



datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
29 juli 2021	0502420144/20200267		010-2848165

onderwerp
Omgevingsvergunning



Geachte heer ,

Op 30 september 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 woningen op het perceel 's-Gravenweg 347 (Johannahoeve). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1132395/20200267.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om 6 geschakelde woningen met garage te bouwen en de watergang te wijzigen.

Er vindt verkaveling plaats van het perceel. Hierop worden 6 woningen voorgesteld, die met de garages worden geschakeld. De maximale goot- en bouwhoogten worden voor de rietgedekte woningen (2 stuks) respectievelijk 6,19 en 7,85 meter voorgesteld. De goot- en bouwhoogte van de garages bedraagt 3,5 en 7,7 meter. De maximale goot- en bouwhoogten worden voor de plaat-gedekte woningen (4 stuks) respectievelijk 3,05 en 7,85 meter voorgesteld. Dit geldt ook voor de garages.

De zijgevel van woning A wordt in de bouwvlak-grens richting de weg geplaatst. Woning D ligt volledig (10 meter) buiten het bouwvlak. Woningen E en F liggen eveneens niet in het bouwvlak.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder a, b en c en artikel 6.2c, lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan.

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden. Deze zijn weergegeven vanaf bladzijde 8 en verder bij dit besluit.

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
Rabobank: 38.18.22.222
IBAN: NL97RABO0381822222
BIC nummer: RABONL2U

Activiteiten

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

- bouwen, van 6 woningen Johannahoeve Locatie;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Schollebos e.o.".
- het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde;

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.3 van de Wabo. Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c van de Wabo.

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben van 9 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld binnen zes weken vanaf de eerste dag van de ter inzage legging zienswijzen over het ontwerpbesluit in te dienen. De ter inzage legging van het ontwerpbesluit is gepubliceerd in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad 'IJssel- en Lekstreek' en de gemeentelijke website. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 21 januari 2021 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Hogere grenswaarden geluid

Wij hebben een besluit Hogere Grenswaarde als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding en beroep

Het besluit treedt in werking na afloop van de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank en de grond door het BOOR is vrijgegeven voor de beoogde bebouwing en er een selectiebesluit is genomen. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift vangt aan op de dag volgend op de verzenddatum van dit besluit.

Wanneer gedurende de bovengenoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Daarnaast treedt deze omgevingsvergunning, op grond van artikel 6.2c van de Wabo niet eerder in werking dan nadat de bodemverontreiniging met zware metalen en PAK ontgraven en afgevoerd is. Sanering dient plaats te vinden voorafgaand aan enige bouw- en grondroerende werkzaamheden. Er dient een evaluatierapport van de grondsanering opgesteld te worden. Dit evaluatierapport dient ingediend te worden bij de DCMR ter goedkeuring. De vergunning zal inwerking treden nadat het evaluatierapport door het bevoegd gezag is goedgekeurd.

Start en gereedmelding

Voor de start- en gereedmelding van de werkzaamheden kunt u bijgevoegde antwoordkaarten gebruiken, of een e-mail sturen aan: bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl. De start van het werk moet uiterlijk 3 dagen vooraf worden gemeld. Na ontvangst van uw melding zal de toezichthouder de heer [REDACTED] van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving contact met u opnemen om nadere afspraken te maken. Telefoon toezichthouder, (010) 284 8036, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur.

Leges

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

Soort leges		Bedrag
Bouwen, voor het in behandeling nemen:	€	
Verplicht advies milieukundig bodemrapport:	€	
Aanlegactiviteiten :	€	

Totaal: €

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

Teruggaaf leges

Als u van dit besluit in het geheel geen gebruik maakt kan deze op uw verzoek worden ingetrokken. Als dit verzoek binnen een jaar na verzending van het besluit wordt gedaan, ontvangt u een teruggaaf van 50% van de activiteit 'bouwen' verschuldigde leges.

Intrekking van de omgevingsvergunning

Als binnen een termijn van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kunnen wij op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo besluiten de omgevingsvergunning in te trekken.

Andere wettelijke bepalingen

Vergunninghouder dient zich ervan te vergewissen dat geen andere wettelijke bepalingen, zoals bijvoorbeeld bepalingen in het koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht", de uitvoering van deze vergunning belemmeren.

Wet natuurbescherming

De concept omgevingsvergunning wordt ondersteund door een Eco-effectenscan. De conclusies en aanbevelingen in deze scan nemen wij over. Door de werkzaamheden is het mogelijk dat beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden verstoord. De adviezen uit deze rapportage nemen wij over. Voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden hebben wij voorwaarden uit de rapportage opgenomen in dit besluit. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de 's-Gravenweg 347 uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Wij nemen deze conclusie over. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Inwerkingtreding

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

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. (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012).

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met het besluit dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Ook belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de beschikking. U moet dan binnen zes weken een bezwaarschrift indienen bij het College van burgemeester en wethouders, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaarschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de datum van uw bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt (u kunt het beste een kopie meesturen) en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit. Vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. U kunt u bezwaarschrift ook indienen via internet. Ga hiervoor naar het E-loket op www.capelleaandenijssel.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de inwerkingtreding van het besluit niet. Heeft u een spoedeisende reden, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening verzoeken. Het verzoek stuurt u aan: De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007BM Rotterdam. Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED]
telefoon: [REDACTED], bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres:
[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502420144/20200267 vermelden?

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
waarnemend hoofd van de afdeling Stadsbeheer,



[REDACTED]

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
1611651055319 Constructietekeningen woning 3 4 5 6 20210119	Tekeningenset	26-01-2021
1611651021181 Constructietekening woning 1 en 2 20210119	Tekeningenset	26-01-2021
1611650930398 01a Constructieberekening_20210119	Berekening	26-01-2021
1610543955795 TO_SIT Bouwplaatsinrichting.pdf	Bestektekening	13-01-2021
1610543923328 TO_SIT Situatietekening.pdf	Bestektekening	13-01-2021
1610543845928 V&G Ontwerpfase.pdf	Rapport	13-01-2021
1607437480171 MOL Geotechnische rapportage.pdf	Rapport	08-12-2020
1607437308433 TO ERF erfinrichting.pdf	Bestektekening	08-12-2020
1605174703687 Constructieve overzichten woning 3 4 5 6	Tekeningenset	12-11-2020
1605174487557 Constructieve overzichten woning 1 en 2	Tekeningenset	12-11-2020
1603798832693 impressie_metselwerk.jpg	Fotoblad bemonstering	27-10-2020
1603798718172_VisieR1 Bouwbesluitberekeningen Kavel 3 t/m 6	Rapport	27-10-2020
1603798652595 PR16113 MPG berekening kavel 2	Berekening MPG	27-10-2020
1603798603840 PR16113 MPG berekening kavel 1	Berekening MPG	27-10-2020
1603798424731 Riolerings aansluitleiding.pdf	Bestektekening	27-10-2020
1603798189734 Acceptatie Keur en wegen dam met duiker.pdf	Verklaring Waterschap	27-10-2020
1603798132675 Acceptatie Keur en wegen beschoeiing.pdf	Verklaring Waterschap	27-10-2020
1603797821227 TO ANA 03 Verkaveling en Bouwvolume.pdf	Tekening en overzicht	27-10-2020
1603797726503 TO Riooltekening woning 5 en 6.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797683495 TO Riooltekening woning 3 en 4.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797645846 TO Riooltekening woning 1 en 2.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797603385 TO Detailboek Verticaal.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797558589 TO Detailboek Horizontaal.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797510383 Bestektekeningenset TO woning 5 en 6.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797474242 Bestektekeningenset TO woning 3 en 4.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1603797434224 Bestektekeningenset TO woning 1 en 2.pdf	Tekeningenset	27-10-2020
1601466533040 Publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar	30-09-2020
1601465910251 VisieR1 Bouwbesluitberekeningen Kavel 1 en 2	Rapport	30-09-2020
1601465839729 Bijlage 8 Notitie boomholtecontrole	Rapport	30-09-2020
1601465743582 Bijlage 7 Quickscan flora en fauna	Rapport	30-09-2020
1601463070503 Bijlage 6 Onderzoek geluidbelasting wegverkeer	Rapport	30-09-2020
1601463028518 Bijlage 5 Nader asbest in grond	Rapport	30-09-2020
1601462996408 Bijlage 4 Nader bodemonderzoek	Rapport	30-09-2020
1601462954077 Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	Rapport	30-09-2020
1601462879633 Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	Rapport	30-09-2020
1601462828019 Bijlage 1 Kavelpaspoort	Ruimtelijk rapport	30-09-2020
1601462741289 Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0502.ROBsGravenweg347-CO01	Ruimtelijke onderbouwing	30-09-2020
1601462684827 Asbestrapportage bestaande bebouwing.pdf	Rapport	30-09-2020
1601462562832 TO Bomen kappen en nieuw.pdf	Inrichtingstekening groen	30-09-2020
1601462511099 TO ZON bezonningstudie.pdf	Rapport	30-09-2020
1601462461907 TO KMS Kleur- en materiaaloverzicht.pdf	Rapport	30-09-2020
1601462421309 TO OPP oppervlakten.woningen pdf	Overzicht	30-09-2020
1601462035057 SIT Situatie bestaand.pdf	Bestektekening	30-09-2020
1601461990066 TO IMP 3D impressies.pdf	Bestektekening	30-09-2020
1601461704740 TO-INF projectinformatie.pdf	Brochure	30-09-2020
Hogere Waarden besluit	Besluit	

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 woningen op het perceel 's-Gravenweg 347 (Johannahoeve) liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6 lid 3 onder b van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

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

Ten aanzien van het gestelde onder a.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Het plan is in strijd met artikel 2.71 van het Bouwbesluit, omdat in het eerste lid van dit artikel is opgenomen dat de bovenzijde van een dak van een bouwwerk, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is. De rieten dakbedekking is brandgevaarlijk en de woningen zijn op een kortere afstand dan 15 meter vanaf de perceelgrenzen gesitueerd. In dit geval geven wij toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat de kap als rieten schroefdak wordt uitgevoerd, hetgeen een beperking van het ontwikkelen van brand en rook biedt als in artikel 2.71, eerste lid wordt beoogd.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012.

Uit de rapportage asbest en bodemonderzoek blijkt de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Echter gelet op de ter plaatse diffuus verspreide heterogeen lichte tot matige verontreiniging met lood moet de overtollige grond afgevoerd worden naar een erkende verwerker of onder de eventuele verharding te verwerken. Wij adviseren om de tuinen op te hogen met schoon zand en grond.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schollebos e.o.". De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 14 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

Op 17 december 2020 is de aanvraag getoetst door ons Q-team. Het Q-team beoordeelt de aanvraag op basis van de Nota Beeldkwaliteit 2017 en het Beeldkwaliteitsplan voor de 's-Gravenweg.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand en de typologie Historische Polderlinten.

Het planvoorstel betreft de herontwikkeling van de locatie Johannahoeve.

Het plan is meerdere keren in het Q-team besproken, de laatste behandeling was op 27 november 2020. Er is toen aandacht gevraagd voor onder meer de terreininrichting op het voorterrein, waar parkeren is uitgesloten en de kleurcode van het stucwerk van de boerderij.

Er wordt gestart met een toelichting op de aanpassingen n.a.v. de vorige opmerkingen:

1. *Stucwerk*

Het stucwerk is aangepast naar een witte crèmekleur met een licht groene en grijze ondertoon. Dit is KEIM 9296.

2. *Inrichtingstekening*

Naar aanleiding van de vorige opmerking is de erfinrichting in 3D versie aangepast. Er zijn harde opsluitbanden langs de rand gerealiseerd waarbij de formele erfinrichting van toepassing blijft. De bocht die erin is verwerkt dient van toepassing te blijven zodat de hulpdiensten elkaar kunnen passeren. De boomgaard sluit mooi aan met de groene zone die vrij gehouden dient te worden.

Reactie Q-team:

De aanpassing betreft de inrichting op het voorterrein is positief ontvangen en voldoende aangepast. Het Beeldkwaliteitsplan vraagt om een landschappelijke inrichting. Suggestie: daar waar het kan houdt het natuurvriendelijk waarbij de beschoeiing zo laag mogelijk blijft en de half verharding op het terrein wordt beperkt (zoveel mogelijk groen, zo weinig mogelijk verharding). Het Q-team is unaniem enthousiast over de kleurcode van het stucwerk. De grijs/groene ondertoon in de keimkleur is voldoende passend in de omgeving.

Conclusie:

Het planvoorstel is positief bevonden. Complimenten voor wat betreft de uitwerking van de inrichtingstekening in 3D versie. Het Q-team geeft mee als suggestie om het zo natuur vriendelijk te behouden.

Het bouwwerk zal, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder e.

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is er geen aanleiding voor een advies van de Commissie tunnelveiligheid.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande besluiten wij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 woningen op het perceel 's-Gravenweg 347 (Johannahoeve) te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Voorwaarde nog in te dienen gegevens

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de constructieve tekeningen en – berekeningen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend. De volgende gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend:

- De berekening van de prefab betonpalen;
- De tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde systeemvloeren;
- De tekeningen en detailberekeningen van de gelamineerde houtconstructie;
- De tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde CLT constructie;
- De tekeningen en de berekeningen, inclusief montage van de geprefabriceerde kapconstructie.

De controleberekening van de bestaande brug. De brug dient geschikt te zijn voor voertuigen voor hulpdiensten met een asdruk van 11,5 ton.

Bouwveiligheid

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat het bouwveiligheidsplan nog ter goedkeuring moeten worden ingediend. De gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend. Met dit bouwveiligheidsplan toont u de volgende zaken aan:

- Aan- en afvoerroutes van materiaal en materieel;
- De afscheiding van het bouwperceel en de opstelling op het bouwterrein van keten, containers, opstelplaats kraan e.d.
- De opstelling van steigers en de valbeveiligingen naar de naastgelegen percelen en naar de openbare weg.
- De parkeervoorzieningen van auto's van het bouwpersoneel.

Bodemverontreiniging

Uit de rapportage asbest en bodemonderzoek blijkt de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Echter gelet op de ter plaatse diffuus verspreide heterogeen lichte tot matige verontreiniging met lood moet de overtollige grond afgevoerd worden naar een erkende verwerker of onder de eventuele verharding te verwerken. Wij adviseren om de tuinen op te hogen met schoon zand en grond.

Archeologie

Voor aanvang van enige werkzaamheden dient u een opgraving naar de archeologische resten uit te voeren.

Voor de opgraving dient een door het BOOR goedgekeurd PvE opgesteld te worden. De ligging van de huidige betonvloer vormt een belemmering voor de opgraving. Om deze reden zal de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 6.2a van de Wabo, en niet eerder in werking treden dan nadat de grond door het BOOR is vrijgegeven voor de beoogde bebouwing en er een selectiebesluit is genomen.

U dient een evaluatierapport aan te leveren van de opgraving. Dit evaluatierapport dient goedgekeurd te worden door het BOOR. Na een positieve aanbeveling ten aanzien van het evaluatierapport kunnen wij een selectiebesluit archeologie nemen.

Na ons selectiebesluit voor de locatie kan deze worden vrijgegeven zonder verdere archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening dient te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag, de gemeente Capelle aan den IJssel, te informeren.

Bouwbesluit brandveiligheid

Om te voldoen aan de eisen opgenomen in hoofdstuk 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit, moet bij de uitvoering van het werk met de volgende voorwaarden rekening worden gehouden:

Op het erf wordt een opstelplaats voor een brandweervoertuig gerealiseerd:

Het erf dient vanaf de openbare weg geschikt te zijn voor een voertuig met een totaalgewicht van 32 ton en een asbelasting van 11,5 ton;

Bochten dienen een bochtstraal van 10 meter buitenbocht en 5,5 meter binnenbocht te hebben;

De bestrating in dit gebied en de erftoegangswegen, dienen een minimale berijdbare breedte van 5,00 meter te hebben.

De bluswater winplaats moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De oppervlakte van de opstelplaatsen voor blusvoertuigen bedraagt minimaal 10 x 4 m²;
- Op 2 meter vanaf het vulpunt voor bluswater moet een stootrand met een hoogte van 0,2 meter boven de bestrating en een breedte van minimaal 4 meter aanwezig zijn;
- De waterwinplaats moet worden gemarkeerd met een bord waarop de tekst BRANDWEER WATERWINPLAATS. Het bord heeft een minimale afmetingen van 5 x 0,3 meter en een lettergrootte van 0,08 meter;
- De verticale afstand van de opstelplaats tot de laagste waterstand bedraagt maximaal 5 meter;
- Bij de laagste waterstand dient een minimale waterdiepte beschikbaar te blijven van 0,6 meter;
- Indien bij de laagste waterstand de waterdiepte minder dan 1 meter bedraagt, dan dient in de bodem een betonnen ring, diameter minimaal 1 meter, het midden maximaal 1 meter uit de waterkant te zijn aangebracht waarin de zuigkorf van het blusvoertuig kan worden neergelaten. De ring moet zich bij de laagste waterstand minimaal 0,15 meter onder water bevinden. De waterhoogte in de ring moet te allen tijde minimaal 0,6 meter bedragen.

Mocht u nog vragen hebben over bovenstaand voorwaarden, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] op [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt die plant- en diersoorten die vrij in het wild leven. In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Tijdens de werkzaamheden moet gelet worden op de aanwezigheid van planten en dieren en moet voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen.

De adviezen die zijn opgenomen in de Eco-effectscan nemen wij over.

Vleermuizen

De zwarte els welke aan de noordzijde van de bebouwing staat, beschikt over twee potentieel voor vleermuizen geschikte holtes. Indien de boom gekapt gaat worden tijdens de werkzaamheden, dienen deze holtes met behulp van een endoscoop gecontroleerd te worden op geschiktheid voor vleermuizen. Als één of beide holtes geschikt blijken te zijn, is nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen noodzakelijk (ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis). Nader onderzoek naar vleermuizen dient conform het huidige Vleermuisprotocol 2017 en de bestaande Kennisdocumenten te worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt geadviseerd de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. Indien dit niet mogelijk is, dient uitstraling van verlichting naar de omgeving voorkomen te worden. Ook kan ervoor gekozen worden om in de periode te werken wanneer vleermuizen in winterslaap zijn.

Indien er bij de werkzaamheden nieuwe verlichting wordt geplaatst, wordt aanbevolen om verlichting toe te passen die verstoring bij vleermuizen zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door verlichting kan aanzienlijk worden beperkt door amberkleurig UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en een scherpe afsnede van de lichtinval toe te passen.

Broedvogels

Binnen het plangebied zijn broedende blauwe reigers waargenomen. De schoorsteen van de bebouwing wordt gebruikt door kauwen als broedplaats. Tevens is een meerkoetnest in de watergang in het plangebied waargenomen en een nest van wilde eend in een knotwilg. Naar alle waarschijnlijkheid broeden er in het groen in het plangebied ook nog andere vogelsoorten. Alle in Nederland broedende vogels en hun eventuele nesten zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli, maar blauwe reigers kunnen al vanaf februari broeden. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen moeten de werkzaamheden buiten de periode van februari t/m juli te worden uitgevoerd.

Grote modderkruiper en andere aquatische fauna

- Het verplaatsen van de inrit dient uitgevoerd te worden in de periode van september t/m oktober. In deze twee maanden is de grote modderkruiper het minst kwetsbaar, omdat er dan geen sprake is van voortplanting of winterrust;
- De bestaande toegang tot het grasveld dient eerst verwijderd te worden alvorens de nieuwe toegang gecreëerd wordt. Zo ontstaan er geen (tijdelijke) afgesloten stukken watergang;
- Er dient gewerkt te worden in één richting, bij voorkeur in de richting van een grotere watergang. De grote modderkruiper en andere aquatische fauna krijgen zo de gelegenheid uit zichzelf te vluchten;
- De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden. De ecooloog kan met behulp van een schepnet eventueel aanwezige grote modderkruipers en andere aquatische dieren uit de sloot en modderlaag wegvangen en verplaatsen naar een veilig en geschikt habitat;
- De zorgplicht is te allen tijde en voor alle dieren van toepassing.

Wanneer het niet mogelijk is om de werkzaamheden in de periode september t/m oktober uit te voeren en aan de genoemde maatregelen te voldoen, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van de grote modderkruiper. Dit kan met behulp van eDNA-onderzoek of door middel van elektrovisserij en/of schepnetten.

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 mevrouw [REDACTED]

Groen

De (knot)bomen langs de 's-Gravenweg staan op de groene kaart als structuurboom en hebben een beschermde status en moeten dus in stand blijven en worden beschermd tegen beschadigen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Voor het verwijderen / verplaatsen van deze bomen, ten behoeve van de tijdelijke (bouw)inrit zullen wij geen instemming verlenen. U kunt hierover in contact treden met dhr. [REDACTED] via [REDACTED]

Wegen

Bouwlogistiek is een groot aandachtspunt.

Er is een project in voorbereiding om de 's-Gravenweg om te vormen tot fietsstraat.

Fietzers moeten te allen tijde over de 's-Gravenweg langs het bouwterrein kunnen.

De 's-Gravenweg is relatief smal, zelfs voor een 'halve rijbaanafsluiting' is er (zeker voor vrachtwagens) een omleiding nodig.

Een dergelijke omleiding is relatief ruim en er zijn veel en duidelijke verwijzingen nodig.

Diverse locaties (Golfbaan en tuincentrum) moeten specifiek verwezen worden in de omleiding.

Vanwege bovengenoemde zaken dient het aantal afsluitingen beperkt te blijven.

Er zijn mogelijk een aantal andere bouwlocaties langs hetzelfde wegvak, zodat goede afstemming met deze projecten noodzakelijk is. Voorkomen dient te worden dat tussengelegen percelen niet bereikbaar zijn door de (bouw-)werkzaamheden. Dit geldt ook voor werkzaamheden van aanleg nutsvoorzieningen.

Tijdelijke verkeersmaatregelen (t.b.v. onder andere (bouw-)werkzaamheden, aanleg nutsvoorzieningen, aan- en afvoer materiaal / materieel) dient u tijdig aan te vragen, voorzien van een gedetailleerd verkeersplan.

Bewoners en bedrijven moeten tijdig, middels een informatiebrief (inclusief contactpersonen) worden geïnformeerd over de bouwactiviteiten én over het instellen van tijdelijke verkeersmaatregelen.

Indien de toegangsbrug wordt vervangen dan zullen hierover afspraken met de beheerders gemaakt moeten worden over de vormgeving en de (herstel van de) aansluiting van de verharding van de 's-Gravenweg op de brug. (denk hierbij onder andere aan hoogte, overgangsconstructie, uitvoering)

Op de tekeningen staat een pad richting parkeerplaatsen op aan de achterzijde van het terrein. Het is ons opgevallen dat er zeer weinig ruimte tussen de zijkant van dit pad en het water blijft. Advies om hier voor een goede opsluiting te zorgen.

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag moet een DO (Ontwerptekening) van de aansluiting van het perceel op de openbare weg, inclusief de (eventueel) benodigde aanpassingen van de openbare ruimte, worden aangeleverd.

Het DO zal ruim voor (minimaal 3 maanden) de start van de aanleg naar de (nieuwe) openbare ruimte, verder uitgewerkt moeten worden naar civieltechnische bestek-/werktekeningen.

Definitieve verharding van de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte (inrit e.d.) moet voldoen aan de eisen in het Programma van Eisen, met onderliggende Technische Voorwaarden en Standaarddetails.

De betreffende bestek-/werktekeningen moeten tijdig ter goedkeuring/beoordeling aan de beheerder(s) worden aangeboden.

Aanleg van de aan de gemeente over te dragen verharding (inrit e.d.) door een door de gemeente goedgekeurde aannemer onder toezicht van een gemeentelijke (civieltechnisch) toezichthouder.

De datum van de start van de aanleg van de over te dragen verharding moet tenminste 2 werkweken voor start aan de unit Project- en Ingenieursbureau worden doorgegeven.

Er dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden van de sloop dan wel de bouw van de woningen/gebouwen 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 moet voor de start van de inrichting van het bouwterrein c.a. aangeleverd worden aan de beheerders.

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

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

Kunstwerken

Vanwege de opsluiting van de 's-Gravenweg dient het landhoofd van de brug aan de zijde van de 's-Gravenweg een duurzame grondkering te bevatten.

Kabels en leidingen

Wij adviseren u om voor de nutsaansluitingen één aanvraag te doen voor alle drie de aansluitingen. Dit om er voor te zorgen dat de aansluitingen in de 's-Gravenweg in een keer worden gemaakt.

Riolering

In het openbaar gebied ligt een drukriool stelsel. Hierop kan alleen vuilwater aangesloten worden. Al het hemelwater moet naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Voor het afvoeren van het hemelwater en de uitvoering van de beschermende werkzaamheden om uitwatering van de waterkering te voorkomen, dient u in contact te redeneren met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Wanneer er nog geen drukrioolpompput op deze kavels aanwezig is, moet die er komen, op uw kosten, inclusief het aansluiten op de centrale drukleiding. De pompput en de aansluiting dienen te voldoen aan de eisen die de gemeente Capelle aan den IJssel stelt.

Mededelen aanvang en beëindiging werk

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste drie werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Start en gereedmelden van de bouwwerkzaamheden kan via e-mail naar het adres bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl.

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, die de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van het Bouwbesluit nodig acht. De vergunninghouder moet aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving kennis geven van:

1. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee werkdagen tevoren;
 2. de aanvang van de heiwerkzaamheden, ten minste twee werkdagen tevoren;
 3. de aanvang van de vlechtwerkzaamheden wapening, ten minste twee werkdagen tevoren;
 4. de aanvang van het storten van beton, ten minste één werkdag tevoren;
- De aanvang van rioleringswerkzaamheden, twee dagen vooraf bij de [REDACTED]

Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;

- d. overig afval.
2. Indien het overige afval, bedoeld in voorgaand lid onder d, bestaat uit meer dan één afvalstof, moet dit overig afval worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de fractie bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
 3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, dan mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
(artikel 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

Motivering van het besluit voor de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en het uitvoeren van werk geen bouwwerk zijnde

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het bouwen van 6 woningen op het perceel 's-Gravenweg 347 (Johannahoeve) liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Schollebos e.o.', op gronden met de bestemming 'Gemengd-2' met bouwvlak (gedeeltelijk) waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 9 meter en de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument (door brand verwoest pand dus deze specifieke bouwaanduiding vervalt van rechtswege) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. De tijdelijke brug wordt gebouwd op de bestemmingen 'Water', 'Tuin' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'.

Het plan voor de bouw van 6 woningen is in strijd met artikel 5 van de bestemmingsplan regels, omdat in artikel 5.1, lid b van de regels is opgenomen dat weliswaar wonen is toegestaan, maar dat het maximaal aantal woningen niet meer dan 2 mag bedragen. Het plan is in strijd met artikel 5.2.1 van de regels, omdat in lid a is opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Er worden 3 woningen binnen het bouwvlak voorgesteld en 3 buiten het bouwvlak.

Het plan is in strijd met lid b van artikel 5.2.1, omdat de maximale goothoogte van 3 meter door al de woningen wordt overschreden.

Op grond van lid c van artikel ... mag de inhoud van woningen niet meer bedragen dan 650 m³. Hieraan wordt voldaan.

Ontheffing van deze strijdigheden is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

De brug is in overeenstemming met de bestemming water, omdat in artikel 14.1, lid e is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor o.m. bruggen en duikers. Op grond van artikel 14.2.2, lid b mag de hoogte van relingen van bruggen niet hoger dan 1 meter zijn. De brug is in overeenstemming met de bestemming tuin, omdat bruggen op grond van artikel 11.1, lid c zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte op grond van artikel 11.2.2, lid b niet meer dan 1 meter mag bedragen.

De brug is eveneens in overeenstemming met de bestemming verkeer, omdat bruggen op grond van artikel 13.1, lid c zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte op grond van artikel 13.2.2, lid b niet meer dan 1 meter mag bedragen. De brug heeft geen consequenties voor de bestemming archeologie. De brug is in overeenstemming met het bestemmingsplan Schollebos.

Op grond van artikel 19.3, lid a is de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk geen bouwwerk zijnde noodzakelijk, omdat de oppervlaktematen van artikel 19.3, lid a (100 m² en 0,5 meter diep) worden overschreden. Een archeologisch rapport is daarom noodzakelijk.

Op 30 juni 2020 heeft het BOOR ons geadviseerd om in het plangebied een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend en karterende fasen) uit te voeren. Voor het archeologische (voor)onderzoek heeft het BOOR op 25 augustus jl. een Programma van Eisen opgesteld waarin de algemene en gebieds-specifieke richtlijnen voor de uitvoering van het veldonderzoek zijn verwoord.

Archeologisch adviesbureau Transect heeft een bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (verkennend en karterende fase). Op 29 oktober 2020 heeft het BOOR een beoordelingsbrief opgesteld. In deze beoordelingsbrief wordt geadviseerd om het archeologische vooronderzoek van Transect goed te laten keuren.

In de beoordelingsbrief wordt aangegeven dat er voor het perceel 's-Gravenweg 347 een proefsleuven-onderzoek benodigd is. Op 17 februari 2021 heeft Transect een rapport opgesteld naar aanleiding van een proefsleuvenonderzoek wat heeft plaatsgevonden. Volgens Transect is er tenminste één archeologische vindplaats aangetroffen. Transect adviseert dat er een mogelijk vervolgonderzoek (afgraven archeologische vindplaats) uitgevoerd dient te worden. Op 24 maart 2021 heeft het BOOR een beoordelingsbrief opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er een opgraving naar de archeologische resten benodigd is.

Voor de opgraving dient een door het BOOR goedgekeurd PvE opgesteld te worden. De ligging van de huidige betonvloer vormt een belemmering voor de opgraving. Met initiatiefnemer is besproken dat de omgevingsvergunning formeel niet eerder in procedure kan worden genomen dan nadat het proefsleuvenonderzoek, ter plaatse van de huidige bebouwing, is uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan namelijk voortvloeien dat de geplande bebouwing niet op de locatie kan plaatsvinden, omdat zich daar archeologisch waardevolle elementen bevinden, welke niet verwijderd mogen worden.

Voor dit onderzoek en voor het kunnen opstellen van het PvE moet de nog aanwezige bebouwing gedeeltelijk worden geamoveerd, hetgeen op weerstand stuit bij initiatiefnemer. Om uit deze impasse te komen heeft initiatiefnemer zich schriftelijk bereid getoond, om het aanvullend PvE sleuvenonderzoek en het sleuvenonderzoek ter plaatse van de nog aanwezige bebouwing, plaats te laten vinden na vergunningverlening en voor de start van enige bouwwerkzaamheden. Het risico van archeologische vondsten acht initiatiefnemer verwaarloosbaar om de volgende redenen:

- a) het betreft de sloop van een bestaande fundering (dus geroerde grond) waarmee het dus onwaarschijnlijk is dat hier nu nog bijzondere vondsten worden gedaan en;
- b) ter plaatse van deze spot is een straatje gepland. We zullen hier dus niet de grond in gaan.

Om deze reden zal de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 6.2a van de Wabo, en niet eerder in werking treden dan nadat de grond door het BOOR is vrijgegeven voor de beoogde bebouwing en er een selectiebesluit is genomen.

De initiatiefnemer dient een evaluatierapport aan te leveren van de opgraving. Dit evaluatierapport dient goedgekeurd te worden door het BOOR. Na een positieve aanbeveling ten aanzien van het evaluatierapport kan de gemeente een selectiebesluit archeologie nemen.

Na het selectiebesluit van de gemeente kan de locatie worden vrijgegeven zonder verdere archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening dient te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag, de gemeente Capelle aan den IJssel, te informeren.

Verder ligt het bouwplan binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 2018-07-09). Het plan is hiermee in overeenstemming. Op het perceel wordt in voldoende mate voorzien in parkeermogelijkheden.

Wettelijk kader

Conform artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheers verordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend verzoek voldoet aan de onder punt 3 genoemde gevallen.

Hieruit volgt dat wij toepassing kunnen geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo gestelde mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen.

Gewijzigde ruimtelijke procedure door gebieds- of kavelpaspoort

Normaliter moet de gemeenteraad voordat uw college van deze afwijkmogelijkheid gebruik kan maken, op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, eerst een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven. Bij haar besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad (Verseon 763921) met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, gevallen aangewezen waarin de gemeenteraad vindt dat het afgeven van deze zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' niet meer is vereist. Het moet dan gaan om een ontwikkellocatie waarvoor de gemeenteraad een gebieds- of kavelpaspoort heeft vastgesteld. Als blijkt dat het bouwplan waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend aan de uitgangspunten/doelstellingen van dit door de gemeenteraad vastgestelde gebieds- of kavelpaspoort voldoet, dan is de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist.

Zodoende is getoetst of de aanvraag aan de uitgangspunten/doelstellingen van het op 21 april 2020 door de gemeenteraad vastgestelde kavelpaspoort Johannahoeve voldoet. Uit de toets is gebleken dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten, spelregels en doelstellingen die zijn opgenomen in het kavelpaspoort Johannahoeve.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- Als gevolg van onderhavig initiatief in de behoefte aan extra woonruimte wordt voorzien;
- Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Er een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, d.d. 8 januari 2021;
- De gemeenteraad op 21 april 2020 een kavelpaspoort heeft vastgesteld;
- De initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium zijn plannen heeft gepresenteerd tijdens bewonersavonden waarbij omwonenden aanwezig waren (participatie omgeving) en positief gereageerd hebben op de plannen;
- Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de aspecten bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en ecologie geen belemmering vormen voor de uitvoering van het initiatief;
- Door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;

Stedenbouwkundig verantwoord

In het vastgestelde kavelpaspoort Johannahoeve (d.d. 21-04-2020) zijn verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd, waarbij uitgegaan wordt van het principe 'steen-voor-steen'. In de oude situatie stond er ongeveer 3.000 m³ aan bebouwing op het terrein. In de nieuwe situatie mag er tot maximaal 3.300 m³ gebouwd worden. De hoofdbebouwing mag enkel binnen de bouwvlakken van het kavelpaspoort gebouwd worden, die zich op minimaal 3 m van het water bevinden. Bouwvlak I mag maximaal 50% bebouwd worden en bouwvlak II maximaal voor 30%. Er mogen volgens het kavelpaspoort maximaal 3 losse bouwvolumes gebouwd worden, bestaande uit maximaal 7 woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn 4 en 8 meter. Bijgebouwen tot 50 m² per perceel zijn toegestaan.

Het initiatief betreft de nieuwbouw van 6 woningen, die twee aan twee worden gekoppeld door doorlopende dakconstructies die de parkeerruimte tussen de woningen deels overkappen. Door het gemeenschappelijke erf en de beperkte bebouwing blijft er veel ruimte op de locatie over rondom de woningen, wat zowel voor de uitstraling naar de omgeving als voor de woningen zelf een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit oplevert.

De bestaande bomen en beplantingen wordt zo veel mogelijk behouden. Er zal daarnaast veel nieuwe beplanting langs de oevers (knotwilgen) en voor de woningen op de erven (leilindes en fruitbomen) worden aangelegd. De architectuur van de woningen is landelijk en eenvoudig met een hoogwaardige uitstraling.

Het plan is gepresenteerd en besproken tijdens het Q-team overleg. Het Q-team is een gemeentelijke commissie die het plan beoordeelt op welstand en bekijkt hoe het plan in de omgeving past. Het plan voor een de bouw van 6 woningen aan de 's-Gravenweg 347 is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg en het Kavelpaspoort Johannahoeve (d.d. 21-04-2020). De architect heeft op 28 augustus 2020 het plan voor de 6 woningen gerepresenteerd aan het Q-team. Qua ruimtelijke inpassing past het plan binnen de regels en kaders die geschetst zijn in het kavelpaspoort.

Behoefte aan de gewenste wooneenheden

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dient de benutting van ruimte beschreven te worden in ruimtelijke besluiten. Daartoe is artikel 3.1.6 lid 2 en 3 in het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) geïntroduceerd, waarin is opgenomen dat de behoefte aan in dit geval 6 woningen moet worden beschreven.

Regioakkoord, Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, 2018-2030, januari 2019

Het regionale akkoord maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van veertien gemeenten en zesentwintig woningcorporaties en één gemeentelijk woningbedrijf, invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. In 2019 is het nieuwe 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' vastgesteld. De woningmarkt ontwikkelt zich snel en ingrijpend. Dit biedt kansen en brengt nieuwe uitdagingen. Nieuwe onderzoeken, verkenningen en wijzigingen in wet- en regelgeving samen zijn aanleiding geweest om de vigerende regionale woningmarktafspraken te herzien.

De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in dit zogenaamde "Regioakkoord". Afgesproken is dat Capelle aan den IJssel 1.350 woningen aan de voorraad toevoegt om bij te dragen aan de afspraken.

Met de herontwikkeling van de Johannahoeve-locatie, in specifieke zin; deze 6 woningen, draagt Capelle aan den IJssel bij aan de doelstellingen van het regioakkoord met betrekking tot het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad (berekende netto groei van 53.700 woningen tot 2030).

Programma Wonen 2019-2022, gemeente Capelle aan den IJssel, april 2019

Daarnaast is met het programma Wonen 2019-2022 het woonbeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel vastgesteld. Capelle aan den IJssel is opgebouwd uit diverse wijken, allen met een geheel eigen karakter, uiteenlopend van 'stads' tot 'dorps'.

De herontwikkeling van deze **locatie** draagt bij aan het historische en dorpse karakter van de 's-Gravenweg waar kwalitatief gezien goed geleefd kan worden in een 'landelijk gebied.' De gemeente Capelle zet in op het herstructureren van de woningvoorraad en op functiewijzigingen van gebieden naar gebieden waar gewoond en gewerkt kan worden. De locatie wordt herontwikkeld van een braakliggend terrein naar een locatie met woonfunctie en draagt dus bij aan de voorgenomen ambities.

Geluid

Met de ontwikkeling van woningen wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Abram van Rijckevorselweg (N219) en de Burgemeester van Beresteijnlaan is een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd. Het onderzoek toont aan dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg, de Burgemeester van Beresteijnlaan en de 30 km wegen in alle rekenpunten op de locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Hogere waarden voor de geluidbelasting op deze wegen zijn niet nodig.

Externe veiligheid

Een woonfunctie betreft in het kader van externe veiligheid een kwetsbaar object. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

Over de N219 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er geldt hier geen PR10-6 contour. Bij ontwikkelingen binnen het invloed gebied van de N219, waar het plangebied in is gelegen, dient aandacht besteed te worden aan de verantwoording van het groepsrisico. Echter blijkt uit provinciaal onderzoek naar het vervoer van bovengenoemde gevaarlijke stoffen over de N219 dat de hoogte van het groepsrisico verwaarloosbaar is. De beoogde ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen.

Bij een incident met toxische stoffen op de N219 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende. Het plangebied is ook in de nieuwe situatie goed te bereiken voor hulpdiensten.

Tevens bevindt zich op een afstand van ca. 230 m aan de Schermerhoek 523 een auto-onderdelenservice met een vulpunt voor zeer licht ontvlambare stoffen. De risicoafstand die hier geldt bedraagt 0 m. Gezien de ruime afstand tot deze inrichting heeft het geen invloed op de beoogde woning binnen het plangebied.

Verder bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Tevens zijn er in de directe omgeving geen hoogspanningskabels aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering is er gekeken of de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden in de nabijheid van bestaande bedrijven. Bij het bepalen van deze afstand is gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Aan de noordkant van het plangebied ligt aan de andere kant van de waterpartijen de Golfclub Capelle. Een golfbaan beschikt over de milieucategorie 1, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Het plangebied ligt op ca. 5 meter afstand van de golfbaan. Tussen de golfbaan en het plangebied staan een groot aantal bomen, waardoor de planlocatie grotendeels afgeschermd is. Overlast van een golfbaan wordt voornamelijk veroorzaakt door geluid nabij het clubhuis en de ingang. Het plangebied bevindt zich op meer dan 400 meter afstand van het clubhuis en de ingang. Hiermee kan gesteld worden dat de golfbaan geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Aan de 's-Gravenweg 368 is het tuincentrum Jaarsveld gelegen. Een tuincentrum valt onder de milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Met een afstand van 45 meter tot het plangebied wordt ruim voldaan aan de gestelde richtafstand. Op dit perceel zijn ontwikkelingen gaande, waarbij op een deel van het perceel woningen mogelijk gemaakt gaan worden.

Tevens zijn ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de N219, verschillende bedrijven gevestigd zoals autodealers en een bouwmarkt. Voor deze bedrijven geldt een maximale milieucategorie 2 en in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Met een afstand van meer dan 250 m tussen het plangebied en deze bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gezien het voorgaande vormen milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ten plaatse van de beoogde woningen en worden deze activiteiten als gevolg van de ontwikkeling niet beperkt in hun mogelijkheden.

Er zijn verder geen bedrijven in de omgeving van de ontwikkeling gesitueerd, waardoor het Bouwplan een belemmering zou vormen voor deze bedrijven. De richtafstanden voor bedrijven worden niet overschreden.

Het aspect "Bedrijven en milieuzonering" vormt geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen.

Bodemaspecten

Bij functiewijziging naar wonen moet altijd een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Omdat er een functiewijziging naar wonen plaatsvindt, is er sprake van een wijziging naar strengere bescherming tegen bodemverontreiniging.

In juni 2020 is een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Hieruit werd geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele individuele zware metalen en PAK. Plaatselijk is de bovengrond matig verontreinigd met lood. De zwak koolashoudende ondergrond is matig verontreinigd met lood, licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen.

In augustus 2020 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervoor vormde de matige verontreiniging met lood in de ondergrond. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is sprake van een diffuus verspreide, heterogeen voorkomende matige tot lichte verontreiniging met lood. Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood, de interventiewaarde wordt niet overschreden. De verontreiniging met lood is hiermee voldoende in kaart gebracht.

In september 2020 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar asbest. Ter plaatse van de drie bouwvolumes is geen asbest aangetroffen in de grond. Door het voorkomen van vegetatie en (half)verharding was het niet mogelijk om een volledige visuele inspectie van het maaiveld uit te voeren. Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Bodemaspecten vormen geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen.

Gelet op de ter plaatse diffuus verspreide heterogeen lichte tot matige verontreiniging met lood adviseert de gemeente Capelle aan den IJssel om de overtollige grond af te voeren naar een erkende verwerker of onder de eventuele verharding op de percelen te verwerken. Het eventueel ophogen van de tuinen met schone grond wordt eveneens geadviseerd.

Luchtkwaliteit

Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 18,9 µg/m³, 11,6 µg/m³ en 22,8 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstof

Stikstofdepositie is de hoeveelheid stikstof, die in de vorm van NOX (stikstofoxiden) of NH3 (ammoniak), neerdaalt op de bodem. Verschillende bronnen, zoals bouwwerktuigen, verkeer en mest, hebben een stikstofuitstoot. In Nederland zijn in 118, van de 161 Natura 2000-gebieden, stikstofdepositie hoger bevonden dan ten minste één habitat aanwezig kan verdragen.

Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning¹. 'Boezems Kinderdijk', 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Donkse Laagten' zijn niet aangewezen als stikstofgevoelige gebieden.

Stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (>10 km). Op basis van de 'handreiking woningbouw en AERIUS'² is uit te sluiten dat de bouw van 6 woningen een effect kan hebben op Natura 2000-gebieden die op 10 kilometer of verder liggen. Een stikstofdepositieberekening ten behoeve van dit project is niet noodzakelijk.

Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden bouwwerken gesloopt, groen verwijderd en watergangen gegraven/gedempt. Om aan te tonen dat de locatie wel of niet geschikt is voor beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming is door Aqua-Terra Nova BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het beoogde initiatief leidt, mits enkele maatregelen worden getroffen ten aanzien van broedende vogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Op pagina 8 en 9 van dit besluit zijn de maatregelen opgenomen, waarmee tijdens de werkzaamheden rekening moet worden gehouden. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Watertoets

Watercompensatie

In de huidige situatie is het westelijke gedeelte van het plangebied voor het grootste gedeelte verhard. De footprint van de oorspronkelijke bebouwing was 705 m². De bestaande bebouwing en verharding zal verwijderd worden. In de toekomstige situatie zal de oppervlakte aan verharding ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet toenemen. De footprint van de woningen bedraagt 567,5 m². Een groot deel van de toegangswegen en paden binnen het plangebied zullen bestaan uit halfverharding. De kavel aan de noordoostzijde zal te bereiken zijn middels een nieuwe verbinding over het water. De meest noordelijke verbinding zal verwijderd worden, waardoor er niet gecompenseerd hoeft te worden met extra oppervlaktewater. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Water' bruggen met open relingen en duikers toegestaan.

Waterkeringen en watergangen

Binnen het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn de sloten rond het plangebied van het type 'overig water'. Langs overige watergangen ligt aan beide zijden een beschermingszone als bedoeld in de Waterwet over een breedte van één meter. Met het beoogde plan wordt rekening gehouden met deze beschermingszone. De watergang langs de 's-Gravenweg is getypeerd als een hoofdwatengang. Hiervoor geldt een beschermingszone van 5 m, waar ook rekening mee wordt gehouden.

Riolering en afkoppeling

Het afvalwater wordt gescheiden aangesloten op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal infiltreren in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het initiatief.

Parkeren

In de nota Parkeernormen 2015 zijn de parkeernormen voor de gemeente Capelle aan den IJssel opgenomen. Voor een vrijstaande woning in de schil/rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,2 per woning.

Voor de 6 vrijstaande woningen zullen afgerond 14 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De parkeerruimte wordt grotendeels gerealiseerd onder de dakconstructies tussen de woningen. Daarnaast zijn de kavels ruim opgezet en is er voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

De verplichting tot het realiseren van minimaal twee parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en is door middel van een kettingsbeding verzekerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm.

Parkeren vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

M.E.R. (Milieu Effectrapportage)

Verplichte m.e.r.:

Een m.e.r. is uitsluitend verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het Besluit m.e.r. geeft handvatten om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Vormvrije m.e.r.:

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het voorgenomen plan verandert het gebruik van de gronden vergeleken met de bestaande (planologische) situatie enigszins, door toevoeging van 5 woningen. Dit betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is.

Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Anterieure overeenkomst

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Op 8 januari 2021 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning is de initiatiefnemer volgens de legesverordening leges verschuldigd. Voor wat betreft planschade heeft de gemeente met de initiatiefnemer eveneens een (anterieure) overeenkomst afgesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld..

Participatie met de omgeving

Tijdens het voortraject (conceptfase) van het kavelpaspoort Johannahoeve (d.d. 21-04-2020) is de omgeving betrokken geweest bij de ambities en spelregels voor de ontwikkeling van de locatie.

Het concept kavelpaspoort heeft van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 ter inzage gelegen en eenieder kon gedurende die termijn inspraakreacties indienen. Op 21 januari 2020 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze inloopavond konden omwonenden in gesprek gaan met de gemeente en de initiatiefnemers. Het kavelpaspoort Johannahoeve en de eerste opzet van de nieuwbouwplannen zijn tijdens deze avond gepresenteerd en toegelicht.

De ontvangen inspraakreacties zijn beantwoord in een Nota van beantwoording. Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn 9 inspraakreacties binnengekomen. Deze hebben niet geleid tot aanpassingen in het kavelpaspoort.

In juli 2020 heeft de ontwikkelaar een informatiebrochure opgesteld. De informatiebrochure is gedeeld met omwonenden. Tevens heeft de ontwikkelaar een website opgericht waar meer informatie over de voorgenomen ontwikkelingen te vinden is; www.hetbestevanbeidewerelden.nl. Op de informatiebrochure zijn geen noemenswaardige reacties gekomen die hebben geleid tot een aanpassing van de plannen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 6 woningen op het perceel 's-Gravenweg 347 (Johannahoeve) te verlenen.