



Havensteder
Postbus 1612 1
3000 BP ROTTERDAM

datum
1 april 2025

kenmerk
1769892/1827499

uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
(06) 3978 4201

onderwerp
besluit omgevingsvergunning

behandeld door/e-mail
F.W.J. van der Waal
f.van.der.waal@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 september 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen op het adres Wingerd ongenummerd. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021605882/20240161.

Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2024091900176.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om 10 grondgebonden woningen te maken.

Activiteiten

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

- 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.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow;
- artikel 8.0a, lid 1 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).

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A

Procedureverloop

Op 20 november 2024 hebben wij de beslistermijn op grond van artikel 16.64, lid 2 van de Ow met zes weken verlengd.

Leges

Het legestarief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.46a B Planologische strijdigheid	€	600,00
art 2.6 Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit	€	20.333,84

Totaal: € 20.933,84

Voor deze aanvraag zal € 20.933,84 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 zes weken na dit besluit. Maakt u niet binnen één 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. De participatie is gedaan in het kader van het kavelpaspoort. De aanvraag past binnen de spelregels van het vastgestelde kavelpaspoort Wingerd. Participatie in het kader van de omgevingsvergunning is daarom niet verplicht.

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

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

Risicoanalyse

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

Verplichte gereedmelding voor in gebruikname

Minimaal twee 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 drie weken voor de werkzaamheden levert u het 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 drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan.

Neem op tijd contact op met de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 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.

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 zes 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.

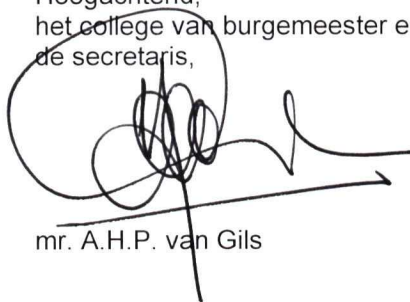
In het bezwaar zet u: naam, adres, datum van uw bezwaar, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met het besluit. Maakt u per post bezwaar? Vergeet dan niet uw handtekening te zetten.

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

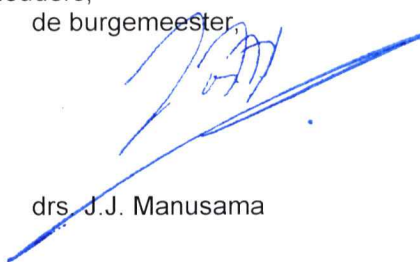
Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer F.W.J. van der Waal, telefoon (06) 3978 4201, e-mailadres f.van.der.waal@capelleaandenijssel.nl. Vermeld altijd het registratienummer 05021605882/20240161.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



mr. A.H.P. van Gils

de burgemeester,



drs. J.J. Manusama

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
A3_1919_Wingerd_KM-staat_13-09-2024.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	19-09-2024
Participatie document Wingerd - 20240917.pdf	Participatie	19-09-2024
A3_1919_Wingerd_DO.01.01_Situatie.pdf	Situatietekening nieuwe toestand	19-09-2024
A3_1919_Wingerd_DO.01.01_Situatie.pdf	Situatietekening bestaande toestand	19-09-2024
Document archeologische waarde Wingerd - 20240408.pdf	Rapport archeologische waarde	19-09-2024
A3_1919_Wingerd_DO.05.01_Detailboek.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	19-09-2024
Verkennd bodemonderzoek Wingerd - 20240312.pdf	Bodemonderzoek	19-09-2024
A3_1919_Wingerd_DO.02.01_Overzichtstekeningen.pdf	Plattegronden	19-09-2024
A3_1919_Wingerd_DO.02.01_Overzichtstekeningen.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	19-09-2024
2024-0031_B-01_ - Constructieoverzicht.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	04-10-2024
2024-0031_B-01_ - Constructieoverzicht.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	04-10-2024
Bijlage 5 - Quickscan Wnb Wingerd te Capelle aan den IJssel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 7 - Resultaat watertoets.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 4 - AS24.03170-24.0011589 advies A2024118 Wingerd 88 Capelle.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 6.2 - Realisatiefase.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 6 - Stikstofdepositieberekening Capelle aan den IJssel - Wingerd.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 6.3 - Inzet materieel realisatiefase.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 6.1 - Gebruikersfase.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 3 - 24403601A rapport.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 2 - S202422 - geluidsonderzoek Wingerd CadIJ - v01 incl. bijlagen.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Bijlage 1 - Wingerd - Bijlage C - Ontwerp A3 architecten incl V&G-compressed.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	24-10-2024
Wingerd tekening dak- 20241129 .pdf	Plattegronden	29-11-2024
Indeling nieuwe parkeerplaatsen Wingerd 02-12-2024.pdf	Parkeervoorzieningen	02-12-2024
Wingerd tekening zijgevel en doorsnede.pdf	Plattegronden	17-12-2024
Wingerd tekening voor en achtergevel.pdf	Plattegronden	17-12-2024
WO-06 Details 2024-12-20.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-12-2024
WO-05 zijgevels en drsn 2024-12-20.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	20-12-2024
WO-04 voor en achtergevel 2025-01-06.pdf	Plattegronden	06-01-2025
250214 Onderbouwing bopa Capelle aan den IJssel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	14-02-2025
250214 Bijlagen onderbouwing Bopa.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	14-02-2025
Bijlage 10- WO-04 voor en achtergevel 2025-02-26.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	03-03-2025

MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van tien woningen op het adres Wingerd ongenummerd 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 niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan Capelle aan den IJssel zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan is in strijd met artikel 6.1 van bestemmingsplan Schenkel-Zuid, onderdeel van het omgevingsplan, omdat het bouwen van woningen niet is toegestaan in de bestemming "Groen". 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

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.

Wonen

De aanvraag is getoetst aan het programma wonen 2024-2028. Aan de Wingerd worden tien sociale huurwoningen gebouwd. Dit draagt bij aan verschillende ambities van ons programma wonen en past binnen het regioakkoord.

Mobiliteit

Het plan is getoetst aan het geldende parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen. Voor de tien sociale huurwoningen geldt een parkeerbehoefte van 10,3, afgerond naar elf parkeerplaatsen. Deze elf parkeerplaatsen worden in openbaar gebied aangelegd langs de Wingerd. Alle woningen krijgen een berging waar de bewoners hun fietsen kunnen stallen. De verwachte toename aan verkeer ligt tussen de 39 en 47 bewegingen per etmaal. Deze beperkte toename kan worden opgevangen op de bestaande wegen.

Geluid

De voorgenomen ontwikkeling maakt nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk, daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd naar het geluid afkomstig van de Wingerd, Schenkelse Dreef, Kralingseweg en Meidoornveld. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor woningen, 53 Lden, op de noordwestzijde met 2 Lden, tot 55 Lden, wordt overschreden. De grenswaarde van 70 Lden wordt daarmee niet overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen hebben onvoldoende effect of zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Wij staan daarom toe dat de standaardwaarden voor geluid worden overschreden om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

Duurzaamheid

Volgens het kavelpaspoort moet het plan voldoen aan de duurzaamheidsleidraad voor bouwen. Tijdens de planvorming is gebleken dat dit niet haalbaar is. Het plangebied is beperkt tot de bebouwing en kleine voor- en achtertuinen, waardoor er weinig ruimte is om aan alle eisen te voldoen. Voor een plan voor tien sociale huurwoningen is het financieel niet haalbaar om via maatregelen aan de bebouwing te voldoen aan alle eisen uit onze duurzaamheidsleidraad. Het plan voldoet wel aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Het plan voldoet onder andere niet aan onze eisen voor waterberging, hergebruik van materialen en materiaalgebonden CO₂ uitstoot en – opslag. Het plan voldoet wel aan onze eisen voor onder andere energie, natuurinclusiviteit en bodemdaling. Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologische quick-scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen ecologische waarden worden verstoord door de ontwikkeling. Op de achtergevel en op het dak worden maatregelen getroffen om dakbroeders, de akkerhommel en vleermuizen te huisvesten. Conform de duurzaamheidsleidraad is het mogelijk om maatwerk te leveren bij projecten wanneer blijkt dat het niet haalbaar is om aan alle eisen te voldoen.

Archeologie

Het bouwplan overschrijdt de oppervlakte- en dieptematen uit het omgevingsplan waarvoor archeologisch onderzoek op voorhand is vrijgesteld. Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan Archeologie Rotterdam. De kans is klein dat door de werkzaamheden eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is. Archeologie Rotterdam heeft daarom beoordeeld dat er geen archeologisch vooronderzoek nodig is. Archeologisch vooronderzoek is daarom niet nodig. Wel dient u altijd rekening te houden met toevalsvondsten.

M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling van 10 woningen wordt volgens J.11, bijlage V Omgevingsbesluit gezien als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. De ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde waarvoor het Omgevingsbesluit een m.e.r.-beoordeling verplicht stelt. Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de gevolgen van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, ecologie en stikstof in beeld zijn gebracht. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Wij hebben daarom besloten dat er geen verdere m.e.r.-beoordeling vereist is.

Voorts hebben wij overwogen dat:

- Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit is gemotiveerd in de 'Onderbouwing BOPA', d.d. 3 maart 2025 opgesteld door Kubiek.
- Het plan past binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie Florabuurt en het kavelpaspoort Wingerd;
- Het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- In het kader van het kavelpaspoort participatie heeft plaatsgevonden;
- Uw bouwplan geen significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie op de dichtstbij gelegen natura-2000 gebieden;
- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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 door ons Q-team getoetst aan welstandeisen als onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een regulier niveau van welstand, en de typologie Hoogbouw.

Het Q-team geeft aan dat er gesprekken zijn geweest om de laatste details van de tegelverbanden/frog-stenen uit te lijnen. Het Q-team heeft hierop geadviseerd om de frog-stenen gespiegeld symmetrisch tussen de penanten uit te lijnen met hele stenen. Dat is nu op een overtuigende manier verwerkt.

Bij de dakinrichting is in het ontwerp volgens het Q-team het juiste evenwicht bereikt tussen de toepassing van zonnepanelen en een groen-dak. Het Q-team geeft complimenten over het project en de uitwerking.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwwerk betreft geen bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt niet overschreden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van tien woningen op het adres Wingerd ongenummerd 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 vier weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een ontvankelijke bouwmelding indienen in het DSO. De bouwmelding is uiterlijk één jaar geldig. Bent u binnen dit jaar niet aangevangen met de bouwwerkzaamheden, dan moet u een nieuwe melding indienen. Minimaal twee 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:

- Verkeer en bouwroutes;
- Kabels en leidingen;
- Riolering;
- Klick-melding

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, e-mail: apvvergunningen@capelleaandenijssel.nl.