

## Collegevoorstel

**Zaakkenmerk:** 177023

**Documentkenmerk:** 177075

**Onderwerp:** Ontwerp omgevingsvergunning Zesde Tochtweg 4b

**Datum college:** 10 september 2024

**Openbaarheid:** Openbaar

**Portefeuillehouder:** [REDACTED]

**Akkoord advies:** Juridisch en Financieel

**Concernmanager:** [REDACTED]

### Onderwerp

Ontwerp omgevingsvergunning Zesde Tochtweg 4b

### Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen besluit:

1. De ontwerp omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw en het halveren van de kas aan Zesde Tochtweg 4b ter inzage te leggen;
2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen worden ingediend;
3. De anterieure overeenkomst aan te gaan en te ondertekenen.

### Publiekssamenvatting

Aan de Zesde Tochtweg 4b staan een verouderde bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer wil de bedrijfswoning slopen en deze ergens anders op het perceel herbouwen. Ook wil hij een aantal bedrijfsgebouwen slopen. Er wordt 1 bedrijfsgebouw aan de nieuwe bedrijfswoning gebouwd en de bestaande kas wordt kleiner gemaakt.

De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw passen binnen het bestemmingsplan Zuidplas Noord. De nieuwe bedrijfswoning mag alleen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. De nieuwe bedrijfswoning komt buiten deze aanduiding te staan. Daarom moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan. Dit kan met een uitgebreide omgevingsvergunning gedaan worden.

Nadat het college van burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen, wordt de ontwerp omgevingsvergunning door de Omgevingsdienst Midden-Holland voor 6 weken ter inzage gelegd.

### Inleiding

Aan de Zesde Tochtweg 4b is een nevenvestiging van ErfGoed gevestigd, een bedrijf dat zich bezighoudt met de toelevering van producten aan de glastuinbouw. De hoofdvestiging van ErfGoed is gesitueerd in Moerkapelle. Op het perceel van Zesde Tochtweg 4b staan een bedrijfswoning, een aantal kleinere bedrijfsgebouwen en een kas. De opstallen zijn allemaal verouderd en om deze functioneel te houden is vervanging nodig. De initiatiefnemer wil de bedrijfswoning en de bedrijfsopstanden slopen en herbouwen. De bestaande kas wordt gehalveerd.

De bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw en de bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Echter wordt de nieuwe bedrijfswoning, voor een logische inpassing op het perceel, buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd. Om dit mogelijk te maken is een uitgebreide procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a, sub 3 van de Wabo, nodig (deze aanvraag valt onder het oude Wabo recht).

In dit collegevoorstel wordt uiteengezet waarom medewerking aan het verlenen van een omgevingsvergunning wenselijk is.

## **Beoogd resultaat/doel**

Het aan de Zesde Tochtweg 4b gevestigde bedrijf heeft een nevenvestiging met een testlocatie nodig voor de agrarische producten die zij maken. Dit kan niet op de hoofdvestiging in Moerkapelle gebeuren, omdat hier gasten en andere productontwikkelaars ontvangen worden. Dit zou concurrentie in de hand werken. Met dit collegevoorstel kan hiervoor een omgevingsvergunning worden verleend.

## **Argumenten**

1. De ontwerp omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw en het halveren van de kas aan Zesde Tochtweg 4b ter inzage te leggen;

### *De aanvraag valt nog onder de Wabo*

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor dit plan is voor 1 januari 2024 ingediend. Daarmee valt het plan nog onder het oude Wabo recht, en niet onder de Omgevingswet.

### *Het plan past grotendeels binnen het huidige bestemmingsplan*

De bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw en de bedrijfsactiviteiten op het perceel van Zesde Tochtweg 4b passen binnen het bestemmingsplan Zuidplas Noord.

De woning krijgt een maatvoering die binnen het bestemmingsplan past; een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 en 10 meter.

Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van 166 m<sup>2</sup>, waarbij de nokhoogte aansluit bij die van de bedrijfswoning. De nokrichting wordt tevens afgestemd met die van de bedrijfswoning.

Echter wordt de nieuwe bedrijfswoning buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd, dit is niet toegestaan. Om medewerking te verlenen aan het plan is een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk.

### *Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig*

Voor de procedure van een uitgebreide omgevingsvergunning is normaliter een verklaring van geen bedenkingen nodig, die door de raad wordt verstrekt. Voor een aantal zaken heeft de raad aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Het volgende is opgenomen in dit raadsbesluit van 10 juni 2015 (Registratienummer: RV/14/00364):

"De raad der gemeente Waddinxveen besluit: te verklaren dat in de hierna genoemde gevallen geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist voor omgevingsvergunningen houdende: buiten de bebouwde kom: i) realisering van bebouwing ten dienste van agrarische bedrijven uitgezonderd nieuwe woningen, bedrijfsomschakeling en bebouwing ten behoeve van bedrijfsmatig gehouden dieren;". In deze situatie is er geen sprake van een nieuwe woning, aangezien er al een verouderde bedrijfswoning aanwezig is op het perceel en deze alleen wordt vervangen. Er wordt dus geen woning toegevoegd aan het bestaande woningbestand. Tevens is er geen sprake van bedrijfsomschakeling en bebouwing ten behoeve van het houden van dieren. Dit betekent dat voor deze omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, en de bevoegdheid voor het al dan niet vergunnen enkel bij het college ligt. Omdat deze aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024 geldt deze uitzonderingslijst, waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, nog voor dit plan.

### *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In de huidige situatie ziet het perceel er enigszins verrommeld uit door de verouderde opstallen die verspreid over het perceel staan. Met het nieuwe plan worden deze verouderde opstallen, bestaande uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, gesloopt. Er komt op het perceel één gebouw hiervoor in de plaats terug, waar zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsgebouw zich in bevindt. De bestaande kas wordt gehalveerd. Met de nieuwe plannen krijgt het perceel weer een frisse uitstraling en ontstaat er meer ruimtelijke doorkijk. Het plan heeft daarmee een positieve invloed op het straatbeeld.

### *Het plan past bij het beleid van de gemeente*

Het verzoek is in grote lijnen in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan en past zo ook bij de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 waar dit perceel onder de aanduiding 'glastuinbouw' valt. De

Omgevingsvisie stelt voor glastuingebieden de volgende ambities;

-Innovatieve economie

-Klimaatbestendig

-Energie neutraal

De gewenste ontwikkeling bevindt zich in verhouding van dergelijk glastuingebied maar op een zeer klein perceel. Het gewenste plan is bedoeld als testlocatie voor producten voor omliggend glastuingebied en niet voor glastuinbouw zelf. Hier is de bestaande locatie veel te klein voor. De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee wel in samenhang met het omliggende glastuinbouwgebied en liggen de bedrijfsactiviteiten niet in de weg. De ambities Klimaatbestendig en Energie neutraal zijn vooral bedoeld voor de grootschalige glastuinbouw. Hier neemt de gewenste ontwikkeling niet aan deel. Wel is de testlocatie bedoeld om innovatieve en duurzame manieren van onder andere glastuinbouw te onderzoeken en te implementeren in bruikbare producten.

### *Er is een Besluit Hogere Waarden nodig voor de milieukundige eisen*

Door de ODMH zijn de milieukundige eisen beoordeeld (zie bijlage 3). Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat de voorkeurswaarden van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting op de woning bedraagt maximaal 54 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Aan de aanvullende voorwaarden uit het hogere waarden beleid wordt daarmee voldaan. De Omgevingsdienst Midden-Holland is bevoegd om de hogere waarden te verlenen, omdat wordt voldaan aan de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland 2018. Het ontwerpbesluit hogere waarden is opgenomen in bijlage 4. Het ontwerpbesluit hogere waarden zal na het besluit als bijlage bij de ontwerp omgevingsvergunning opgenomen worden en ter inzage worden gelegd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het plan en de omgeving.

### *Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost*

Gezien de grootte van het perceel wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Er zijn 7 parkeerplekken nodig voor deze ontwikkeling. Deze 7 parkeerplekken worden voor het bedrijfsgebouw op eigen perceel aangelegd.

## 2. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen worden ingediend;

De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Als er geen zienswijzen worden ingediend, die mogelijk kunnen leiden tot een andere afweging met betrekking tot voorliggend besluit, kan de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) de vergunning verlenen. Er hoeft dan namelijk geen verdere beleids- of belangenafweging meer plaats te vinden.

## 3. De anterieure overeenkomst aan te gaan en te ondertekenen.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekking van de ambtelijke kosten opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er zijn voor deze omgevingsvergunning geen kanttekeningen of risico's.

### **Duurzaamheid**

De opstallen zijn erg verouderd en door deze te slopen en te herbouwen kan duurzaamheid geïmplementeerd worden. De nieuwe opstallen worden goed geïsoleerd zodat warmte beter vastgehouden wordt in de winter en beter afgevoerd wordt in de zomer. Ook is er ruimte voor zonnepanelen op de daken. Verder wordt er een groot deel van het perceel groen ingericht. In deze groene zone wordt beplanting gerealiseerd die bijdraagt aan de biodiversiteit in Waddinxveen en zorgt voor een verbetering in het vasthouden en afvoeren van water.

### **Financiële consequenties**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de bepalingen over mogelijke planschade en een verrekening van de ambtelijke kosten opgenomen.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening. De geraamde plankosten van € 7.952 wordt verwerkt in de 2de Burap. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en is daarmee een budget neutrale wijziging.

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente met de vaststelling van deze (ontwerp) omgevingsvergunning.

### **Juridische consequenties**

Deze omgevingsvergunning maakt de voorgenomen ontwikkeling op dit perceel juridisch-planologisch mogelijk. Er zijn geen verdere juridische gevolgen voor de gemeente met het verlenen van deze omgevingsvergunning.

### **Participatie en communicatie**

Het plan is bekend gemaakt in de direct naaste omgeving en zal officieel bekend worden gemaakt tijdens de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, waar eenieder op kan reageren.

### **Uitvoering/vervolg**

Nadat het college een besluit heeft genomen wordt de ontwerp omgevingsvergunning door de ODMH voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen tegen het plan. Na de inzagetermijn worden de eventuele zienswijzen in behandeling genomen en kan dit leiden tot verandering in het plan. De omgevingsvergunning dient hierna door het college vastgesteld te worden en nogmaals voor 6 weken ter inzage te worden gelegd.

### **Bijlage(n)**

1. Ontwerp omgevingsvergunning Zesde Tochtweg 4b
2. Situatietekening bestaand en gewijzigd
3. ODMH beoordeling omgevingsaspecten
4. Ontwerpbesluit hogere waarden
5. Anterieure overeenkomst