

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

het bouwen een bedrijfsgebouw en aanleggen in-en uitrit

1 Aanleiding

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het bouwen een bedrijfsgebouw en het aanleggen van een in- en uitrit op de locatie Akkeroord naast 3B (kadastraal bekend onder WDV01 F 3083) 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 (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 voornemens, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen, 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)

Voor de gevraagde activiteit 'Uitweg of inrit maken' (artikel 2.2 lid 1e Wabo) is geen omgevingsvergunning vereist. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Waddinxveen dient er voor een uitrit of wijziging hiervan een melding te worden gedaan bij de gemeente.

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- v 2025-02-27 – Van der Smit – Gevels en doorsnede/plattegrond (ons kenmerk D-2025-00045004)
- v Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2023-00126187)
- v 2025-03-06 - van der Smit - - principe details (ons kenmerk D-2025-00131484)

- v 2024-02-13 - 23.112 - van der Smit - Afd. 3.6 Luchtverversing (ons kenmerk D-2024-00026392)
- v 2025-02-27 - Van der Smit – Parkeerberekeningen (feb 2025) (ons kenmerk D-2025-00101655)
- v 2025-07-08 - BRO – P05124 - ruimtelijke onderbouwing (ons kenmerk D-2025-00127728)
- v 2025-06-18 - Van der Smit - Situatietekening (ons kenmerk D-2025-00127729)
- v M.e.r.- beoordelingsbesluit Akkeroord naast 3b (ons kenmerk D-2025-00143289)

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

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 "Actualisatie bestemmingsplan Coenecoop" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Agrarisch".
- Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*' in dit besluit.
- Het bouwwerk is tevens gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluplan Archeologie en Parkeren" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Waarde – Archeologie 2". Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan
- Het plan voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Welstandnota van de gemeente Waddinxveen, waardoor het plan voldoet 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 "Actualisatie bestemmingsplan Coenecoop" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Agrarisch".
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat deze gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' bestemd zijn voor onder andere grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van een akkerbouwbedrijf en/of veehouderij. Een loonbedrijf past niet binnen deze bestemming. Tevens zijn er binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan.
- 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 (zie bijlage met kenmerk D-2025-00127728) is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze wordt geacht als hier herhaald en ingepast te zijn beschouwd.
- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

- De omgevingsvergunning 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.
- Ter voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide procedure gevolgd conform artikel 3.10 van de Wabo en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp van dit besluit, de aanvraag en bijbehorende stukken liggen vanaf 6 november 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage.
- Tijdens deze periode zijn wel / geen 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, eerste lid, onder a en c, en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

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, Akkeroord naast 3B (kadastraal bekend onder WDV01 F 2898) in Waddinxveen + ons kenmerk 2023-00020153.
- 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.
 - d. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- 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 heiwerk 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).
 - Voldoen aan eisen bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.
 - Op basis van het beoordeelde bodemonderzoek is de locatie/bodem geschikt voor de toekomstige bestemming (en het gebruik).
 - Bij werkzaamheden op en/of in de bodem moet rekening worden gehouden met het volgende:
 - Uw werkzaamheden kunnen bestaan uit één of meerdere milieubelastende activiteiten waarop regels van toepassing zijn uit het Besluit activiteiten leefomgeving, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en/ of het omgevingsplan.
 - Controleer of u nog andere vergunningen nodig heeft of een andere melding moet indienen. Dit kunt u doen in de vergunningcheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent daar zelf verantwoordelijk voor.
 - U moet contact met de Omgevingsdienst Midden-Holland 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'.
 - 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 rioleringssysteem 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.
 - Voldoe aan eisen bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid
 - 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. het 'sluiten' van de plafonds (i.v.m. controle brandpreventie), 2 werkdagen tevoren.
 - f. 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 2023-00020153 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.
- 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.
- 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:
 - o Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraaster in de periode september-maart;
 - o het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).
- De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd
- 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.