

# Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

## het tijdelijk (voor de duur van 5 jaar) bouwen van een kas-dak met zonnepanelen

### 1 Aanleiding

Op 12 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het tijdelijk bouwen van een kas-dak met zonnepanelen op de locatie Knibbelweg 25b in Zevenhuizen. 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 (hierna: Wabo) 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 Wabo.

### 2 Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de gevraagde 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)

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2023-00096615)
- situatietekening 2023-10-09 - ABQ - 75-08, B10 - Kasdak met zonnepanelen (ons kenmerk D-2023-00096614)
- Participatie brief t.b.v. het informeren van omwonenden (ons kenmerk D-2023-00096616)
- bijlagen ruimtelijke onderbouwing inzake Dijkshoorn (ons kenmerk D-2024-00050906)
- Aanzichtstekening - 2024-001 Dijkshoorn ^M zonnepanelen ^M trekker (ons kenmerk D-2024-00014473)
- Aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing Dijkshoorn def (ons kenmerk D-2024-00050911)

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

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo). Als er 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 nadat op dat verzoek is beslist.

### **3 Rechtsbescherming**

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de gemeente Zuidplas 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](mailto:info@odmh.nl).

### **4 Onderbouwing**

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

#### **4.1 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 "Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1".
- 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 tevens gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluherziening Archeologie", "Parapluherziening Parkeren" en "Parapluherziening Flitsbezorging" van kracht zijn. Het bouwplan is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.
- 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.

#### **4.2 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 "Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1".
- Ingevolge het bepaalde in artikel 21.4 onder a mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft. Voor dit gebied is nog geen uitwerkingsplan van kracht waardoor bouwen niet is toegestaan.

- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 11, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), tijdelijk af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Voor het afwijken van het bestemmingsplan middels deze afwijking wordt getoetst aan het “Beleid inzake toepassing van planologische kruimelgevallen” waarin in algemene en specifieke regels bepaald is waar het planvoornemen aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking. In de algemene regels wordt o.a. gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd dient te blijven. Ten aanzien van het toepassen van artikel 4 lid 11, van bijlage II van het Bor, ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar, geldt dat initiatieven doorgaans specifiek zijn en dat deze per geval beoordeeld zullen worden. In de specifieke regels wordt vermeld dat bij initiatieven met een significante ruimtelijke impact een ruimtelijke motivatie aangeleverd dient te worden, zo nodig aangevuld met milieuonderzoeken. Daarnaast moet in voldoende mate aannemelijk zijn dat het gebruik, na afloop van de gestelde termijn, daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Door de initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en akkoord bevonden. Daarnaast is in voldoende mate gemotiveerd dat het gaat om een tijdelijke aanvraag van een periode van maximaal 5 jaar en dat de situatie wordt teruggebracht naar oorspronkelijke staat na beëindiging. Er kan daarom gebruik gemaakt worden van het kruimelbeleid om af te wijken van het bestemmingsplan.
- De planlocatie kent de bestemming ‘Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1’, als onderdeel van de beoogde ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Knibbelweg Oost. De regels behorende bij deze bestemming stellen dat bouwactiviteiten uitsluitend mogelijk zijn in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft. Een dergelijk plan is er vooralsnog niet. De gevraagde kas-dak met zonnepanelen is geprojecteerd op een locatie in het glastuinbouwgebied Knibbelweg Oost. Realisatie van het planvoornemen kan ertoe leiden dat één of meerdere scenario’s niet meer uitvoerbaar zijn. Echter is nog niet bekend wanneer een visie is opgesteld. Hierdoor is het voorstelbaar om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen van maximaal 5 jaar, zodat de initiatiefnemer in de tussentijd economisch niet wordt benadeeld. Indien er na 5 jaar nog geen visie vastgesteld is dan kan de aanvrager de omgevingsvergunning eenmalig verlengen met een maximale periode van 5 jaar.
- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van \* 2024 t/m \* 2024.
- Tijdens de ter inzage periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

## 5 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 aanvrager op 14 december 2023 gevraagd ontbrekende gegevens op te sturen.
- Wij hebben de gegevens binnen de gevraagde termijn ontvangen. De beslistermijn is daarmee 53 dagen onderbroken geweest.
- Onderdeel van de uitgebreide procedure is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad (artikel 6.5, lid 1 Bro). Echter is de aanvraag op 19 april 2024 op verzoek van de aanvrager gewijzigd naar een tijdelijke aanvraag. De te volgen ruimtelijke procedure is hierdoor anders geworden. Vanwege de tijdelijkheid is medewerking mogelijk middels het Kruimelbeleid.

- 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.

*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](mailto:bwt@odmh.nl) o.v.v. start/afronding werkzaamheden, Knibbelweg 25b, 2761JC Zevenhuizen + ons kenmerk 2023-00015985.
- 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. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
  - 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 m<sup>3</sup>.
    - c. bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>.
    - d. teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>.
    - e. dakgrind, indien meer dan 1 m<sup>3</sup>.
    - 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.

- 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. het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste 2 werkdagen van tevoren.Dit kan door te mailen naar [bwt@odmh.nl](mailto:bwt@odmh.nl) of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

## Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De afwijking treedt in werking op de verzenddatum van het definitieve besluit.
- De afwijking geldt voor maximaal 5 jaar met uitzicht op verlenging van 5 jaar, indien er nog geen visie is vastgelegd voor Knibbelweg-Oost fase II.
- Na beëindiging van de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer de situatie terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie.

# 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 2023-00015985 vermelden.

## Overige toestemmingen

- Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag voor het bouwen en om af te kunnen wijken van het-omgevingsplan. Mogelijk heeft u nog aanvullende vergunningen nodig.
- 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 m<sup>3</sup> 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](http://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](http://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap).
- Op 4 maart 2024 heeft het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard laten weten geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Uit de stukken behorend bij de aanvraag blijkt wel dat de initiatiefnemer ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nodig heeft.
- 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](http://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](mailto:bodembalie@odmh.nl).
- Bij werkzaamheden op en/ of in de bodem moet rekening te worden gehouden met het volgende:
  - U moet contact met ons opnemen indien u tijdens de activiteit stuit op een mogelijke toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem als bedoeld in afdeling 19.2a van de Omgevingswet.
  - Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- Om schade aan beschermde soorten tijdens/na de werkzaamheden te voorkomen, raden wij aan om:
  - Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog.
  - De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen.
  - Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is.
  - Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:
    - het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraster in de periode september-maart;
    - het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).
  - De (specifieke) zorgplicht in acht te nemen. Als nadelige gevolgen voor aanwezige soorten niet uitgesloten zijn, dan moeten passende preventieve maatregelen getroffen worden om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door de op het terrein voorkomende soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is of niet het gewenste effect heeft op de soorten, dan moeten de activiteit stoppen of passende herstelmaatregelen getroffen worden.
- 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.