



datum
17 april 2025

kenmerk
05021677804/20240212

uw kenmerk/brief van
doorkiesnummer
06-27339999

onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

behandeld door/e-mail
C. Sonderen
c.sonderen@capelleaandenijssel.nl

Geachte 

Op 25 november 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het adres Bermweg 139. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021677804/20240212.

Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2024112501726.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om de bestaande schuur achterop het perceel te slopen en op deze plaats een nieuwe woning te bouwen. Deze woning zal worden bewoond door de initiatiefnemers waarmee het mogelijk is om mantelzorg te verlenen. De woning wordt gerealiseerd op 3 meter van de watergrens, inclusief talud, en op 7 meter van de bestaande woning. De nieuwe woning krijgt een breedte van 13,83 meter, een diepte van 8,95 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. Met de gekozen afmetingen is de nieuwe woning ondergeschikt aan de bestaande woning. De nieuwe woning wordt ontsloten via het perceel van de bestaande woning aan de Bermweg 139.

Activiteiten

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

- bouwactiviteit (omgevingsplan)

Besluit

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

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl

gemeente@capelleaandenijssel.nl

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

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

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

Procedure

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

Procedureverloop

Op 17 januari 2025 hebben wij de beslistermijn op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Ow met zes weken verlengd tot 4 maart 2025.

Op 3 maart 2025 is op uw verzoek de beslistermijn opgeschort tot 24 maart 2025.

Op 21 maart 2025 is vanwege de behandeling van het plan in de gemeenteraad op 14 april 2025 op uw verzoek de beslistermijn opgeschort tot 28 april 2025.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de kosten voor het bouwwerk.

Conform de legesverordening worden de bouwkosten vastgesteld aan de hand van het programma bouwkostenkompas. Op basis van de kengetallen voor de bouw van een tweelaagse woning zijn de bouwkosten vastgesteld op € 270.028,00.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
Bouwactiviteit (ruimtelijk deel)	€	3.195,12
Beoordeling ecologisch onderzoek	€	61,09
Beoordeling akoestisch onderzoek	€	61,09
Advies gemeenteraad	€	307,65

Totaal: € 3.624,95

Voor deze aanvraag zal € 3.624,95 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.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft voor een aantal gevallen adviesrecht voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze aanvraag valt onder de aangewezen gevallen. Wij zijn verplicht dit advies op te volgen en kunnen na een positief advies van de gemeenteraad de omgevingsvergunning verlenen. De gemeenteraad heeft op 14 april 2025 positief geadviseerd over het project.

Participatie

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. De initiatiefnemers hebben hun plan gedeeld met de directe omgeving en een korte vragenlijst opgesteld en deze verspreid onder de omwonenden. De omgeving heeft positief gereageerd op het plan om aan de Bermweg 139 een tweede woning te bouwen. Er zijn naar aanleiding van de participatie geen aanpassingen gedaan in het plan. De ingevulde enquêtes zijn als bijlage toegevoegd bij de GoFLo.

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

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

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

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

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

- een kwaliteitsborger inhuren, zie www.tlokb.nl/kwaliteitsborging

Verplichte gereedmelding voor in gebruikname

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

Veiligheid en overlast

Minimaal 3 weken voor de werkzaamheden levert u de risico-matrix in. Hierin beschrijft u de veiligheidsrisico's van uw plannen. Hieruit kan blijken dat u een veiligheidscoördinator directe omgeving (artikel 7.5b Bbl) moet hebben en een bouw- of sloopveiligheidsplan. De naam van de coördinator en het plan levert u 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan.

Neem op tijd contact op met de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving per mail aan bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl over de maatregelen voor de veiligheid van de omgeving.

Houdt rekening met uw burens en omwonenden. Zij kunnen overlast ervaren van uw werkzaamheden. Voorkom vervelende situaties door vooraf te overleggen en goed te informeren.

Risicoanalyse

Bij het opstellen van de risicoanalyse dient u in ieder geval rekening te houden met de gevelbelasting door weg-, spoorweg- of industriegeluid of geluid door activiteiten. Op de site <https://www.geluidgegevens.nl/> kan het geluidregister en de geluidbelastingkaarten worden geraadpleegd door Ontwikkelaars en Akoestische adviseurs.

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

- De gevelgeluidsbelasting door verkeer;
- Verkeer en bouwroutes;
- Kabels en leidingen/ klick melding;
- Riolering;
- Gevolgen van het bemaalen van de bouwput;
- Voor verharding Bermweg geldt een streefpeil van -3,75m -NAP.

Andere wetten

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

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Dit kan via www.capelleaandenijssel.nl/bezwaar. Of per post naar: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

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

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

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. C. Sonderen,

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

Wilt u bij correspondentie het registratienummer 05021677804/20240212 vermelden?

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

R.Turien

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
22-11-2024_Benard_VO.pdf	Bestektekeningen nieuwe situatie	25-11-2024
Situatietekening Bestaande Toestand Bermweg 139.pdf	Situatietekening bestaande toestand	25-11-2024
Overzichtstekening Nieuwe Toestand Bermweg 139.pdf	Overzichtstekening nieuwe toestand	25-11-2024
Onderbouwing BOPA Bermweg 139, Capelle aan den IJssel (25-11-2024)_final.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 1. Quicksan Natuur Bermweg 139 te Capelle aan den IJssel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 2. Memo AERIUS-berekening (03-10-2024).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	20-02-2025
Bijlage 2a. AERIUS_Bijlage_Aanlegfase (03-10-2024).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 2b. AERIUS_Bijlage_Gebruiksfase (03-10-2024).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 3. Akoestisch onderzoek Bermweg 139.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 4. Bezonningstudie Bermweg 139 (11-10-2024).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 5. Klimaatadaptie - Groenblauwe Netwerken Rekenhulp Bermweg 139.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 6. Informatiebrief en Enquetes Bermweg 139.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Bijlage 7. Rioolplan Nieuwe Woning.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Foto houtengevel Thermisch Fraké, kleurbehoud.jpg	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Onderbouwing Gevelbekleding.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024
Foto dakpan.jpg	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan	25-11-2024

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Bermweg 139 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

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

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

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

Ten aanzien van het gestelde onder a.

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

Buitenplans

Het plan is in strijd met artikel 15.1 a van het bestemmingsplan Schollebos e.o, onderdeel van het omgevingsplan, omdat het aantal woningen zal toenemen. In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te mogen wijken van deze bepaling.

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

Motivatie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de regels in het omgevingsplan voor zowel bouwen als gebruik. Wij kunnen de omgevingsvergunning alleen verlenen als wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is onderbouwd in de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (daterend van 25 november 2024) die u heeft ingediend.

Mobiliteit

Voor twee vrijstaande woningen geldt een parkeereis van 4 parkeerplaatsen. Op het voorterrein is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen in te passen. Hiermee voldoet het plan aan de regels van het Bestemmingsplan Parkeren Capelle aan den IJssel 2023 en de bijbehorende parkeernormen. De tweede woning zorgt voor een toename in verkeersbewegingen. Deze toename is dusdanig klein dat dit goed op te vangen is binnen de bestaande wegenstructuur.

Geluid

Voor geluidgevoelige gebouwen zoals woningen gelden standaardwaarden voor het aantal Lden dat is toegestaan op de buitengevel. Deze standaardwaarden zijn vastgelegd in het Bkl. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de gevel te bepalen. Uit dit onderzoek blijkt dat de standaardwaarden van 55 Lden niet wordt overschreden. Het bouwen van grondgebonden woningen valt onder de Wet kwaliteitsborging, daarom zal door de kwaliteitsborger nog moeten worden getoetst of wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB(A).

Duurzaamheid

Programma duurzaamheid 2023-2026 en de Duurzaamheidsleidraad voor bouwen 2024 geven kaders mee waar nieuwe ontwikkeling aan moeten voldoen ten aanzien van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Op de plek van de tweede woning staat nu een bijgebouw. De materialen van dit bijgebouw worden hergebruikt bij de realisatie van de woning. Daarnaast worden er nestkasten geïntegreerd in de gevel van de woning voor de mus en de gewone dwergvleesmuis. Op het dak komen zonnepanelen. Door de bouw van de tweede woning neemt de verharding toe. Deze toename is dusdanig klein dat er geen water gecompenseerd hoeft te worden.

MER-beoordeling

Het beoogde plan blijft ver onder de drempelwaarde om een milieueffectrapportage (mer) op te stellen. Op basis van diverse milieuonderzoeken zoals geluid, ecologie en luchtkwaliteit blijkt dat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft. Wij hebben daarom besloten dat er geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden.

Voorts hebben wij overwogen dat:

- De tweede woning ondergeschikt is aan de huidige woning aan de Bermweg 139;
- De tweede woning niet voor onevenredige schaduw zorgt;
- Het plan daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- De afwijking van het omgevingsplan is onderbouwd in een door SRO opgestelde Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving van 25 november 2024;
- Uw bouwplan geen significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie op de dichtstbij gelegen natura-2000 gebieden;
- Uw bouwplan geen nadelige effecten heeft op de archeologische waarden in de bodem;
- U de omwonenden heeft betrokken bij uw plan;
- De belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan om een tweede woning te bouwen aan de Bermweg 139.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is op 13 december 2024 door ons Q-team getoetst aan welstandeisen als onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand, en de typologie historische polderlinten.

De aanvraag is conform de besproken conceptaanvraag omgevingsvergunning, waarvan de meest recente behandeling op 18 oktober 2024 heeft plaatsgevonden. De gewijzigde gevelonderdelen worden als passend gezien.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Het initiatief voorziet niet in een gevoeliger bodemgebruik dan reeds toegestaan is. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een woning op het perceel Bermweg 139 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de omgevingsplanactiviteit

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen. Minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een ontvankelijke bouwmelding indienen in het DSO. De bouwmelding is uiterlijk 1 jaar geldig. Bent u binnen dit jaar niet aangevangen met de bouwwerkzaamheden, dan moet u een nieuwe melding indienen. Minimaal 2 weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk dient u een ontvankelijke gereedmelding in bij het dossier in het DSO.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

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

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

Omgevingsfactoren

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

- De gevelgeluidsbelasting door verkeer;
- Verkeer en bouwroutes;
- Kabels en leidingen/ klick melding;
- Riolering;
- Gevolgen van het bemalen van de bouwput;
- Voor verharding Bermweg geldt een streefpeil van -3,75m -NAP.

Verkeersplan indienen ter goedkeuring

Er dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden van de bouw van de woning een gedetailleerd verkeersplan (tekening) met bebording voor de bouw in-/uitrit ter goedkeuring worden gemaild naar aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl.

Deze tijdelijke verkeersmaatregelen mogen pas na goedkeuring van de wegbeheerder worden toegepast.

De geplaatste verkeersmaatregelen moeten ten minste (werk-)dagelijks gecontroleerd worden en indien en voor zo ver van toepassing direct hersteld worden.

Er dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden de definitieve bouwroute ter goedkeuring worden gemaild naar aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl.

Een nulopname van de openbare ruimte en bouwroute voor start van de inrichting van het bouwterrein c.a. aanleveren aan de beheerders.

Voor alle aangelegde dan wel herstelde verharding geldt een onderhoudstermijn van minimaal 6 maanden.

Als tijdens de bouw een bouwterrein nodig is buiten het eigendomsgebied moet een vergunning voor het in gebruik nemen van gemeenteground worden aangevraagd.

Samenvattend:

Vier weken voor start inrichting bouwterrein:

- Definitieve bouwroute;
- Eventueel aanvragen toestemming voor het in gebruik nemen van gemeenteground;
- Aanvraag goedkeuring Tijdelijke Verkeersmaatregelen;

Voor start inrichting bouwterrein:

- Nulmeting bouwroute;
- Nulmeting directe omgeving bouwlocatie.

Riolering

Het definitieve rioolplan dient tijdig te worden ingediend op het omgevingsloket. Hierin zijn minimaal het trace van het vuilwater- en schoonwaterriool, de diameters en de hoogte van de BOB (Binnen Onderkant Buis) t.o.v. NAP en materiaal weergegeven.

Het moment van aansluiten op het gemeentelijk stelsel graag tijdig melden door een mail te sturen aan aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl. zodat dit ter plaatse afgestemd kan worden.

Uitvoering

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

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

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

Werkterreinvergunning

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