

Procedureverloop

Op 18 april 2024 hebben wij de beslistermijn op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet met zes weken verlengd.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.46a A. Planologische strijdigheden :	€	300,00
art 2.6 Omgevingsplanactiviteit: bouw :	€	23.132,40

Totaal: € 23.432,40

Voor deze aanvraag zal € 23.432,40 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Teruggaaf leges

Als u van dit besluit in het geheel geen gebruik maakt kan deze op uw verzoek worden ingetrokken. Als dit verzoek binnen een jaar na verzending van het besluit wordt gedaan, ontvangt u een teruggaaf van 50% van de activiteit 'bouwen' verschuldigde leges.

Bekendmaking en Inwerkingtreding

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Het Kontakt IJssel en Lekstreek en de gemeentelijke website.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending). Houdt u er rekening mee dat er bezwaar gemaakt kan worden tot zes weken na dit besluit. Maakt u niet binnen één jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd [Adviesrecht]

De gemeenteraad heeft voor een aantal gevallen adviesrecht voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze aanvraag valt onder de aangewezen gevallen. Wij zijn verplicht dit advies op te volgen en kunnen na een positief advies van de gemeenteraad de omgevingsvergunning verlenen. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2024 positief geadviseerd over het project.

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]

Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

Wij adviseren u om bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening te houden met uw burens. Zij kunnen bezwaar hebben tegen of hinder ondervinden van de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen en goed te informeren, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

De volgende vergunningen aanvragen/meldingen doen:

- Technische bouwmelding

Uitgestelde gegevensverstrekking

Op grond van artikel 8.3c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hebben wij aan deze omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat een aantal indieningsvereisten uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend.

Andere wetten

Er kunnen ook andere wetten van invloed zijn op uw werkzaamheden. Zoals bepalingen in een koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht". Hierop toetsen wij niet, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Voorschriften

Op grond van § 5.1.4 van de Omgevingswet, hebben wij voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen zes weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Dit kan via www.capelleaandenijssel.nl/bezwaar. Of per post naar: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaar zet u: naam, adres, datum van uw bezwaar, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met het besluit. Maakt u per post bezwaar? Vergeet dan niet uw handtekening te zetten.

Als u bezwaar heeft gemaakt, blijft het besluit geldig. Komt u hierdoor in de problemen? Dan kunt u de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Hiervoor betaalt u wel kosten. Lees meer op www.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met F.W.J. van der Waal, telefoon: (06) 3978 4201 bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 12.00 uur, e-mailadres: f.van.der.waal@capelleaandenijssel.nl. Vermeld altijd het registratienummer 05021399176/20240026.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.L. Duijmaer van Twist



C.H.J. Lamers

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
22.0355 - asbestrapportage - Capelseweg 34 Capelle ad IJssel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	20-02-2024
23371.02 Boss fase 2 te Capelle aan den IJssel - Wegverkeerslawaaai.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	20-02-2024
2022-0115_02-06_TypeN.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	20-02-2024
1902-B6_231005_OV160-360_typeN.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-02-2024
1902-B6_231005_OV150-350_typeM.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-02-2024
1902-B6_231005_OV600_details.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-02-2024
1902-B6_230413-planpresentatie_mail.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-02-2024
1902-B6_240210_OV050-051_situatie.pdf	Overzichtstekening nieuwe toestand	20-02-2024
1902-B6_231005_OV055_situatie_bestaand.pdf	Situatietekening bestaande toestand	20-02-2024
MR-1901-3 B6 Percelen-A2-V2.pdf	Situatietekening nieuwe toestand	20-02-2024
1902-B6_240210_OV050-051_situatie.pdf	Situatietekening nieuwe toestand	20-02-2024
M.22.10259-1 PvA sanering minerale olie.pdf	Gegevens over sanerende of andere beschermende maatregel	20-02-2024
M.22.10259-2 PvA leeflaagsanering.pdf	Gegevens over sanerende of andere beschermende maatregel	20-02-2024
2022-0115_12-16_TypeM.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	20-02-2024
1902-B6_230412_parkeerbalans.pdf	Parkeervoorzieningen	20-02-2024
KP220544-E01Eco1CapCap34.pdf	Project-milieueffectrapport	20-02-2024
risicomatrix-bouw-en-sloopactiviteit-def.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	20-02-2024
240321 GoFlo Schinkelsveen B6 (incl. bijlagen).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	29-03-2024

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van zeven woningen op het adres Bermweg hoek Capelseweg liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 22.29 Bruidsschat) is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de volgende bepalingen uit het Omgevingsplan:

- a. de regels van het Omgevingsplan;
- b. redelijke eisen van welstand;
- c. de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

De activiteit en de uitvoering daarvan is in strijd met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Buitenplans

Het plan is in strijd met het omgevingsplan, omdat er wordt gebouwd buiten de bestaande bouwvlakken en wonen is uitgesloten in een deel van het plangebied.

In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te mogen wijken van deze bepaling.

In dit geval geven wij toepassing aan artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Motivatie

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan voor het bouwen van zeven woningen.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad is voor aangewezen gevallen adviseur voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2024 positief geadviseerd over het project Capelseweg/Bermweg B6.

Goede onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de regels in het omgevingsplan voor zowel bouwen als gebruik.

Wij kunnen de omgevingsvergunning alleen verlenen als wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is onderbouwd in de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (daterend van 21 maart 2024) die u heeft ingediend.

Geluid

Voor geluidgevoelige gebouwen zoals woningen gelden standaardwaarden voor het aantal Lden geluid dat is toegestaan. U heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid veroorzaakt door wegverkeer van gemeentelijke wegen. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 53 Lden op een aantal gevels bij drie woningen wordt overschreden. De grenswaarde van 70 Lden wordt niet overschreden. Maatregelen om de gevelbelasting te reduceren hebben onvoldoende effect of zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Zo is het treffen van bronmaatregelen zoals het wijzigen van de maximum snelheid, wijziging van de route voor zwaar verkeer niet realistisch.

Het plaatsen van een geluidsscherm is effectief, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Geluid reducerend asfalt toepassen valt buiten het plangebied van deze ontwikkeling. Wij staan daarom toe dat de standaardwaarde wordt overschreden.

Bodem

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem vervuild is en gesaneerd moet worden voordat deze geschikt is voor de toekomstige functie, wonen. De vervuiling moet nader onderzocht worden met een aanvullend bodemonderzoek om de omvang van de vervuiling in kaart te brengen.

Verkeer en parkeren

Bij deze ontwikkeling hoort een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Deze worden allen ingepast in het plangebied. Ook worden er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het Bestemmingsplan Parkeren Capelle aan den IJssel 2023 en de bijbehorende actuele parkeernormen.

Archeologie

Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan Archeologie Rotterdam. Archeologie Rotterdam heeft beoordeeld dat er geen archeologisch vooronderzoek nodig is omdat de verstoringen van de werkzaamheden in de ondergrond minimaal zijn. Wij hebben daarom besloten de gronden vrij te geven van nader archeologisch onderzoek. Wel dient altijd rekening gehouden te worden met toevalsvondsten.

M.e.r. beoordeling

De ontwikkeling van 7 woningen wordt volgens de Omgevingswet gezien als een stedelijke ontwikkeling, maar blijft onder de drempelwaarde waarvoor de Omgevingswet een m.e.r.-beoordeling verplicht stelt. Voor de ontwikkeling is een meldnotitie opgesteld waarin de gevolgen van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, ecologie en stikstof zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Wij hebben daarom besloten dat er geen verdere m.e.r.-beoordeling vereist is.

Voorts hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan aansluit bij de fases B1 t/m B5 en in lijn is met het vastgestelde gebiedspaspoort Capelseweg/Bermweg;
- Het plan hiermee vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- De afwijking van het omgevingsplan is onderbouwd in een door Mees Ruimte & Milieu opgestelde Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving van 21 maart 2024;
- uw bouwplan geen significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie op de dichtstbij gelegen natura 2000-gebieden;
- wij toestaan dat de standaardwaarde voor geluid veroorzaakt door wegverkeer wordt overschreden;
- Als gevolg van de ontwikkeling er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn;
- Op 14 mei 2024 een anterieure overeenkomst is afgesloten;
- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is getoetst aan de welstandeisen in het omgevingsplan en kan daaraan voldoen.

De aanvraag is op door ons Q-team getoetst aan welstandeisen onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand, en de typologie Historische Polderlinten.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Uit de ingediende rapporten blijkt dat de bodem vervuild is en gesaneerd moet worden. U heeft een plan van aanpak saneren ingediend, deze is beoordeeld door de omgevingsdienst. De globale opzet van het saneringsplan voldoet aan de gestelde saneringseisen, wel wordt geadviseerd te verduidelijken over welk oppervlakte de beoogde leeflaag wordt gerealiseerd.

Op grond van artikel 22.31 Omgevingsplan Gemeente Capelle aan den IJssel dient u uiterlijk vier weken voor in gebruik name van de gronden aan te tonen op welke wijze de sanerende maatregelen zijn getroffen. De bebouwing, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat u deze verklaring heeft aangeboden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van 7 woningen op het adres Bermweg hoek Capelseweg te verlenen.

AANWIJZINGEN EN VOORWAARDEN VERBONDEN AAN DE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Verplichte melding start bouw

Uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden, dient u de ontvankelijke bouwmelding in, met in ieder geval de naam van de kwaliteitsborger, welk instrument wordt gehanteerd, de risicoanalyse en het borgingsplan.

Bij deze melding moet u tevens het maatregelenpakket beperking stikstofemissie door de bouwwerkzaamheden indienen.

Indienen risicomatrix

Uiterlijk drie weken voor de start van de (sloop)werkzaamheden dient u op het omgevingsloket de risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden. Een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Bbl wordt aangesteld en een bouw- of sloopveiligheidsplan wordt opgesteld als de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt. Wij verzoeken u tijdig in overleg te treden met de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving, over de toe te passen maatregelen voor de veiligheid van de omgeving.

Aanwezigheid gegevens en bescheiden bouwwerkzaamheden

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- b. de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- c. als een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Bbl moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- d. een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikel 3.7 en 7.23 Bbl;
- e. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Werkterreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeven van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkterreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Team A.P.V./Bijzondere wetten, e-mail: apvvergunningen@capelleaandenijssel.nl.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Veiligheid in de directe omgeving

1. Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
 - b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
 - c. gevaar voor de veiligheid van belendingen.
2. Bij het bouwen of slopen van een gebouw wordt bij de bouw- en sloopplaats een veiligheidsafstand vrijgehouden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid.

Verplichte melding graven in bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemonderzoek ingediend. De bodem moet geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik, in dit geval wonen.

Op grond van 3.2.22, 4.120 en 5.2.2. van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het verboden te graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. Voor u gaat graven moet u conform artikel 4.1225 Bal een melding doen.

In te dienen gegevens voor in gebruik name grond

U kunt het bouwwerk pas opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog indienen: Een verklaring over de wijze waarop er één of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag pas in gebruik worden genomen als u deze verklaring heeft aangeboden.