

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het vervangen van de woning en bedrijfsgebouw

1 Aanleiding

Op 27 november 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het vervangen van de woning en bedrijfsgebouw op de locatie Zesde Tochtweg 4B in Waddinxveen. Hieronder leest u hoe wij van plan zijn te besluiten op de aanvraag en de onderbouwing en voorschriften daarbij. Dit is nog niet het definitieve besluit.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daardoor komen te vervallen. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen, het volgende te besluiten:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- B. Dat voor de aangevraagde activiteiten uitweg/inrit (artikel 2.2 lid 1e Wabo) geen omgevingsvergunning is vereist.

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Collegevoorstel ontwerp omgevingsvergunning Zesde Tochtweg 4b 177075(ons kenmerk D-2024-00109152)
- Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (ons kenmerk D-2024-00059497)
- 2024-04-26 - CaubergHuygen - 10446-58676-04 - Akoestisch rapport gevels (ons kenmerk D-2024-00051923)
- 2023-11-23 - Borch - 2199 - BENG berekening (ons kenmerk D-2023-00124617)
- 2023-12-15 - Borgh - BENG berekening (ons kenmerk D-2023-00123847)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 081 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114262)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 080 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114263)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 076 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114264)
- 2023-11-21 - 3BM - ABB-21 - Bouwbesluit toetsingsrapportage (ons kenmerk D-2023-00114266)
- 2023-11-23 - Van der Smit - 19.116, 074 - kopgevels en doorsnede (ons kenmerk D-2023-00114267)
- 2023-11-24 - Van der Smit - 19.116, 072 - 1e verdieping (ons kenmerk D-2023-00114270)
- 2023-11-21 - 3BM - 2199, OB-21 - Oppervlakten Begane grond (ons kenmerk D-2023-00114272)
- 2023-11-21 - 3 BM - 2199, OB-22 - Oppervlakten 1e Verdieping (ons kenmerk D-2023-00114273)
- 2023-11-24 - Van der Smit - 19.116, 071 - Begane grond (ons kenmerk D-2023-00114275)
- 2023-11-21 - 3BM - 2199, VB-22 - 1e Verdieping Ventilatie (ons kenmerk D-2023-00114276)
- 2023-11-21 - 3BM - 2199, VB-21 -Begane Grond Ventilatie (ons kenmerk D-2023-00114277)
- 2023-05-24 - Van der Smit - 19.116, 001 - Situatie bestaand (ons kenmerk D-2023-00114278)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 077 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114279)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 073 - 2e verdieping (ons kenmerk D-2023-00114280)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 019.116, 078 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114281)
- 2023-09-19 - Waders - 23418801A , versie 1 - Tekening Boorplan bodemonderzoek (ons kenmerk D-2023-00114283)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 069 - situatie gewijzigd (ons kenmerk D-2023-00114287)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 070 - kelder (ons kenmerk D-2023-00114289)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 075 - langsgevels en doorsneden (ons kenmerk D-2023-00114290)
- 2023-11-21 - Ubakus - 2199 - Rc waarde dakopbouw hellend (ons kenmerk D-2023-00114292)
- 2023-10-30 - Cauberg Huygen - 10446-58676-02 - Akoestisch onderzoek (ons kenmerk D-2023-00114261)
- 2023-11-15 - Van der Smit - 19.116, 079 - Principe details (ons kenmerk D-2023-00114293)
- 2023-11-01 - Watersnip - 23A113 - Ecologisch onderzoek (ons kenmerk D-2023-00114269)
- 2023-10-27 - Waders Milieu - 23418801A - verkennend bodemonderzoek (ons kenmerk D-2023-00114284)
- 2023-11-24 - gem. Waddinxveen - Ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2023-00114265)

Omdat voornoemde documenten bij de aanvrager bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met dit ontwerpbesluit meegezonden.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente Waddinxveen per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienswijzen kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 5450 000). De zienswijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl

3 Onderbouwing

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch-glastuinbouwgerelateerd bedrijf'.
- Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*' in dit besluit.
- Het bouwplan is eveneens gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie en Parkeren" van kracht is. Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. De aanvraag is daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.
- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Zuidplas-Noord" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch-glastuinbouwgerelateerd bedrijf'.
- Ingevolge het bepaalde in artikel 4.2.4, lid a van het bestemmingsplan mag een bedrijfswoning uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning op een andere plek binnen het bouwvlak en niet ter plaatse van de functietoelichting 'bedrijfswoning' wordt gepositioneerd.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze wordt geacht als hier herhaald en ingelast te zijn (zie bijlage Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning, ons kenmerk D-2023-00114265)
- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

- De omgevingsvergunning uitgebreide procedure kan slechts worden verleend indien een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. Voor een aantal zaken heeft de gemeenteraad aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. 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.
- Op xx september 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:
 - 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 gevraagde omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen worden ingediend;
 - De anterieure overeenkomst aan te gaan en te ondertekenen.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Voor de overwegingen wordt kortheidshalve verwezen naar het collegebesluit van xx september (zie bijlage ons kenmerk 2024 D-2024-00109053. Deze maken integraal onderdeel uit van dit besluit. De inhoud hiervan dient als hier herhaald en ingelast te zijn beschouwd.
- Ten behoeve van deze afwijking is het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde Wet geluidhinder genomen (zie bijlage Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, ons kenmerk D-2024-00059497).
- Op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht hebben de aanvraag om een omgevingsvergunning, de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp besluit hogere waarde en bijbehorende stukken vanaf gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kan gedurende die periode een zienswijze kenbaar maken.
- Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit ontwerpbesluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

5 Waar is dit ontwerpbesluit op gebaseerd?

Wij baseren ons besluit op artikel 2.1, eerst lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

Bouwen

- De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, Zesde Tochtweg 4B in Waddinxveen + ons kenmerk 2023-00018513.
- Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd via <https://constructiestukken.odmh.nl/>. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

Constructie

- a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
 - b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
 - c. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
 - d. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - e. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande algemene gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

Diversen

- a. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluichtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
- Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
 - Het heikwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
 - De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen (Visie Externe Veiligheid gemeente Waddinxveen).
 - Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.

- Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst).
 - b. steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³.
 - c. bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³.
 - d. teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³.
 - e. dakgrind, indien meer dan 1 m³.
 - f. overig afval.
 Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
- Ten aanzien van het rioleringsstelsel gelden de volgende eisen:
 - a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd.
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd.
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten.
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - b. de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - c. de aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - d. het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - e. de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.
 Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2023-00018513 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
- Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk

alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via <https://omgevingswet.overheid.nl/> een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.

- Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor de activiteit 'Flora en fauna' noodzakelijk is.
- In de gemeente is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

- Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente.
- Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De kabel en leiding informatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.kadaster.nl of telefoonnummer 0800-0080.
- Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond en ontvangende locatie worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
- Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.