

Commissie bezwaarschriften

Zitting : 27 oktober 2026

Bezwaarde : de heer [REDACTED]

Betreft : Bezwaar tegen weigeren omgevingsvergunning Ernst
Barlachrade

Datum primair besluit : 02 juni 2026

Vakafdeling : Vergunningen

Feiten

De heer [REDACTED] heeft op 1 april 2026 een Omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de woning dmv een aanbouw op de Ernst Barlachrade [REDACTED]. Bij besluit van 2 juni 2026 is deze aanvraag geweigerd.

Ontvankelijkheid

Besluitbegrip: een besluit op grond van de Omgevingswet;

Termijn: het bestreden besluit is op 2 juni 2026 verzonden. Het bezwaarschrift is door de gemeente op 05 juli 2026 ontvangen. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend.

Belanghebbende: wordt door het besluit rechtstreeks in zijn belang getroffen, zodat bezwaarde belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb is.

Vereisten van artikel 6:5 Awb (naam en adres, bestreden besluit, gronden): het bezwaarschrift voldoet aan deze vereisten.

Bezwaren

De heer [REDACTED] is het er niet mee eens. Zie het bezwaarschrift.

Bijlagen

1. Aanvraag met bijlagen
2. Ontvangstbevestiging aanvraag
3. Intakeformulier
4. Aanvraag Omgevingsvergunning
5. Besluit d.d. 2 juni 2026
6. Bezwaarschrift
7. Ontvangstbevestiging
8. Verweerschrift

Ernst Barlachrade - uitbouw publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Capelle aan den IJssel
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260401 00517 000 (ingediend op 01-04-2026)

Project

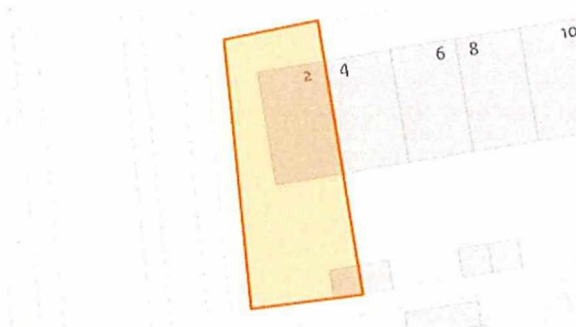
Naam van dit project

Ernst Barlachrade - uitbouw

Projectomschrijving

Uitbouw zijkant woning

Locatie

Teken een gebied op de kaart

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

Ernst Barlachrade ■ - uitbouw

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

Matthieu Maas

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

55477054

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

-

Straatnaam

Herweijerstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

20

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

90

Postcode

3076CV

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 (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt.

Uitbreiding van de woning aan de zijkant

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

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)?

■■■■■

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?

Wonen

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

wonen

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?

Wonen

Gaat u het gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

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

12,6 komt erbij

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

wonen

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.

135,7

Woningen

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

nee, dit verandert niet

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

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

nvt, is 1 woning

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

nvt, is 1 woning

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Nee

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

nvt, is 1 woning

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

nvt, is 1 woning

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

123,5

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

135,7

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

308

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

340

Plaats van het bouwwerk**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

Oppervlakte bebouwd perceel**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

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

57

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

69,9

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

8,3m

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Parkeervoorzieningen**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?**

Nee

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

nvt

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

Nee

Hoe lang blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

nvt

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

Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

uitbouw aan de zijkant van de woning

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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.

nee

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

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

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
ERNS_bestand_20260330.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

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

Document	Vertrouwelijk
2025.08585.03 akte van verjaring - Gepasseerd.pdf	Nee
Buro Rotter_ notitie peceel toelichting.pdf	Nee
Leveringsakte 2025.08585.02 gepasseerd (aankoop grond).pdf	Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
ERNS_bestand_20260330.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.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Document	Vertrouwelijk
2025.08585.03 akte van verjaring - Gepasseerd.pdf	Nee
Buro Rotter_ notitie peceel toelichting.pdf	Nee
Leveringsakte 2025.08585.02 gepasseerd (aankoop grond).pdf	Nee



2025.08585.03/RBU

AKTE VAN VERJARING

Heden, zevenentwintig maart tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Wiresh Sharmanand —
Kailas, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het —
protocol van mr. Arie Jan van der Bijl notaris gevestigd te Zoetermeer: —

Opdrachtgever/belanghebbende. —

Artikel 1

mevrouw [REDACTED], geboren te Capelle aan den IJssel op [REDACTED] —
[REDACTED], wonende te 2907 MK Capelle aan den IJssel, Ernst Barlachrade [REDACTED] —
niet door huwelijk of geregistreerd partnerschap verbonden, hierna te noemen: —
"opdrachtgever/belanghebbende". —

De opdrachtgever/belanghebbende heeft mij, notaris, verzocht een verklaring van verjaring als —
bedoeld in artikel 34 van de Kadasterwet op te maken ter inschrijving in de openbare registers —
gehouden door de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers, van welk verzoek blijkt —
uit een aan deze akte **gehecht** stuk. —

De opdrachtgever/belanghebbende is mij, notaris, genoegzaam bekend. —

Omschrijving registergoed —

Artikel 2

De verklaring betreft de navolgende onroerende zaak: —
een perceel grond gelegen nabij Capelle aan den IJssel, Ernst Barlachrade [REDACTED], kadastraal —
bekend **gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 6989** waaraan door het —
kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van —
ongeveer zes centiare (6 ca), —

hierna ook te noemen: het registergoed. —

Eigendom —

Artikel 3

Het registergoed is eigendom van —
de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Capelle aan den IJssel, gevestigd te Capelle aan
den IJssel, kantoorhoudende Rivierweg 111 te 2903 AR Capelle aan den IJssel, ingeschreven in
het handelsregister onder nummer 51332493, —
Gemeente Capelle aan den IJssel, hierna te noemen: "**eigenaar/gerechtigde**". —

Verkrijging door verjaring —

Artikel 4

De opdrachtgever/belanghebbende heeft verklaard dat, op grond van het bepaalde in —
artikel 306 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, door verjaring de rechtsvordering van de —
eigenaar/gerechtigde, tot beëindiging van het bezit door de —
opdrachtgever/belanghebbende met betrekking tot het registergoed, is tenietgegaan. —
Hierdoor heeft opdrachtgever/belanghebbende op grond van artikel 105 van Boek 3 —
van het Burgerlijk Wetboek het registergoed verkregen. —

De (rechts)persoon jegens wie de verjaring werkt —

Artikel 5

De verjaring werkt tegen de eigenaar/gerechtigde van/tot het registergoed. De —
eigenaar/gerechtigde is hiervoor in artikel 3 genoemd. —

De feiten die tot de verjaring hebben geleid —

Artikel 6

De verjaring heeft plaatsgevonden doordat de hiervoor genoemde —
opdrachtgever/belanghebbende (en/of zijn rechtsvoorgangers) gedurende een —
onafgebroken periode van twintig jaar het bezit van het registergoed heeft gehad en de —
rechtsvordering van de eigenaar/gerechtigde van/tot het registergoed tot het doen ophouden van
de met zijn recht strijdige bezitstoestand, is verjaard. —

Geen betwisting der verjaring —

Artikel 7



De verjaring wordt door de eigenaar van het registergoed niet betwist, conform de aan deze akte **gehechte** erkenning bevrijdende verjaring. _____

Instemming inschrijving _____

Artikel 8 _____

Allen die als partij bij het in te schrijven feit betrokken zijn, hebben mij, notaris, _____ medegedeeld met de inschrijving daarvan in te stemmen. _____

Artikel 37 lid 1 Kadasterwet _____

Artikel 9 _____

Gelet op de hiervoor in artikel 8 vermelde verklaring is artikel 37, lid 1, sub c, van de _____ Kadasterwet niet van toepassing. _____

Waarde _____

Artikel 10 _____

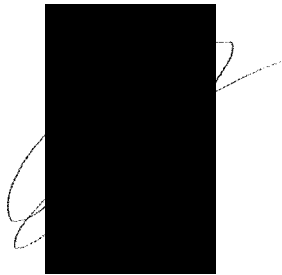
De waarde van het registergoed bedraagt minder dan zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00).

Slotverklaring _____

Deze akte is opgemaakt te Zoetermeer op de datum in het hoofd van deze akte _____ vermeld. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





Dit digitaal afschrift is geen afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt

Geachte heer/mevrouw,

01-04-2026

Bij deze willen wij u informeren dat de initiatiefnemer recentelijk extra grond heeft aangekocht via de afdeling Grondzaken (contactpersoon: Roel Verboom). Het betreft een strook van circa 1 meter aan de zijkant richting de openbare weg, bedoeld om de tuin te vergroten en daarmee de mogelijkheid te creëren voor een uitbouw conform de gewenste afmetingen zoals weergegeven op de tekening.

Aangezien deze aankoop zeer recent heeft plaatsgevonden en mogelijk nog niet in alle databases is verwerkt, hebben wij ter aanvulling de akte van levering van de grond als bijlage toegevoegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Buro Rotter
Matthieu Maas



AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 20250858502/BVI

Heden, zevenentwintig maart tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. Wiresh —
Sharmanand Kailas, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr.
Arie Jan van der Bijl, notaris gevestigd te Zoetermeer: —

1. mevrouw [REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED] —
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te
2719 ER Zoetermeer, Einsteinlaan 50, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Capelle aan den IJssel**, gevestigd te —
Capelle aan den IJssel, kantoorhoudende te 2903 AR Capelle aan den IJssel, Rivierweg —
111; —
hierna te noemen: "verkoper"; en —
2. mevrouw [REDACTED], geboren te Capelle aan den IJssel op [REDACTED] —
[REDACTED] in de zin van het —
geregistreerd partnerschap, wonende te 2907 MK Capelle aan den IJssel, Ernst Barlachrade —
[REDACTED]; —
en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen, —
hierna te noemen: "koper". —

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: —

KOOP

Verkoper en koper hebben op negentien januari tweeduizend zesentwintig een —
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. —
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en —
hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst". —

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt: —

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond gelegen nabij Capelle aan den IJssel, Ernst Barlachrade [REDACTED], kadastraal —
bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 6988 waaraan door het kadaster —
een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer zestien
centiare (16 ca), —
hierna te noemen: "het verkochte". —

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: [REDACTED] euro (€ [REDACTED]). —

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen
de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats —
gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. —

EINDE KADASTERDEEL —

VOLMACHT

Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke —
aan deze akte is gehecht. —

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte behoort van oudsher toe aan de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente —
Capelle aan den IJssel. —

OVERDRACHTSBELASTING

De verschuldigde overdrachtsbelasting is vastgesteld naar het tarief van tien en vier/tiende —
procent (10,4%) over de koopprijs zijnde [REDACTED] euro (€ [REDACTED]), —
derhalve een bedrag van [REDACTED] euro (€ [REDACTED]) (afgerond op één hele euro
naar beneden) aan overdrachtsbelasting. —

KWIJTING



Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte —
verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, ter —
uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. —
Verkoper kwiteert koper voor die betaling. —

KOSTEN

De kosten, rechten, omzetbelasting wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn —
voor rekening van koper. —

Hieronder vallen eveneens de kosten van het Kadaster voor de inschrijving van de stukken —
(leverings- en (eventueel) hypotheekakte). Deze kosten worden in rekening gebracht aan de —
notaris en zullen in rekening worden gebracht bij de koper. —

Bij een overdracht van kadastrale percelen met een voorlopige grens en oppervlakte, komen de —
kosten voor kadastrale uitmeting voor rekening van koper. Hieronder vallen eveneens de —
verificatiekosten van het Kadaster voor de (eerste) overdracht van een perceel met voorlopige —
grenzen en oppervlakten. De verificatiekosten worden in rekening gebracht aan de notaris en —
zullen in rekening worden gebracht bij de koper. —

Indien achteraf blijkt uit de factuurspecificatie van het Kadaster dat aan koper te weinig —
kadastrale verschotten ter zake deze overdracht zijn doorberekend, zal de notaris het tekort —
alsnog in rekening brengen bij koper, die bij deze verklaart dit bedrag direct aan de notaris te —
zullen voldoen. —

ALGEMENE BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende —
bepalingen: —

Artikel 1

Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering. —

Artikel 2

Verkoper is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat: —

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook; —
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan; —
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld; —
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan —
verkoper bekende hierna zullen worden vermeld. —

Artikel 3

Eventuele na ambtshalve uitmeting van het verkochte door de landmeetkundige dienst van het —
Kadaster gebleken onder- of overmaat geeft aan geen der partijen enige rechtsvordering, hoe —
ook genaamd. —

Artikel 4

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de —
koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig —
schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen —
wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. —

Artikel 5

Verkoper is niet bekend met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige —
verontreiniging bevat die ten nadele strekt van een normaal gebruik van het verkochte, —
dan wel van het in deze overeenkomst aangegeven door koper beoogde bijzonder —
gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het —
verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. —

Artikel 6

Het verkochte wordt op heden vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht afgeleverd. —
Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het —
verkochte. —

Artikel 7

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper. —

Artikel 8



Voor zover daarvan niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het _____
verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. _____

Artikel 9

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in _____
artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in haar bezit _____
had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of -
zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet
kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk _____
Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. -

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 10

Voorts verklaarden de verschenen personen sub 1. en 2., handelende in gemelde _____
hoedanigheid, dat nog gemaakt zijn de navolgende voorwaarden en bedingen: _____

1. De koper is verplicht om elke erfafscheiding, die wordt geplaatst (ter vervanging van de _____
huidige erfgrans) op de erfgrans, waar het gekochte grenst aan openbaar gebied voor _____
eigen rekening en risico als een begroeide erfafscheiding aan te brengen, in de vorm van -
een begroeid gaasscherm of een haag. _____
Koper is verplicht de erfafscheiding in stand te houden, zonodig te vervangen en aan _____
binnen- en buitenzijde te onderhouden. Zie voor verdere richtlijnen de folder: "Groene _____
erfafscheidingen van drie september tweeduizend twaalf: Een voorwaarde bij uitgifte van _____
gemeentegrond om Capelle aan den IJssel groen te houden" en nadere informatie over _____
vergunningvrij bouwen op www.rijksoverheid.nl. _____
2. Koper is verplicht om het verkochte perceel voor vijftig procent groen in te richten. _____
3. De voorwaarden en bedingen genoemd in dit artikel (10) moeten bij iedere levering van het _____
verkochte of een gedeelte daarvan woordelijk worden opgenomen en - voor zover een en -
ander geen goederenrechtelijke werking heeft - aan de rechtsopvolgers worden opgelegd -
en ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen, zulks op straffe van
een onmiddellijk opeisbare boete van de overtreder aan de gemeente van tienduizend euro
(€10.000,00), zulks onverminderd alle overige rechten van de gemeente ter zake van de -
overtreding. _____
4. Voor iedere overtreding en/of bij niet-nakoming van één of meer van de bepalingen van dit _____
contract is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00)
per dag voor iedere dag dat de overtreding en/of niet-nakoming voortduurt. De koper _____
verplicht zich deze boete binnen veertien dagen na verzending van de desbetreffende nota
te voldoen. _____

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door _____
partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet _____
uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. _____

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 11

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in _____
nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch _____
verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende _____
voorwaarde beroepen. _____

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze _____
overeenkomst te verlangen. _____

VOLMACHT RECTIFICATIE

Artikel 12

Partijen geven volmacht aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame -
personen om (mede) voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere _____
verklaringen als bedoeld in artikelen 23, 26 leden 2 en 3 en artikel 43 van de Kadasterwet te _____
constateren en te verbeteren terzake van deze akte. _____



WOONPLAATSKEUZE

Artikel 13

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats — gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. —

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en door mij, notaris geïdentificeerd in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. —

DEZE AKTE is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De — inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben — verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. —

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, —

ondertekend om tien uur twintig minuten (10:20 uur) —

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Dit digitaal afschrift is geen afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt

Situatie

bestaande situatie



KADASTRAAL:

Ernst Barlachrade ■ 2907MK

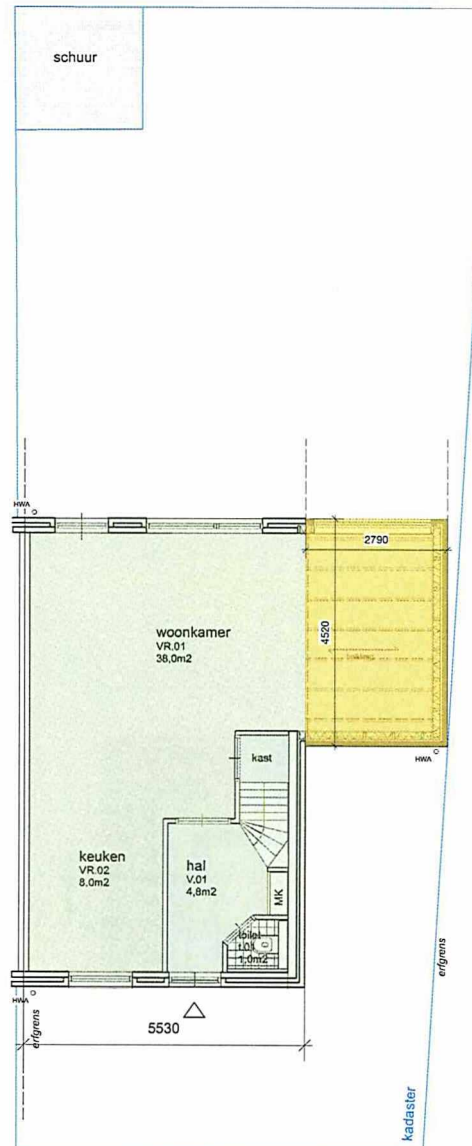
Gemeente: Capelle aan den IJssel
Sectie: D
Nummer: 2623 (+ 69889)
grootte: 196 m² (totaal)



Foto 1 - achtergevel bestaand



Foto 2 - voorgevel bestaand



Situatie

bestaande situatie

Ernst Barlachrade ■ Capelle aan den IJssel

totaal oppervlakte perceel: 196m²

(bebouwd)
hoofdvolume: 51,0 m²
uitbouw : 12,6m²
vrijstaande schuur: 6,0 m²

*nieuwe uitbouw is bijbehorend bouwwerk aan hoofdvolume

**BURO.
ROTTER**

tekeningnummer:

DO-01

formaat: A1
datum: 30-03-2028

wijzigingen: -

opdrachtgever: -
project: Aanbouw

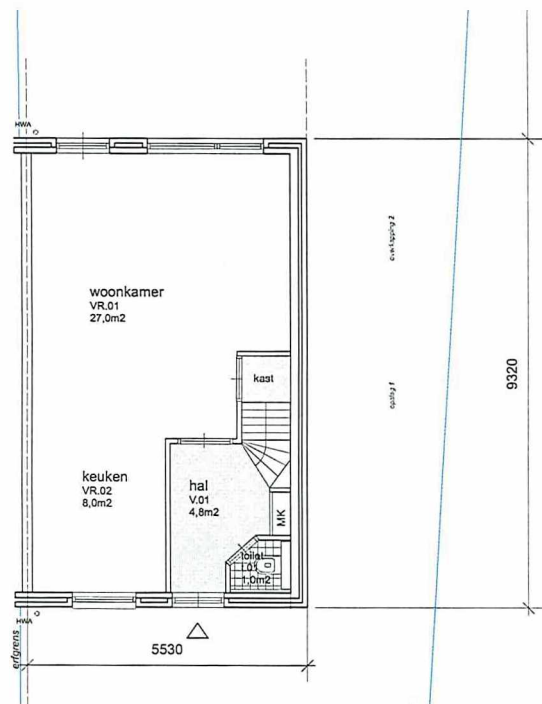
onderdeel: Situatie

schaal: 1:50
projectnaam: ERNS

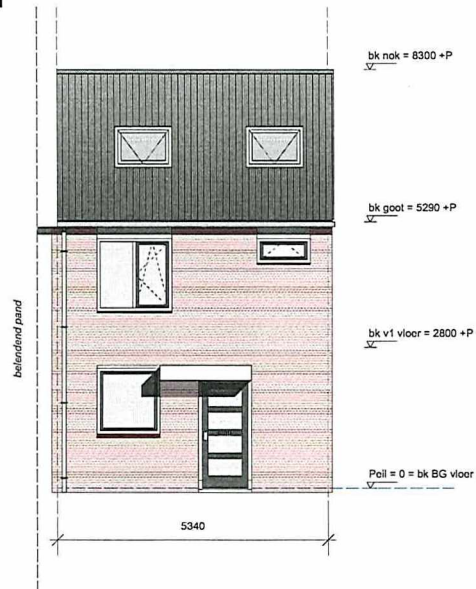
Matthijs Maat | Houtrijp 14 april 2019 | 2076CV | Rotterdam

ALLE INTEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

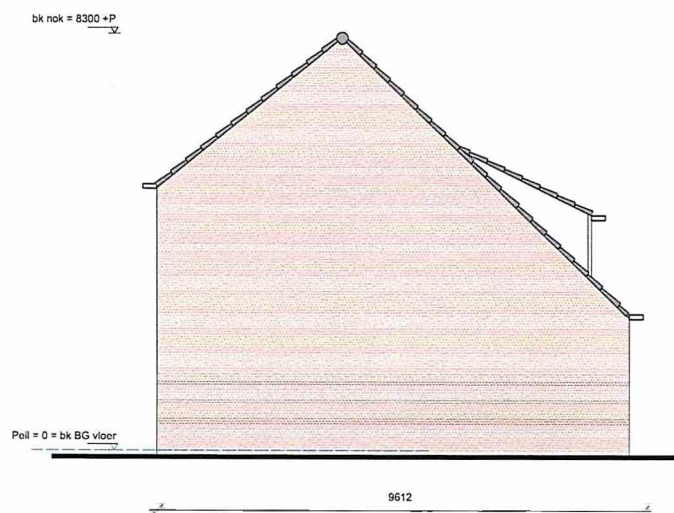
Plattegrond



Voorgevel



Zijgevel



Achtergevel



Bestaande toestand

oppervlakte

- bestaand: 123,5 m²
- nieuw: 135,7m²

inhoud:

- bestaand: 308 m³
- nieuw: 340 m³

**BURO.
ROTTER**

tekeningsnummer:

DO-02

formaat: A1
datum: 30-03-2028

opdrachtgever: -
project: Aanbouw

schaal: 1:50
projectnaam: ERNS

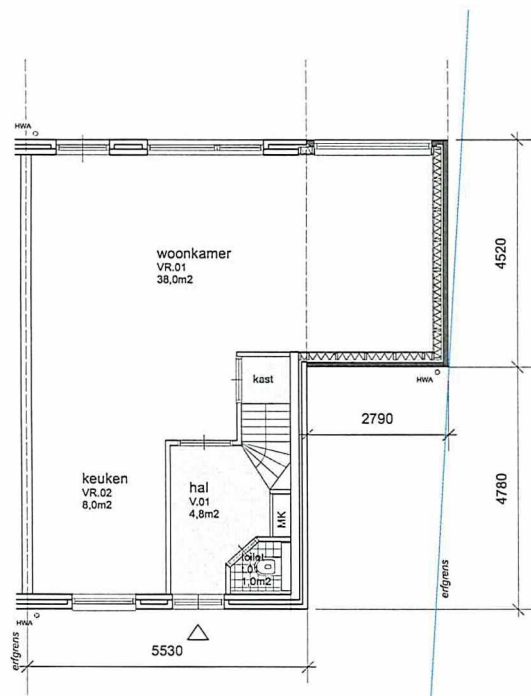
wijziging: -

onderdeel: Bestaande situatie

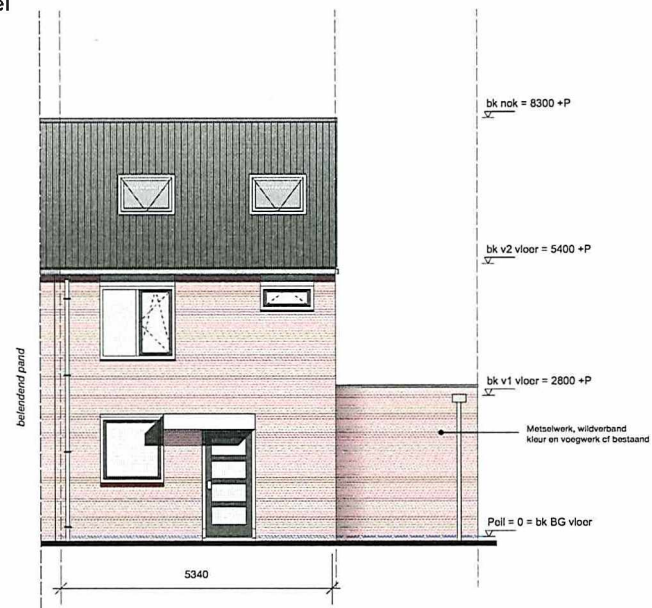
Multimediaal Houtwerkstraat 20 | 3076CV Rotterdam

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTOUREN

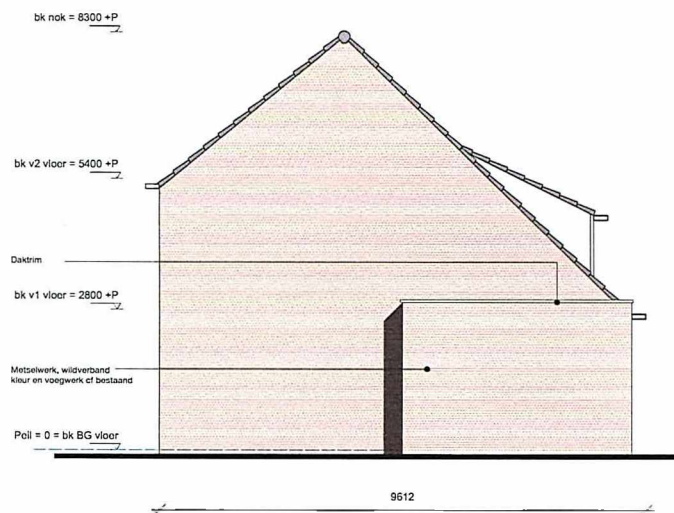
Plattegrond



Voorgevel



Zijgevel



Achtergevel



Nieuwe toestand

oppervlakte

- bestaand: 123,5 m²
- nieuw: 135,7m²

inhoud:

- bestaand: 308 m³
- nieuw: 340 m³

**BURO.
ROTTER**

tekeningnummer:

DO-03

formaat: A1
datum: 30-03-2028

opdrachtgever: -
project: Aanbouw
onderdeel: Nieuwe situatie

schaal: 1:50
projectnaam: ERNS

wijzigingen: -

Matthijs Muis / Huiswerk-auf 2013/07CV / Rotterdam

ALLE MATEN IN METERS TE CONTROLEREN

Nieuwe toestand

Palenplan

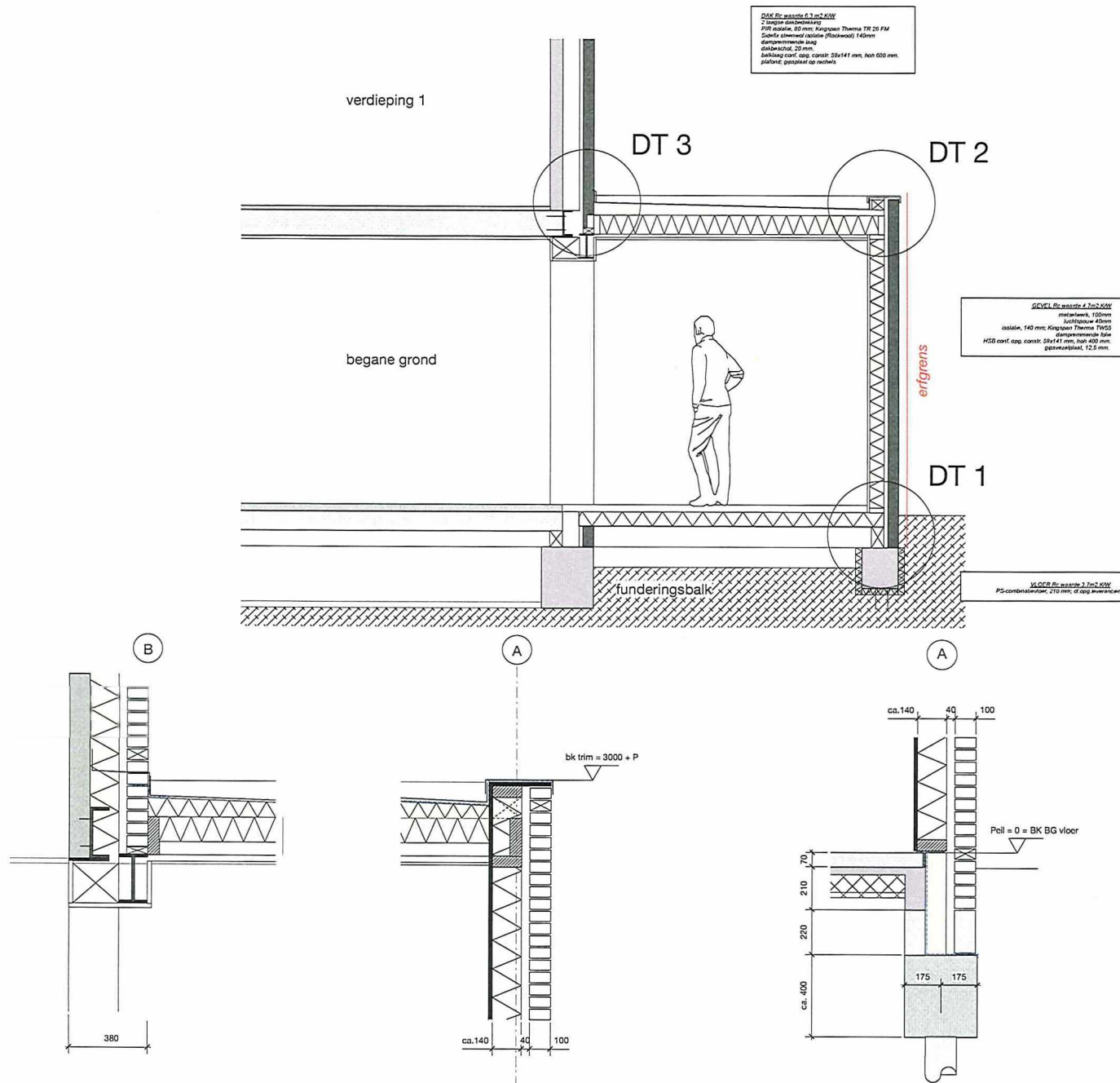
paal lengtes en dimensionering geïsoleerde funderingsbalk conform opgave leverancier/ installateur. Gegevens zijn gebaseerd op sondering van Dino loket/ gegevens in de wijk.

PS- renovatievloer

overspanning is dwars en wordt geplaatst conform opgave leverancier/ installateur

Houten balklaag - stalen Bint

dimensionering en handelsmaten van houten balklaag en stalen binten conform opgave leverancier/ installateur



**BURO.
ROTTER**

tekeningnummer:

DO-04

formaat: A1
datum: 30-03-2026

opdrachtgever: -
project: Aankoop

wijzigingen: -

onderwerp: Details

schaal: 1:50
projectnaam: ERNS

Mutthep Moen | Houtenland 20 | 3076CV | Rotterdam

ALLE WATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

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

Jolanda Visser

Van: omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl
Verzonden: donderdag 2 april 2026 09:35
Aan: mail@burorotter.nl
Onderwerp: Ontvangstbevestiging aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw van Vliet,

Op 1 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een uitbouw op Ernst Barlachrade ■ Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022380188/20260087. Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer: 2026040100517.

Activiteiten

U heeft de volgende activiteit(en) aangevraagd:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Bouwactiviteit (technisch)

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 05022380188/20260087 vermelden?

Met vriendelijke groet,

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

mevr. ■■■■■

Intake:**05022380188/20260087****2026040100517**

- **Bouwactiviteit (omgevingsplan)**
- **Bouwactiviteit (technisch)**

Adres: Ernst Barlachrade**Project: het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw**Ontvangstdatum: **1 april 2026**

fatale datum: 15-04-2026

Behandelaar VTH / R.O.: Koeiman

Aanvraag gefaseerd:	☐ ja	☒ nee
Beschermd Dorpsgezicht:	☐ ja	☒ nee
Rijksmonument:	☐ ja	☒ nee
Adres aanvrager ook bouwlocatie:	☒ ja	☐ nee
Gemachtigde op formulier?	☐ ja	☒ nee
Handhavingszaak:	☐ ja	☒ nee

Vergunningaanvraag voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw. De aanvrager heeft recent een stuk grond gekocht via afdeling Grondzaken. Het betreft een strook van circa 1 meter aan de linkerzijgevel.

Toets technische bouwactiviteitVergunningplichtig

Artikel 2.27 Bbl (uitzonderingen aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit in de artikelen 2.25 en 2.26)

1. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten niet voor de in die artikelen aangewezen bouwactiviteiten als die betrekking hebben op:

- a. een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17; of
- b. het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk waarbij de volgende onderdelen niet wijzigen:

1°. de draagconstructie **Voldoet niet**

Toets omgevingsplan 2026040100517

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels uit Schollevaar gelden. De gronden hebben hier de volgende bestemming(en):

Bestemming: Artikel 14 Wonen

Dubbelbestemmingen: Artikel 15 Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduiding: Artikel N.v.t.

14.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*algemene regels erfbebouwing*

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan ten behoeve van het wonen, zoals bedoeld in lid 14.1 onder a; **Voldoet**
- b. de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedragen met een maximum van 50 m²; **Voldoet**
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; **Voldoet**
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die grenzen aan openbaar gebied, dienen op een afstand van ten minste 1 m uit de erfgrans te worden gebouwd; **Voldoet niet**

- e. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3 m, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw; **Voldoet**
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 m. **Voldoet**

Schollevaar

bestemmingsplan - Gemeente Capelle aan den IJssel

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 27-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

- ☐ Waarde - Archeologie >
- ☒ Wonen >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Figuren (1)

- ☐ gevellijn

Maatvoeringen (2)

- ▼ Maximum goothoogte (m) (1)

Uitkomst bestemmingsplan:
Is in strijd met artikel met 14.2.2 lid d.

Toets Stedenbouw

xxxxxxxxx

Toets welstand:

niveau: planmatige woongebieden, typologie: luw niveau
toets:

- ☒ Q-team
- ☐ Cultuur en Erfgoed (Marieke)
- ☐ Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)
- Erfgoed Commissie (DSL)

Beoordelingskader

Een gemandateerde afvaardiging van het Q-team beoordeelt de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de criteria in de Welstandsnota 2025 van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Gebiedstype: Planmatig Woongebied
Welstandsniveau: Luw
Sneltoetscriteria: Aangebouwde bouwwerken

Beoordeling Q-team

De aanbouw wordt met een dichte voor- en zijgevel voorgesteld. Van gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte wordt verwacht dat deze enige mate van openheid hebben. Hierbij dient de gevelindeling van de aanbouw qua vormgeving aan te sluiten dient aan te sluiten bij de gevels van het hoofdgebouw (zijnde de woning). Ten aanzien van de afmeting en positie van de aanbouw is een toets aan het omgevingsplan leidend.

Advies Q-team

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid. Daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur Wij zien wel mogelijkheden om positief te beoordelen op een aangepast plan.

Activiteiten:

- ☐ Omgevingsplanactiviteit bouwwerk;
- ☐ bouwen;
- ☐ Wkb;
- ☐ sloopmelding;
- ☐ aanleggen;
- ☐ gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan;
- ☐ melding brandveilig gebruik;
- ☐ oprichten, veranderen, in werking hebben milieu-inrichting;
- ☐ slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen rijksmonument;
- ☐ slopen van een bouwwerk (indien dit in het omgevingsplan is bepaald);
- ☐ slopen van een bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht.
- ☐ weg aanleggen of veranderen
- ☐ uitweg maken, hebben of (gebruik) veranderen;
- ☐ in, op, of aan een onroerende zaak een alarminstallatie hebben met een opvallend geluid- of lichtsignaal;
- ☐ houtopstand te (doen) vellen (oude kapvergunning);
- ☐ op of aan een onroerende zaak handelsreclame maken/voeren;
- ☐ als eigenaar/gebruiker toestaan of gedogen dat aan een onroerende zaak handelsreclame wordt gemaakt;
- ☐ in een daarbij aangewezen gedeelte van de gemeente roerende zaken opslaan;
- ☐ als eigenaar/gebruiker toe te staan of te gedogen dat roerende zaken worden opgeslagen in een aangewezen gedeelte van de gemeente;
- ☐ horecavergunning
- ☐ terrasvergunning
- ☐ werkterreinvergunning (mogelijk)

Ontvankelijkheid:

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Formulier | ☐ Activiteiten | ☐ Melding milieu |
| ☐ Flora / Fauna | ☐ Foto's | ☐ Situatie tekening B / N |
| ☐ Plattegrond B / N | ☐ Doorsnede B / N | ☐ Aanzichten B / N |
| ☐ Doorsneden B / N | ☐ Gebruiksfuncties | ☐ Oppervlakten |
| ☐ Maatvoering | ☐ Materialen | ☐ Details |
| ☐ Constructie hoofdopzet | ☐ Constr. uitgangspunten | ☐ Compartimentering |
| ☐ Parkeerplaatsen | ☐ Gebruik B / N | ☐ Bodem rapport |
| ☐ Geluid | ☐ Archeologie | ☐ Externe veiligheid |
| ☐ Ruimtelijke onderbouwing | ☐ Anterieure ov.komst | ☐ Planschadeovereenkomst |
| ☐ Anders: | ☐ .DWG tekening | |

Procedure:

Kies een item

Adviezen:

- ☐ Vergunningen, Toezicht en Handhaving
- ☐ Vastgoed (BAG beheer)
- ☐ Ecoloog
- ☐ Vakgroep ruimtelijke ordening
- Adviezen uitzetten aan:
 - ☐ Stedenbouw
 - ☐ verkeer
 - ☐ milieu
 - ☐ economische zaken
 - ☐ wonen
- ☐ planeconomie
- ☐ Welstand (na akkoord R.O.)
- ☐ brandweer
- ☐ DCMR
- ☐ Rijkswaterstaat
- ☐ P & I algemeen (kabels leidingen e.d.)
- ☐ P & I inrit
- ☐ Reclame
- ☐ Kappen
- ☐ Belangengroep gehandicapten (utiliteitsbouw)
- ☐ DSL via Q-team (Monument, rijks-, provinciaal of gemeentelijk/ beschermd dorpsgezicht)

Bouwkosten akkoord?

- ☐ ja
- ☐ nee, maar valt binnen minimale drempel.

Bibob?

- ☐ ja
- ☐ nee



Aanvraag Omgevingsvergunning

Gegevens aanvraag

Bouwplaats: Ernst Barlachrade ■■■
Aanvraagnummer: 20260087
Betreft: Aangebouwd bouwwerk

Uw aanvraag omgevingsvergunning is **negatief** beoordeeld door mandateerde afvaardiging van het Q-team. De onderbouwing leest u onderstaand.

Planbeschrijving

Voorgesteld wordt een aanbouw te realiseren bij de zijgevel. De woning bevindt zich op de kop van een rijtje woningen. De woning grenst met de voorgevel en de zijgevel aan het openbaar gebied. De aanbouw wordt voorgesteld met een dichte voor- en zijgevel, en met een enkel groot vast raam aan de achterzijde. De materialisering van de gevel en het kozijn van de aanbouw worden voorgesteld conform de bestaande woning.

Beoordelingskader

Een gemandateerde afvaardiging van het Q-team beoordeelt de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de criteria in de Welstandsnota 2025 van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Gebiedstype: Planmatig Woongebied
Welstandsniveau: Luw
Sneltoetscriteria: Aangebouwde bouwwerken

Relevante (sneltoets)criteria voor aangebouwde bouwwerken

Vormgeving

- De gevelindeling sluit aan bij de vormgeving van het hoofdgebouw.
- Gevels gericht naar het openbaar gebied hebben een open karakter

Beoordeling Q-team

De aanbouw wordt met een dichte voor- en zijgevel voorgesteld. Van gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte wordt verwacht dat deze enige mate van openheid hebben. Hierbij dient de gevelindeling van de aanbouw qua vormgeving aan te sluiten bij de gevels van het hoofdgebouw (zijnde de woning).

Ten aanzien van de afmeting en positie van de aanbouw is een toets aan het omgevingsplan leidend.

Advies Q-team

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid. Daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur. Wij zien wel mogelijkheden om positief te beoordelen op een aangepast plan.

Capelle aan den IJssel, 27-05-2026

Namens de gemeente,
de architect-voorzitter



dhr. ir. W.H. (Willem Hein) Schenk

Jolanda Visser

Van: omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl
Verzonden: woensdag 3 juni 2026 11:51
Aan: mail@burorotter.nl
Onderwerp: besluit op aanvraag omgevingsvergunning
Bijlagen: besluit Ernst Barlachrade ■ Capelle aan den IJssel (1).pdf

Geachte heer/mevrouw Van Vliet,

Op 1 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op Ernst Barlachrade ■. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022380188/20260087.

Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer: 2026040100517.

Hierbij ontvangt u het besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning voor de aanvraag: uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op Ernst Barlachrade ■.

In de beschikking zijn de bijlagen benoemd die op het omgevingsloket staan en bij het besluit horen. U ontvangt de bijlagen niet op papier.

Wij verzoeken u vriendelijk bij correspondentie ons kenmerk 05022380188/20260087 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

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



De heer/mevrouw R.W.H. van Vliet
Ernst Barlachrade ■
2907MK Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief doorkiesnummer van
2 juni 2026	05022380188/20260087	■
onderwerp		behandeld door/e-mail
Omgevingsvergunning		■ ■@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer/mevrouw Van Vliet,

Op 1 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op het adres Ernst Barlachrade ■. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05022380188/20260087. Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2026040100517.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om de woning uit te breiden door middel van een aanbouw aan de zijgevel.

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning te weigeren voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan). **U mag de werkzaamheden niet uitvoeren.**

Gelet op artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning (positief) te weigeren voor de activiteit Bouwactiviteit (technisch).

Het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw is een activiteit in artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en hiervoor is geen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit technisch noodzakelijk.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving en

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

- het Omgevingsplan.

Procedure

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

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: bouwactiviteit (ruimtelijk deel):	€	■
art 2.5 bouwactiviteit (technisch deel):	€	■
Art. 2.59 teruggaaf als gevolg van weigeren bouwactiviteit (technisch deel):	€	■
Totaal:	€	■

Voor deze aanvraag zal € ■ in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en Inwerkingtreding

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

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending).

Houdt u er rekening mee dat er bezwaar gemaakt kan worden tot 6 weken na dit besluit. Maakt u niet binnen 1 jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

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 mevr. ■

telefoon: ■

e-mailadres: ■@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05022380188/20260087

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.

Motivering van het besluit voor de

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Aan ons besluit tot het weigeren van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op het adres Ernst Barlachrade 2 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, 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 is met de regels die in het omgevingsplan Capelle aan den IJssel zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

De aanbouw is in strijd met het omgevingsplan Capelle aan den IJssel waar de regels uit Schollebaar gelden. Artikel 14.2.2, lid d, bepaalt dat aan- en uitbouwen die grenzen aan het openbaar gebied op minimaal 1 meter van de erfgrens moeten worden gebouwd. In de nieuwe situatie ligt de aanbouw direct op de erfgrens. In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om van deze bepaling af te mogen wijken.

Afwijken van het omgevingsplan

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

Motivatie

De aanvraag betreft het realiseren van een aanbouw aan de zijkant van de woning.

De typologie betreft een rijwoning en is gelegen op de hoek van de rij aan de straatzijde. De aanbouw heeft een breedte van 2,79 meter en een diepte van 4,52 meter. De aanbouw wordt met een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevellijn gebouwd en heeft een bouwhoogte van 2,80 meter.

De aanbouw is in strijd met het omgevingsplan Capelle aan den IJssel waar de regels uit Schollebaar gelden. Artikel 14.2.2, lid d, bepaalt dat aan- en uitbouwen die grenzen aan het openbaar gebied op minimaal 1 meter van de erfgrens moeten worden gebouwd. In de nieuwe situatie ligt de aanbouw direct op de erfgrens. Recent is er een stuk grond gekocht aan de linkerzijgevel. Grenzend aan dit stuk grond is een groenstrook gelegen in gemeentelijk bezit waarop enkele bomen staan. Deze bomen zijn onderdeel van de bestaande groenstructuur in de wijk. Voor deze boom geldt dat onder de boomkroon, ruim 3.5m vanaf de stam, geen bouwwerken gebouwd mogen worden. Ruimtelijk gezien is de uitbreiding op de voorgesteld positie niet passend.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Een gemandateerde afvaardiging van het Q-team beoordeelt de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de criteria in de Welstandsnota 2025 van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Gebiedstype: Planmatig Woongebied

Welstandsniveau: Luw

Snelftoetscriteria: Aangebouwde bouwwerken

Beoordeling Q-team

De aanbouw wordt met een dichte voor- en zijgevel voorgesteld. Van gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte wordt verwacht dat deze enige mate van openheid hebben. Hierbij dient de gevelindeling van de aanbouw qua vormgeving aan te sluiten bij de gevels van het hoofdgebouw (zijnde de woning). Ten aanzien van de afmeting en positie van de aanbouw is een toets aan het omgevingsplan leidend.

Advies Q-team

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid. Daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur. Wij zien wel mogelijkheden om positief te beoordelen op een aangepast plan.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op het adres Ernst Barlachrade 2 te weigeren.

Motivering van het besluit voor de Bouwactiviteit - Technisch

Aan ons besluit tot het (positief) weigeren van de omgevingsvergunning voor de activiteit Technisch bouwen voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op het adres Ernst Barlachrade 2 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.3b van het besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als:

1. aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld, voor het bouwen van een nieuw bouwwerk.
2. aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving voor het verbouwen of verplaatsen van een nieuw bestaand bouwwerk.

Omdat het verbouw betreft zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan de bepalingen onder 2.

Het is aannemelijk dat u project voldoet aan deze bepalingen. Het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw is een activiteit als bedoeld in artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en hiervoor is geen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit technisch noodzakelijk.

Omdat voor de door u aangevraagde activiteit geen vergunningsplicht geldt moeten wij uw aanvraag om die reden (positief) weigeren.

U mag de werkzaamheden niet uitvoeren

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de Technische bouwactiviteit het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw op het adres Ernst Barlachrade 2 (positief) te weigeren.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de Bouwactiviteit - Technisch

U mag de werkzaamheden niet uitvoeren

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen dan nadat wij de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit hebben verleend.



Samenvatting - Bezwaar maken

Verstuurd aan gemeente Capelle aan den IJssel op 5 juli 2026 om 15:16 uur.
Zaaknummer: 2511029

Door u ingevulde gegevens

Ingelogd met

DigiD

Uw gegevens

Voornamen

[REDACTED]

Tussenvoegsel

van

Achternaam

Vliet

Geboortedatum

[REDACTED]

Adres

Ernst Barlachrade
2907MK Capelle aan den IJssel

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]

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 Ja, dat vind ik goed
vraag hebben of een document willen
opsturen?

Gegevens besluit

Registratienummer of omschrijving besluit

05022380188/20260087

Datum van het besluit

2-6-2026

Waarom bent u het niet eens met het besluit?

We hebben een uitgebreid bezwaarschrift
opgesteld, zie bijlagen.

Bijlagen

U kunt hier documenten toevoegen. Dit is niet
verplicht.

Bezwaarschrift vergunningsaanvraag 05-07-
2026.docx, 20260705 Bezwaarschrift Ernst
Barlachrade .pdf
grootte: 3,10 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.

College van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Betreft: Bezwaarschrift tegen weigering omgevingsvergunning Ernst Barlachrade ■
Kenmerk: 05022380188/20260087
Datum besluit: 2 juni 2026

Geacht college,

Hierbij maken we bezwaar tegen uw besluit van 2 juni 2026, kenmerk 05022380188/20260087, waarbij de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de woning aan de Ernst Barlachrade ■ te Capelle aan den IJssel is geweigerd.

We verzoeken u het besluit te heroverwegen en de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen, dan wel een nieuw besluit te nemen met inachtneming van dit bezwaar.

Gronden van bezwaar

1. Onvoldoende gemotiveerd dat sprake is van openbaar gebied
De weigering is gebaseerd op artikel 14.2.2 lid d van het omgevingsplan, waarin zou zijn bepaald dat:
"aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die grenzen aan openbaar gebied, dienen op een afstand van ten minste 1 m uit de erfgrens te worden gebouwd."
In het omgevingsplan wordt openbaar gebied gedefinieerd als:
"de voor eenieder toegankelijke en door overheden beheerde en onderhouden gronden zoals groen, water, verkeer en/of verblijfsgebied."
Uit deze definitie volgt dat het niet voldoende is dat gronden eigendom zijn van de gemeente of door de gemeente worden onderhouden. De gronden moeten tevens voor eenieder toegankelijk zijn.
In het bestreden besluit wordt slechts vermeld dat naast het perceel een groenstrook in gemeentelijk bezit aanwezig is. Niet wordt gemotiveerd waarom deze groenstrook tevens kwalificeert als "voor eenieder toegankelijk" openbaar gebied.
De aangrenzende groenstrook betreft een bosschage die feitelijk niet toegankelijk is voor publiek en niet is ingericht als verblijfsgebied, wandelgebied of andere openbare gebruikruimte (zie bijgevoegde afbeeldingen). Het besluit bevat geen feitelijke onderbouwing waaruit blijkt dat deze locatie voldoet aan de definitie van openbaar gebied zoals opgenomen in het omgevingsplan.
Hierdoor is onvoldoende gemotiveerd waarom artikel 14.2.2 lid d van toepassing zou zijn.
2. Onvoldoende onderzoek naar de feitelijke situatie
Het college gaat ervan uit dat de aanbouw grenst aan openbaar gebied, maar heeft niet inzichtelijk gemaakt op grond van welke feiten deze conclusie is getrokken.
Nu de toepasselijkheid van artikel 14.2.2 lid d afhankelijk is van de kwalificatie van de aangrenzende gronden als openbaar gebied, had nader onderzoek naar de feitelijke toegankelijkheid van de groenstrook moeten plaatsvinden.
Het besluit is daarom onvoldoende zorgvuldig voorbereid.
3. Aanvrager heeft eerdere bezwaren van de gemeente weggenomen
Bij eerdere beoordelingen is aangegeven dat bouwen over de erfgrens niet is toegestaan.

Naar aanleiding van deze bezwaren is door ondergetekenden extra grond aangekocht, zodat de aanbouw niet langer over de erfgrens zou worden gerealiseerd maar volledig op eigen grond zou komen te staan.

Deze aankoop heeft aanzienlijke kosten met zich meegebracht en is gedaan om tegemoet te komen aan de eerder geuite bezwaren van de gemeente.

In het bestreden besluit wordt erkend dat recent grond is aangekocht aan de linkerzijgevel. Vervolgens wordt echter niet inzichtelijk gemaakt waarom deze gewijzigde situatie niet tot een andere beoordeling leidt en er nu nieuwe bezwaren ten aanzien van de erfgrens worden benoemd die niet in de vorige beoordeling benoemd zijn (kenmerk 05022074142/20250211). Hierdoor is het besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

4. Onvoldoende motivering ten aanzien van de beschermde boom

In het besluit wordt gesteld dat:

"voor deze boom geldt dat onder de boomkroon, ruim 3,5 meter vanaf de stam, geen bouwwerken gebouwd mogen worden."

Deze stelling wordt echter niet onderbouwd.

Niet wordt vermeld:

- Op welke planregel deze beperking is gebaseerd;
- Op welke beleidsregel deze beperking is gebaseerd;
- Of een Bomen Effect Analyse (BEA) is opgesteld;
- Waarom juist een afstand van 3,5 meter wordt gehanteerd;
- Welke concrete en aantoonbare schade aan de boom door het bouwplan wordt verwacht;
- Welke maatregelen voor de gemeente acceptabel zijn om schade aan de boom te voorkomen.

Hierdoor is niet controleerbaar op welke juridische en feitelijke grondslag deze conclusie berust.

Voor zover deze omstandigheid mede ten grondslag ligt aan de weigering van de vergunning, is ook dit onderdeel van het besluit onvoldoende gemotiveerd.

5. Onvoldoende gemotiveerde belangenafweging

In het besluit wordt vermeld dat het college niet bereid is af te wijken van het omgevingsplan omdat belangen onevenredig zouden worden aangetast.

Niet wordt echter geconcretiseerd:

- Welke belangen precies worden geraakt;
- Op welke wijze deze belangen worden geraakt;
- Waarom deze belangen zwaarder wegen dan het belang van aanvragers bij uitbreiding van de woning;
- Hoe eventuele nadelige gevolgen kunnen worden beperkt door voorwaarden of een aangepaste uitvoering.

Daardoor is onvoldoende inzichtelijk hoe het college tot deze belangenafweging is gekomen.

6. Motiveringsgebrek

Gezien het voorgaande is het besluit naar de mening van ondergetekenden onvoldoende zorgvuldig voorbereid en ontoereikend gemotiveerd.

Met name ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van:

- De kwalificatie van de aangrenzende bosschage als openbaar gebied;
- De toepassing van artikel 14.2.2 lid d;
- De betekenis van de aangekochte grond voor de beoordeling;
- De gestelde beperking vanwege de beschermde boom;
- De gemaakte belangenafweging.

Bezwaar van Q-team

Ten aanzien van het welstandsadvies merkt ondergetekende op dat uit het advies van het Q-team blijkt dat mogelijkheden bestaan om het bouwplan positief te beoordelen indien het ontwerp wordt aangepast. Graag vernemen we aan welke eisen of voorwaarden de aanpassing exact moet voldoen.

Ondergetekenden zijn bereid het ontwerp op dit punt aan te passen door in de voorgevel een gevelopening op te nemen die aansluit bij de architectuur van de bestaande woning en tegemoetkomt aan de door het Q-team geuite wens om meer openheid richting de openbare ruimte te realiseren.

Ondergetekenden verzoeken het college daarom om in het kader van de volledige heroverweging in bezwaar de mogelijkheid te bieden een aangepaste tekening in te dienen, zodat het plan alsnog positief kan worden beoordeeld.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u:

1. Dit bezwaar gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit te herroepen;
3. De omgevingsvergunning alsnog te verlenen dan wel een nieuw besluit te nemen met inachtneming van dit bezwaar;
4. De aan het besluit ten grondslag liggende rapportages, notities, correspondentie en overige stukken, waaronder een Bomen Effect Analyse, aan ons toe te zenden;
5. De door het Q-team gewenste specificaties voor de aanpassing aan de gevel aan ons toe te zenden;
6. Ons overeenkomstig artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht te horen alvorens op het bezwaar te beslissen.

Hoogachtend,
C.C.P. Schlosser en R.W.H. van Vliet
Ernst Barlachrade ■
2907 MK Capelle aan den IJssel

Foto's bosschage:





Bezwaarschrift indienen

Betreft: Bezwaarschrift

Wanneer u (als burger, bedrijf of instelling) het niet eens bent met een beslissing van de gemeente (beschikking), dan kunt u hiertegen bezwaar indienen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn start met ingang van de dag nadat het besluit bekend is gemaakt.

Uw gegevens:

Naam en voorletters* : Schlosser CCP; van Vliet R.W.H.

Straatnaam en nummer* : Ernst Barlachrade 1

Postcode* : 2907MK

Woonplaats* : Capelle aan den IJssel

Telefoonnummer : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

* verplicht

Gegevens bezwaar:

Het nummer van de beslissing waartegen het bezwaar is gericht: 05022380188/20260087

De reden van het bezwaar:

Er is een uitgebreide motivatie toegevoegd in de bijlage.

(U kunt indien gewenst een bijlage toevoegen)

Datum: 05-07-2026

Dit formulier opsturen naar:

Gemeente Capelle aan den IJssel

T.a.v. college van burgemeester en wethouders

Postbus 70

2900 AB Capelle aan den IJssel



De heer R.W.H. van Vliet
Ernst Barlachrade ■
2907 MK CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Datum
6 juli 2026

Kenmerk
2511029 /2511811

Uw kenmerk/brief van

Telefoonnummer
+31102848228

Onderwerp
Bezwaar tegen weigeren omgevingsvergunning Ernst
Barlachrade ■

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

Geachte heer Van Vliet,

U maakt bezwaar tegen ons besluit van 02 juni 2026. Hierin hebben wij besloten om de door u aangevraagde omgevingsvergunning voor het uitbreiden van uw woning aan de Ernst Barlachrade ■ te Capelle aan den IJssel is geweigerd.

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 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 Vergunningen 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

24 september 2026

Onderwerp

Verweerschrift weigering Ernst Barlachrade ■

Behandeld door/e-mail

■■■■■■■■■■@capelleaandenijssel.nl

De heer van Vliet heeft op 6 juli 2026 bezwaar ingediend tegen de op 2 juni 2026 gedeeltelijk geweigerde omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitbouw tegen de zijgevel van de woning op het adres Ernst Barlachrade ■ Capelle aan den IJssel.

De aanvraag is geregistreerd met kenmerk 05022380188/20260087 en is gedateerd 2 juni 2026. Het dossier heeft in het landelijk portaal nummer 2026040100517.

Hoofdpijnen van bezwaar

De vergunningsaanvraag bestaat uit 2 activiteiten, de Bouwactiviteit (Technisch) en de Omgevingsplanactiviteit (bouwwerk). De vergunningaanvraag is geweigerd voor de Omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk deel) voor het uitbreiden van de woning door middel van een aanbouw aan de zijgevel. De omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (Technisch) is positief geweigerd, omdat er geen vergunningsplicht bestond. De gemachtigde van de aanvraag en tevens de hoofdbewoner van Ernst Barlachrade ■ maakt bezwaar op het besluit. De inhoud van het bezwaar ziet op de volgende onderdelen:

1. Onvoldoende gemotiveerd dat sprake is van openbaar gebied;
2. Onvoldoende onderzoek naar de feitelijke situatie;
3. Eerder bezwaren weggenomen door aankoop van grond;
4. Onvoldoende motivering ten aanzien van de beschermde boom;
5. Onvoldoende gemotiveerde belangenafweging
6. Motiveringsgebrek;
7. Bezwaar tegen negatief advies welstand.

Het bezwaar is op 6 juli 2026 ingediend. Het bezwaar is derhalve ontvankelijk.

Verweer

1. Onvoldoende gemotiveerd sprake is van openbaarheid.

Het perceel ligt binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel, op gronden waar de regels van Schollevaar gelden. In artikel 1.41 is het begrip 'openbaar gebied' als volgt gedefinieerd: "de voor eenieder toegankelijke en door overheden beheerde en onderhouden gronden zoals groen, water, verkeer en/of verblijfsgebied".



Openbaar gebied betekent dat het gebied niet is afgesloten en voor iedereen toegankelijk en bereikbaar is. In dit geval is het openbaar gebied herkenbaar aan gronden die niet zijn afgesloten en voor eenieder toegankelijk zijn.

Daarnaast is op de plankaart behorende tot de regels van Schollevaar duidelijk te zien dat het perceel grenst aan gronden met de bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied'. Ook deze gronden maken onderdeel uit van het openbare gebied.

2. Onvoldoende onderzoek naar de feitelijke situatie.

De betreffende groenstrook is niet afgesloten en is bereikbaar en toegankelijk voor iedereen. Dit is ook feitelijk te zien op de locatie en tevens op de plankaart behorende tot de regels Schollevaar. De veronderstelde feitelijke situatie doet niets af aan de vastgestelde regels van Bestemmingsplan Schollevaar welke sinds 2012 onherroepelijk van kracht zijn. Daarnaast is in de regels van het omgevingsplan en op de plankaart te zien dat de groenstrook grenst aan het perceel en onderdeel is van het openbare gebied.

3. Bezwaar aankoop van extra grond.

De aankoop van de grond is privaatrechtelijk tussen twee partijen. Op 12 december 2025 heeft er een overleg plaatsgevonden met de afdeling Grondzaken. Naar aanleiding hiervan is vastgesteld dat de bewoners en hun rechtsvoorgangers 6 m² gemeentegrond gedurende meer dan twintig jaar onafgebroken in gebruik hebben gehad. Daarnaast is circa 16 m² gemeentegrond aan hen verkocht, zodat een logische en rechte erfgrans kon worden gerealiseerd.

De verkoop van de grond houdt niet in dat de publiekrechtelijke bestemming hierdoor wijzigt. Tijdens het overleg in december 2025 is aan de bewoners duidelijk aangegeven dat het oplossen van de eigendomsverhoudingen niet betekent dat hiermee ook de strijdigheid met het omgevingsplan zou worden opgelost. Het eerder doorlopen privaatrechtelijke traject (aankoop gemeentegrond) staat los van het publiekrechtelijke traject. Wij zien de verwijzing in dit onderdeel van het bezwaar naar dossier met kenmerk 05022074142/20250211 als een ogenschijnlijke verschrijving.

4. Onvoldoende motivering ten aanzien van de beschermde boom.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de woning wordt de aanvraag beoordeeld aan de ruimtelijke impact die deze heeft naar de directe omgeving. Om medewerking te kunnen verlenen moest worden afgeweken van de regels van het Omgevingsplan met een buitenplanse afwijking van het Omgevingsplan. Om deze reden is door ons ook gewogen wat de gevolgen van de uitbreiding betekenen voor de bomen die in de nabijheid staan.

De straal van de boomkroon bevindt zich op een afstand van minder dan 3,5 meter van de voorgenomen uitbreiding van de woning. De boomkroon heeft een diameter van ongeveer 7 meter. De zone onder de boomkroon wordt gezien als de wortelzone.

Bij het bouwen van de aanbouw zijn graafwerkzaamheden en het aanbrengen van een fundering nodig. Deze werkzaamheden kunnen schade veroorzaken aan de wortels van de boom. Daarom mag volgens het gemeentelijk beleid en de richtlijnen voor het werken rondom bomen niet binnen de boomkroon worden gebouwd.

Voor werkzaamheden rondom bomen wordt uitgegaan van de richtlijnen uit het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een kwetsbare boomzone van 1,5 meter buiten de boomkroon.



Het bouwplan geeft onvoldoende inzicht in hoe de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder schade aan de gemeentelijke boom te veroorzaken. Daarom wordt vastgehouden aan de afstand van 3,5 meter vanaf de stam.

Bronnen:

- Verordening fysieke leefomgeving Capelle aan den IJssel 2024, artikel 6:12, Bescherming van gemeentebomen, lid 1 onder a.
- Handboek Bomen, Norminstituut Bomen.
- Bomenposter, als praktische uitwerking van de richtlijnen voor werken rondom bomen.

5. Onvoldoende gemotiveerde belangenafweging

Bij de beoordeling van de aanvraag is een belangenafweging gemaakt. Hierbij is gekeken naar het belang van de initiatiefnemer om de woning uit te breiden en naar het belang van de gemeente bij het behouden van de stedenbouwkundige structuur, de openheid van de hoekwoning en de groen- en bomenstructuur.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijke precedentwerking voor vergelijkbare aanvragen.

In het besluit is al gemotiveerd om welke reden in dit geval niet wordt afgeweken van de regels van het Omgevingsplan. Daarnaast staat bij de beoordeling van het bouwplan voor een uitbreiding, het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) centraal. Binnen dit kader worden niet uitsluitend ruimtelijke aspecten beoordeeld, maar alle relevante factoren van de fysieke leefomgeving, waaronder stedenbouwkundige kwaliteit, samenhang van de buitenruimte en het straatbeeld. Het college beschikt daarbij over beleidsruimte om te beoordelen of een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. In dat kader dient inzichtelijk te worden gemaakt:

- Welke ruimtelijke effecten optreden;
- Hoe deze zich verhouden tot het geldende beleid;
- Hoe de belangen van de initiatiefnemer zijn afgewogen tegen het algemene ruimtelijke belang.

Toetsing beleid

Voor Ernst Barlachrade is het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel, regels bestemmingsplan Schollebaar (vastgesteld op 27-12-2012), van toepassing. Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'wonen' zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Situering minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Situering op een afstand van minimaal 1 meter t.o.v. openbaar gebied.

Er wordt afgeweken van de 1 meter t.o.v. openbaar gebied

Door de breedte van de uitbreiding van 2,79 meter, wordt een gedeelte voorgesteld op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op deze gronden mogen op grond van artikel 12.2, lid a alleen bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming verkeer-verblijfsgebied worden gebouwd. Ook zal door de bouw van de uitbreiding de beschermde boom mogelijk beschadigen. Een alternatief is een aanbouw tot maximaal 4 meter diep tegen de achtergevel van de woning te bouwen, conform vergunningsvrije regels. De zijgevel van deze aanbouw moet wel op een minimale afstand van 1 meter ten op zichten van de oorspronkelijke erfgrens worden gebouwd. Een uitbreiding van ongeveer 7 meter breed, tegen de achtergevel van de woning, in 1 bouwlaag en plat afgedekt is met omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerk mogelijk.



Situering binnen de bestemming verkeer

Een belangrijke stedenbouwkundige en ruimtelijke reden dat bouwwerken niet binnen de bestemming verkeer ingepast moeten worden is:

- Het behouden van de (groene) inrichting van de buitenruimte;
- Behouden van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.

Schollevaar wordt gekenmerkt door een aantal ontsluitingswegen met een consequent doorgevoerd profiel. Dit profiel is gelegen in de bestemming verkeer en bestaat, naast de aanwezige rijbanen, fietspaden en trottoirs, uit twee smalle groenstructuren. De groenstructuren naast de woningen zijn uitgevoerd met heesters en bomen die een beeldbepalende structuur vormen in de wijk en gelegen zijn in openbaar gebied. Groenvoorzieningen zijn onderdeel van de bestemming 'Verkeer'.

Door het toestaan van bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer' wordt afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken. De karakteristieke overgangszone tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de aangrenzende groenstrook in het openbaar gebied verdwijnt, waardoor de samenhang van de smalle groenstructuren versnipperd raakt. Dit leidt tot een aantasting van het kenmerkende straat- en bebouwingsbeeld.

Daarnaast heeft het realiseren van bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer' gevolgen voor de aanwezige bomen. Door de kortere afstand tussen de aanbouw en de bomen komen de werkzaamheden en de fundering dicht bij de wortelzone te liggen, waardoor de groeiplaats en de vitaliteit van de bomen negatief kunnen worden beïnvloed. Onder punt 4 is e.e.a. reeds gemotiveerd.

Precedentwerking

Het realiseren van de aanbouw leidt tot een ongewenste precedentwerking. Het verlenen van de vergunning kan ertoe leiden dat vergelijkbare verzoeken voor aanbouwen binnen de bestemming 'Verkeer' bij andere hoekwoningen eveneens als ruimtelijk aanvaardbaar worden beschouwd. Hierdoor komt de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk, waarin de openheid van de hoekkavels, de groene overgang tussen openbaar en privé en de beeldbepalende bomenstructuur bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit, geleidelijk onder druk te staan. Binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mogen deze bredere gebiedsbelangen expliciet worden meegewogen.

Initiatiefnemer

Tegenover deze ruimtelijke belangen staat het belang van de initiatiefnemer, zoals het realiseren van extra woonruimte. Deze belangen worden onderkend. Echter, deze kunnen in beginsel ook op andere wijze binnen de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd, met minder ruimtelijke impact. Een uitbreiding van ongeveer 7 meter breed, tegen de achtergevel van de woning, in 1 bouwlaag en plat afgedekt is met omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerk mogelijk. Gelet op de negatieve effecten op de omgeving, weegt dit individuele belang in dit geval minder zwaar dan het algemene belang van behoud van de stedenbouwkundige structuur van de wijk.



6. Motiveringsgebrek;

De bezwaarmaker geeft aan dat het besluit onvoldoende is gemotiveerd.

Zoals bij de voorgaande punten is aangegeven, is gekeken naar het omgevingsplan, de feitelijke situatie, de beschermde boom en het stedenbouwkundig advies.

De aanvraag is op deze punten beoordeeld en de redenen voor de weigering zijn toegelicht. Er is daarom geen sprake van een motiveringsgebrek.

7. Bezwaar tegen negatief advies welstand.

Op 27 mei 2026 heeft het Q-team van de gemeente Capelle aan den IJssel een negatief advies uitgebracht op de aangevraagde uitbreiding van de woning.

Wij hebben de bezwaarmaker niet in de gelegenheid gesteld om het plan aan te passen. Dit is gedaan om te voorkomen dat de bezwaarmaker extra kosten moet maken voor het laten maken van een nieuwe tekening. Intussen was al besloten om aan de uitbreiding geen medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wegens de stedenbouwkundige bezwaren.

Conclusie

Gelet op bovenstaand is het verzoek aan de commissie om het bezwaar van de heer van Vliet ongegrond te verklaren.

Informatie en correspondentie

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