



datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
17 juni 2025	05021754603/20250010		06-27339999
onderwerp		behandeld door/e-mail	
Besluit omgevingsvergunning		C. Sonderen c.sonderen@capelleaandenijssel.nl	

Geachte  ,

Op 29 januari 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein aan de Hoofdweg 80. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021754603/20250010 en heeft in het landelijk portal nummer 2025012900912.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om een bedrijfsverzamelgebouw voor twee bedrijfsunits te bouwen op het bedrijventerrein Capelle XS aan de Hoofdweg 80.

Activiteit

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);

De door u gevraagde activiteit voor het maken van een uitweg is niet van toepassing, omdat de uitweg van het bedrijventerrein naar de Hoofdweg (entree bedrijventerrein) niet wijzigt door deze aanvraag. Dit besluit ziet daarom alleen op de bouwactiviteit omgevingsplan.

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de omgevingsplanactiviteit conform de bijgevoegde bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl

gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 – 2848688
Telefax: 010 – 2848800
BTW nummer: 001877045B05
ING: 6691816
IBAN: NL13ING0006691816
BIC nummer: INGBNL2A

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Procedureverloop

Op 24 maart 2025 hebben wij de beslistermijn op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Ow met zes weken verlengd tot 6 mei 2025.

Op 6 mei 2025 is op uw verzoek de beslistermijn opgeschort tot 17 juni 2025.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk. Voor deze aanvraag zal € 4.732,00 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en inwerkingtreding

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

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 6 weken na dit besluit. Maakt u niet binnen 1 jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

Participatie

Voorafgaand aan de indiening van 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.

Omgevingsvergunning voor de wateractiviteit

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen dan nadat een omgevingsvergunning voor de wateractiviteit is aangevraagd en deze door het bevoegd gezag is verleend.

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.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Let op u kunt niet direct met de sloop of bouw beginnen. U moet eerst:

- een omgevingsvergunning voor de wateractiviteit hebben;
- een kwaliteitsborger inhuren, zie www.tlokb.nl/kwaliteitsborging;
- een bouwmelding op het omgevingsloket laten doen.

Verplichte gereedmelding voor in gebruikname

Minimaal 2 weken voordat u het gebouw in gebruik neemt moet u een ontvankelijke gereedmelding indienen. Dit doet u bij het dossier in het omgevingsloket.

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.

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen 6 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, 3007BL 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 dhr. C. Sonderen,

- telefoon: 06-27339999
- e-mailadres: c.sonderen@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05021754603/20250010

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

R.Turien

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
DO03 gevels en dsn 250106.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	29-01-2025
DO01 situatie 250106.pdf	Situatietekening bestaande en nieuwe toestand	29-01-2025
DO detailboek de Korner 250106.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	29-01-2025
DO02 plattegronden 250106.pdf	Plattegronden	29-01-2025
Rapport_127700_20240904_1441287006.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	29-01-2025

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein aan de Hoofdweg 80 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Ow, 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.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Het plan is in strijd met artikel 3.2.1 van de regels “Hoofdweg”, onderdeel van het omgevingsplan Capelle aan den IJssel, omdat hierin is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Omdat het bedrijfsverzamelgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd binnen de bedrijvenbestemming moeten wij overwegen of kan worden afgeweken van het Omgevingsplan. Binnen het omgevingsplan zelf 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.

Artikel 16 Waterstaat

De bebouwing ligt gedeeltelijk in de zone Waterstaat, artikel 16.

In artikel 16.2 lid b is bepaald dat ten behoeve van de bedrijvenbestemming uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Op grond van artikel 16.3 van de regels kan worden afgeweken van deze bepaling indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad. Wij hebben de waterbeheerder om advies gevraagd.

Op 3 juni 2025 heeft de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) onder voorwaarden positief geadviseerd, omdat de onderhoudszone waar het bouwplan deels op is gesitueerd niet in gebruik is. De voorwaarde hierbij is dat de bebouwing minimaal 1 meter van de boven-insteek van de aanwezige buis voor de waterverbinding moet worden gehouden. Dit zodat er een strook van 1 meter overblijft om onderhoud uit te kunnen voeren aan de buis.

De bebouwing ligt gedeeltelijk binnen de Veiligheidszone – vrijwaringszone gasleiding. Conform artikel 19.3 van de regels “Hoofdweg” moet daarbij advies gevraagd worden aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

Op 10 juni 2025 heeft de VRR advies uitgebracht over dit bouwplan, met aandachtspunten om rekening mee te houden bij de realisatie van dit bouwplan. Deze aandachtspunten zijn opgenomen op bladzijde 6 van dit besluit.

Paraplu omgevingsplan Parkeren

Het bouwplan is getoetst aan het parapluplan Parkeren Capelle aan den IJssel 2023 en kan hieraan voldoen. Het parkeren is op eigen terrein voor het gebouw opgelost. Nabij de (haakse) parkeerplaatsen voor het gebouw is ook een opstelplaats voor de brandweer voorzien. Bij de uitvoering dient zorg te worden gedragen dat de parkeerplaatsen goed bruikbaar blijven.

Motivatie evenwichtige toedeling functies aan de locatie

Het bouwplan is door ons getoetst met het oog op de stedenbouwkundig inpassing op de locatie. Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit een volume van 2 bouwlagen met plat dak. Het wordt ingepast tussen een opslagplaats en een talud aan het water. De voor- en achtergevel liggen in het verlengde van de al aanwezige bedrijfsverzamelgebouwen. In vormgeving sluit het aan bij de al eerder gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouwen.

Ook aan de in de functie 'Veiligheidszone – vrijwaringszone gasleiding' en de functie 'Waterstaat' gegeven waarden kan met het stellen van voorwaarden en aandachtspunten worden voldaan, zodat vanuit dit oogpunt sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van de functie aan deze locatie.

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.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Conform de nota beeldkwaliteit ligt het bouwplan in een welstandsvrij gebied, en is een toets aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig. De bodemkwaliteit voldoet in voldoende mate voor deze functie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein aan de Hoofdweg 80 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de omgevingsplanactiviteit

Aanvragen omgevingsvergunning Wateractiviteit

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de omgevingsvergunning voor de wateractiviteit is aangevraagd en deze door het bevoegd gezag is verleend.

Voorwaarde waterbeheerder (HHSK)

Op 3 juni 2025 heeft de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) onder voorwaarden positief geadviseerd, omdat de onderhoudszone waar het bouwplan deels op is gesitueerd niet in gebruik is. De voorwaarde hierbij is dat de bebouwing minimaal 1 meter van de boveninsteek van de aanwezige buis voor de waterverbinding moet worden gehouden. Dit zodat er een strook van 1 meter overblijft om onderhoud uit te kunnen voeren aan de buis.

Aandachtspunten Veiligheidszone – Vrijwaringszone gasleiding

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond geeft in haar advies de volgende aandachtspunten:

Omgevingsmaatregelen

De VRR adviseert rondom de te realiseren bedrijfsgebouwen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Bouwkundige maatregelen

Construeer het bedrijfsverzamelgebouw binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de A-518 zodanig dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de buisleiding gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de buisleiding behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux >15 kW/m².

De kwaliteitsborger dient bij de brandpreventieve toets rekening te houden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/ het dak.

Organisatorische maatregelen

Wij stellen het doen van een KLIC-melding voor enige (graaf)werkzaamheden aan of rondom het object verplicht. De kans op een incident met een buisleiding hangt namelijk in sterke mate samen met graafwerkzaamheden in de nabijheid van de leiding. Als de ongestoorde ligging van de hogedruk aardgastransportleiding gegarandeerd kan worden, leidt dit tot een grote afname van de kans op een incident.

U maakt afspraken met de beheerder van de A-518 hogedruk aardgastransportleiding over graafwerkzaamheden in nabijheid van de bedrijfsgebouwen. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan venstertijden van graafwerkzaamheden, wanneer er bij de bedrijfsgebouwen weinig/geen mensen aanwezig zijn.

Zorg dat, indien aanwezig, de BHV-organisatie van de bedrijfsgebouwen op de hoogte is van de mogelijkheid van het optreden van een incident en weet hoe er op dat moment gehandeld moet worden. Doorgaans is schuilen in het gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bij het sluiten van een huur- /koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te

volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

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. Minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een ontvankelijke bouwmelding indienen in het DSO. De bouwmelding is uiterlijk 1 jaar geldig. Bent u binnen dit jaar niet aangevangen met de bouwwerkzaamheden, dan moet u een nieuwe melding indienen. Minimaal 2 weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk dient u een ontvankelijke gereedmelding in bij het dossier in het DSO.

Omgevingsfactoren

Bij het opmaken van de risicobeoordeling en het borgingsplan moet uw kwaliteitsborger in ieder geval rekening houden met de volgende omgevingsfactoren:

rekening te worden gehouden met

- de effecten van een fakkelfeitel op de gevel/het dak (gasleiding nabij);
- Verkeer en bouwroutes;
- Kabels en leidingen, waaronder de aanwezige gasleiding;
- Riolerings;
- Voorwaarde waterbeheerder minimaal 1 meter afstand houden van aanwezige waterbuis;
- Klik-melding

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende gegevens indienen:

- De ontvankelijke bouwmelding 4 weken voor aanvang werkzaamheden;
- De omgevingsvergunning voor de wateractiviteit;
- De risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Bbl wordt aangesteld en een bouw- en/of sloopveiligheidsplan wordt opgesteld als de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt.

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.

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, email: apvvergunningen@capelleaandenijssel.nl.