Commissie bezwaarschriften

Zitting : 13 oktober 2026

Bezwaarde : de heer [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted]-[redacted]

Betreft : Bezwaar tegen afwijzing aanvraag Omgevingsvergunning Capelseweg [redacted]

Datum primair besluit : 10 juli 2026

Vakafdeling : Vergunningen

Feiten

Op 9 november 2025 is een conceptaanvraag ingediend en op 25 maart 2026 de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van 2 schuren op de nieuwe locatie Capelseweg [redacted].
Per besluit van 10 juli 2026 is omgeveingsvergunning geweigerd.

Ontvankelijkheid

Besluitbegrip: een besluit op grond van de Omgevingswet;
Termijn: het bestreden besluit is op 10 juli 2026 verzonden. De bezwaarschriften zijn door de gemeente op 01 en 03 augustus 2026 ontvangen. De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend.
Belanghebbenden worden door het besluit rechtstreeks in hun belang getroffen, zodat bezwaarden belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb zijn.
Vereisten van artikel 6:5 Awb (naam en adres, bestreden besluit, gronden): het bezwaarschrift voldoet aan deze vereisten.

Bezwaren

Zie bezwaarschrift van de heer [redacted].

Aandachtspunten

Er is door 3 burgers een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning en door alle drie bezwaar ingediend in de afwijzing hiervan.

Bijlagen

1. Brief d.d. 19 januari 2026 aanvulling gevraagd
2. Mailwisseling
3. Besluit d.d. 10 juli 2026
4. Bezwaarschrift de heer [redacted] en ontvangstbevestiging
5. Bezwaarschrift mw. [redacted] en ontvangstbevestiging
6. Bezwaarschrift mw. [redacted] en ontvangstbevestiging
7. Verweerschrift

gemeente Capelle aan den IJssel

De heer [redacted]
Capelseweg [redacted]
[redacted] Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
19 januari 2026	05022150340/2025VO0245		0628402584

onderwerp
Aanvullingen gevraagd

behandeld door/e-mail
B [redacted]
[redacted]@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [redacted],

Op 9 november 2025 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg (conceptaanvraag) ontvangen voor het bouwen van een schuur en slopen van de aanbouw op het adres Capelseweg [redacted]. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022150340/2025VO0245.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2025110900165.

Aanvullende gegevens nodig
Bij toetsing op volledigheid van de door u ingediende stukken is geconstateerd dat de volgende voor het afhandelen van de conceptaanvraag noodzakelijke gegevens ontbreken.
De volgende gegevens ontbreken;

- tekening waar het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- de aanduiding van de gebruiksfunctie, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen;
- de aanduiding van de vloerpeilen ten opzichte van het aansluitende terrein;
- de plattegronden, gevels van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
- het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil;

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Telefoon: 010 - 2848688
Telefax: 010 - 2848800

BTW nummer:
001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl
Rabobank: 38.18.22.222
Postbank: 54061

Aanvullingstermijn
Wij stellen u in de gelegenheid om binnen vier weken na de verzenddatum van deze brief de gegevens aan te vullen in het Omgevingsloket https://omgevingswet.overheid.nl/inloggen , anders zijn wij genoodzaakt de behandeling van dit dossier stop te zetten.

Informatie en correspondentie
Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met B [redacted]

- telefoon: [redacted]
- e-mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05022150340/2025VO0245

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

R.Turien
Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Jolanda Visser

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Zaaknummer: 2552244

Van: [redacted]<[redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Verzonden: vrijdag 25 september 2026 09:47
Aan: Jolanda Visser <j.visser@capelleaandenijssel.nl>
Onderwerp: RE: Zaaknummer: 2552244

HI Jolanda,

Bijgaand de stukken van het concept verzoek.

De concept verzoek **2025VO0245 is ingetrokken.** Daarna gingen zij het tekenwerk voorbereiden voor een vergunning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen
Unit vergunningen toezicht en handhaving

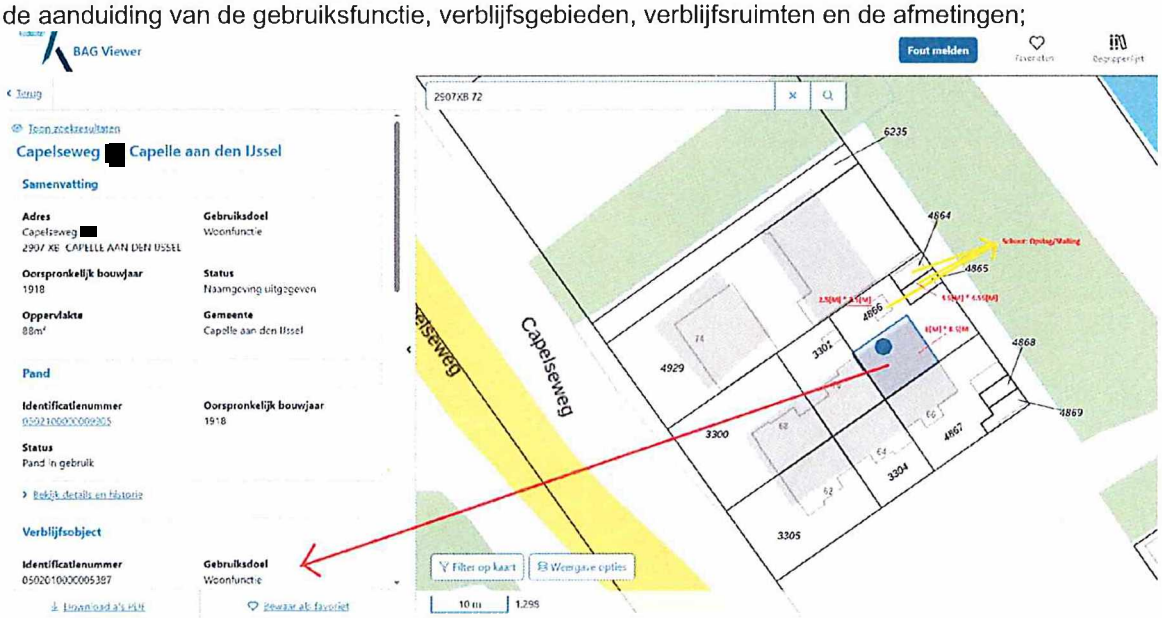
gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer
Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel
T: 010 – 284 8165 ■ M: [redacted]
E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl
W: www.capelleaandenijssel.nl
Werkdagen: ma, di, wo, vr

- tekening waar het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;



- de aanduiding van de gebruiksfunctie, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen;

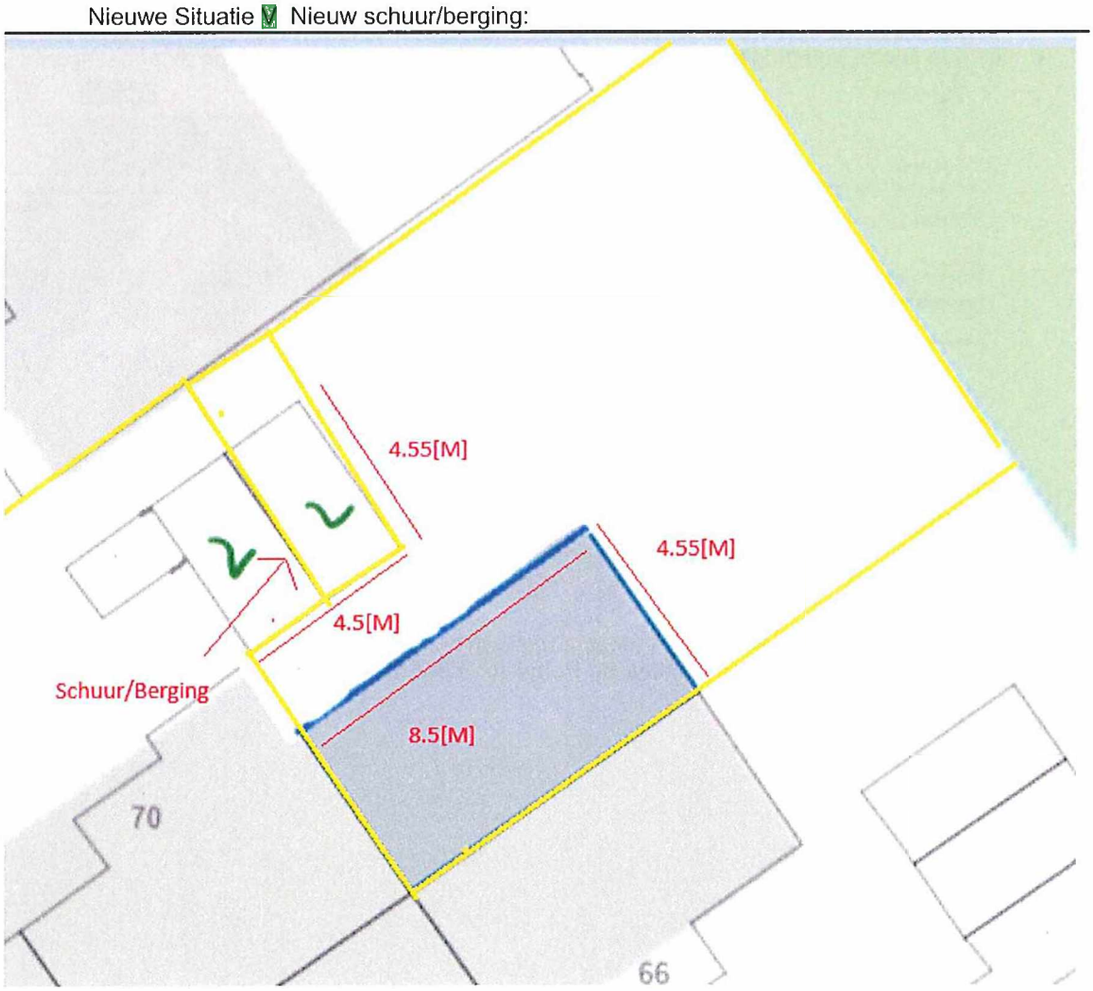


- de aanduiding van de vloerpeilen ten opzichte van het aansluitende terrein;
  - Woonhuis 30 [CM], Schuur op Percelen 4864&4865 0 [CM], Schuur op perceel 4866 15[CM].

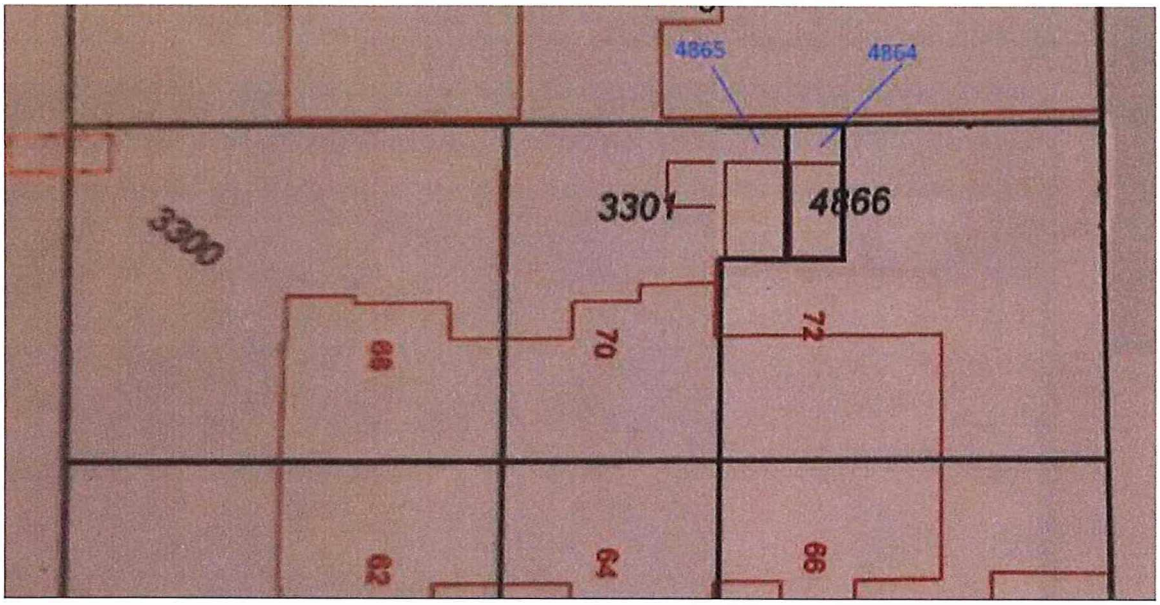
- de plattegronden, gevels van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
    - o Huidige Situatie(Rood X gaat weg:

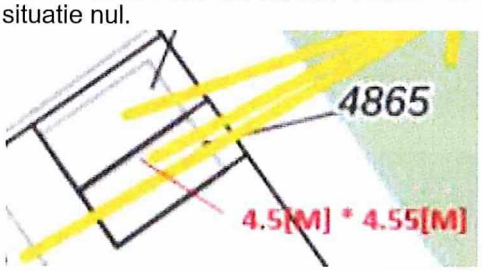


Nieuwe Situatie ☑ Nieuw schuur/berging:



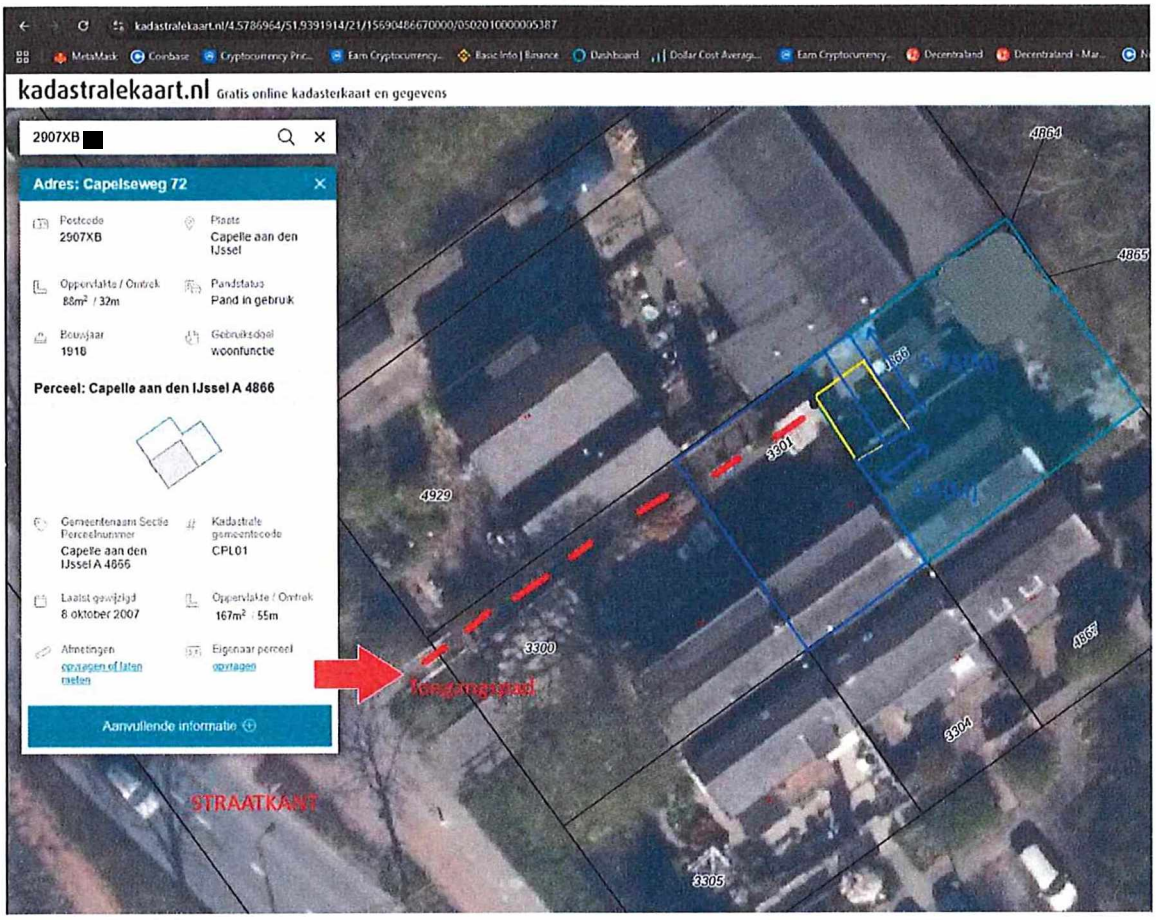
Perceelgrenzen

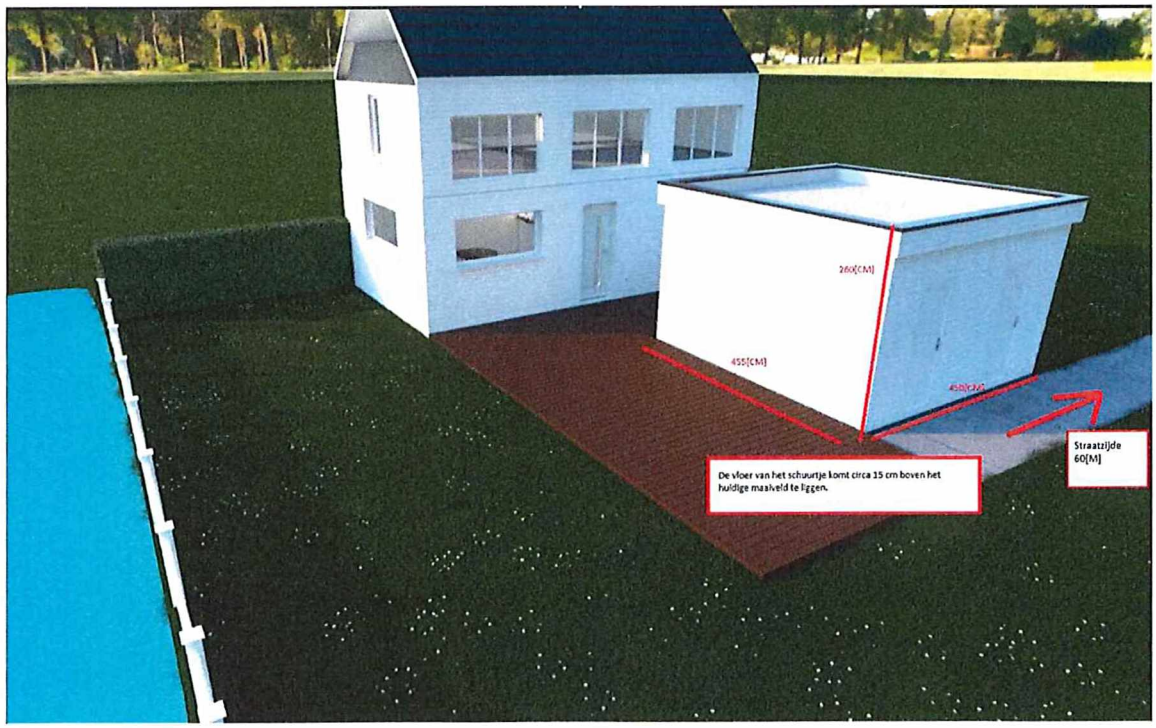


- het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
    - Het is een schuur/berging en het nieuw te bouwen is ook een schuur/berging. In de zelfde omvang.
- een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    - De afstanden van de nieuwe schuur tot de perceelgrenzen zijn zoals in de huidige situatie nul.
    - 

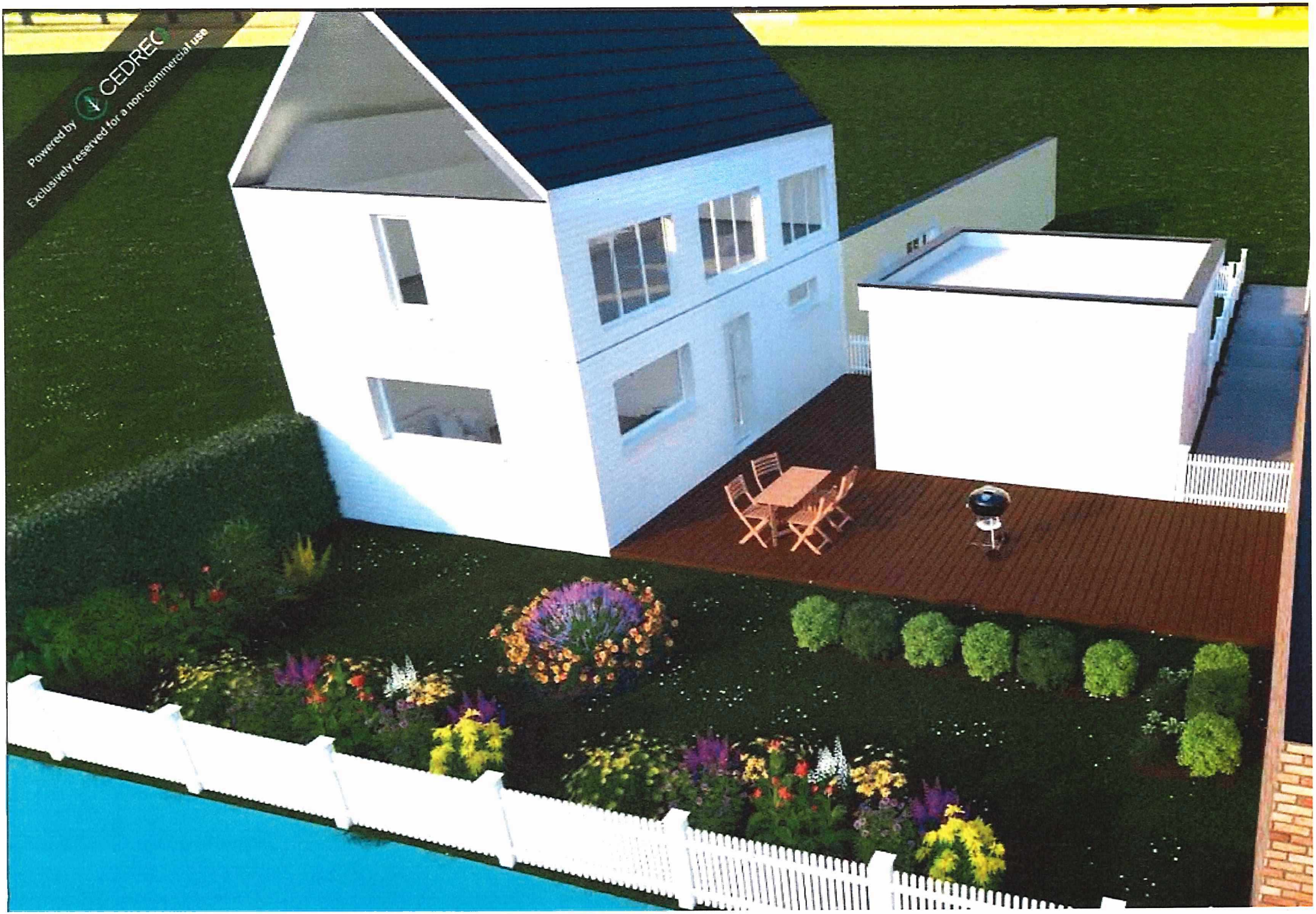
Huidige situatie

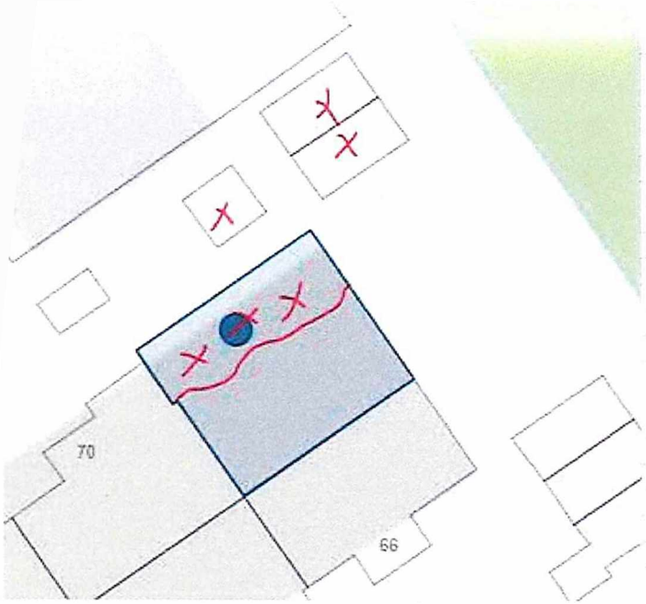
- de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil;








Powered by CEDREO
Exclusively reserved for a non-commercial use







Oppervlakte Schuur ca 21 [M2]
2,6[M] * 2,5[M] * 1,6[M]


kadaster
BAG Viewer
Fout melden
Favorieten
Begrippenlijst
Terug
Toon zoekresultaten
Capelseweg [redacted], Capelle aan den IJssel
Samenvatting
Adres
Capelseweg [redacted]
2907 XB CAPELLE AAN DEN IJSSEL
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar
1918
Status
Naamgeving uitgegeven
Oppervlakte
88m²
Gemeente
Capelle aan den IJssel
Pand
Identificatienummer
0502100000009905
Oorspronkelijk bouwjaar
1918
Status
Pand in gebruik
Bekijk details en historie
Verblijfsobject
Identificatienummer
0502010000005387
Gebruiksdoel
Woonfunctie
Download als PDF
Bewaar als favoriet
2907XB 72
Capelseweg
6235
4864
4865
4866
4868
4869
4929
74
3301
70
3300
68
66
4867
64
3304
62
3305
Filter op kaart
Weergave opties
10 m
1:298

kadaster BAG Viewer

Fout m

Terug

Toon zoekresultaten

Capelseweg [redacted], Capelle aan den IJssel

Samenvatting

Adres
Capelseweg [redacted]
2907 XB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1918

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
88m²

Gemeente
Capelle aan den IJssel

Pand

Identificatienummer
0502100000009905

Oorspronkelijk bouwjaar
1918

Status
Pand in gebruik

Bekijk details en historie

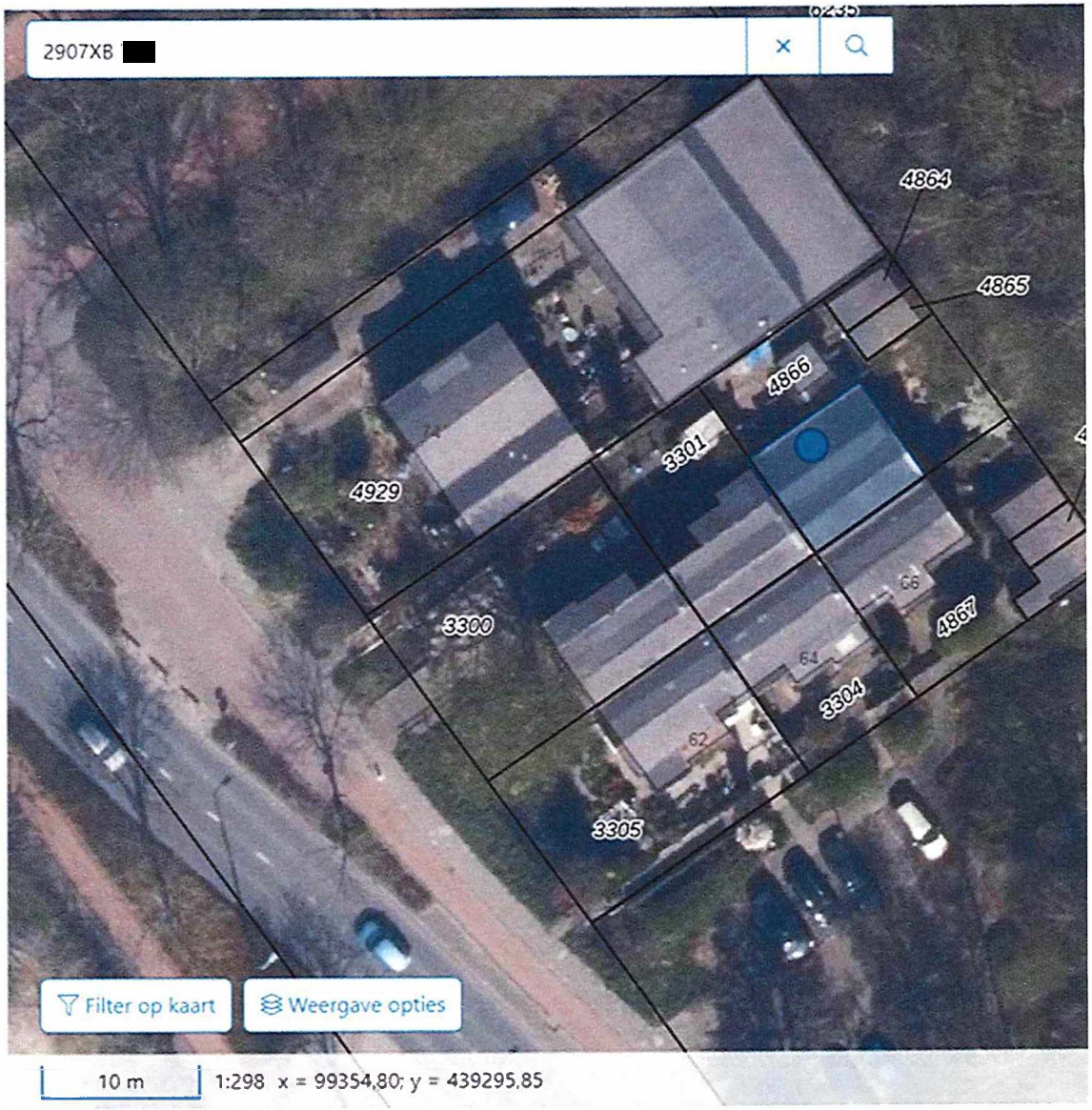
Verblijfsobject

Identificatienummer
0502010000005387

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Download als PDF

Bewaar als favoriet



VOORAKKOORD TOT PERCEEL RUIL MET GESLOTEN BEURS

Tussen ondergetekenden:

1. De heer [redacted], wonende te Capelseweg [redacted] 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] / CPL01-4866, hierna genoemd "partij A",
2. De heer en mevrouw [redacted] wonende te Capelseweg [redacted], 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] / CPL01-3301 & CPL01-4865, hierna genoemd "partij B",
3. Mevrouw [redacted], wonende te Capelseweg [redacted] 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] / CPL01-3300 & CPL01-4864, hierna genoemd "partij C",

gezamenlijk hierna genoemd "de partijen".

Artikel 1 – Doel van het akkoord

De partijen wensen onderling een ruil van perceeldelen door te voeren, teneinde de perceelsgrenzen tussen hun eigendommen te herzien en beter af te stemmen op het feitelijke gebruik van de gronden.

De ruil gebeurt met gesloten beurs, zonder enige geldelijke compensatie tussen de partijen.

Artikel 2 – Omschrijving van de perceel delen

De exacte ligging en oppervlakte van de te ruilen perceel delen zullen worden vastgesteld door een beëdigd landmeter-expert, die een ruil- en opmetingsplan zal opmaken. Dit plan zal als bijlage worden gevoegd bij de uiteindelijke notariële akte.

De partijen verbinden zich ertoe de landmeter gezamenlijk aan te stellen. De kosten zijn voor rekening van partij A.

Artikel 3 – Bouwwerken (schuurtjes)

Op het huidige perceel van partij B en partij C bevinden zich twee bestaande schuurtjes.
De partijen komen overeen dat deze zullen worden afgebroken en herbouwd op het nieuw toe te wijzen deel van hun respectieve percelen, na het verkrijgen van de vereiste vergunningen.

Partij A zal de herbouw van deze schuurtjes uitvoeren en de kosten daarvan op zich nemen.

Goedemiddag heer [redacted],

Dank voor uw uitgebreide toelichting en het verlengen van de termijn.

Wij hebben uw reactie zorgvuldig bestudeerd en willen hierbij nog een aantal overwegingen meegeven, waarna wij de definitieve beoordeling van de aanvraag zullen afwachten.

Wij begrijpen dat vanuit de beoordeling door Stedenbouw en Welstand waarde wordt gehecht aan het behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het bouwblok en het historische karakter van het dorpslint. Tegelijkertijd constateren wij dat de ruimtelijke context van de omgeving in de loop der jaren op meerdere punten ingrijpend is gewijzigd. In de directe omgeving van de Capelseweg, Kanaalweg en Bermweg hebben diverse ruimtelijke ontwikkelingen, sloop, herinrichting en nieuwbouw plaatsgevonden. Ook het voormalige bouwblok ter hoogte van Capelseweg 50 t/m 60 heeft plaatsgemaakt voor een openbare parkeerfunctie. Tegen deze achtergrond plaatsen wij vraagtekens bij de mate waarin de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur in de huidige situatie nog als volledig intact en doorslaggevend kan worden beschouwd.

Daarnaast blijft voor ons van belang dat in uw reactie wordt erkend dat het zicht vanaf de openbare ruimte op de situatie bij Capelseweg [redacted] en [redacted] beperkt is. Naar onze mening is de feitelijke invloed op het straatbeeld hierdoor zeer gering. Wij achten het daarom onvoldoende duidelijk gemotiveerd waarom in dit specifieke geval sprake zou zijn van een zodanige aantasting van het bebouwingsbeeld dat afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk zou zijn.

Ook ten aanzien van precedentwerking menen wij dat de situatie genuanceerder ligt. Eventuele toekomstige aanvragen binnen het bouwblok zullen immers afzonderlijk beoordeeld moeten worden op hun eigen ruimtelijke context, zichtbaarheid en impact op de omgeving. Daarbij merken wij op dat binnen de omgeving reeds meerdere afwijkende situaties en uitbreidingen aanwezig zijn. Tevens grenzen de woningen 60 t/m 66 inmiddels aan een openbare parkeerplaats, nadat het voormalige bouwblok aan de Capelseweg 50 t/m 60 is verdwenen. Hiermee is de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie ter plaatse reeds wezenlijk gewijzigd.

Verder willen wij benadrukken dat het plan niet uitsluitend voorziet in het realiseren van nieuwe bergingen, maar tevens gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het perceel en de leefomgeving. Door het verwijderen van bestaande bebouwing aan de achterzijde ontstaat ruimte voor een opener en groenere inrichting van de tuin, met minder verhard oppervlak. Dit draagt bij aan vergroening, verbetering van de waterafvoer en vermindering van hittestress. Daarnaast ontstaat betere toegang voor onderhoud aan de aanwezige beschoeiing en de afwateringssloot, hetgeen van belang is voor het functioneren van het watersysteem ter plaatse.

Wij willen tevens opmerken dat in een vroeg stadium telefonisch contact heeft plaatsgevonden met de gemeente, waarbij is aangegeven dat afwijking van artikel 4.2.3, onder b, in deze situatie niet op voorhand als onoverkomelijk werd beschouwd en dat hiervoor de formele procedure diende te worden doorlopen. Op basis van die informatie hebben wij het plan verder uitgewerkt, aanvullende stukken laten opstellen en de aanvraag voortgezet. In dat kader zijn inmiddels aanzienlijke kosten gemaakt voor onder meer technische tekeningen en nadere uitwerking van het plan. Tevens heeft de lopende procedure ertoe geleid dat de geplande verbouwing inmiddels al meerdere maanden vertraging heeft opgelopen.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de aanvraag in de huidige vorm te handhaven en zien wij de definitieve beoordeling met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Dhr. [redacted]

Gmail [redacted]@gmail.com>

Bergingen in voortuin

4 berichten

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 5 november 2025 om 10:32
Aan: '[redacted]@gmail.com>
Cc: Omgevingsvergunning <Omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl>

Geachte heer [redacted],

Bijgaand treft u de handleiding aan voor het indienen van een conceptaanvraag.

Zoals gezegd moeten hierbij in ieder geval worden ingediende:

- Situatietekening bestaande toestand met aanwezige bebouwing;
- Situatietekening gewenste toestand met gewenste bebouwing met maatvoering van bouwwerken en afstanden tot perceelgrenzen;
- Plategrond- en geveltekeningen (massa en oppervlakte) van de gewenste bebouwing;
- Intentieverklaring (participatie) van de buren (68 en 70).

Het behandelen van een conceptaanvraag is kosteloos en de doorlooptijd houden wij zo veel als mogelijk op 6 weken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Sr. Medewerker vergunningen

Unit vergunningen toezicht en handhaving

gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer

Bezoekadres: Gemeentewerf Groenedijk 10

Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]

E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

W: www.capelleaandenijssel.nl

Handleiding CONCEPTVERZOEK via DSO.pdf
1014K

[redacted]@gmail.com> 5 november 2025 om 10:35

Aan: [redacted]@ziggo.nl>

Kan je deze e-mail svp 2x printen.

m
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Handleiding CONCEPTVERZOEK via DSO.pdf
1014K

[redacted]@gmail.com> 9 november 2025 om 16:23
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Geachte heer van [redacted]

De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket. (20251109 00165 000)

Bouwen van een bijgebouw

Verzonden

Uw verzoek is ingediend.

U ontvangt een verzendbewijs in uw Berichtenbox van MijnOverheid als u bent ingelogd met DigiD.

De organisatie die uw verzoek behandelt houdt u op de hoogte. U ontvangt daarover bericht. Bekijk en download uw verzoek via 'Ingediende verzoeken'.

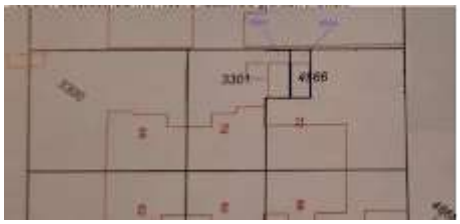
Verzoek:	Bouwen van een bijgebouw
Ingediend bij:	Gemeente Capelle aan den IJssel
Soort:	Aanvraag vergunning
Bevat:	Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning (Gemeente)
Doel:	Conceptverzoek
Verzoeknummer:	20251109 00165 000
Datum ingediend:	09-11-2025

Met vriendelijke groet en alvast bedankt voor uw tijd en moeite,

[redacted]
Capelseweg [redacted]
06[redacted]

Op wo 5 nov 2025 om 10:32 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

8 bijlagen



251109 Nieuwe situatie 2.png
252K



251109 Bestaande Situatie.png
923K



251109 Plattegronden.png
234K



251109 Bestaande Situatie_2.png
370K



251109 Uiterlijk Schuur met groen dak.png
1795K



251109 Uiterlijk Schuur met groen dak_2.png
1801K



20251109_160516.jpg
2386K



20251109_160556.jpg
2323K

[redacted]@gmail.com> 19 januari 2026 om 10:27

Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Geachte heer van [redacted]

Tussen Kerst en Oud en nieuw ben ik nog telefonisch gecontacteerd door een collega van U.
Helaas is de naam ontglipt, uw collega vroeg nog verduidelijking over de vergunningsaanvraag.
Ik zou hier nog een bevestigingsmail over ontvangen, maar tot op heden niets ontvangen (ook dagelijkse check spam folder).

Heeft U wellicht een update?

Alvast bedankt voor uw reactie en met vriendelijke groet,

[redacted]
Capelseweg [redacted]
06-[redacted]

Op wo 5 nov 2025 om 10:32 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:

> Geachte heer [redacted],
>
> [Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Gmail [redacted]@gmail.com>

Intrekken: verzoek conceptaanvraag aan te vullen

1 bericht

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 17 februari 2026 om 11:00
Aan: [redacted]@gmail.com>

[redacted] wil bericht verzoek conceptaanvraag aan te vullen intrekken.

Gmail [redacted]@gmail.com>

verzoek conceptaanvraag aan te vullen

23 berichten

[redacted]@capelleaandenijssel.nl <[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 19 januari 2026 om 16:08
Aan: "[redacted]@gmail.com" <[redacted]@gmail.com>

Geachte heer[redacted]

Op 9 november 2025 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het voor het bouwen van een schuur en slopen van de aanbouw op Capelseweg[redacted] Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022150340/2025VO0245.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer: 2025110900165.

Activiteiten
U heeft de volgende activiteit(en) aangevraagd:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Ontvankelijkheid
Wij hebben uw conceptaanvraag getoetst aan de ontvankelijkheid en komen tot de conclusie dat er aanvullingen nodig zijn.
In de bijlage vindt u de noodzakelijke informatie hierover.

U dient uw aanvullende informatie in te dienen in het omgevingsloket, bij dit dossier.

Als u vragen heeft over dit dossier dan kunt u contact opnemen met mij.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05022150340/2025VO0245 vermelden?

met vriendelijke groet,

Gemeente Capelle aan den IJssel
medewerker Vergunningen
unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[redacted]
telefoon: [redacted]
mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

aanvullingen Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel.docx
127K

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 19 januari 2026 om 16:09
Aan: [redacted]@gmail.com" <[redacted]@gmail.com>

Goedemiddag [redacted],

Het portaal waar je de documenten kan uploaden bij vooroverleggen werkt momenteel niet. Als je de aanvulling wilt aanleveren kan je de documenten per mail naar mij versturen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen
Unit vergunningen toezicht en handhaving

gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer

Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]

E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

W: www.capelleaandenijssel.nl

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 24 januari 2026 om 12:58
Aan: [redacted]@gmail.com

Pffff.....
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 25 januari 2026 om 19:13
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Cc: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Beste [redacted]

Via deze weg stuur ik je de bijgevoegde link met aanvullende informatie.

Samenvattend gaat het om het volgende:

Actie 1
De bestaande uitbouw op de begane grond, die door de vorige bewoners is geplaatst, en mijn huidige schuur (2,5 x 2,5 meter) worden gesloopt.

Actie 2
De nieuwe schuur (zoals weergegeven op de plattegronden) krijgt dezelfde afmetingen als de huidige schuur van de buren. Dit is afgestemd na de percelenruil, zoals vastgelegd in de intentieverklaring.
De bestaande schuur van de buren wordt daarbij eveneens gesloopt. Het totale bouwvolume blijft hierdoor gelijk.

Het voordeel hiervan is dat er een duurzame, nieuwe schuur komt voor mijn buren en dat ik geen recht van overpad meer hoef te verlenen.

Vervolgacties
Momenteel ben ik bezig met het verduurzamen van mijn woning. Zodra bovenstaande acties zijn afgerond, verwijder ik alle stoeptegels uit mijn tuin, zoals aangegeven in de afbeelding in het document.
De nieuwe schuur wordt eveneens duurzaam gebouwd.

Ik hoop hiermee voldoende duidelijkheid te hebben gegeven en zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

P.S. Mocht er nog behoefte zijn aan verdere toelichting, dan bent u uiteraard van harte welkom voor een kop koffie.

Vergunning Aanvullende docu

Op ma 19 jan 2026 om 16:10 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 28 januari 2026 om 14:08
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemiddag [redacted],

Dank voor je reactie. Zoals telefonisch besproken zijn de aangeleverde stukken op dit moment niet toereikend. Wij kunnen een plan pas inhoudelijk beoordelen wanneer er correct en toetsbaar tekenwerk wordt aangeleverd.

Met de huidige verstrekte informatie is er een vergunning nodig voor het sloopwerk. Wij kunnen verder geen definitief besluit nemen op de huidige stukken.

Graag vernemen wij of het mogelijk is om dergelijke tekeningen alsnog aan te leveren, of dat dit op dit moment niet haalbaar is.

In situaties als deze adviseren wij om contact op te nemen met een (bouwkundig) tekenaar, die de benodigde stukken kan verzorgen ten behoeve van de vergunningaanvraag.

In deze situatie kan de termijn voor het indienen van de ontbrekende stukken met vier weken worden opgeschort, op grond van artikel 4.15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij ontvangen graag uiterlijk 30 januari je terugkoppeling over hoe je verder wilt gaan.

De uiterste datum voor het aanleveren van de stukken is **16 februari 2026.**

De mogelijke opties zijn:

- De termijn wordt met vier weken opgeschort;
- De aanvraag wordt buiten behandeling gesteld (kosteloos ingetrokken). Je kunt vervolgens op een later moment, wanneer alle stukken compleet zijn, een nieuwe aanvraag indienen.

Voorbeelden van benodigd tekenwerk;

Slooptekening, tekening waarop in een kleur wordt aangeduid wat er precies wordt gesloopt in een situatie- of bouwtekening.

de Crom -projecten-buytels-renovatiesloop-villa-waalre – De Crom

Tekening schuren met maatvoering en hoogtematen. Zie aanvullingsbrief.

Nieuwbouw schuur Lopik - BouwAdviesNL

Zie tekeningen kavel/situatietekening in de afbeeldingen

Bouwgrond Noordendijk 805 Kavel B Dordrecht | 825.000 euro

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 28 januari 2026 om 16:09
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Hoi [redacted],

Bedankt voor de informatie.
Ik ga het laten doen door een (bouwkundig) tekenaar.

Mvg,

[redacted]

Op wo 28 jan 2026 om 14:08 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 28 januari 2026 om 16:10
Aan: [redacted]@gmail.com>

Hi [redacted]

Bedankt voor je snelle reactie. Dan wachten wij de tekeningen rustig af.

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 29 januari 2026 om 11:36
Aan: [redacted]@houweling-architecten.nl

FYI

mvg [redacted]
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

aanvullingen Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel.docx
127K

Wouter-Jan van Wezel | Houweling Architecten <wouter-jan@houweling-architecten.nl> 4 februari 2026 om 17:24
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemiddag [redacted],

Excuus dat ik nog niet gereageerd had. Dank voor de stukken, ik moet dit even met mijn collega overleggen.

Die is er morgen weer. Morgen kan ik een reactie geven of/wanneer we dit eventueel op zouden kunnen pakken📖

Met vriendelijke groeten,

Wouter-Jan van Wezel

Operationeel manager



Disclaimer: deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Houweling Architecten sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending. Op al onze offertes, aanbiedingen en overeenkomsten zijn van toepassing de algemene voorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur, bekend als DNR2011, eerste herziening, juli 2013. DNR2011 is te vinden op onze website. Op eerste verzoek wordt de papieren versie van DNR2011 kosteloos toegezonden.

Van: [redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 29 januari 2026 11:37
Aan: Wouter-Jan van Wezel | Houweling Architecten <wouter-jan@houweling-architecten.nl>
Onderwerp: Fwd: verzoek conceptaanvraag aan te vullen

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@gmail.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 11 februari 2026 om 15:10
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemiddag [redacted],

Ik wilde je erop attenderen dat de deadline nadert.

De uiterste datum voor het aanleveren van de stukken is **16 februari 2026.**

Mochten er vragen tussendoor zijn hoor ik het graag.

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 11 februari 2026 om 15:23
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Goedemiddag [redacted],

Ik heb offertes aangevraagd, maar gaat allemaal moeizaam.
Ik had goede hoop bij Houweling Architecten, maar die belde vandaag weer op dat het na offerte nog minstens 3 maanden zou duren..
Ik heb morgen een bel afspraak met een aannemer en heb nog sktekenwerk.nl die behulpzaam zijn.
Ik verwacht niet voor de 16e een bouwtekening te kunnen leveren.

Mvg [redacted]

Op wo 11 feb 2026 om 15:10 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 13 februari 2026 om 09:20
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemorgen [redacted]

Hartelijk dank voor je reactie.

Wij begrijpen dat meerdere aanvragers tegen dit punt aanlopen. Niet alle leveranciers zijn in staat om zonder offerte de benodigde stukken aan te leveren. In jouw situatie bestaat de mogelijkheid om de aanvraag in te trekken via het Omgevingsloket.

Wanneer je op een later moment alsnog beschikt over het vereiste tekenwerk (wij adviseren het eerder toegezonden aanvullingsverzoek zorgvuldig door te nemen), kun je opnieuw een verzoek tot vooroverleg indienen. Op dit moment zijn wij helaas niet in staat om het plan inhoudelijk en concreet te beoordelen.

Stappen voor het intrekken van de aanvraag:

- Ga naar omgevingswet.overheid.nl
- Log in met DigiD (particulier) of eHerkenning (zakelijk)
- Ga naar Mijn Omgevingsloket
- Open de lopende aanvraag
- Kies “Aanvraag intrekken” of “Verzoek intrekken”
- Bevestig de intrekking

Tot slot wijzen wij je erop dat per 1 januari 2026 kosten in rekening worden gebracht voor het indienen van een verzoek tot vooroverleg.

Mocht je nog vragen hebben, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen
Unit vergunningen toezicht en handhaving

gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer

Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]

E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

W: www.capelleaandenijssel.nl

Werkdagen: ma, di, wo, vr

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 17 februari 2026 om 10:59
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemorgen [redacted],

Heb je hier al een beslissing in genomen, zie onderstaande mail.

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 17 februari 2026 om 11:07
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>

Goedemorgen [redacted],

Ik heb het via omgevingsloket ingetrokken.
Ik heb een offerte geaccepteerd voor een bouwkundige tekening voor een nieuwe aanvraag.

Mvg [redacted]

Op di 17 feb 2026 om 10:59 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 17 februari 2026 om 11:09
Aan: [redacted]@gmail.com>

Goedemorgen [redacted],

Bedankt voor je reactie. Dat klopt, na het verzenden van mijn mail kwam het in het systeem naar voren. Het was niet meteen zichtbaar.

Succes nog en als het zo ver is, zien wij graag een nieuwe aanvraag tegemoet!

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 26 februari 2026 om 09:11
Aan: "Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>

Beste Maekele,

Hier de e-mail vd gemeente en met bijlage.
Link naar tekeningen: https://docs.google.com/document/d/1Dp7t6uzQujlNod0my7XsaJ2_V_AekQUrP6a_MSKPo1k/edit?usp=sharing

mvg
[redacted]
06-[redacted]
---------- Forwarded message ---------
Van: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

aanvullingen Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel.docx
127K

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 16 maart 2026 om 08:00

Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Bijgaand de vergunningstekeningen t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, zie bijlage.
Zou jij voor mij het volgende kunnen controleren:
- Kleur en materialisering van de nieuwe schuren
- positie deuren nieuwe schuur
- kan je opgeven van de bestaande schuren - welke schuur van welke buur is.

Mocht je vragen hebben kan je gerust contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06 [redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op do 26 feb 2026 om 09:11 schreef [redacted]@gmail.com>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

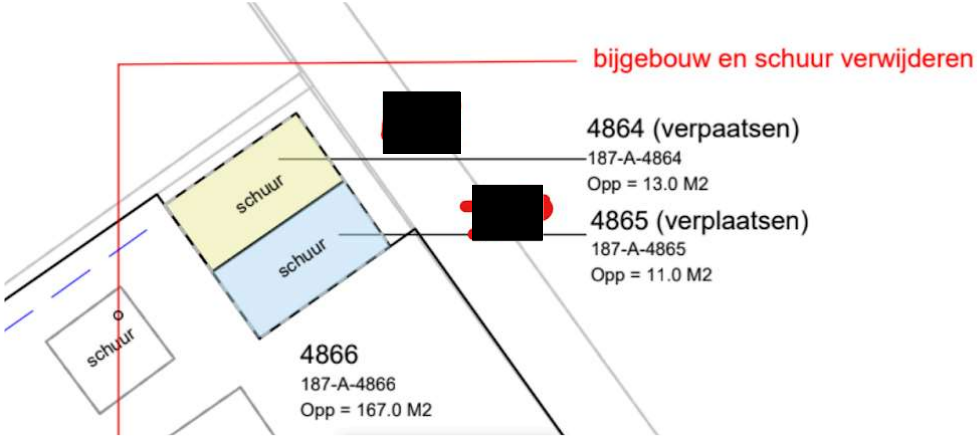
2026020 Capelseweg [redacted]- Vergunningstekenignen v0.pdf
4952K

[redacted]@gmail.com> 16 maart 2026 om 10:54
Aan: "Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>

Goedemorgen Maekele ,

Ziet er goed uit 👍
Kleur RAL 7016 zoals mijn raamkozijnen, maar als het kan mat-wit voor grenzend parceel (nr 70) Dit moet ik vanmiddag/vanavond nog even verifiëren bij mijn directe buren.
Ik wil kunststof rabatdelen, Trespa Boeiborden
Deuren zoals op je tekening, naar buiten openen en klink aan rechter zijde.

Bestaande schuur buren:



mvg [redacted]

Op ma 16 mrt 2026 om 08:01 schreef Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 24 maart 2026 om 06:10
Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Bijgaand de aangepaste set tekeningen, zie bijlage.

De kleuren en materialen heb ik ook aangepast. Kan jij dit nog controleren?
De deuren draaien allebei naar buiten en rechtsdraaiend.

Bij akkoord kan ik vandaag het plan indienen bij de gemeente.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op ma 16 mrt 2026 om 10:54 schreef martijn Sterk <martijn.sterk@gmail.com>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

2026020 Capelseweg[redacted]- Vergunningstekenignen v1.pdf
4955K

[redacted]@gmail.com> 24 maart 2026 om 08:14
Aan: "Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>

Beste Maekele,

Graag alles op heel licht blauw zoals in Whatsapp aangegeven.
Svp definitief maken en indienen.

Mvg [redacted]

Op di 24 mrt 2026 om 06:11 schreef Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 25 maart 2026 om 06:53
Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Jij hebt een e-mail ontvangen met een activatiecode voor definitieve aanvraag Omgevingsvergunning. Dit is om mij te machtigen.
Kan jij deze uitvoeren? Hierna kan ik de aanvraag indienen bij de gemeente.

In bijlage laatste set tekeningen.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam

E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06 [redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op di 24 mrt 2026 om 08:14 schreef [redacted]@gmail.com>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

2026020 Capelseweg[redacted] Vergunningstekeningen v1.pdf
4952K

[redacted]@gmail.com> 25 maart 2026 om 07:54
Aan: "Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>

Uitgevoerd

Op wo 25 mrt 2026 om 06:53 schreef Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 25 maart 2026 om 09:09
Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted],

De aanvraag is nu compleet en ingediend. Het is nu afwachtend op bericht van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06 [redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op wo 25 mrt 2026 om 07:55 schreef [redacted]@gmail.com>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Gmail [redacted]@gmail.com>

Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsvergunning

1 bericht

omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl <omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl> 27 maart 2026 om 09:58

Aan: "[redacted]@gmail.com" <[redacted]@gmail.com>
Cc: info@bouw010.nl

Geachte heer [redacted]

Op 25 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een schuur op Capelseweg [redacted] Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022367541/20260084.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer: 2026032500235.

Activiteiten
U heeft de volgende activiteit(en) aangevraagd:
- Bouwactiviteit (technisch) - Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Procedure en beslistermijn
Uit de aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag. Wij behandelen uw aanvraag volgens de reguliere voorbereidingsprocedure.
Volgens deze procedure zullen wij binnen 8 weken na de datum van ontvangst een beslissing nemen. Wij kunnen deze termijn eenmalig met ten hoogste zes weken verlengen.

Ontvankelijkheid
Wij gaan na of de aanvraag voldoende gegevens bevat om te kunnen behandelen. Als aanvulling nodig is ontvangt u van ons bericht met de ontbrekende gegevens en de termijn waarbinnen de aanvulling moet worden ingediend.

Leges
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Nadat een besluit is genomen ontvangt u een factuur voor de betaling van het legesbedrag.

Rechtsmiddelen
Nadat wij een besluit hebben genomen op de aanvraag kan binnen zes weken een bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
Naast het bezwaarschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Informatie en correspondentie
Als u vragen heeft over dit dossier dan kunt u contact opnemen met mij.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05022367541/20260084 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Capelle aan den IJssel
medewerker Vergunningen
unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

[redacted]
telefoon: [redacted]
mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

Gmail [redacted]@gmail.com>

Re: verzoek aanvullingen aanvraag omgevingsvergunning

3 berichten

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 30 maart 2026 om 11:32
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl" <[redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Cc: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Wij hebben elkaar vorige week gesproken over het aanleveren van ook de nieuwe aanzichten van de noord- en zuidzijde van het gebouw.
De overige gegevens zijn al geleverd of kan je aangeven wat je aanvullend wilt terugzien? Foto's en situatietekening waren al aangeleverd.

Afwachtend op uw reactie.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op ma 30 mrt 2026 om 11:27 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl <[redacted]@capelleaandenijssel.nl>:

> Geachte heer/mevrouw [redacted]
>
> Op 25 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van twee schuren op de Capelseweg[redacted] Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022367541/20260084.
> Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer: 2026032500235.
>
> **Activiteiten**
> U heeft de volgende activiteit(en) aangevraagd:
> - Bouwactiviteit (technisch) - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
>
> **Ontvankelijkheid**
> Wij hebben getoetst aan de ontvankelijkheid van uw aanvraag en komen tot de conclusie dat er aanvullingen nodig zijn.
> In de bijlage vindt u de noodzakelijke informatie hierover.
>
> U dient uw aanvullende informatie in te dienen in het omgevingsloket, bij dit dossier.
>
> **Informatie en correspondentie**
> Als u vragen heeft over dit dossier dan kunt u contact opnemen met mij.
>
> Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05022367541/20260084 vermelden?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Gemeente Capelle aan den IJssel
> medewerker Vergunningen
> unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving
>
> [redacted]

telefoon: 06[redacted]
mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

verzoek aanvullingen Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel.pdf
360K

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 8 april 2026 om 14:21
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Cc: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Het ontbrekende gevelaanzicht in bestaande en nieuwe situatie is ook toegevoegd.
Mocht u nog vragen hebben, kunt u gerust contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

Op ma 30 mrt 2026 om 11:35 schreef [redacted]@capelleaandenijssel.nl>:

> Goedemorgen,
>
> Hartelijk dank voor uw reactie. Wanneer de ingediende stukken niet direct volledig zijn, zijn wij genoodzaakt een gestandaardiseerde aanvullingsbrief te versturen.
>
> Zoals besproken, ontvangen wij graag de ontbrekende gevelaanzichten. Deze zijn noodzakelijk om de aanvraag inhoudelijk en zorgvuldig te kunnen beoordelen.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Medewerker vergunningen
> Unit vergunningen toezicht en handhaving
>
> gemeente Capelle aan den IJssel
>
> Afdeling Stadsbeheer
>
> Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel
>
> **T**: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]
>
> **E**: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

> **W**: www.capelleaandenijssel.nl
>
> Werkdagen: ma, di, wo, vr
>
> [Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

2026020 Capelseweg [redacted]- Vergunningstekeningen v2.pdf
5811K

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 9 april 2026 om 09:24
Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Zie onderstaande bevestiging van de bouwinspecteur.

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

---------- Forwarded message ---------
Van: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Date: do 9 apr 2026 om 09:09
Subject: RE: verzoek aanvullingen aanvraag omgevingsvergunning
To: Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl>

Goedemorgen,

Bedankt voor de aangeleverde stukken. Ze worden beoordeeld. Als er nog bijzonderheden zijn laat ik het weten.

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Gmail [redacted]@gmail.com>

Fwd: 20260084_Capelseweg [redacted]

3 berichten

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl> 28 april 2026 om 20:09
Aan: [redacted]@gmail.com>

Beste [redacted]

Onderstaand het bericht van de betreffende gemeente. Kunnen wij morgen hierover bellen?

Met vriendelijke groet,

dhr. Maekele Gebresilasie
In verband met de meivakantie zijn wij niet bereikbaar van maandag 04 mei t/m vrijdag 08 mei 2026.

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
E: info@bouw010.nl
W: www.bouw010.nl
T: 06[redacted]

Alle werkzaamheden worden verricht onder de toepasselijkheid van de Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR2011, gedeponeerd op 3 juli 2013 ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013.Deze kunt u hier downloaden.

---------- Forwarded message ---------
Van: [redacted]@capelleaandenijssel.nl>
Date: di 28 apr 2026 om 14:24
Subject: 20260084_Capelseweg [redacted]
To: Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V. <info@bouw010.nl>

Goedemiddag,

Wij hebben net overleg gehad met het team van Stedenbouw en zij komen tot de volgende conclusie;

“..De aanvraag betreft het realiseren van twee schuren aan de voorzijde van de woning.

De Capelseweg is een historisch dorpslint met verschillende soorten bebouwing. Capelseweg 72 maakt deel uit van een bouwblok dat haaks op de Capelseweg is geplaatst en bestaat uit rug-aan-rugwoningen. De betreffende woning ligt aan de achterzijde van dit bouwblok.

Oorspronkelijk is dit bouwblok stedenbouwkundig opgezet met voortuinen zonder bijgebouwen. De schuren zijn daarbij aan de achterzijde van het bouwblok geplaatst.

In de nieuwe situatie worden de twee bestaande schuren aan de achterzijde gesloopt. De nieuwe schuren worden vóór de voorgevel van de woning geplaatst. Daarbij verdwijnt ook de bestaande aanbouw.

Dit plan is in strijd met artikel 4.2.3, onder b, van het bestemmingsplan Schollebos. Hierin staat dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden geplaatst. Van deze regel wordt afgeweken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit plan niet wenselijk. Het plaatsen van bijgebouwen vóór de voorgevel past niet binnen de oorspronkelijke opzet van het bouwblok. Ook wordt het straatbeeld hierdoor aangetast. De duidelijke verdeling tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen verdwijnt, terwijl het hoofdgebouw juist zichtbaar en dominant moet blijven.

Daarnaast kan dit plan een ongewenst voorbeeld zijn voor andere situaties (precedentwerking). Hierdoor kan de herkenbaarheid van het straatbeeld verder onder druk komen te staan.

Het stedenbouwkundig advies is daarom **negatief**....”

Op basis van de beschikbare informatie kunnen wij alleen concluderen dat de huidige, bestaande locatie van de schuren mogelijk is.

Wij begrijpen dat dit advies voor u niet wenselijk is. Bij het eerdere conceptverzoek hebben wij u via een aanvulling gevraagd om tekeningen en beeldmateriaal aan te leveren. Deze informatie is nodig om het plan goed te kunnen beoordelen.

Nu wij deze stukken hebben ontvangen, kan de afdeling Stedenbouw een inhoudelijk oordeel geven. Dit was eerder niet mogelijk. Voor een beoordeling geldt namelijk een minimale indieningsvereiste van tekeningen en beeldmateriaal.

U heeft nu de volgende mogelijkheden:

- de aanvraag afronden, waarbij wij een definitieve conclusie geven, of
- het plan aanpassen en een alternatieve locatie voor de schuren voorstellen.

Wij verzoeken u om ons uiterlijk volgende week te laten weten welke keuze u maakt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen

Unit vergunningen toezicht en handhaving

gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer

Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]

E [redacted]@capelleaandenijssel.nl

W: www.capelleaandenijssel.nl

Werkdagen: ma, di, wo, vr

[redacted]@gmail.com> 29 april 2026 om 13:07

Aan: [redacted]@ziggo.nl>

helaas

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[redacted]@gmail.com> 29 april 2026 om 21:28
Aan: [redacted]@gmail.com

denied
---------- Forwarded message ---------
Van: **Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.** <info@bouw010.nl>
Date: di 28 apr 2026 om 20:09
Subject: Fwd: 20260084_Capelseweg 72_
To: [redacted]@gmail.com>

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

Gmail [redacted]@gmail.com>

Capelseweg [redacted]

7 berichten

[redacted]@gmail.com> 29 april 2026 om 21:18
Aan: [redacted]@capelleaandenijssel.nl> [redacted]@capelleaandenijssel.nl>,
"Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>, [redacted]@gmail.com>
Bcc: [redacted]@ziggo.nl>, [redacted]@ziggo.nl>, [redacted]@gmail.com

Goedemiddag heer [redacted]

Dank voor uw uitgebreide terugkoppeling en het stedenbouwkundig advies.

Wij hebben dit zorgvuldig doorgenomen, maar constateren dat de onderbouwing op een aantal essentiële punten vragen oproept.

Zo wordt gesteld dat het plan het straatbeeld van de Capelseweg aantast en niet past binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het bouwblok. In dit kader merken wij op dat de betreffende locatie zich aan de achterzijde van het bouwblok bevindt en de beoogde schuren vanaf de openbare ruimte niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Wij zien daarom niet op welke wijze hier feitelijk sprake is van aantasting van het straatbeeld.

Daarnaast wordt zwaar geleund op de “oorspronkelijke opzet” van het bouwblok. Tegelijkertijd is het straatbeeld en de invulling van percelen langs de Capelseweg in de loop der jaren aantoonbaar gewijzigd. In dat licht vragen wij ons af in hoeverre deze oorspronkelijke opzet nog als doorslaggevend beoordelingskader kan worden gehanteerd.

Ook het argument van precedentwerking achten wij in dit geval onvoldoende gemotiveerd. Voor zover ons bekend zijn er binnen dezelfde straat situaties aanwezig waarbij bijgebouwen op of nabij de voorzijde zijn gerealiseerd, onder andere ter hoogte van nummer 100. Wij verzoeken u toe te lichten hoe deze bestaande situaties zich verhouden tot het huidige standpunt.

Gelet op bovenstaande hebben wij behoefte aan een nadere, concretere motivering van het negatieve advies, met name:

- hoe in dit specifieke geval sprake is van aantasting van het straatbeeld, gezien de beperkte zichtbaarheid;
- waarom geen ruimte wordt gezien voor maatwerk of afwijking, ondanks bestaande variatie binnen de straat;
- hoe het beroep op precedentwerking zich verhoudt tot reeds gerealiseerde vergelijkbare situaties.

Daarnaast willen wij benadrukken dat de hoofdlijnen van het plan vanaf het begin bekend waren. Het feit dat pas in dit stadium een inhoudelijk negatief advies volgt, maakt dat wij het doorlopen proces als onzorgvuldig ervaren.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u om uitstel van de gestelde termijn, zodat wij onze vervolgstappen zorgvuldig kunnen bepalen.

Wij zien uw inhoudelijke reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Dhr. [redacted]

[redacted]@capelleaandenijssel.nl> 6 mei 2026 om 12:55
Aan: [redacted]@gmail.com>
Cc: "Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V." <info@bouw010.nl>

Goedemiddag heer [redacted]

Bedankt voor uw bericht.

De situatie is intern besproken met de afdelingen Stedenbouw en Welstand. Gezamenlijk zijn wij tot onderstaande conclusie gekomen. Wij begrijpen dat dit voor u geen gunstige uitkomst is.

Hieronder lichten wij uw vragen toe:

Het afwijken van het bestemmingsplan, door het toestaan van een bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel, kan leiden tot ongewenste precedentwerking. Bij de beoordeling van precedentwerking wordt gekeken naar het gehele bouwblok. Aan de zuidzijde van het bouwblok zijn de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld vanaf de openbare ruimte nog goed herkenbaar.

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van Capelseweg 72 zorgt ervoor dat deze herkenbaarheid onder druk komt te staan. Voor zowel Capelseweg 70 als 72 geldt dat het zicht vanaf de openbare ruimte beperkt is. Het gaat hier echter om een rug-aan-rug typologie. Dit betekent dat een afwijking bij Capelseweg 72, door precedentwerking, ook gevolgen kan hebben voor de woningen aan de Capelseweg 64 en 66. Bij deze woningen is het zicht vanaf de openbare ruimte directer, waardoor een vergelijkbare ingreep daar leidt tot een verstoring van het bebouwingsbeeld en aantasting van de stedenbouwkundige opzet.

In de huidige situatie zijn de bergingen zowel bij het noordelijke als het zuidelijke blok aan de achterzijde van het bouwblok gesitueerd. Bewoners hebben belang bij voldoende bergruimte. Daartegenover staat het stedenbouwkundig belang om de oorspronkelijke opzet en het bijbehorende bebouwingsbeeld van het historische dorpslint te behouden. Afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen leiden tot verdere aantasting hiervan.

Voor u bestaat de mogelijkheid om de bestaande berging te renoveren of te vervangen door een nieuwe berging op de huidige locatie. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties weegt het stedenbouwkundig belang, mede vanwege de ongewenste precedentwerking, zwaarder dan het belang van het verplaatsen van de berging naar de voorzijde. In de huidige situatie blijft het realiseren van een berging ruimtelijk mogelijk.

Ten aanzien van de beoordeling merken wij op dat in een eerder stadium is aangegeven dat de aangeleverde stukken bij het conceptverzoek onvoldoende waren voor een officiële toetsing door Stedenbouw en Welstand. Voor een beoordeling zijn volledige indieningsvereisten noodzakelijk; een schets en een 3D-weergave zijn daarvoor niet toereikend.

Op 17 februari hebben wij hierover contact gehad en is geadviseerd het conceptverzoek in te trekken, aangezien nog niet duidelijk was of binnen de gestelde termijn aanvullende stukken konden worden aangeleverd. Daarbij is aangegeven dat een nieuwe indiening mogelijk is zodra de benodigde tekeningen beschikbaar zijn. In dit proces is niet eerder inhoudelijk ingegaan op alternatieve mogelijkheden, anders dan dat de situatie vergunningplichtig is.

De conclusie blijft ongewijzigd.

Wij kunnen de termijn met vier weken opschorten, gerekend vanaf de eerdere deadline van 27 april 2026 (zie aanvullingsbrief). **De nieuwe deadline wordt daarmee 25 mei 2026**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker vergunningen

Unit vergunningen toezicht en handhaving

gemeente Capelle aan den IJssel

Afdeling Stadsbeheer

Bezoekadres: Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel

T: 010 – 284 8165 ■ **M:** 06-[redacted]

E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

W: www.capelleaandenijssel.nl

Werkdagen: ma, di, wo, vr

Artikel 4 – Vergunningen en stedenbouw

De partijen erkennen dat de perceelruil en herbouw onderworpen kunnen zijn aan goedkeuring door de bevoegde gemeentelijke diensten en, indien van toepassing, aan de omgevingsvergunningsplicht.

Ze verbinden zich ertoe volledig mee te werken aan de nodige aanvragen of meldingen.

Artikel 5 – Notariële akte

De partijen zullen, na afronding van de opmeting en goedkeuring door de gemeente, een notariële akte van perceel ruil laten opmaken door een gezamenlijk gekozen notaris.
De kosten van de akte, registratie en kadastrale aanpassing zullen door partij A gedragen worden.

Artikel 6 – Geldigheid van dit akkoord

Dit document vormt een voorafgaande intentieverklaring en geen definitieve overdracht van eigendom.
De eigendomsoverdracht zal pas plaatsvinden na ondertekening van de notariële akte.

Aldus opgemaakt in Capelle aan den IJssel, op 7/11/25 in drie originele exemplaren.

Handtekeningen:

Partij A: [redacted]

Partij B: [redacted]

Partij C [redacted]

2a.

Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**gemeente Capelle aan den IJssel**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260325 00235 000 (ingediend op 25-03-2026)

Project

Naam van dit project
Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel

Projectomschrijving
Dit project omvat de sloop van de huidige schuren van de buren en de herbouw hiervan op een nieuwe locatie. Als gevolg hiervan wijzigen de kadastrale grenzen en percelen. Ook het bijgebouw en schuur wordt in de sloopwerkzaamheden meegenomen.

Locatie

Adres
Capelseweg [redacted], 2907XB Capelle aan den IJssel

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
85303631
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
863578433
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Abbenbroekweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
78
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
3086GC
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Rotterdam
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Tussenvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaatsnaam
geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
Het slopen en opnieuw plaatsen van een buitenschuren

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?
Iets anders dan een gebouw

Wat zijn de bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.
-

Gebruiksfunctie

Voor welke functie wilt u het bouwwerk geen gebouw zijnde gaan gebruiken?
Andere bouwwerk geen gebouw zijnde

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt.
Het slopen van twee stuks schuren (bergingen) van naastgelegen buren en deze bouwen op een nieuwe plaats

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken; Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
8000

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
Opslag

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Nee

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?
Overige gebruiksfuncties

Gaat u het gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?
Nee

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.
-

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.
-

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan per gebruiksdoeleinde aan wat het totale gebruiksoppervlakte is.
-

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.
-

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Wat is het aantal huurwoningen voorafgaand en na het verrichten van de werkzaamheden?
-

Wat is het aantal huurwooneenheden voorafgaand en na het verrichten van de werkzaamheden?
-

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?
Nee

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand en na het verrichten van de werkzaamheden?
-

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand en na het verrichten van de werkzaamheden?
-

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders op het perceel

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk in meters, gemeten vanaf de bestrating tot de bovenzijde van het bouwwerk?
6

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Vul in gedurende welke periode van het jaar het bouwwerk aanwezig is.
-

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Hoe lang blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?
-

Bodemonderzoek

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
2026020 Capelseweg [redacted] - Vergunningstekeningen v1.pdf	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
2026020 Capelseweg [redacted] - Vergunningstekeningen v1.pdf	Nee

Plattegronden

Geen documenten.

Participatie

Geen documenten.

Gegevens over sanerende of andere beschermende maatregel

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

gemeente Capelle aan den IJssel

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086GC Rotterdam

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
30 maart 2026	05022367541/20260084		06[redacted]

onderwerp
Verzoek om aanvulling

behandeld door/e-mail
[redacted]
[redacted]@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer,

Op 25 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van twee schuren op het adres Capelseweg [redacted] Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022367541/20260084.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2026032500235.

Aanvullende gegevens nodig
Bij toetsing aan de Regeling omgevingswet en/of het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op volledigheid van de door u ingediende stukken is geconstateerd dat de volgende voor het afhandelen van de aanvraag noodzakelijke gegevens ontbreken.
De volgende gegevens ontbreken;

- tekeningen van de overige gevels (noord- en zuid) van het bouwwerk, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past (bestaand- en nieuwe situatie;
- kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren; en
- Situatietekening.

Aanvullingstermijn
Wij stellen u in de gelegenheid om binnen vier weken na de verzenddatum van deze brief de gegevens aan te vullen in het Omgevingsloket.
Dat betekent dat op 27 april 2026 de gegevens binnen moeten zijn. Is binnen die termijn de aanvulling niet of onvolledig gedaan, dan zal uw aanvraag op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht niet in behandeling worden genomen.
Bij een tijdige en volledige aanvulling zal de wettelijke afhandelingstermijn van acht weken worden verlengd met de aanvullingstermijn. De ontbrekende gegevens moeten in één keer tegelijk worden ingediend.

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

Leges
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Als de aanvraag in behandeling wordt genomen ontvangt u een brief voor de betaling van het legesbedrag.

Informatie en correspondentie
Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met [redacted],

- telefoon: 06[redacted]
- e-mailadres:[redacted]@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05022367541/20260084

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

R.Turien
Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

gemeente Capelle aan den IJssel

3

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau 010 B.V.
Abbenbroekweg 78
3086GC Rotterdam

Datum	Kenmerk	Uw kenmerk/brief van	Telefoonnummer
10 juli 2026	05022367541/ 20260084		0628402584

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Behandeld door/e-mail
[redacted]@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [redacted],

Op 25 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van twee schuren op een nieuwe locatie op het adres Capelseweg [redacted]. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022367541/20260084.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2026032500235.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om twee schuren te herbouwen op een nieuwe locatie. De bestaand schuren worden gesloopt en er worden twee nieuwe gebouwd. Hiervoor wordt het bijgebouw aan de woning Capelseweg [redacted] gesloopt om dit te realiseren. De nieuwe bergingen zijn ieder 2,25m bij 4,55m en 2,6m hoog en deze zijn bestemd voor de bewoners van Capelseweg [redacted] en [redacted].

Activiteiten

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

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a en lid 2 onder a van de Omgevingswet (verder Ow) hebben wij besloten de omgevingsvergunning te weigeren voor de omgevingsplanactiviteit en voor de (technische) bouwactiviteit (positief) te weigeren, wegens het ontbreken van een vergunningsplicht conform de bijgevoegde bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld. **U mag de werkzaamheden niet uitvoeren**.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:
- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow;
- artikel 5.1 lid 2 onder a van de Ow;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 2.25 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 Ow .

Procedureverloop
Op 8 april 2026 hebben wij de gevraagde aanvullende gegevens ontvangen.
Vervolgens is de aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

Op 6 mei 2026 hebben wij u de gelegenheid geboden om een alternatieve locatie voor de aangevraagde bouwwerken aan te dragen. Hierop is geen passend alternatief voorgesteld.

Vervolgens hebben wij op 27 mei 2026 opnieuw de mogelijkheid geboden om een alternatief plan of een aangepaste situering in te dienen. Ook hierop is geen alternatief ingediend.

Leges
Het legestarief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk.
Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.6 omgevingsplanactiviteit: bouw	€	[redacted]
art 2.5 bouwactiviteit (technisch deel)	€	[redacted]

Voor deze aanvraag zal € [redacted] in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

U heeft met de omwonende overlegd (participatie)
Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

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.

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 [redacted],

- telefoon: 06[redacted]
- e-mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05022367541/20260084

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
teammanager 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
2026020 Capelseweg [redacted] v1.pdf	Plattegronden, aanzichten en situatietekening	25-03-2026
2026020 Capelseweg [redacted] - v2.pdf	Plattegronden, aanzichten en situatietekening	08-04-2026

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Aan ons besluit tot het weigeren van de omgevingsvergunning voor het herbouwen van twee schuren op een nieuwe locatie op het adres Capelseweg [redacted] 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 Capelle aan den IJssel zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels Schollebos e.o. gelden. De schuren worden voorgesteld binnen
bestemmingsvlak 'gemengd" en zijn hiermee in strijd. In artikel 4.2.3, lid b is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd.
De aanvraag betreft het realiseren van twee bergingen vóór de voorgevel van de woning aan de Capelseweg [redacted]. Wij hebben overwogen of wij willen afwijken van de strijdigheid met het omgevingsplan en dat willen wij niet.

De aanvraag betreft het slopen van twee bestaande schuren aan de achterzijde van het bouwblok en het realiseren van 2 schuren aan de voorzijde van de woning aan de Capelseweg [redacted].

Motivatie
De Capelseweg is een historisch dorpslint met een verscheidenheid aan typologieën. Voor de Capelseweg geldt een bijzonder welstandsniveau. De Capelseweg [redacted] is onderdeel van een bouwblok, wat haaks is ingepast t.o.v. de Capelseweg, met rug-aan rug-woningen. De woning bevindt zich in het achterste deel van het bouwblok.

De stedenbouwkundige opzet van het bouwblok wordt gekenmerkt door een alzijdige oriëntatie. De woningen in het bouwblok zijn parallel (achter) elkaar ingepast waardoor de zijgevels van het bouwblok functioneren als voorgevel. Vanaf de Capelseweg is er vanaf openbaar gebied op beide zijde van het bouwblok direct zicht.

Van oorsprong zijn de schuren aan de achterzijde van de kavel mee ontworpen. Hiermee blijft het open karakter van de percelen en het bouwblok gewaarborgd. Tevens draagt dit bij aan de aanwezige zichtlijn richting het Schollebos.

Toetsing regels Schollebos e.o
De twee bestaande schuren aan de achterzijde van het bouwblok worden gesloopt. De nieuwe schuren worden ingepast direct voor de voorgevel van de woning Capelseweg [redacted] De bestaande aanbouw van de woning verdwijnt hierbij.

De voorgestelde schuren zijn in strijd met artikel 4.2.3. b van de regels Schollebos. Er wordt namelijk afgeweken van het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning.

Beoordeling
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het niet passend gezien om direct voor de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken te realiseren. De bijbehorende bouwwerken zijn in strijd met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het bouwblok. Door het realiseren van de bergingen voor de voorgevel van de woning verdwijnt de openheid en de ruimtelijke samenhang van het bouwblok. Daarnaast leidt het toevoegen van een extra bouwwerk in de voortuin tot een verdichting van de kavel op de locatie die juist een open karakter richting de openbare ruimte dient te hebben.

Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen dienen bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw of op de oorspronkelijke locatie ingepast te worden. Hiermee blijft de ruimtelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen behouden. Het straatbeeld blijft herkenbaar waarbij het hoofdgebouw dominant aanwezig is in de gevelwand en bijgebouwen daaraan ondergeschikt zijn. De ruimtelijke kwaliteit blijft hiermee gewaarborgd.

<u>Precedentwerking</u>
Het realiseren van bergingen voor de voorgevel leidt tevens tot een (ongewenste) precedentwerking. Voor de precedentwerking wordt gekeken naar het volledige bouwblok.
Hoewel het zicht vanaf de Capelseweg naar nummer [redacted] beperkt is zorgt het plaatsen van een berging voor de voorgevellijn voor een onderbreking van de zichtlijn naar het Schollebos. Hierdoor wordt het oorspronkelijke bebouwingsbeeld en de stedenbouwkundige opzet aangetast en zijn deze niet langer meer herkenbaar. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de andere zijde van het bouwblok. Aan deze zijde zijn de bergingen ook aan de achterzijde ingepast. Het meewerken aan het verplaatsen van deze bergingen wordt, met oog op precedentwerking, ruimtelijk niet als passend gezien.

<u>Alternatieven</u>
Er is voor deze aanvraag gekeken of er alternatieve mogelijkheden zijn voor het inpassen van de bergingen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen goede ruimtelijk alternatieve inpassing voor de bergingen mogelijk, anders dan gebouwd in het bebouwingsgebied. De onderzochte alternatieve inpassingen leiden tot verstoring van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet, het bebouwingsbeeld en dragen bij aan een ongewenste precedentwerking.

<u>Afweging belangen</u>
Voor de bewoners speelt het belang dat er behoefte is aan ruimte voor een berging. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt speelt het belang om de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en het bijbehorende bebouwingsbeeld in het historische dorpslint te beschermen. Iedere afwijking van het Omgevingsplan leidt daarbij tot verdere aantasting van het bebouwingsbeeld en de stedenbouwkundige opzet.

Voor de bewoners is er een mogelijkheid om de bestaande berging, indien nodig, te renoveren of te vervangen voor een nieuwe berging op dezelfde plaats en met dezelfde afmetingen en materialen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt het belang vanuit stedenbouwkundig oogpunt zwaarder gewogen door de precedentwerking dan het verplaatsen van het bouwwerk.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

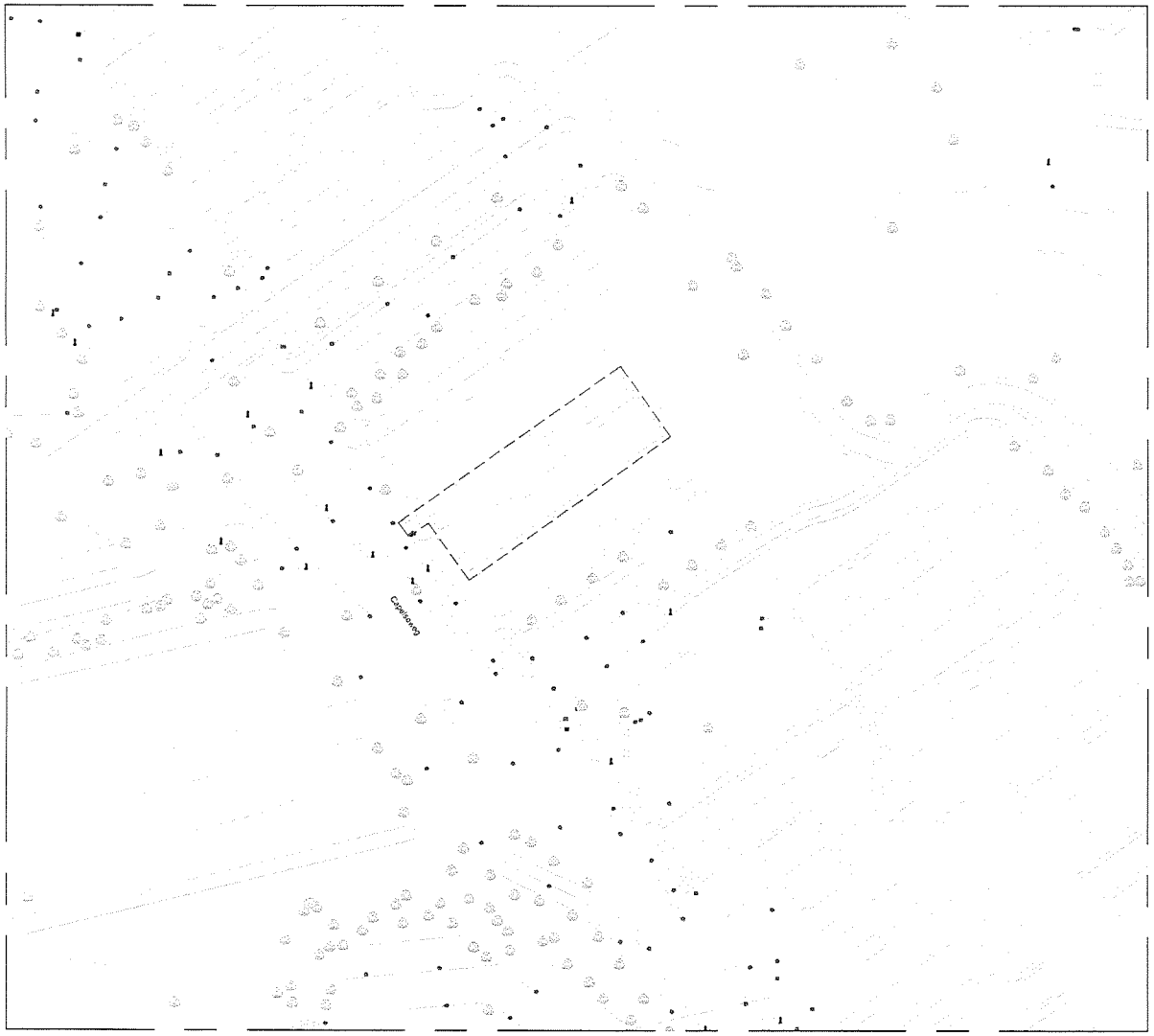
Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, gezien de strijdigheid met de ruimtelijke regels van het Omgevingsplan.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project heeft geen bodemroerende werkzaamheden waarmee wij er vanuit gaan dat de bodemkwaliteit in voldoende mate voldoet voor deze functie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het het herbouwen van twee schuren op een nieuwe locatie op het adres Capelseweg [redacted] te weigeren.



Situatie

Aanvraag:
Dit project omvat de sloop van de huidige schuren van de buren en de herbouw hiervan op een nieuwe locatie. Als gevolg hiervan wijzigen de kadastrale grenzen en percelen. Ook het bijgebouw en schuur wordt in de sloopwerkzaamheden meegenomen.

Sloop schuur en bijgebouw op:
CPL01-A-4866 (Capelseweg [redacted]

Wijziging positie percelen:
CPL01-A-4864
CPL01-A-4865

Algemeen

- Tekeningen dienen niet te worden gebruikt als werktekeningen. Alle maatvoering dient dan ook in het werk te worden gecontroleerd / nagemeten.
- Beton-, staal- en houtconstructie conform opgave constructeur.
- Keuze aan de aannemer om een gelijkwaardig product toe te passen. Gelijkwaardigheid aangetoond d.m.v. attesten / certificaten / etc.

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

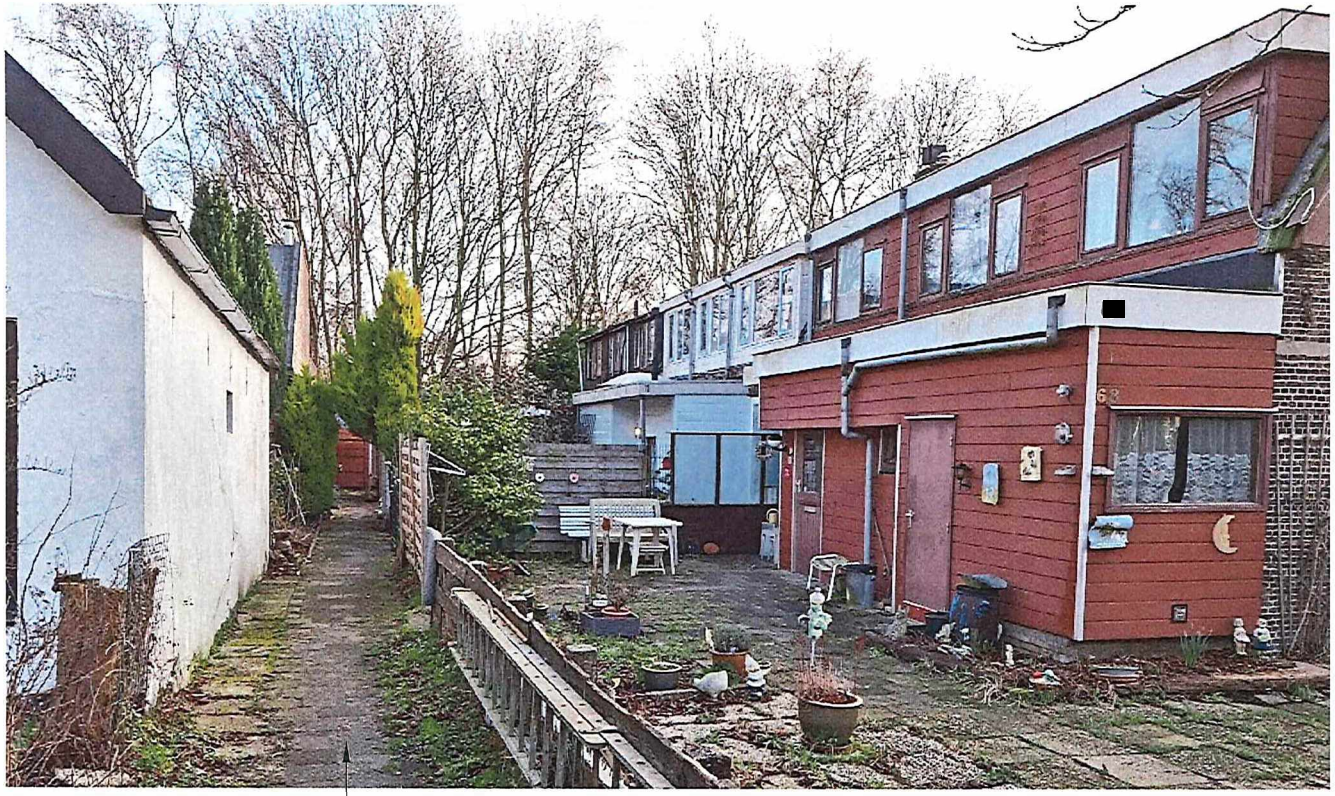
project: Capelseweg [redacted]

projectnummer: 2026-020

fase: OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving: Voorblad

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	-/-	A3	S-001



Toegangspad

Blok nr. Capelseweg [redacted]



Gezamelijke toegangspad
naar openbare weg

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

project

Capelseweg [redacted]

projectnummer

2026-020

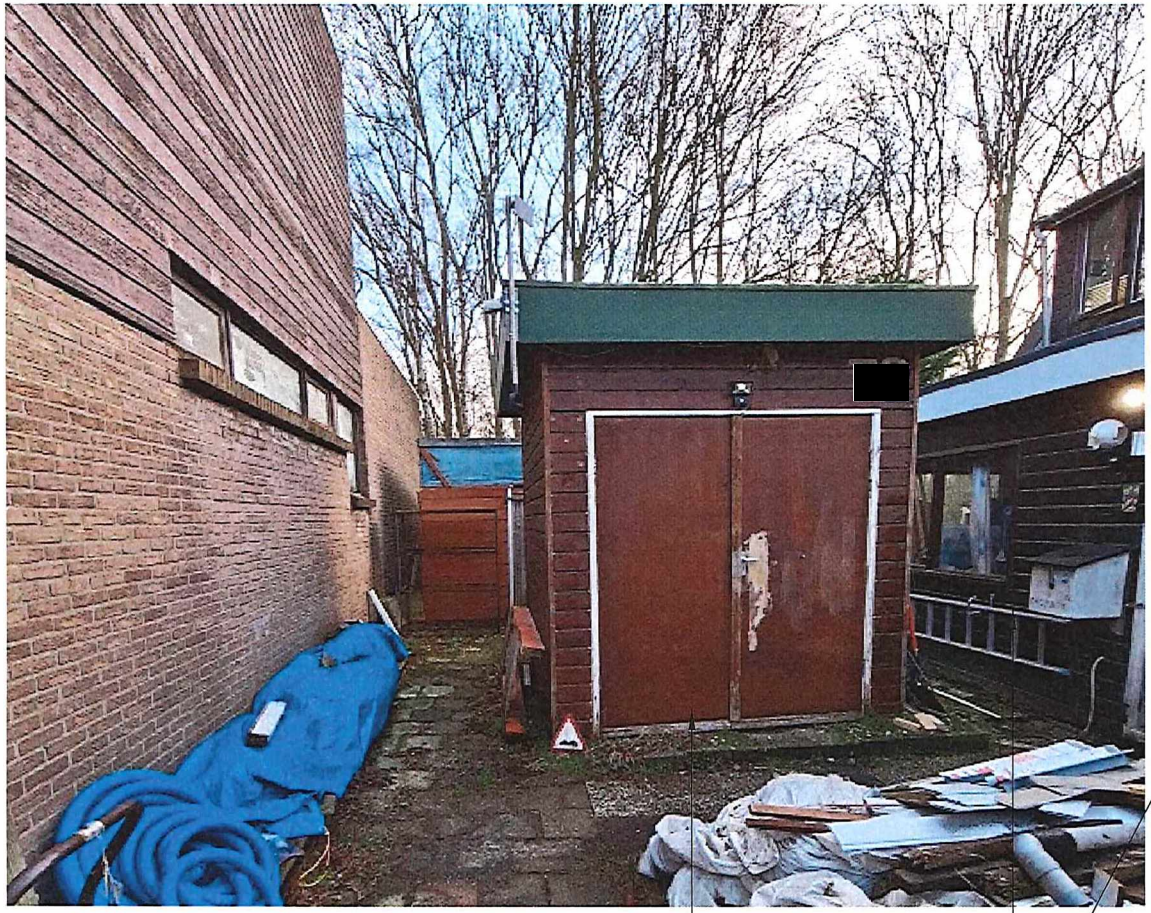
fase

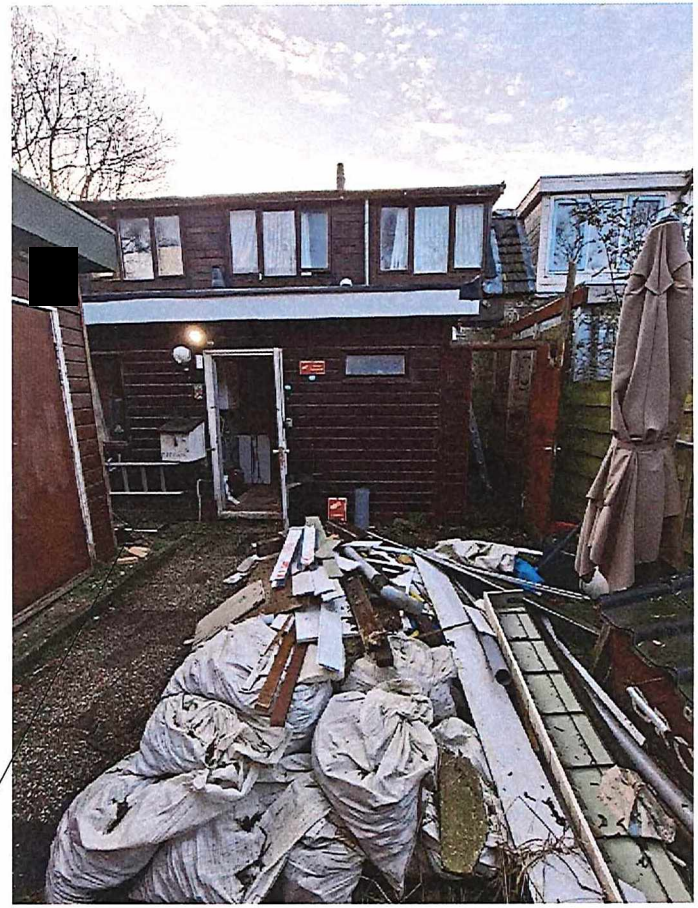
OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving

Foto omgeving

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	-/-	A3	S-002





Verwijderen van bestaande buitenschuur

Bestaande bijgebouw voorzijde verwijderen

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Abbenbroekweg 78
3086 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

project: Capelseweg [redacted]

projectnummer: 2026-020

fase: OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving: Foto woning

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	-/-	A3	S-003



toegangspad naar openbare weg

Algemeen

- Tekeningen dienen niet te worden gebruikt als werktekeningen. Alle maatvoering dient dan ook in het werk te worden gecontroleerd / nagemeten.
- Beton-, staal- en houtconstructie conform opgave constructeur.
- Keuze aan de aannemer om een gelijkwaardig product toe te passen. Gelijkwaardigheid aangetoond d.m.v. attesten / certificaten / etc.

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Abbenbroekweg 75
3085 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

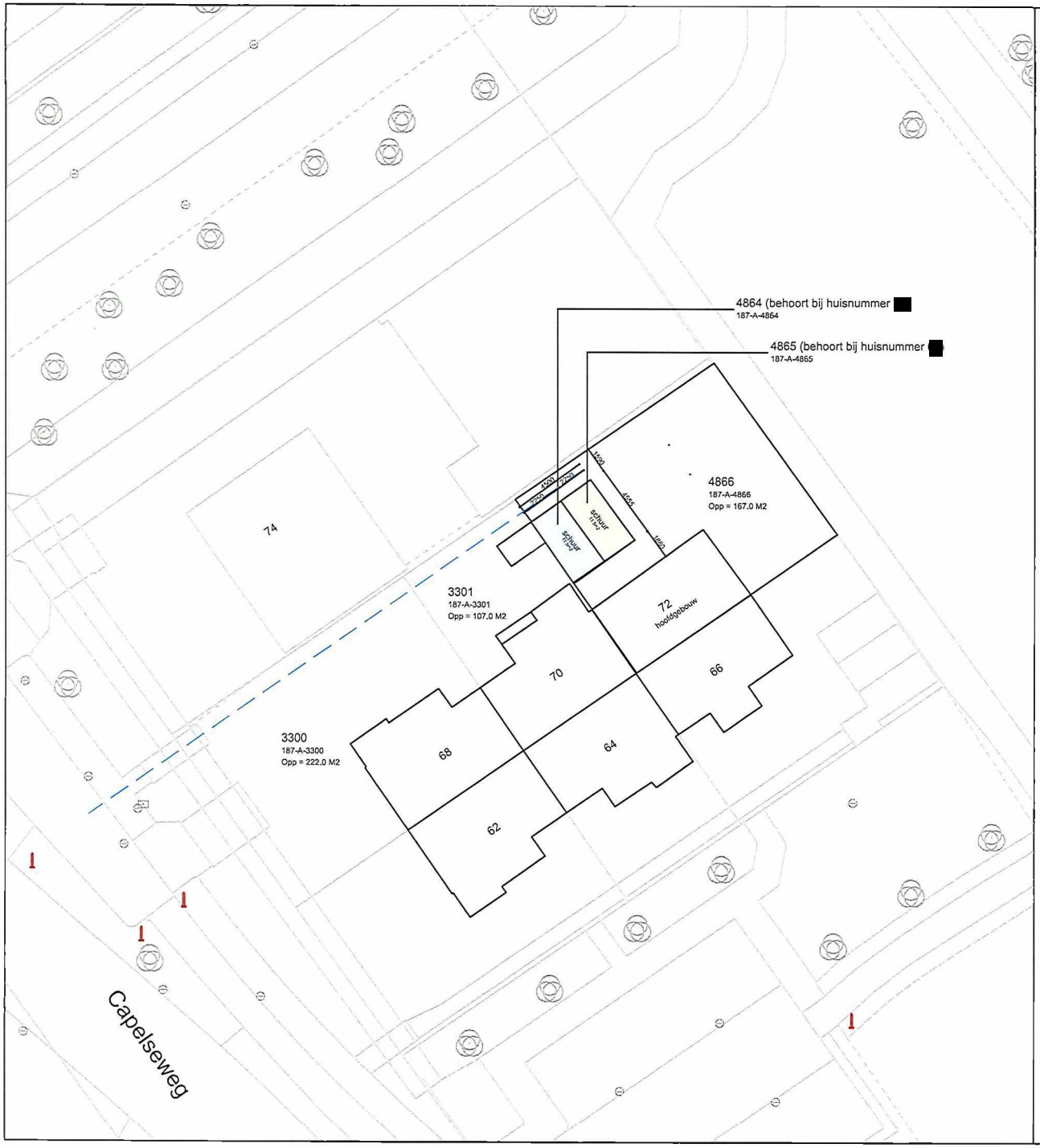
project: Capelseweg ■

projectnummer: 2026-020

fase: OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving: Bestaande Situatie

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	1 : 250	A3	BES-OVZ-001



toegangspad naar openbare weg

Algemeen

- Tekeningen dienen niet te worden gebruikt als werktekeningen. Alle maatvoering dient dan ook in het werk te worden gecontroleerd / nagemeten.
- Beton-, staal- en houtconstructie conform opgave constructeur.
- Keuze aan de aannemer om een gelijkwaardig product toe te passen. Gelijkwaardigheid aangetoond d.m.v. attesten / certificaten / etc.

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau|010
Abbenbroekweg 76
3055 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

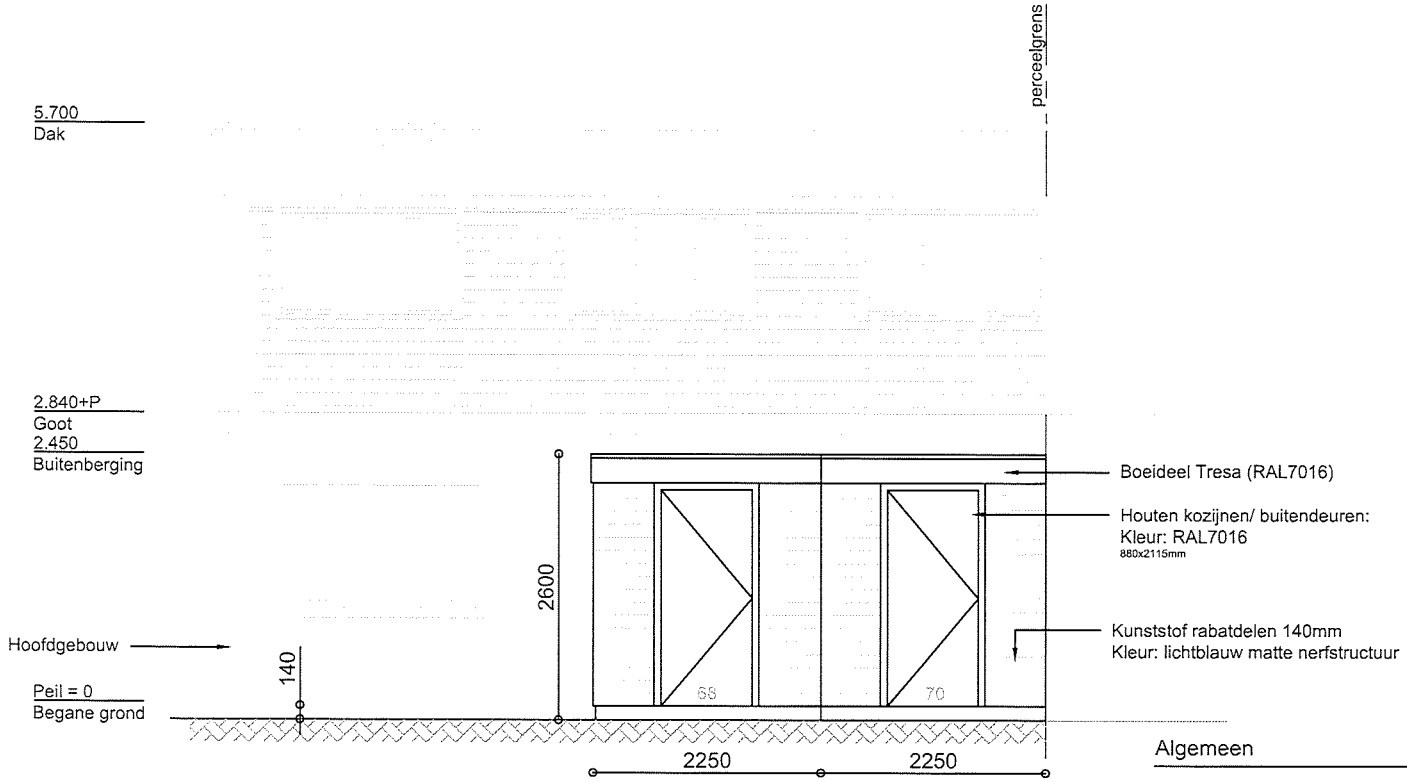
project: Capelseweg [redacted]

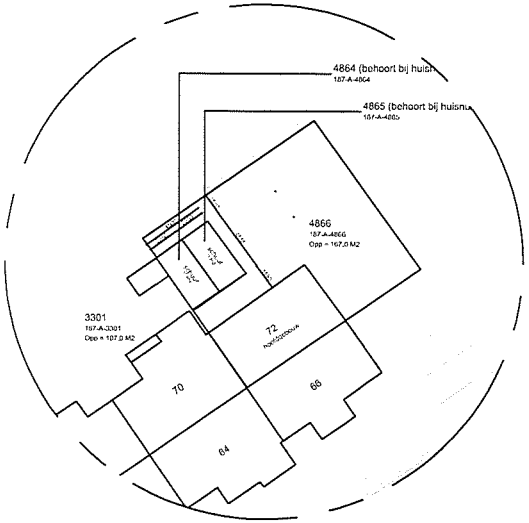
projectnummer: 2026-020

fase: OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving: Nieuwe Situatie

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	1 :250	A3	DO-OVZ-001





Algemeen

- Tekeningen dienen niet te worden gebruikt als werktekeningen. Alle maatvoering dient dan ook in het werk te worden gecontroleerd / nagemeten.
- Beton-, staal- en houtconstructie conform opgave constructeur.
- Keuze aan de aannemer om een gelijkwaardig product toe te passen. Gelijkwaardigheid aangetoond d.m.v. attesten / certificaten / etc.

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau | 010
Abbenbroekweg 72
3086 GC Rotterdam
info@bouw010.nl
www.bouw010.nl

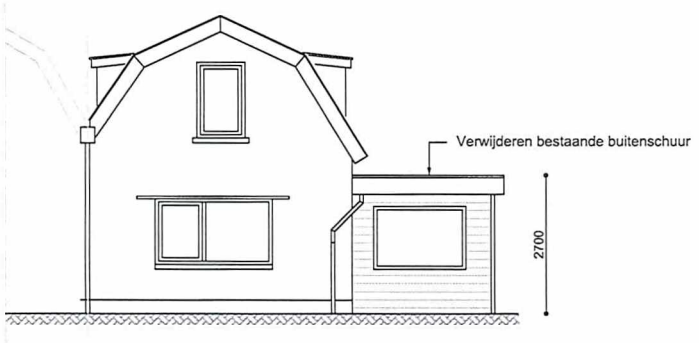
project: Capelseweg [redacted]

projectnummer: 2026-020

fase: OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving: Aanzicht

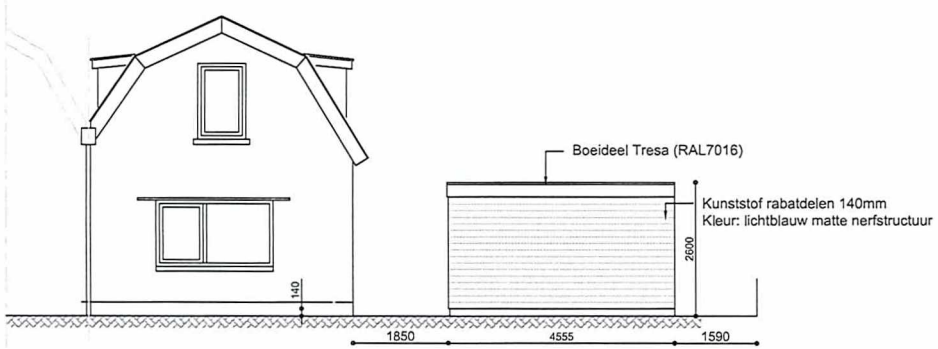
datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	1:50	A3	DO-GEV-001



Bestaande Situatie



Foto bestaande schuur



Nieuw Situatie

Algemeen

- Tekeningen dienen niet te worden gebruikt als werktekeningen. Alle maatvoering dient dan ook in het werk te worden gecontroleerd / nagemeten.
- Beton-, staal- en houtconstructie conform opgave constructeur.
- Keuze aan de aannemer om een gelijkwaardig product toe te passen. Gelijkwaardigheid aangetoond d.m.v. attesten / certificaten / etc.

wijz.	datum	omschrijving
0	15-03-2026	Definitief

BOUW|010
Bouwkundig Advies- en Tekenbureau|010

project
Capelseweg [redacted]

projectnummer
2026-020

fase
OMGEVINGSVERGUNNING

omschrijving
Zijgevel

datum	schaal	formaat	tekeningnummer
15-03-2026	1:50	A3	DO-GEV-002

2549652

(43)

gemeente Capelle aan den IJssel

Samenvatting - Bezwaar maken

Verstuurd aan gemeente Capelle aan den IJssel op 1 augustus 2026 om 16:43 uur.
Zaaknummer: 2549652

Door u ingevulde gegevens

Ingelogd met	DigiD

Uw gegevens

Voornamen	[redacted]
Achternaam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Adres	Capelseweg [redacted] 2907XB Capelle aan den IJssel
Telefoonnummer	06[redacted]
E-mailadres	[redacted]@gmail.com

Op dit e-mailadres krijgt u bericht. Dit is uw bewijs dat wij het formulier hebben ontvangen.

Mogen wij dit e-mailadres gebruiken als wij een vraag hebben of een document willen opsturen?	Ja, dat vind ik goed

Gegevens besluit

Registratienummer of omschrijving besluit	20260084
Datum van het besluit	10-7-2026
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Hierbij maak ik bezwaar tegen het besluit tot weigering van mijn omgevingsvergunning. Ik ben van mening dat de gemeente bij de besluitvorming onvoldoende rekening heeft gehouden met de bijzondere aard van mijn aanvraag. Het plan betreft niet uitsluitend de bouw van twee bergingen, maar een integrale herontwikkeling van drie percelen, inclusief perceelruil, gewijzigde eigendomssituaties, sloop van bestaande bebouwing, nieuwe bergingen voor de naastgelegen woningen en het vervallen van een recht van overpad. Daarnaast ben ik van mening dat de belangen van de direct betrokken buren onvoldoende

	kenbaar zijn meegewogen en dat mijn gedurende de procedure aangevoerde argumenten slechts beperkt herkenbaar zijn terug te vinden in de motivering van het besluit. Ook heb ik vragen over de wijze waarop de herbeoordeling van de aanvraag en de daarbij behorende adviezen uiteindelijk hebben geleid tot het definitieve besluit. Voor een volledige motivering van mijn bezwaar verwijs ik naar het bijgevoegde bezwaarschrift met bijlagen, waarin mijn bezwaren nader zijn uitgewerkt.
Bijlagen U kunt hier documenten toevoegen. Dit is niet verplicht.	260801 Bezwaarschrift, Capelseweg [redacted] Dhr. [redacted] (1).pdf, besluit Capelseweg [redacted] Capelle aan den IJssel.pdf, Bijlage_Instemming_Buren_Perceelruil.pdf, 260518_Emails gemeente_vergunning.zip, 2026020 Capelseweg [redacted] - Vergunningstekeningen v2.pdf grootte: 14,04 mb

Akkoord
Ja, alle gegevens kloppen.

Privacy

Verstuurt u dit formulier? Dan geeft u uw persoonsgegevens aan ons. Wij gebruiken uw persoonsgegevens alleen om uw formulier te behandelen. Daarbij houden wij ons aan de privacywetgeving. Wilt u meer informatie over hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan? Kijk dan op onze website www.capelleaandenijssel.nl/Privacy.

BEZWAARSCHRIFT

Tegen het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning

Capelseweg [redacted]

2907 XB Capelle aan den IJssel

Registratienummer: 20260084

Documentgegevens

Indiener	Dhr. [redacted]
Adres	Capelseweg [redacted]
Publicatie	GMB-2026-339595 Registratienummer: 20260084
Document	Bezwaarschrift
Versie	1.0
Datum	1 augustus 2026

Inhoudsopgave

1. **Inleiding** pagina 4

1.1 Doel van het bezwaarschrift
1.2 Korte omschrijving van de aanvraag

2. **Feitenrelaas** pagina 5 t/m 7

2.1 Indienen vergunningaanvraag (september 2025)
2.2 Verloop van de vergunningprocedure
2.3 Alternatieve situering
2.4 Herbeoordeling van de aanvraag
2.5 Definitieve weigering
2.6 Opvallend verloop van de procedure

3. **Het bouwplan en de bijzondere omstandigheden** pagina 8 t/m 11

3.1 De aanvraag omvat meer dan uitsluitend twee nieuwe bergingen
3.2 De nieuwe bergingen behoren niet tot Capelseweg [redacted]
3.3 Kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie
3.4 Verbetering van de eigendomssituatie
3.5 Belangen van de direct betrokken buren
3.6 Bijzondere kenmerken van deze aanvraag

4. **Gronden van bezwaar** pagina 12 t/m 15

4.1 De belangenafweging doet onvoldoende recht aan de bijzondere aard van de aanvraag
4.2 Mijn inhoudelijke argumenten zijn onvoldoende kenbaar beoordeeld
4.3 Historisch dorpslint en bouwblok
4.4 Precedentwerking
4.5 Zorgvuldigheid van de besluitvorming

5. **Verzoek aan de bezwaarschriftencommissie** pagina 16 t/m 18

5.1 Integrale belangenafweging
5.2 Belangen van de direct betrokken buren
5.3 Zorgvuldigheid van de advisering
5.4 Motivering van het besluit

6. **Verzoek om te worden gehoord** pagina 19

7. **Conclusie** pagina 19

8. **Bijlagen**

Bijlage 1 – Omgevingsvergunning en definitieve beschikking
Bijlage 2 – Vergunningtekeningen (2026020 Capelseweg [redacted] – Vergunningstekeningen v2.pdf)
Bijlage 3 – Situatietekeningen bestaande en nieuwe situatie
Bijlage 4 – Correspondentie gemeente (260518_Emails gemeente_vergunning.zip)
Bijlage 5 – E-mails [redacted] (onderdeel van de correspondentie)
Bijlage 6 – Intentieverklaring perceelruil / schriftelijke instemming direct betrokken buren

BEZWAARSCHRIFT

Tegen het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning

Capelseweg [redacted] te Capelle aan den IJssel

---

1. Inleiding

Hierbij maak ik bezwaar tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel tot weigering van de door mij aangevraagde omgevingsvergunning voor het verplaatsen van twee bergingen aan de Capelseweg [redacted].

Met dit bezwaarschrift verzoek ik de bezwaarschriftencommissie het bestreden besluit integraal te heroverwegen.

Ik realiseer mij dat mijn bouwplan afwijkt van de regels van het Omgevingsplan en dat voor de uitvoering van het plan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk is. Mijn bezwaar richt zich daarom niet tegen het bestaan van deze planregel, maar tegen de wijze waarop mijn specifieke situatie, de belangen van alle direct betrokkenen en de gedurende de procedure aangeleverde informatie uiteindelijk zijn betrokken bij de besluitvorming.

Mijn aanvraag betreft geen reguliere aanvraag voor het bouwen van twee bergingen. Het plan voorziet in een integrale herontwikkeling van drie aangrenzende percelen, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt, perceelgrenzen worden gewijzigd, eigendomssituaties worden verbeterd en twee direct aangrenzende woningen nieuwe bergingen verkrijgen.

Gedurende de gehele procedure heb ik geprobeerd constructief met de gemeente samen te werken. Ik heb aanvullende informatie verstrekt, alternatieven onderzocht en ben steeds bereid geweest mijn plannen aan te passen wanneer daarvoor een reële mogelijkheid bestond.

Juist daarom ben ik teleurgesteld dat ik mijn uitgebreide onderbouwing en de specifieke omstandigheden van mijn aanvraag nauwelijks herken in de uiteindelijke motivering van het besluit.

---

2. Feitenrelaas

Onderstaand geef ik een chronologisch overzicht van het verloop van de procedure.

September 2025

Ik heb een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning.

Deze aanvraag omvatte niet alleen het realiseren van twee nieuwe bergingen, maar tevens:

- de sloop van twee bestaande bergingen;
- de sloop van mijn eigen bijgebouw;
- een gewijzigde perceelindeling;
- een perceelruil tussen drie aangrenzende percelen;
- nieuwe kadastrale grenzen;
- de bouw van twee nieuwe bergingen ten behoeve van de woningen Capelseweg [redacted] en [redacted].

Deze uitgangspunten zijn expliciet opgenomen in de vergunningtekeningen.

Vergunningprocedure

Gedurende de behandeling van de aanvraag heb ik meerdere keren aanvullende informatie verstrekt naar aanleiding van vragen van de gemeente.

Daarnaast heb ik uitvoerig gereageerd op de stedenbouwkundige bezwaren die gedurende de procedure naar voren zijn gebracht.

Mijn reacties hadden onder meer betrekking op:

- de beperkte zichtbaarheid vanaf de Capelseweg;
- de specifieke ligging van het rug-aan-rug-bouwblok;
- de perceelruil;
- de gewijzigde eigendomssituatie;
- de kwaliteitsverbetering van de locatie;
- de voordelen voor de direct betrokken buren.

Gedurende de gehele procedure heb ik geprobeerd constructief met de gemeente mee te denken.

Alternatieve situering

Tijdens de behandeling van de aanvraag heeft de gemeente aangegeven uitsluitend mogelijkheden te zien wanneer de nieuwe bergingen in een andere situering zouden worden geplaatst.

Daarbij is voorgesteld de bergingen "kop tegen kop" te plaatsen in plaats van naast elkaar.

Hoewel ik inhoudelijke bezwaren had tegen deze oplossing — onder meer vanwege de ligging boven bestaande nutsvoorzieningen en de praktische uitvoerbaarheid — heb ik dit voorstel serieus onderzocht.

Herbeoordeling

Kort daarna werd mij door de gemeente meegedeeld dat de eerder voorgestelde aangepaste situering voorlopig niet verder hoefde te worden uitgewerkt.

Ik kreeg uitdrukkelijk het verzoek de tekenaar nog geen opdracht te geven omdat de adviesorganen de aanvraag opnieuw zouden beoordelen.

Daarbij werd aangekondigd dat ik uiterlijk de eerstvolgende maandag bericht zou ontvangen over de uitkomst van deze herbeoordeling.

Voor mij was dit een duidelijke aanwijzing dat de aanvraag opnieuw integraal zou worden beoordeeld.

Definitieve weigering

Enige tijd later ontving ik alsnog het besluit waarbij de omgevingsvergunning werd geweigerd.

In het besluit wordt geconcludeerd dat mijn bouwplan in strijd is met artikel 4.2.3 van het Omgevingsplan en dat geen aanleiding bestaat hiervan af te wijken door middel van een BOPA.

Als belangrijkste redenen noemt de gemeente:

- bescherming van het historische dorpslint;
- bescherming van de stedenbouwkundige opzet van het bouwblok;
- behoud van het bebouwingsbeeld;
- voorkomen van ongewenste precedentwerking.

Opvallend verloop van de procedure

Het verloop van de procedure roept bij mij vragen op.

Gedurende een periode van ongeveer elf maanden heeft de gemeente meerdere keren aanvullende informatie gevraagd, alternatieven besproken en uiteindelijk zelfs een herbeoordeling aangekondigd.

Voor mij is echter niet inzichtelijk:

- welke aanvullende adviezen uiteindelijk aan het besluit ten grondslag hebben gelegen;
- wanneer deze adviezen zijn uitgebracht;
- en op welke wijze mijn gedurende de procedure aangeleverde argumenten en stukken daadwerkelijk in deze advisering zijn betrokken.

Juist omdat gedurende de procedure meerdere keren is aangegeven dat mijn aanvraag opnieuw zou worden beoordeeld, acht ik dit van belang voor een zorgvuldige beoordeling van het besluit.

3. Het bouwplan en de bijzondere omstandigheden van deze aanvraag

Een belangrijk uitgangspunt van mijn bezwaar is dat mijn aanvraag niet kan worden beschouwd als een reguliere aanvraag voor het realiseren van twee nieuwe bergingen.

Het plan betreft een integrale herontwikkeling van drie direct aangrenzende percelen, waarbij meerdere ruimtelijke, bouwkundige en eigendomsrechtelijke wijzigingen gelijktijdig plaatsvinden.

Dit onderscheid acht ik van belang, omdat naar mijn mening de beschikking mijn aanvraag grotendeels beoordeelt als een afzonderlijke aanvraag voor twee nieuwe bergingen vóór de voorgevel van de woning, terwijl de aanvraag in werkelijkheid aanzienlijk breder is.

3.1 De aanvraag omvat meer dan uitsluitend twee nieuwe bergingen

Uit de ingediende vergunningstukken blijkt expliciet dat het project bestaat uit meerdere samenhangende onderdelen.

Op het voorblad van de vergunningtekeningen staat onder meer vermeld:

> "Dit project omvat de sloop van de huidige schuren van de buren en de herbouw hiervan op een nieuwe locatie. Als gevolg hiervan wijzigen de kadastrale grenzen en percelen. Ook het bijgebouw en schuur wordt in de sloopwerkzaamheden meegenomen."

De aanvraag omvat daarmee:

- de sloop van twee bestaande bergingen;
- de sloop van mijn eigen bijgebouw;
- de bouw van twee nieuwe bergingen;
- een gewijzigde perceelindeling;
- gewijzigde kadastrale grenzen;
- een perceelruil tussen drie aangrenzende percelen.

Deze onderdelen vormen gezamenlijk één integraal plan en kunnen naar mijn mening niet los van elkaar worden beoordeeld.

3.2 De nieuwe bergingen behoren niet tot Capelseweg [redacted]

Uit de vergunningtekeningen blijkt tevens dat de nieuwe bergingen niet worden gerealiseerd ten behoeve van mijn woning.

In de nieuwe situatie zijn de bergingen expliciet aangeduid als:

- **"4864 (behoort bij huisnummer [redacted])"**
- **"4865 (behoort bij huisnummer [redacted])"**

Hieruit volgt dat de nieuwe bergingen onderdeel vormen van de toekomstige eigendomssituatie van de naastgelegen woningen.

Mijn aanvraag strekt dus niet tot uitbreiding van mijn eigen woning, maar tot een herinrichting van drie aangrenzende percelen.

3.3 Kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie

De aanvraag leidt niet uitsluitend tot nieuwe bebouwing.

Integendeel.

Daartegenover staat tevens:

- het verdwijnen van verouderde bebouwing;
- het verdwijnen van mijn bestaande bijgebouw;
- een overzichtelijkere inrichting van de percelen;
- vervanging van bestaande schuren door nieuwe onderhoudsarme bergingen.

Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit van de achterzijde van het bouwblok naar mijn mening verbeterd.

3.4 Verbetering van de eigendomssituatie

Een belangrijk onderdeel van de aanvraag betreft de gewijzigde eigendomssituatie.

Door de perceelruil worden de nieuwe bergingen rechtstreeks onderdeel van de naastgelegen percelen.

Daarnaast vervalt de noodzaak om een recht van overpad over mijn perceel te verlenen.

Hierdoor ontstaat een duidelijkere en zelfstandige eigendomssituatie voor alle drie de betrokken percelen.

Deze verbetering is naar mijn mening een relevant belang dat in de uiteindelijke belangenafweging nauwelijks herkenbaar is terug te vinden.

3.5 Belangen van de direct betrokken buren

Mijn aanvraag heeft niet uitsluitend betrekking op mijn eigen belangen.

Ook de direct aangrenzende eigenaren worden rechtstreeks geraakt.

Voor Capelseweg [redacted] wordt de nieuwe berging direct aansluitend aan het eigen perceel gerealiseerd.

Voor Capelseweg [redacted] komt de berging dichter bij de woning te liggen.

Daarnaast ontvangen beide buren zonder eigen investering een nieuwe onderhoudsarme berging.

Reeds vóór de vergunningaanvraag hebben alle drie de betrokken eigenaren een schriftelijke intentieverklaring ondertekend waarin zij overeenkomen om, na verkrijging van de benodigde vergunning, een perceelruil met gesloten beurs uit te voeren. Daarbij is tevens vastgelegd dat de bestaande schuren worden gesloopt en door mij op de nieuwe percelen zullen worden herbouwd. Deze overeenkomst onderstreept dat het plan vanaf het begin een gezamenlijk initiatief van de direct betrokken eigenaren was en niet uitsluitend een individueel bouwplan

Inmiddels hebben zij aangegeven eveneens bezwaar te willen maken tegen de weigering van de vergunning.

Dit onderstreept dat de aanvraag niet uitsluitend een individueel belang dient, maar tevens belangen van andere direct belanghebbenden raakt.

3.6 Bijzondere kenmerken van deze aanvraag

Mijn aanvraag onderscheidt zich van een reguliere aanvraag voor een berging door de combinatie van de volgende elementen:

- integrale herontwikkeling van drie aangrenzende percelen;
- sloop van drie bestaande bouwwerken;
- bouw van twee nieuwe bergingen;
- gewijzigde perceelindeling;
- gewijzigde kadastrale grenzen;
- perceelruil;
- vervallen van een recht van overpad;
- verbetering van de eigendomssituatie;
- instemming van alle direct betrokken buren;
- voordelen voor meerdere eigenaren.

Juist deze samenhang maakt dat mijn aanvraag naar mijn mening niet uitsluitend kan worden beoordeeld als een aanvraag voor twee nieuwe bergingen.

4. Gronden van bezwaar

4.1 De belangenafweging doet onvoldoende recht aan de bijzondere aard van de aanvraag

De beschikking omschrijft mijn belang hoofdzakelijk als een behoefte aan een berging.

Naar mijn mening doet deze omschrijving geen recht aan de werkelijke aard van mijn aanvraag.

Zoals in hoofdstuk 3 is toegelicht betreft mijn aanvraag een integrale herontwikkeling van drie aangrenzende percelen, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt, perceelgrenzen wijzigen, eigendomssituaties worden verbeterd en meerdere eigenaren rechtstreeks voordeel ondervinden van het plan.

Daarnaast ontvangen de direct aangrenzende buren zonder eigen investering nieuwe onderhoudsarme bergingen, ontstaat een logischere perceelindeling en vervalt de noodzaak om een recht van overpad over mijn perceel te behouden.

Deze samenhangende belangen herken ik slechts beperkt in de uiteindelijke belangenafweging.

Mijn bezwaar richt zich daarom niet tegen de bevoegdheid van de gemeente om een belangenafweging te maken, maar tegen de beperkte wijze waarop mijn concrete belangen en die van de direct betrokken buren daarin kenbaar zijn betrokken.

4.2 Mijn inhoudelijke argumenten zijn naar mijn mening onvoldoende kenbaar beoordeeld

Gedurende de behandeling van de aanvraag heb ik meerdere malen inhoudelijk gereageerd op de stedenbouwkundige bezwaren die door de gemeente naar voren zijn gebracht.

Daarbij heb ik onder meer aandacht gevraagd voor:

- de beperkte zichtbaarheid van de nieuwe situatie vanaf de Capelseweg;
- de specifieke stedenbouwkundige ligging van het rug-aan-rug-bouwblok;
- de perceelruil;
- de gewijzigde eigendomssituatie;
- de kwaliteitsverbetering van de locatie;
- de belangen van de direct betrokken buren;
- de gevolgen voor het recht van overpad;
- de alternatieve situeringen die gedurende de procedure zijn besproken.

In de uiteindelijke beschikking zie ik deze specifieke argumenten nauwelijks afzonderlijk terug.

De motivering blijft grotendeels algemeen en maakt voor mij onvoldoende inzichtelijk waarom deze concrete omstandigheden niet tot een andere afweging hebben geleid.

4.3 Historisch dorpslint en bouwblok

Ik betwist niet dat de gemeente een legitiem belang heeft bij het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van de Capelseweg.

De beschikking verwijst daarbij naar de Capelseweg als historisch dorpslint.

Vrijwel de gehele inhoudelijke motivering ziet vervolgens echter op de stedenbouwkundige kenmerken van het specifieke bouwblok waarin mijn woning is gelegen.

Daarbij worden onder meer genoemd:

- de rug-aan-rug-opzet;
- de alzijdige oriëntatie;
- de openheid van het bouwblok;
- de zichtlijnen;
- de ruimtelijke samenhang.

Voor mij blijft daardoor onduidelijk welk ruimtelijk belang uiteindelijk doorslaggevend is geweest.

Ik mis een duidelijke motivering hoe de bescherming van het historische dorpslint zich verhoudt tot de bescherming van de stedenbouwkundige opzet van het bouwblok.

Daarnaast wordt in de beschikking niet nader toegelicht welk gebied de gemeente precies als historisch dorpslint beschouwt en op welke vastgestelde beleidsdocumenten deze kwalificatie is gebaseerd.

Ik verzoek de commissie te beoordelen of de motivering op dit onderdeel voldoende inzichtelijk is.

4.4 Precedentwerking

De gemeente noemt precedentwerking als een belangrijke reden om geen medewerking te verlenen aan een BOPA.

Ik begrijp dat precedentwerking een belang kan zijn dat bij de besluitvorming wordt betrokken.

De beschikking vermeldt daarbij dat voor de precedentwerking wordt gekeken naar het volledige bouwblok.

Mijn bezwaar richt zich daarom niet tegen het bestaan van precedentwerking als beoordelingsaspect.

Mijn bezwaar richt zich op de motivering.

Ik mis een concrete uitleg waarom juist mijn aanvraag, gelet op de bijzondere combinatie van perceelruil, gewijzigde eigendomssituatie, sloop van bestaande bebouwing en instemming van alle direct betrokken eigenaren, binnen dit bouwblok zou leiden tot een ongewenst precedent.

Daarnaast vermeldt de gemeente zelf dat de zichtbaarheid vanaf de Capelseweg naar mijn perceel beperkt is.

Ik had daarom verwacht dat de beschikking uitgebreider zou motiveren waarom mijn specifieke situatie desondanks geen aanleiding vormt om van het Omgevingsplan af te wijken.

4.5 Zorgvuldigheid van de besluitvorming

Gedurende de behandeling van mijn aanvraag heeft de gemeente meerdere keren aanvullende informatie opgevraagd.

Daarnaast zijn alternatieven besproken en is door de gemeente zelf een gewijzigde situering voorgesteld.

Nadat hierover overleg had plaatsgevonden, werd mij verzocht de tekenaar nog geen opdracht te geven, omdat de aanvraag opnieuw door de adviesorganen zou worden beoordeeld.

Voor mij was dit een duidelijke aanwijzing dat een nieuwe integrale beoordeling van de aanvraag zou plaatsvinden.

In de uiteindelijke beschikking is voor mij echter niet inzichtelijk:

- welke adviezen uiteindelijk aan het besluit ten grondslag hebben gelegen;
- wanneer deze adviezen zijn uitgebracht;
- of mijn gedurende de procedure ingediende aanvullende argumenten en stukken daadwerkelijk aan de adviserende instanties zijn voorgelegd;
- op welke wijze deze argumenten uiteindelijk in de besluitvorming zijn betrokken.

Ik stel hiermee niet dat de besluitvorming onzorgvuldig is geweest.

Ik verzoek de commissie wel te beoordelen of de besluitvorming voldoende zorgvuldig en inzichtelijk heeft plaatsgevonden en of alle relevante feiten en belangen daadwerkelijk zijn meegewogen.

5. Verzoek aan de bezwaarschriftencommissie

Gelet op het voorgaande verzoek ik de bezwaarschriftencommissie het bestreden besluit integraal te heroverwegen.

Mijn bezwaar richt zich niet tegen het feit dat mijn bouwplan afwijkt van de regels van het Omgevingsplan en dat daarvoor een BOPA noodzakelijk is.

Mijn bezwaar richt zich op de wijze waarop mijn specifieke situatie, de bijzondere aard van het plan en de gedurende de procedure aangevoerde feiten en argumenten uiteindelijk in de besluitvorming zijn betrokken.

Ik verzoek de commissie daarom in het bijzonder aandacht te besteden aan de volgende punten.

5.1 Integrale belangenafweging

Ik verzoek de commissie te beoordelen of de gemeente bij haar belangenafweging voldoende gewicht heeft toegekend aan de integrale aard van mijn aanvraag.

Mijn plan betreft niet uitsluitend de bouw van twee nieuwe bergingen, maar tevens:

- sloop van bestaande bebouwing;
- perceelruil;
- gewijzigde perceelgrenzen;
- gewijzigde eigendomssituaties;
- kwaliteitsverbetering van drie percelen;
- voordelen voor meerdere eigenaren;
- het vervallen van een recht van overpad.

Ik verzoek de commissie te beoordelen of deze samenhangende belangen voldoende kenbaar in de uiteindelijke afweging zijn betrokken.

5.2 Belangen van de direct betrokken buren

Ik verzoek de commissie tevens te beoordelen of de belangen van de direct betrokken buren voldoende zijn meegewogen.

De nieuwe situatie leidt voor hen tot:

- een nieuwe onderhoudsarme berging;
- een gunstigere ligging van de berging;
- een zelfstandiger eigendomssituatie;
- het vervallen van de afhankelijkheid van een recht van overpad.

Beide buren hebben gedurende de procedure met het plan ingestemd en hebben aangegeven eveneens bezwaar te zullen maken tegen de weigering van de vergunning.

5.3 Zorgvuldigheid van de advisering

Gedurende de procedure heb ik meerdere malen aanvullende informatie verstrekt en inhoudelijk gereageerd op de door de gemeente genoemde stedenbouwkundige bezwaren.

Daarnaast heeft de gemeente:

- alternatieven voorgesteld;
- een gewijzigde situering besproken;
- vervolgens aangegeven dat de aanvraag opnieuw door de adviesorganen zou worden beoordeeld.

Ik verzoek de commissie daarom te beoordelen:

- welke adviezen uiteindelijk aan het besluit ten grondslag hebben gelegen;
- wanneer deze adviezen zijn uitgebracht;
- of mijn aanvullende stukken daadwerkelijk onderdeel hebben uitgemaakt van de advisering;
- en of alle relevante informatie daadwerkelijk is betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming.

Hiermee bedoel ik nadrukkelijk niet te suggereren dat de procedure onzorgvuldig is verlopen, maar ik verzoek de commissie te beoordelen of de besluitvorming voor mij voldoende inzichtelijk en controleerbaar is.

5.4 Motivering van het besluit

Ik verzoek de commissie tevens te beoordelen of de motivering voldoende inzichtelijk maakt waarom in mijn specifieke situatie geen aanleiding bestaat om van het Omgevingsplan af te wijken.

In het bijzonder verzoek ik aandacht te besteden aan:

- de verhouding tussen het historische dorpslint en het specifieke bouwblok;
- de concrete motivering van de gestelde precedentwerking;
- de wijze waarop mijn specifieke omstandigheden zijn meegewogen.

---

6. Verzoek om te worden gehoord

Op grond van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht verzoek ik de bezwaarschriftencommissie mij in de gelegenheid te stellen mijn bezwaar mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting.

Mijn aanvraag betreft een uitzonderlijke situatie waarin meerdere percelen, eigendomssituaties en belangen samenkomen.

Ik ben graag bereid de achtergrond van het plan, de voorgeschiedenis van de procedure en de samenhang tussen de verschillende onderdelen van de aanvraag nader toe te lichten en eventuele vragen van de commissie te beantwoorden.

---

7. Conclusie

Gedurende de gehele procedure heb ik geprobeerd constructief met de gemeente samen te werken.

Ik heb aanvullende informatie verstrekt, alternatieven onderzocht, technische bezwaren toegelicht en mijn plannen waar mogelijk aangepast.

Juist daarom had ik verwacht dat de uitgebreide onderbouwing van mijn specifieke situatie herkenbaar zou terugkomen in de uiteindelijke besluitvorming.

Ik realiseer mij dat mijn aanvraag afwijkt van de regels van het Omgevingsplan en dat voor vergunningverlening een BOPA noodzakelijk is.

Mijn bezwaar richt zich daarom niet tegen het bestaan van deze regels, maar tegen de wijze waarop mijn specifieke situatie, de integrale aard van het plan, de belangen van alle direct betrokkenen en de gedurende de procedure aangevoerde argumenten uiteindelijk zijn betrokken bij de besluitvorming.

Ik verzoek de bezwaarschriftencommissie daarom het bestreden besluit zorgvuldig te heroverwegen.

gemeente
Capelle aan
den IJssel

De heer [redacted]
Capelseweg [redacted]
2907 XB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

per mail: [redacted]@gmail.com

Datum	Kenmerk	Uw kenmerk/brief van	Telefoonnummer
3 augustus 2026	2549652 /2550548		+31102848228

Onderwerp
Bezwaar tegen omgevingsvergunning Capelseweg [redacted]

Behandeld door/e-mail
J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [redacted],

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 10 juli 2026. Hierin hebben wij besloten om uw aanvraag voor een Omgevingsvergunning te weigeren.

Gang van zaken

Voordat wij over uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij daarover advies aan een onafhankelijke commissie bezwaarschriften. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 27 oktober of op 8 december 2026 in de middag op het gemeentehuis. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, te bereiken op telefoonnummer 06-50055597 of mevrouw
V. de Bruin, te bereiken op telefoonnummer 06-28402826. Bent u op één van de hiervoor vermelde data verhinderd, wilt u dan binnen een week na datum van deze brief bellen? Er zal dan bekeken worden of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Stadsontwikkeling (unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving) binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Deze afdeling geeft dan een toelichting op het besluit waartegen u bezwaar maakt of past zo nodig dit besluit aan. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Termijn van afhandeling

Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt. Wij stellen alles in het werk om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk te behandelen. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl. Op onze website kunt u ook een formulier vinden voor het indienen van een ingebrekestelling.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met de gemeente via telefoonnummer 14010. Dit is het algemene klantcontactcentrum van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
teammanager Juridische Zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

VOORAKKOORD TOT PERCEEL RUIL MET GESLOTEN BEURS

Tussen ondergetekenden:

1. De heer [redacted] wonende te Capelseweg [redacted] 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] / CPL01-4866, hierna genoemd "partij A",
2. De heer en mevrouw [redacted] wonende te Capelseweg [redacted], 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] CPL01-3301 & CPL01-4865, hierna genoemd "partij B",
3. Mevrouw [redacted] wonende te Capelseweg [redacted], 2907 XB Capelle aan den IJssel, eigenaar van het perceel gelegen te Capelseweg [redacted] / CPL01-3300 & CPL01-4864, hierna genoemd "partij C",

gezamenlijk hierna genoemd "de partijen".

Artikel 1 – Doel van het akkoord

De partijen wensen onderling een ruil van perceeldelen door te voeren, teneinde de perceelsgrenzen tussen hun eigendommen te herzien en beter af te stemmen op het feitelijke gebruik van de gronden.

De ruil gebeurt met gesloten beurs, zonder enige geldelijke compensatie tussen de partijen.

Artikel 2 – Omschrijving van de perceel delen

De exacte ligging en oppervlakte van de te ruilen perceel delen zullen worden vastgesteld door een beëdigd landmeter-expert, die een ruil- en opmetingsplan zal opmaken. Dit plan zal als bijlage worden gevoegd bij de uiteindelijke notariële akte.

De partijen verbinden zich ertoe de landmeter gezamenlijk aan te stellen. De kosten zijn voor rekening van partij A.

Artikel 3 – Bouwwerken (schuurtjes)

Op het huidige perceel van partij B en partij C bevinden zich twee bestaande schuurtjes.
De partijen komen overeen dat deze zullen worden afgebroken en herbouwd op het nieuw toe te wijzen deel van hun respectieve percelen, na het verkrijgen van de vereiste vergunningen.

Partij A zal de herbouw van deze schuurtjes uitvoeren en de kosten daarvan op zich nemen.

Artikel 4 – Vergunningen en stedenbouw

De partijen erkennen dat de perceelruil en herbouw onderworpen kunnen zijn aan goedkeuring door de bevoegde gemeentelijke diensten en, indien van toepassing, aan de omgevingsvergunningsplicht.

Ze verbinden zich ertoe volledig mee te werken aan de nodige aanvragen of meldingen.

Artikel 5 – Notariële akte

De partijen zullen, na afronding van de opmeting en goedkeuring door de gemeente, een notariële akte van perceel ruil laten opmaken door een gezamenlijk gekozen notaris.
De kosten van de akte, registratie en kadastrale aanpassing zullen door partij A gedragen worden.

Artikel 6 – Geldigheid van dit akkoord

Dit document vormt een voorafgaande intentieverklaring en geen definitieve overdracht van eigendom.
De eigendomsoverdracht zal pas plaatsvinden na ondertekening van de notariële akte.

Aldus opgemaakt in Capelle aan den IJssel, op 7/11/25 in drie originele exemplaren.

Handtekeningen:

Partij A: [redacted]

Partij B: [redacted]

Partij C: [redacted]

2552244

Van: [redacted] on behalf of "[redacted]@casema.nl)" <[redacted]@casema.nl>
Verstuurd: Mon, 3 Aug 2026 22:32:31 +0200
Aan: Omgevingsvergunning; Registratie
Cc: [redacted]@casema.nl; [redacted]@telfort.nl
Onderwerp: bezwaarschrift registratienummer 20260084
Urgentie: Normaal

U ontvangt niet vaak e-mail van ellystube@casema.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Via deze weg wil ik bezwaar maken tegen het besluit van de gemeente om geen omgevingsvergunning af te geven voor het verplaatsen van de berging op de Capelseweg [redacted].

Ik ben rechtstreeks belanghebbende. De aangevraagde vergunning voorzag in een perceelruil, waarna op mijn perceel een nieuwe berging gebouwd zou worden.
Ik heb vanaf het begin met dit plan ingestemd en daarvoor samen met de andere betrokkenen een schriftelijke intentieverklaring ondertekend.
Zelf wonen wij vooraan en voor ons zou het heel fijn zijn als de berging verplaatst en vernieuwd wordt.

Mijn huidige berging zou worden vervangen door een nieuwe onderhoudsarme berging die dichterbij ons huis wordt geplaatst.
Het is dus voor ons een duidelijke verbetering voor de leefsituatie en eigendomssituatie.
Daarnaast zorgt de perceelruil voor een logischer indeling van de perceelsituatie, waardoor het recht van overpad over het perceel van de heer [redacted] vervalt.

Voor ons is dit ook bij de eventuele verkoop van het huis een betere situatie en naar mijn mening voor alle betrokken partijen een verbetering.

Ik betreur de weigering van de vergunning. Naar mijn mening zijn mijn belangen onvoldoende betrokken bij de uiteindelijke belangenafweging.

Ik verzoek u daarom het besluit te heroverwegen en mijn belangen als direct belanghebbende hierin mee te nemen.

Helaas heb ik geen DigID om digitaal op de website bezwaar te maken en geen printer en scanner om het formulier in te vullen.

Ik hoop op uw begrip dat ik dit via mail verstuur en hopelijk ontvangt onze buurman toch de vergunning om te kunnen starten.

Vriendelijk verzoek om mij de ontvangst van dit bezwaarschrift te bevestigen.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Capelseweg [redacted]
2907 XD Capelle aan den IJssel
010 – [redacted]
[redacted]@casema.nl

[redacted]@casema.nl> 03-08-2026 22:32

bezwaarschrift registratienummer 20260084

Aan omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl <omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl> • gemeente@capelleaandenijssel.nl <gemeente@capelleaandenijssel.nl> Kopie [redacted]@casema.nl <[redacted]@casema.nl> • [redacted]@telfort.nl <[redacted]@telfort.nl>

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Via deze weg wil ik bezwaar maken tegen het besluit van de gemeente om geen omgevingsvergunning af te geven voor het verplaatsen van de berging op de Capelseweg [redacted]

Ik ben rechtstreeks belanghebbende. De aangevraagde vergunning voorzag in een perceelruil, waarna op mijn perceel een nieuwe berging gebouwd zou worden.
Ik heb vanaf het begin met dit plan ingestemd en daarvoor samen met de andere betrokkenen een schriftelijke intentieverklaring ondertekend.
Zelf wonen wij vooraan en voor ons zou het heel fijn zijn als de berging verplaatst en vernieuwd wordt.

Mijn huidige berging zou worden vervangen door een nieuwe onderhoudsarme berging die dichterbij ons huis wordt geplaatst.
Het is dus voor ons een duidelijke verbetering voor de leefsituatie en eigendomssituatie.
Daarnaast zorgt de perceelruil voor een logischer indeling van de perceelsituatie, waardoor het recht van overpad over het perceel van de heer [redacted] vervalt.

Voor ons is dit ook bij de eventuele verkoop van het huis een betere situatie en naar mijn mening voor alle betrokken partijen een verbetering.

Ik betreur de weigering van de vergunning. Naar mijn mening zijn mijn belangen onvoldoende betrokken bij de uiteindelijke belangenafweging.

Ik verzoek u daarom het besluit te heroverwegen en mijn belangen als direct belanghebbende hierin mee te nemen.

Helaas heb ik geen DigID om digitaal op de website bezwaar te maken en geen printer en scanner om het formulier in te vullen.

Ik hoop op uw begrip dat ik dit via mail verstuur en hopelijk ontvangt onze buurman toch de vergunning om te kunnen starten.

Vriendelijk verzoek om mij de ontvangst van dit bezwaarschrift te bevestigen.

Vriendelijke groet, [redacted]

[redacted]
Capelseweg [redacted]
2907 XD Capelle aan den IJssel
010 – [redacted]
[redacted]@casema.nl

gemeente
Capelle aan
den IJssel

Mevrouw [redacted]
Capelseweg [redacted]
2907 XD Capelle aan den IJssel

per mail: [redacted]@casema.nl

Datum	Kenmerk	Uw kenmerk/brief van	Telefoonnummer
4 augustus 2026	2552244 /2552492		+31102848228

Onderwerp
Bezwaar weigeren omgevingsvergunning Capelseweg [redacted]

Behandeld door/e-mail
J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte mevrouw [redacted]

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 10 juli 2026. Hierin hebben wij besloten om uw aanvraag voor een Omgevingsvergunning te weigeren.

Gang van zaken

Voordat wij over uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij daarover advies aan een onafhankelijke commissie bezwaarschriften. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 27 oktober of op 8 december 2026 in de middag op het gemeentehuis. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, te bereiken op telefoonnummer 06-50055597 of mevrouw V. de Bruin, te bereiken op telefoonnummer 06-28402826. Bent u op één van de hiervoor vermelde data verhinderd, wilt u dan binnen een week na datum van deze brief bellen? Er zal dan bekeken worden of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Stadsontwikkeling (unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving) binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Deze afdeling geeft dan een toelichting op het besluit waartegen u bezwaar maakt of past zo nodig dit besluit aan. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Termijn van afhandeling
Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt. Wij stellen alles in het werk om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk te behandelen. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl. Op onze website kunt u ook een formulier vinden voor het indienen van een ingebrekestelling.

Informatie
Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met de gemeente via telefoonnummer 14010. Dit is het algemene klantcontactcentrum van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
teammanager Juridische Zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

2549606

6

gemeente Capelle aan den IJssel

Samenvatting - Bezwaar maken

Verstuurd aan gemeente Capelle aan den IJssel op 1 augustus 2026 om 14:48 uur.
Zaaknummer: 2549606

Door u ingevulde gegevens

Ingelogd met	DigiD

Uw gegevens

Voornamen	[redacted]
Achternaam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Adres	Capelseweg [redacted] 2907XB Capelle aan den IJssel
Telefoonnummer	06[redacted]
E-mailadres	[redacted]@hotmail.com

Op dit e-mailadres krijgt u bericht. Dit is uw bewijs dat wij het formulier hebben ontvangen.

Mogen wij dit e-mailadres gebruiken als wij een vraag hebben of een document willen opsturen?	Ja, dat vind ik goed

Gegevens besluit

Registratienummer of omschrijving besluit	capelseweg [redacted] twee schuurtjes nieuwbouw
Datum van het besluit	22-6-2026
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Omdat de situatie veel netter wordt dan dat het nu is. En bestaane schuren staan op instorten. Het zicht wordt netter dan dat het nu is het wordt functioneler ingedeeld. Wij als buren zouden heel blij zijn als de situatie veranderd naar de nieuwe situatie. Alles is heel duidelijk beschreven en getekend en zou de buurt opfrissen. Onze buurman krijgt meer privacy en voor ons is het makkelijker te bereiken om bij de nieuwe schuren te komen. Vriendelijke Groet fam [redacted]

Bijlagen

Akkoord
Ja, alle gegevens kloppen.

Privacy

Verstuurt u dit formulier? Dan geeft u uw persoonsgegevens aan ons. Wij gebruiken uw persoonsgegevens alleen om uw formulier te behandelen. Daarbij houden wij ons aan de privacywetgeving. Wilt u meer informatie over hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan? Kijk dan op onze website www.capelleaandenijssel.nl/Privacy.

gemeente
Capelle aan
den IJssel

Mevrouw [redacted]
Capelseweg [redacted]
2907 XB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

per mail: [redacted]@hotmail.com

Datum	Kenmerk	Uw kenmerk/brief van	Telefoonnummer
3 augustus 2026	2549606 /2550623		+31102848228

Onderwerp
Bezwaar tegen afwijzing omgevingsvergunning
Capelseweg [redacted]

Behandeld door/e-mail
J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte mevrouw [redacted]

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 10 juli 2026. Hierin hebben wij besloten om uw aanvraag voor een Omgevingsvergunning te weigeren.

Gang van zaken

Voordat wij over uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij daarover advies aan een onafhankelijke commissie bezwaarschriften. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 27 oktober of op 8 december 2026 in de middag op het gemeentehuis. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, te bereiken op telefoonnummer 06-50055597 of mevrouw V. de Bruin, te bereiken op telefoonnummer 06-28402826. Bent u op één van de hiervoor vermelde data verhinderd, wilt u dan binnen een week na datum van deze brief bellen? Er zal dan bekeken worden of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Stadsontwikkeling (unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving) binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Deze afdeling geeft dan een toelichting op het besluit waartegen u bezwaar maakt of past zo nodig dit besluit aan. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Termijn van afhandeling
Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt. Wij stellen alles in het werk om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk te behandelen. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl. Op onze website kunt u ook een formulier vinden voor het indienen van een ingebrekestelling.

Informatie
Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met de gemeente via telefoonnummer 14010. Dit is het algemene klantcontactcentrum van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
teammanager Juridische Zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Memo

Datum
27 oktober 2026

Telefoonnummer
[Telefoon]

Onderwerp
Onderwerp Bezwaar tegen weigeren omgevingsvergunning

Behandeld door/e-mail
[redacted]@capelleaandenijssel.nl

Op 25 maart 2026 heeft de heer [redacted] een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten Omgevingsplanactiviteit Bouwwerk en Bouwactiviteit (Technisch). Op 10 juli 2026 hebben wij de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerk geweigerd en voor de Bouwactiviteit (Technisch) positief geweigerd, dit laatste wegens het ontbreken van een vergunningsplicht.
De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het bouwen van twee schuren voor de woningen Capelseweg [redacted] op een nieuwe locatie. De bestaande schuren worden gesloopt en er worden twee nieuwe gebouwd. Ook wordt het bijgebouw aan de woning Capelseweg [redacted] gesloopt om plaats te maken voor de bergingen. De nieuwe bergingen zijn ieder 2,25m bij 4,55m en 2,6m hoog en deze zijn bestemd voor de bewoners van Capelseweg 68 en 70.

De aanvraag is geregistreerd met kenmerk 05022367541/20260084 en is gedateerd 10 juli 2026. Het dossier heeft in het landelijk portal nummer 2026032500235.

Tegen ons besluit zijn 3 bezwaren ingediend:

1. Dhr. [redacted], Capelseweg [redacted]
2. Mevr. [redacted] Capelsweg [redacted]
3. E. [redacted], Capelsweg [redacted]

Hoofdlijnen van bezwaar

De aanvraag ziet op een plan waarbij twee nieuwe schuren worden gerealiseerd in samenhang met de sloop van bestaande bebouwing, een gewijzigde perceelindeling en een perceelruil tussen drie aangrenzende percelen. De bezwaarmaker stelt dat zijn aanvraag daarom niet kan worden beschouwd als een reguliere aanvraag voor twee bergingen.

De inhoud van het bezwaar ziet op de volgende onderdelen:

1. Onvoldoende motivering van de ruimtelijke afweging en de stedenbouwkundige structuur van het bouwblok;
2. Onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere aard van de aanvraag en de belangen van de betrokken eigenaren;
3. Onvoldoende onderbouwing van de precedentwerking;
4. Onvoldoende zorgvuldige besluitvorming.

Bezwaar mevr. [redacted]

5. Door de nieuwe schuurtjes wordt de situatie beter, functioneler en netter en de bewoner Capelseweg [redacted] krijgt meer privacy.

Verweer

1. **Strijd met het Omgevingsplan en de ruimtelijke afweging**
   Het perceel ligt binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels voor Schollebos e.o. gelden. De nieuwe schuren worden voorgesteld vóór de voorgevel van de woning en zijn daarmee in strijd met artikel 4.2.3, onder b, waarin is bepaald dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd.
   De omstandigheid dat de aanvraag ook ziet op de sloop van bestaande schuren, een gewijzigde perceelindeling en een perceelruil, maakt deze strijdigheid niet anders. Deze omstandigheden zijn bij de beoordeling betrokken. Binnen de regels van het Omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met afwijking mee te werken aan de gewenste bergingen voor de woning. Wij hebben beoordeeld of wij in dit geval af willen wijken van de regels van het Omgevingsplan met een buitenplanse afwijking van de regels.

   Ruimtelijke beoordeling

   De Capelseweg is een historisch dorpslint met een bijzonder welstandsniveau en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan typologieën. Het bouwblok waarbinnen Capelseweg [redacted] ligt betreft een symmetrisch bouwblok met rug-aan-rug woningen. Het bouwblok is haaks op de Capelseweg ingepast De woningen worden ontsloten via een voetpad welke langs de voorgevel van de woningen (zijgevel van het bouwblok) is georiënteerd. Aan dit voetpad zijn de (voor)tuinen van de woningen aanwezig. De parallel (achter elkaar) ingepaste woningen in combinatie met de ligging van de voortuinen draagt bij aan een alzijdige oriëntatie en aan de openheid van de kavels. Hierbij is er een zichtlijn aanwezig naar het Schollebos.

   De oorspronkelijke schuren bevinden zich aan de achterzijde van de percelen, in de voortuinen en dus voor de voorgevels van de woningen en zijn daarmee onderdeel van deze stedenbouwkundige opzet. De inpassing van schuren aan de achterzijde van het perceel zorgen voor een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw van de rug-aan-rug woningen en het bijgebouw (de schuren van de rug-aan-rug woningen). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden wijzigingen die grote invloed hebben op de stedenbouwkundige inpassing van het bouwblok niet passend gezien. Het kenmerkende bebouwingsbeeld van het bouwblok verdwijnt hierbij.

   Het plaatsen van de nieuwe schuren direct vóór de voorgevel leidt tot verdichting van de kavel en tast de openheid, ruimtelijke samenhang en zichtlijn richting het Schollebos aan. De kavels worden van oorsprong juist gekenmerkt door een open karakter richting de openbare ruimte. Door het realiseren van de schuren direct voor de voorgevel van de woning verdwijnt de ruimtelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

   Hierbij gaat het open karakter van de kavel verloren. Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen dienen bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw of op de oorspronkelijke locatie ingepast te worden. Hierdoor blijft de ruimtelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen behouden. Het straatbeeld blijft herkenbaar waarbij het hoofdgebouw dominant aanwezig is in de gevelwand en bijgebouwen daaraan ondergeschikt zijn.

   Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekeken of er alternatieve varianten mogelijk zijn die passend zijn binnen de stedenbouwkundige opzet van het bouwblok zonder de ruimtelijke

samenhang van het bouwblok te verliezen. Een alternatief waarbij de ruimtelijke samenhang, de oriëntatie en het open karakter van het bouwblok behouden blijft en passend blijft in het bebouwingsbeeld van het dorpslint bleek ruimtelijk niet mogelijk te zijn.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is daarom geen aanleiding om van de regels van het Omgevingsplan af te wijken.

2. Bijzondere omstandigheden en belangen van de betrokken eigenaren

Bezwaarmaker stelt dat sprake is van een integrale herontwikkeling van drie percelen, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt, perceelgrenzen wijzigen en de eigendomssituatie wordt verbeterd. Ook wijst hij op de belangen en instemming van de direct betrokken buren. Deze omstandigheden zijn meegewogen. Zij maken echter niet dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen de voorgestelde situering wegvallen. De publiekrechtelijke beoordeling van de aanvraag staat los van de privaatrechtelijke afspraken tussen de betrokken eigenaren, ondanks dat dat deze zijn meegewogen in ons besluit.
Voor de bewoners bestaat bovendien de mogelijkheid om de bestaande bergingen te renoveren of te vervangen op dezelfde plaats en met dezelfde afmetingen en materialen.
Het belang van het behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld weegt daarom zwaarder dan het belang bij verplaatsing van de bergingen voor de voorgevels.

3. Onvoldoende onderbouwing en precedentwerking

Bezwaarmaker stelt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom zijn specifieke situatie tot ongewenste precedentwerking zou leiden.
Bij de beoordeling van het plan is niet alleen naar de individuele woning gekeken, maar naar het volledige bouwblok. Hoewel het zicht vanaf de Capelseweg op nummer [redacted] beperkt is, leiden de voorgestelde bergingen vóór de voorgevellijn tot een onderbreking van de zichtlijn richting het Schollebos. Daarmee wordt het oorspronkelijke bebouwingsbeeld en de stedenbouwkundige opzet aangetast.
Aan de andere zijde van het bouwblok (Capelseweg 62 t/m 66) zijn de bergingen eveneens aan de achterzijde ingepast. Het toestaan van een afwijkende situering bij nummer [redacted] kan daarmee aanleiding geven voor vergelijkbare verzoeken binnen het bouwblok, maar ook binnen het hele grondgebied van Capelle aan den IJssel.
De bijzondere omstandigheden van de aanvraag, zoals de perceelruil en instemming van de buren, nemen deze ruimtelijke precedentwerking niet weg.

4. Alternatieven en zorgvuldigheid van de besluitvorming

Gedurende de behandeling van de aanvraag Omgevingsvergunning is onderzocht of de bergingen op een andere wijze konden worden ingepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geen goede alternatieve situering voor de bergingen gevonden die de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet, het bebouwingsbeeld en de zichtlijn richting het Schollebos voldoende respecteert, anders dan de vergunningsvrije mogelijkheden. De bergingen kunnen wel op de oorspronkelijke locatie worden behouden of binnen het daarvoor aangewezen bebouwingsgebied worden gerealiseerd.
Het bespreken van alternatieven betekent niet dat daarmee de verwachting is gewekt dat de vergunning zou worden verleend. Uiteindelijk is de aanvraag beoordeeld zoals deze is ingediend.

Bezwaarmaker stelt dat zijn aanvullende informatie en argumenten onvoldoende kenbaar in de besluitvorming zijn betrokken. Uit het besluit blijkt echter welke ruimtelijke belangen aan de weigering ten grondslag liggen en waarom geen aanleiding bestaat om van het Omgevingsplan af te wijken.

5. **Door de nieuwe schuurtjes wordt de situatie beter, functioneler en netter en de bewoner Capelseweg [redacted] krijgt meer privacy**
   Bij de behandeling van de aanvraag was tevoren al duidelijk dat het verzoek ondersteund zou worden door de eigenaren van de naastgelegen woningen, omdat het nota bene de bergingen betreft ten behoeve van de woningen Capelseweg [redacted] en [redacted]. Aanvragen omgevingsvergunning echter worden beoordeeld aan het vastgestelde beleid, in de vorm van het Omgevingsplan. Bij de afwegingen hebben we vastgesteld dat er voldoende voorafgaande participatie heeft plaatsgevonden. Dit zijn echter geen argumenten om aan een afwijking van het Omgevingsplan mee te werken.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Capelle aan den IJssel, artikel 4.2.3, onder b, van de regels voor Schollebos e.o. Het plaatsen van de bergingen vóór de voorgevel past niet binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het bouwblok en leidt tot aantasting van de openheid, ruimtelijke samenhang en zichtlijn richting het Schollebos.
De belangen van bezwaarmaker en de direct betrokken eigenaren zijn bij de afweging betrokken, maar wegen niet op tegen het stedenbouwkundige belang en de ongewenste precedentwerking.
Gelet op het bovenstaande wordt de commissie verzocht de bezwaren van de heer [redacted], van mevr. [redacted] en E. [redacted] ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit verweerschrift kunt u contact opnemen met mr. [redacted],
telefoon: 06-[redacted], e-mailadres: [redacted]@capelleaandenijssel.nl.