. Hiervan dienen de definitieve tekeningen en berekeningen ter beoordeling te worden ingediend.

Verbouw: Op grond van het bepaalde in artikel 2.5 van het Bouwbesluit 2012 mag de in de NEN 8700 bedoelde grenstoestanden niet worden overschreden. Hiervan dienen de definitieve tekeningen en berekeningen ter beoordeling te worden ingediend.

16. Nieuwbouw: Ingevolge artikel 2.4 lid 1 sub a moeten de spouwankers een duurzaamheid bezitten, conform de referentieperiode die geldt voor onderhavig bouwwerk, wat inhoudt dat voor de spouwankers een RVS-A4 kwaliteit dient te worden toegepast.

**Archiefexemplaar**



gemeente

**Zoetermeer**

17. Ingevolge artikel 2.10 lid 1 dient een vluchtroute bij brand in een subbrandcompartiment waarin de vluchtroute niet ligt, gedurende 30 minuten niet te bezwijken;
18. Ingevolge artikel 2.57 lid 1 dient het toegepaste materiaal ter plaatse van of nabij een stookplaats te voldoen aan brandklasse A1 (Palletkachel en openhaard);
19. Ingevolge artikel 2.59 lid 1 is de rookgasafvoer brandveilig, bepaald volgens de NEN 6062.

**gezondheid:**

20. Voor een bestaand bouwwerk met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel zijn ingevolge artikel 3.55 artikelen 3.51 t/m 3.53 van overeenkomstige toepassing, waarbij de in die aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechteks verkregen niveau. Het niveau van eisen als aangegeven in artikelen 3.58 t/m 3.60 gelden hierbij als minimum niveau conform NEN 8087 en NEN 8757.

**energiezuinigheid en milieu:**

21. Voor een bestaand bouwwerk zijn ingevolge artikel 5.6 zijn artikel 5.3 lid 1 t/m 4 en artikel 5.4 van overeenkomstige toepassing waarbij wordt uitgegaan van het rechteks verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan 1,3 m<sup>2</sup>.K/W.

**installaties:**

22. Ingevolge artikel 6.2 lid 4 en artikel 6.3 lid 1 en 3 dient een beschermde vluchtroute en ruimte waarin meer dan 75 personen verblijven voorzien zijn van noodverlichting conform de NEN-EN 1838. De volgende ruimtes dienen voorzien te zijn van noodverlichting:
  - recreatiaruimte
  - verkeersruimten op de begane grond en 1e verdieping
  - verkeersruimte zitkamer in de aanbouw (met slaapkamer 12, 13 en 14).
23. Ingevolge artikel 6.20 lid 1 en 6.23 lid 1 dient een brandmeldinstallatie met volledige bewaking conform NEN 2535+C1 2010 en een ontruimingsinstallatie conform NEN 2575:2004 aanwezig te zijn. Het Programma van Eisen (PvE) van de brandmeld- en van de ontruimingsalarminstallatie zijn voor de brandweer akkoord. Het geluidsniveau van de ontruimingsalarminstallatie dient ten minsten 75 dB(A) aan het hoofdeinde te zijn bij een logiefunctie. Bij oplevering dient een opleverings- en een geluidmetingrapportage overhandigt te worden aan de inspecteur van de brandweer;
24. Ingevolge artikel 6.24 lid 1 moet een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen voorzien zijn van vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in artikel 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838;
25. Ingevolge artikel 6.26 lid 1 is een beweegbaar constructieonderdeel in een brand- of rookwerende interne scheiding zelfsluitend uitgevoerd. De dubbele deuren van slaapkamer 11 dient eveneens zelfsluitend uitgevoerd te zijn;
26. Ingevolge artikel 6.28 lid 1 dient de aanbouw (met zitkamer, slaapkamer 12, 13, 14) en de centrale hal op begane grond voorzien te zijn van een brandslanghaspel;

**Archiefexemplaar**

27. Ingevolge artikel 6.36 lid 3 dient bij de brandweeringang een sleutelbuis aanwezig te zijn. Contactpersoon voor de sleutelbuis is de heer A.C. Pieters van de brandweer (Veiligheidsregio Haaglanden) te bereiken met telefoonnummer 088 886 9506 of via zijn email [arco.pieters@vrh.nl](mailto:arco.pieters@vrh.nl).

**gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen:**

28. Ingevolge artikel 7.12 dient bij aanwezigheid van personen een deur in een vluchtroute onmiddellijk zonder gebruik te moeten maken van een sleutel over de vereiste breedte geopend te kunnen worden.

**bouw- en sloopwerkzaamheden:**

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

**Bouwverordening / Bodem:**

32. Naar aanleiding van het rapport B14.5864/BRFRPP van Verhoeven Milieutechniek, van dd 21 november 2014, "Nader onderzoek puinhoudende bodemlaag toekomstig P-terrein", is geconcludeerd dat ter plaatse van het P-terrein een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is (parameter PAK). Indien hier ter plekke werkzaamheden worden uitgevoerd dan zal voorafgaand aan deze werkzaamheden een BUS-melding moeten worden ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Ingevolge artikel 41 WBB is een melding ernstig geval van bodem verontreiniging hiervan gedaan bij de ODH. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.odh.nl](http://www.odh.nl).

**Erfgoedverordening:**

33. Ingevolge het behoud van de waardevolle monumentale onderdelen dient de aanvrager wijzigingen aan onderdelen van het monument, welke niet zijn vastgelegd in deze vergunning, ter goedkeuring aan te vragen bij de beleidmedewerker Monumenten van de gemeente Zoetermeer, mevrouw B. Koopmans, tel: 079-3469262.

**Met betrekking tot toestemming tot uitvoering van werkzaamheden voorafgaand aan de vergunning verlening:**

De aanvrager heeft toestemming om de onderstaande werkzaamheden uit te voeren voorafgaand aan de vergunning verlening om verdere verslechtering van de staat van het monument tegen te gaan in samenhang met het reeds afgegeven sloop akkoord onder kenmerk HZ\_SLM20140008.

De aanvrager is er op gewezen dat deze werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van ingediende goedgekeurde gegevens en het resultaat na uitvoering van werkzaamheden goedkeuring dient te krijgen van de erfgoed deskundige van de gemeente Zoetermeer.

**Archiefexemplaar**



gemeente

**Zoetermeer**



gemeente

**Zoetermeer**

- 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;
- de gemeente Den Haag, deelgemeente Leidschenvveen-Ypenburg heeft op 14 juli 2014 een positief advies uitgebracht voor dit project met een aantal voorschriften en nadere opmerkingen. De voorschriften en nadere opmerkingen maken integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning;
- 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;
- de stadsbouwmeester heeft in de vergadering van 6 september 2014 geoordeeld dat de activiteit ver)bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de aangevraagde bouwactiviteit is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit, zoals die per 1 april 2014 gelden. Op diverse onderdelen wordt niet rechtstreeks aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldaan. In die gevallen wordt gebruik gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid op grond van artikel 1.13 van het Bouwbesluit 2012;
- 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;

Het maken van een uitweg, artikel 2.6 en 2.7 van de APV

- voor de aangevraagde in/uitrit een melding ex artikel 2.7 APV is gedaan voor het maken, veranderen van een uitweg;
- er geen aanleiding bestaat het maken van de uitrit te verbieden op grond van artikel 2.7 lid 2 van de APV omdat de aldaar genoemde situaties niet van toepassing zijn.
- de aanvrager tevens een vergunning heeft verzocht op grond van artikel 2.6. APV om ten behoeve van deze uitrit een weg ter plaatse van het perceel te veranderen ten behoeve van de inrit;
- er voorts geen gronden bestaan de gevraagde vergunning op grond van artikel 1:8 APV te weigeren, omdat het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht, geen openbare parkeerplaatsen verdwijnen en er geen openbaar groen door de aanleg op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- de gevraagde vergunning ex artikel 2.6 APV derhalve kan worden verleend.

**Archiefexemplaar**

Het wijzigen en herstellen van een gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 (2.2, lid 1, onder b, Wabo);

- op grond van artikel 13 van de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010 verzet het belang van de monumentenzorg zich niet tegen de aangevraagde (ver)bouwactiviteit en het gebruik van het monument indien wordt voldaan aan de hierna opgenomen voorschriften.

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid (2.1, lid 1, onder d, Wabo)

- het betreft een bouwwerk met logiefunctie als hoofdfunctie gelegen aan de Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer;
- in het bouwwerk wordt (of zal worden) aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft met een maximum van 38;
- De nevenfunctie van het bouwwerk is Bijeenkomstfunctie;
- het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Gebruiksbesluit;
- het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningaanvraag;
- de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en);
- Omdat in de aanvraag verschillende aantallen maximaal aanwezige personen worden genoemd zijn de bij vraag 6 van de Aanvraag Omgevingsvergunning deel Brandveiliggebruik Bouwwerken opgegeven aantallen personen als maatgevend genomen en deze mogen niet worden overschreden. Indien dit voor de bedrijfsvoering onvoldoende blijkt dient een nieuwe aanvraag te worden gedaan. Tevens zullen Lezingen en Vergaderingen niet samen mogen vallen. Het maximaal aantal toelaatbare personen wordt gesteld op 110 personen
- er mogen **maximaal 110 personen** tegelijkertijd in het pand aanwezig zijn;
- 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 brandveiligheidseisen ter inzage te worden gegeven;
- het gebruik van het pand zal niet anders geschieden dan in deze vergunning is aangegeven en conform de geldende regelgeving. Deze zijn voor uw informatie bijgevoegd. 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 aanvraag, tekeningen en overige gewaarmerkte bescheiden maken onderdeel uit van deze vergunning;**
- de omgevingsvergunning voor de activiteit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder d 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 b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**Archiefexemplaar**



gemeente

**Zoetermeer**

1. Funderingsherstel:  
Aanbrengen stalen buispalen rechter voorzijde en linker achterzijde van de woning.  
- conform nota "funderingsherstelwerkzaamheden van Fundamentbouw C.V." dd. 8 februari 2014 en berekening SB-1 van Ingenieursbureau Broersma BV dd. 4 februari 2014.
2. Verwijdering asbest dak staluitbouw, schuur en melkhuis, en sloop schuur t.p.v. toekomstige nieuwbouw woning.  
- conform voorwaarden sloop akkoord HZ\_SLM20140008.
3. Wind en waterdicht maken dak monumentale woning, schuur, staluitbouw en melkhuis.  
- herstel dakconstructie en dakbedekking woning, schuur, staluitbouw en melkhuis op basis van goedgekeurde tekeningen van Raak architecten, dd. 3 september 2014, waarbij is gekozen voor zinken bakgoten, en dakramen voor de schuur van een bij de boerderij passende stijl (bijvoorbeeld Velux classico).
4. Herstel vloerconstructie 1<sup>e</sup> verdiepingvloer.  
- opdikken balklagen en brandwerende vloerafwerking conform detail van dhr. Van der Wal van de firma Promat en berekening SB-2 van Ingenieursbureau Broersma BV dd 3 september 2014.
5. Schilderen van diverse kozijnen aan de woning.  
- conform door welstand goedgekeurde kleuropgave.
6. Interne afwerking van de monumentale woning.  
- conform tekening RAAK architecten PLG-00 en PLG-01, behoudens aanpassingen als besproken in overleg van 31-7-2014, zodat deze bewoonbaar wordt gemaakt. Voor afwerking van onderdelen welke niet op de bouwkundige tekening staan, zoals cv, reparatie binnen muren, elektra, loodgieterswerk, etc. wordt mede toestemming gegeven met dien verstande dat hierbij geen beschadigingen aan monumentale onderdelen mogen ontstaan en rekening gehouden wordt met gemaakte afspraken betreffende de monumentale woning met de beleidsmedewerkster monumenten, mevrouw Koopmans.
7. Voorbereidende werkzaamheden t.b.v. het dichtzetten van het dak op de woonboerderij (woning en schuur) en het melkhuisje (zoals bv verwijdering dakpannen of op metselen achtergevel melkhuisje t.b.v. plaatsing en verankering dakconstructie).

Met betrekking tot toestemming tot uitvoering van werkzaamheden voorafgaand aan de vergunning verlening, welke niet zijn uitgevoerd:

8. Bij het wind en waterdicht maken van het dak van de monumentale boerderij woning is de dakkapel als aangegeven op goedgekeurde tekeningen van Raak architecten, dd. 3 september 2014, niet uitgevoerd. Indien deze alsnog uitgevoerd wordt dient hierbij het advies van de erfgoed deskundige opgevolgd te worden. Dit advies luidt: een bescheiden dakkapel met twee naar buiten te openen raampartijen (geen uitzet of draaikiep) en met zink afgewerkte dakkapel wangen.

Met betrekking tot uitvoering van werkzaamheden voorafgaand aan vergunning verlening zonder toestemming:

De aanvrager heeft geen toestemming verkregen om de onderstaande werkzaamheden uit te voeren voorafgaand aan de vergunning verlening.

De aanvrager is er op gewezen dat deze werkzaamheden illegaal zijn uitgevoerd en op basis van goedkeuring van de erfgoed deskundige van de gemeente Zoetermeer, afgewerkt of hersteld dienen te worden.

9. Verwijdering muur segmenten tussen stal en staluitbouw.  
- afwerking conform tekening BA-DRS-01 van RAAK architecten dd. 3 september 2014.
10. Verwijderen gevel achterzijde en deels zijgevel melkhuisje.  
- afwerking met stucwerk conform tekening BA-GVL-02 van RAAK architecten dd. 3 september 2014.
11. Vervangen van kozijnen op de 1<sup>e</sup> verdieping van de woning.

**Archiefexemplaar**

- herstel in originele vorm als schuifraam.

**Archiefexemplaar**

## OPENBARE BEKENDMAKING

### **KENNISGEVING VAN HET UITBLIJVEN VAN ZIENSWIJZEN EN OPENBARE BEKENDMAKING VASTGESTELDE BESLUIT HOGERE WAARDE GELUID EN VERLEENDE OMGEVINGVERGUNNING**

#### **Vaststelling besluit hogere waarden geluid voor het project Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer**

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer maken ingevolge artikel 3:18, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid voor het project Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer.

Verder maken Burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingevolge artikel 110a Wet geluidhinder bekend dat zij op 3 maart 2015 hogere grenswaarden hebben vastgesteld. Het besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd. Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingebracht, is in beginsel geen beroep mogelijk.

#### **Verleende omgevingsvergunning voor het project Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer**

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer maken ingevolge artikel 3:18, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbesluit met betrekking tot het project Roeleveenseweg 15 te Zoetermeer (WB20140043).

Verder maken Burgemeester en wethouders van Zoetermeer ingevolge artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht bekend dat zij op 5 maart 2015 de gevraagde omgevingsvergunning hebben verleend voor het project op het perceel gelegen aan de Roeleveenseweg 15. Op 6 maart 2015 is de vergunning bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. De omgevingsvergunning ziet op de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het wijzigen en herstellen van een gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening Zoetermeer 2010;
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid.;
- het maken van een uitweg.

Bij de omgevingsvergunning hoort geen exploitatieplan. Het besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.



Omdat er geen zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn ingebracht, is in beginsel geen beroep mogelijk.

### **Informatie**

Heeft u naar aanleiding van deze publicatie een vraag of wilt u genoemde stukken inzien, dan kunt u terecht bij de Omgevingsbalie in de publiekshal van het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Zoetermeer.

De Omgevingsbalie is geopend op dinsdag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur en op vrijdag aansluitend tot 19.30 uur. Voor het maken van een afspraak of een mondelinge toelichting kunt u bellen naar telefoonnummer 14 079. Deze publicatie is digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente Zoetermeer: [www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl). De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is digitaal raadpleegbaar bij [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

*Zoetermeer, 5 maart 2015*

*Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,  
De secretaris,  
H.M.M. Koek*

*De burgemeester,  
Ch.B. Aptroot.*