



[REDACTED]
's-Gravenpark 6
2902LD Capelle aan den IJssel

datum
20 juni 2025

kenmerk
05021780043/20250028

uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
[REDACTED]

onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

behandeld door/e-mail
[REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Op 17 februari 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning op het adres 's-Gravenpark 6. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021780043/20250028.

Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2025021701744.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om de bestaande woning te vervangen voor een nieuwe woning met twee bouwlagen.

Activiteiten

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

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het 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.

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.

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

Procedure

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

Procedureverloop

Op 11 april 2025 is op uw verzoek de beslistermijn opgeschort tot 12 mei 2025.

Op 8 mei 2025 hebben wij de beslistermijn op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Ow met zes weken verlengd tot 23 juni 2025.

Leges

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

Soort leges		Bedrag
Voor de omgevingsplanactiviteit bouwen:	€	7.373,00
Voor het afwijken van het omgevingsplan:	€	613,80
Beoordeling rapport:	€	62,50

Totaal: € 8.049,30

Voor deze aanvraag zal € 8.049,30 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en inwerkingtreding

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

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

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

Participatie

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. U heeft de omwonenden tijdens het traject geïnformeerd over uw plannen. U heeft op meerdere momenten contact gehad en inzicht gegeven in de plannen. Vanwege zorgen over privacy heeft u het plan aangepast en zo min mogelijk ramen toegepast aan de noordzijde van de woning.

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;
- Een sloopmelding indienen op het omgevingsloket 4 weken voor aanvang werkzaamheden;
- Een bouwmelding indienen op het omgevingsloket 4 weken voor aanvang werkzaamheden.

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.

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

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.

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 [REDACTED],

- telefoon: [REDACTED]

- e-mailadres: [REDACTED]

Vermeld altijd het registratienummer 05021780043/20250028

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
AERIUS_projectberekening_20250131141020_RTxlpcwwnRW g_Situatie1.pdf	Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.	17-02-2025
AO300 DETAILS.pdf	principedetails	17-02-2025
2) Quickscan Natuur 'S-gravenpark 6 te Capelle aan den IJssel.pdf	quickscan	17-02-2025
21877 Brand BBA energielabel fam de Ruiters Gravenpark 6 Capelle aan de IJssel1.pdf	BENG ventilatie en MPG berekeningen	19-02-2025
3) Stikstofdepositieonderzoek 'sGravenpark 6 Capelle aan den IJssel.pdf	Onderzoek stikstofdepositie	17-02-2025
AO-03 RUIMTES EN FUNCTIES.pdf	overzicht functies	17-02-2025
AO-01 PLATTEGRONDEN.pdf	plattegronden	17-02-2025
AO-02 GEVELS & DOORSNEDEN.pdf	Gevels en doorsneden	17-02-2025
004-Groenblauwe Netwerken Rekenhulp.pdf	Gegevens waterberging	28-05-2025
004-BOPA 's Gravenpark 6 Capelle aan den IJssel v3.0.pdf	goede onderbouwing effecten fysieke leefomgeving	28-05-2025

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning op het adres 's-Gravenpark 6 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 13.2.1 b en 13.2.1 c van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 's Gravenweg-West, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met een 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

Het plan wijkt af van de bouwregels uit het omgevingsplan. De functie wonen volgens het omgevingsplan toegestaan. Onderdeel van de aanvraag is een onderbouwing die motiveert dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omdat wonen op deze locatie is toegestaan, hoeft niet nader onderbouwd te worden waarom de functie wonen hier passend is. Daarom zijn voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, lucht en externe veiligheid geen verdere onderzoeken vereist.

Duurzaamheidsleidraad voor bouwen

Nieuwbouwplannen waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan moeten voldoen aan de duurzaamheidsleidraad voor bouwen. Omdat het een kleinschalig initiatief is, is het niet haalbaar gebleken om aan alle ambities uit de leidraad te voldoen. Ons beleid staat toe dat we maatwerk toepassen waarbij dit het geval is. Uit de ingediende stukken blijkt dat het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van energie, toxiciteit, hitte en droogte. Het plan kan voldoen aan onze eisen voor biodiversiteit. Omdat op het moment van aanvragen nog geen uitsluitsel is gegeven over de plaatsing van de nestkasten, hebben wij dit als voorwaarde opgenomen. Het plan zal voldoen aan alle minimum wettelijke eisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Gezien de geringe omvang van het plan staan wij toe dat niet aan alle gestelde eisen uit onze duurzaamheidsleidraad wordt voldaan.

Archeologie

De nieuwe woning overschrijdt de maximale oppervlakte- en dieptematen waarvoor het omgevingsplan op voorhand een vrijstelling geeft voor het uitvoeren van werkzaamheden in archeologisch waardevol gebied. Het plan is daarom voorgelegd aan Archeologie Rotterdam (BOOR). BOOR heeft beoordeeld dat het plan geen verstoring van mogelijk archeologische waarden veroorzaakt en dat de gronden kunnen worden vrijgegeven zonder nader archeologisch onderzoek.

Mobiliteit

Bij de woning wordt ruimte gereserveerd voor het parkeren van 2 auto's en een berging gerealiseerd voor het stallen van fietsen. Het plan voldoet daarmee aan onze normen voor auto- en fietsparkeren zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2023'.

Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woning overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het omgevingsplan. In het 's-Gravenpark komen modernistische bungalows voor met van oorsprong één bouwlaag. Het 's-Gravenpark bestaat uit twee bebouwingsstroken. Iedere bebouwingsstrook heeft een bepaald type kavel. De woning is gelegen in de bebouwingsstrook en het type kavel waar woningen van één tot twee bouwlagen voorkomen. Het wordt als passend gezien om af te wijken van de bebouwingshoogte, mits de woning op de juiste manier op de kavel wordt ingepast. Hiervoor is getoetst aan opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De nieuwe woning sluit in maat en schaal aan bij de bestaande woningen en past bij de voorkomende bungalow typologie.

Bezonning

Met het bouwplan neemt de toegestane bouwhoogte toe. Dit zorgt voor meer schaduwwerking. Gezien de afstand tussen de woning aan 's Gravenpark 6 en de naastgelegen percelen en de beperkte toename in bouwhoogte zorgt het plan niet voor een onevenredige toename aan schaduw. Bezonning is daarmee geen beperking voor de uitvoering van het plan.

Ecologie

De huidige bebouwing wordt gesloopt, daarom is er een ecologische quickscan uitgevoerd om te onderzoeken of er sprake is van potentiële ecologische waarden die beschermd moeten worden. Uit de quickscan blijkt dat deze niet aanwezig zijn. Tevens is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van de woning. Uit deze berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j en daarmee geen negatieve effecten heeft op natura 2000-gebieden.

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.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is getoetst aan de welstandeisen in het omgevingsplan en kan daaraan voldoen. De aanvraag is op 21 maart 2025 door ons Q-team getoetst aan welstandeisen als onderdeel van het omgevingsplan. Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand en de typologie individuele bouw.

Het ontwerp is naar aanleiding van de behandeling in het Q-team op 28 juni 2024 niet gewijzigd. Het ontwerp past qua opzet, kleur, materiaal en deels qua detaillering in de reeks van modernistische villa's in het 's-Gravenpark.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem.

Op de locatie is al een woning aanwezig. Het omgevingsplan staat al een bodemgevoelige functie toe. Omdat de functie niet wijzigt, achten wij bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een nieuwe woning op het adres 's-Gravenpark 6 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de omgevingsplanactiviteit

Nog in te dienen gegevens

Uit de ingediende stukken is nog geen uitsluitend gegeven over de precieze uitvoering van de benodigde nestkasten voor de gewone dwergvleermuis. Voor ingebruikname dient u een tekening in te dienen met daarop aangegeven welke nestkasten er worden geplaatst en waar deze worden geplaatst.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

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

Omgevingsfactoren

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

- De gevelgeluidsbelasting door verkeer;
- Verkeer en bouwroutes;
- Kabels en leidingen/ klink melding;
- Riolering;
- Gevolgen van het bemaalen van de bouwput.

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;
- Een sloopmelding indienen op het omgevingsloket 4 weken voor aanvang werkzaamheden;
- Een bouwmelding indienen op het omgevingsloket 4 weken voor aanvang werkzaamheden.

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 gemeentegrond worden aangevraagd.

Samenvattend:

Vier weken voor start inrichting bouwterrein:

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

Voor start inrichting bouwterrein:

- Nulmeting bouwroute;
- Nulmeting directe omgeving bouwlocatie.

Riolering

Graag een rioolplan indienen waarbij de diameters zijn weergegeven alsook wat DWA en HWA wordt. Hieruit moet blijken of de bestaande DWA-huisaansluiting wordt vernieuwd.

Hou er rekening mee dat zowel het maaiveld van het openbaar gebied als het openbaar riool bij vervanging worden teruggebracht naar de oude ontwerppeilen.

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.