



Mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
15 juli 2021	0502420476/20210012		010-2848165
onderwerp			
Omgevingsvergunning	[REDACTED]		

Geachte mevrouw [REDACTED],

Op 24 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap op het perceel 's-Gravenweg 368, kavel 2B, kadastraal bekend onder nummer sectie A-7735. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 0502420476/20210012.

Projectomschrijving

Het plan betreft het bouwen van de helft van een 2 onder 1 kap woning met afgeknotte nok. De gezamenlijke oppervlakte van de woningen bedraagt 200 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,4 en 9 meter. De woning(en) word(en) in de nok plat afgedekt.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit, zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap voor de uitvoering van het plan conform de ingediende bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.2c van de Wabo treedt deze omgevingsvergunning 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

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

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.

Activiteiten

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

- bouwen, van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Schollebos e.o.".

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 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 27 mei 2021 tot en met 8 juli 2021 ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld binnen zes weken vanaf de eerste dag van 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.

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, ([REDACTED]), 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 :	€	[REDACTED]
Verplicht advies milieukundig bodemrapport :	€	[REDACTED]

Totaal: [REDACTED]

Voor deze aanvraag zal € [REDACTED] 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

Tot deze omgevingsvergunning behoort het rapport quickscan Wet natuurbescherming. De conclusie in dit rapport luidt dat de beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de 's-Gravenweg 368-372 te Capelle a.d. IJssel uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Wij nemen deze conclusie over.

Inwerkingtreding en beroep

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank. 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.

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 50950, 3007BL Rotterdam. Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de [REDACTED], telefoon: ([REDACTED]), bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres: [REDACTED]

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502420476/20210012 vermelden?

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



Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
1612971971738_gelijkwaardigheid_rieten_schroefdak.pdf	Brochure	17-02-2021
1612971929420_Gevels_W1.pdf	Bestektekening	17-02-2021
1612971886972_OV-01_Plattegronden Technisch blad W1.pdf	Bestektekening	17-02-2021
1612971810825 OV Situatie Bouwputinrichting Kavel 1 en 2a en 2b.pdf	Situatietekening	17-02-2021
1612971784520 principe_details_W1.pdf	Tekeningenset	17-02-2021
1612971629277_OV_2A en 2B Situatie_W1.pdf	Situatietekening	17-02-2021
1612971929420_20210210_OV-02 Doorsnede	Bestektekening	15-02-2021
1612971886972_OV-01_Plattegronden_W1.pdf	Bestektekening	15-02-2021
1612971810825 Situatie Bouwputinrichting Kavel 1 en 2a en 2b.pdf	Tekening Bouwplaatsinrichting	15-02-2021
1610123108859_Aanvraagformulier publiceerbaar	Aanvraagdocument	08-01-2021
1608824355048_bijlage 8 akoestisch onderzoek industrielaai.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824355015_bijlage 7b AERIUS_bijlage bouwfase.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824354981_bijlage 7a AERIUS_bijlage gebruiksfase	Rapport	08-01-2021
1608824354953_bijlage 7 stikstofdepositieberekening.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824354890_bijlage 6 quickscan flora en fauna.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824354749_bijlage 5 akoestischonderzoek wegverkeer	Rapport	08-01-2021
1608824354562_bijlage 4_nader_bodemonderzoek_en_verha rdingsonderzoek.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824354339_bijlage 3 verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf	Rapport	08-01-2021
1608824354248_bijlage 2 archeologisch vooronderzoek	Rapport	08-01-2021
1608824354157_bijlage 1 - kavelpaspoort.pdf	Kavelpaspoort	08-01-2021
1608824354100_20201221_t_NL.IMRO.0502.ROBsGravenweg36 8-ON01 Ruimtelijke onderbouwing	Bestemmingsplan	08-01-2021
1608824326729 Artist impressie 3.1	Tekening	08-01-2021
1608824326697 Artist impressie 2.1	Tekening	08-01-2021
1608824326665 Artist impressie 1.1.	Tekening	08-01-2021
1608824291496_MPG berekening	Berekening bouwfysisch	08-01-2021
1608824195387_EPG berekening	Berekening Bouwfysisch	08-01-2021
1608824152670_BB-Toets	Berekening Bouwfysisch,	08-01-2021
1608823683513_20-560_statistische_berekening	Constructieve berekening	08-01-2021
Besluit Hogere Grenswaarde	besluit	

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap op het perceel 's-Gravenweg 368, kavel 2B kadastraal bekend onder nummer sectie A-7735 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voorzover 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 woning is 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.

Het plan is in strijd met artikel 4 van de Bouwverordening, omdat uit de ingediende bodemrapportage is gebleken dat de bodem dusdanig verontreinigd is dat deze niet geschikt is voor het beoogde woongebruik. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 75 m³. Op basis van aard, historische karakter, technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang van de verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreiniging met zware metalen en PAK zal gesaneerd worden op basis van een BUS-melding. Op 3 september 2020 heeft de heer Jaarsveld een BUS-melding gedaan bij de DCMR. Deze BUS-melding is op 24 september 2020 gecommuniceerd met de gemeente. De sanering dient nog plaats te vinden.

Op grond van artikel 6.2c van de Wabo treedt deze omgevingsvergunning 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 en de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde woongebruik.

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 12 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven. Het plan is in overeenstemming met bestemmingsplan "Parkeren".

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is op 22 januari 2021 getoetst door ons Q-team.

De aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en kan hieraan voldoen. Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand en de gebiedstypologie historische polderlinten. Het plan is tevens beoordeeld aan het beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweggebied 2019 en het Kavelpaspoort Jaarsveld.

Het ontwerp (kavel 2A) is eerder als kwaliteitsborging en uitvoerig als vooroverleg besproken in het Q-team op 02 oktober 2020 en 03 december 2020. Er is toen gekozen voor een concept waarbij twee woningen een verschillende opbouw hebben. Het Q-team heeft meegegeven als keuze om de dakkapellen te veranderen naar een moderner ontwerp met witte aluminium dakkapellen. In deze vergadering wordt de definitieve uitwerking van het plan beoordeeld.

Reactie Q-team:

Er wordt getoetst aan het kavelpaspoort Jaarsveld. De ruimtelijke inpassing is eerder afgestemd en passend binnen de omgeving. Het betreft een uniek en charmant ontwerp met een eigentijdse vormgeving (gemetselde gevels). Qua detaillering is er gekozen voor een aluminium dakrand in de kleurstelling antraciet (RAL 7016). Het Qteam doet de suggestie om voor een gematteerde witte ondertoon te kiezen, zodat het minder intens wordt en een meer ambachtelijke uitstraling wordt behaald.

Conclusie:

Het planvoorstel voldoet aan de nota Beeldkwaliteit 2017 en komt in voldoende mate overeen met de criteria uit het kavelpaspoort Jaarsveld en het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen grote bijzonderheden en daarmee voldoet het plan 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 hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap op het perceel 's-Gravenweg 368, kavel 2B kadastraal bekend onder nummer sectie A-7735 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Voorwaarde nog in te dienen gegevens

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de constructieve tekeningen en – berekeningen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend. De gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend. Het betreffen onder meer:

- Volledig uitgewerkte gewichtsberekening en de definitieve stabiliteitsbeschouwing;
- De sonderingen en het funderingsadvies;
- Definitief palenplan; voorzien van:
 - a. De maatvoering en de noordpijl;
 - b. De aanduiding van het paaltype;
 - c. Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - d. Paalbelastingen (rekenwaarden);
 - e. Detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - f. De plaats van de sondeerpunten;
 - g. De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Morteldrukgrafieken en sonische doormeetgegevens van de fundatiepalen, indien mortelschroefpalen worden toegepast;
- Beoordeling kalenderstaten (bij toepassing heipalen) en paalafwijkingen;
- Tekening en berekening van de fundatie, het balkenrooster inclusief details en wapening;
- Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier), denk aan de stortbelastingen uit de verdieping;
- Tekening en berekening van de verdiepingvloeren (leverancier);
- Tekening en berekening van lateien;
- Ankerplan en tekening en berekening van de overige hout- en staalconstructie inclusief detailberekeningen aansluitdetails;
- Tekening en berekening van de kapconstructie.

Bodemverontreiniging

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is in 2019 een nader bodemonderzoek- en verhardingsonderzoek uitgevoerd. Doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de aard en omvang van de eerder aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK.

De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 75 m³ (75 m² x gemiddelde laagdikte van 1,0 meter). Op basis van aard, historische karakter, technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang van de verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Doel van het verhardingsonderzoek was het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de asfaltverharding en de puinfundering. De puinfundering bevat analytisch asbest, echter wordt de interventiewaarde niet overschreden. Bij herinrichting wordt aanbevolen het materiaal af te voeren naar een erkende acceptant.

De verontreiniging met zware metalen en PAK zal gesaneerd worden op basis van een BUS-melding. Op 3 september 2020 heeft de heer Jaarsveld een BUS-melding gedaan bij de DCMR. Deze BUS-melding is op 24 september 2020 gecommuniceerd met de gemeente. De sanering dient nog plaats te vinden.

De sanering dient plaats te vinden voorafgaand aan enige bouw- en grondroerende werkzaamheden. De verontreiniging met zware metalen en PAK dient ontgraven en

afgevoerd te worden. Er dient een evaluatierapport van de grondsanering opgesteld te worden. Dit evaluatierapport dient ingediend te worden bij de DCMR ter goedkeuring. Deze omgevingsvergunning zal inwerking treden nadat het evaluatierapport door het bevoegd gezag is goedgekeurd.

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.

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.

Tot deze omgevingsvergunning behoort het rapport quickscan Wet natuurbescherming. De conclusie in dit rapport luidt dat de beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. U dient de volgende maatregelen te treffen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struiken etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Ten aanzien van algemene vissoorten dient bij het uitgraven en verbreden van de watergangen één werkrichting aangehouden te worden, zodat (vis)soorten uitwijkmogelijkheden hebben.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Werkterreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeve van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkterreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED], via .oranje@capelleaandenijssel.nl

Groen

Op de ingediende tekeningen is onvoldoende te bepalen of er bomen verwijderd moeten worden voor de aanleg van een toegangsbrug. Mochten er bomen langs de 's-Gravenweg verwijderd moeten worden voor de aanleg van een toegangsbrug, zal hiervoor een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Wegen en bouwlogistiek

Er is een project in voorbereiding om de 's-Gravenweg om te vormen tot fietsstraat. De exacte status en planning zijn nog niet bekend.

Fietsers 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 bouwlocatie langs hetzelfde wegvak waardoor goede afstemming noodzakelijk is. Voorkomen dient te worden dat tussengelegen percelen niet bereikbaar zijn door de (bouw-)werkzaamheden en werkzaamheden ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Tijdelijke verkeersmaatregelen (t.b.v. onder andere (bouw-)werkzaamheden, aanleg nutsvoorzieningen, aan- en afvoer materiaal / materieel) moeten tijdig worden aangevraagd en zijn voorzien van een gedetailleerd verkeersplan.

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

Voor het plaatsen van de toegangsbrug zullen 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. Aandachtspunten zijn hierbij onder meer hoogte, overgangsconstructie, uitvoering.

Op de tekeningen staat een pad richting parkeerplaatsen op de achterzijde van het terrein. Er is zeer weinig ruimte tussen de zijkant van dit pad en het water. Wij adviseren u om hier voor een goede opsluiting te zorgen.

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-/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 een definitieve bouwroute ter goedkeuring worden gemaild naar aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl.

Wij wijzen u erop dat een nulopname van de openbare ruimte en bouwroute voor start van de inrichting van het bouwterrein moet worden aangeleverd 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.

Riolering

Uiterlijk 3 weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden dienen tekeningen van de terreinriolering, tot en met de perceelgrens ter goedkeuring in het Omgevingsloket te worden ingediend. Er kunnen 3 huizen op 1 put afhankelijk of het grote huis een zwembad krijgt. Wij adviseren dit in het ontwerp niet te doen, gezien de afstand van de woningen tot de put.

Wij adviseren u om een put in de buurt van het grote pand te zetten en 1 in de buurt van de 2 andere of 1 put maar dan tussen de 2 locaties in langs de inrit.

Indien er 2 putten komen dan moet elke put een aansluiting 2 duims (53) krijgen, welke daarna op Ø 80 naar de 's-Gravenweg kan worden ontsloten.

Indien er voor 1 put wordt gekozen dan kan deze worden uitgevoerd in een zwaardere uitvoering (pomp) en met persleiding Ø 80 naar 's-Gravenweg.

Er zal ook naar de schakelkast(en) een voedingskabel moeten worden gelegd, richting de centrale voedingskast langs de 's-Gravenweg. Voor meer informatie kunt u in contact treden met [REDACTED]@capelleaandenijssel.nl.

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.

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

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)

Aanwijzingen**Parkeren vrachtwagens**

Wij wijzen u erop dat het niet is toegestaan om wegen te blokkeren door bijvoorbeeld het (kort) laten parkeren van vrachtwagens of gelijkwaardige voertuigen. Van u wordt verwacht dat u maatregelen neemt dat er een goede planning is van het laden en lossen van voertuigen, zodat de doorgaande rijwegen niet onnodig worden geblokkeerd.

Kwaliteitsverklaringen

Indien bouwmaterialen of bouwdelen voorzien zijn van een kwaliteitsverklaring die is afgegeven door een deskundig onafhankelijk instituut dat is aangewezen door de minister, is dit een voldoende bewijs dat dit bouw materiaal of bouwdeel voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bouwmaterialen of bouwdelen waarvoor geen kwaliteitsverklaring is afgegeven mogen niet worden verwerkt voordat deze zijn goedgekeurd door de unit Handhaving en Vergunningen.

Constructie

De stalen constructiedelen en bevestigingsmiddelen van het bouwwerk, die zich in een vochtig milieu bevinden, moeten zodanig zijn behandeld dat zij voldoende bestand zijn tegen vocht- en temperatuur invloeden, corrosie en bederf.

Riolering

De vuilwater- en hemelwaterafvoeren binnen en buiten het gebouw moeten voldoen aan afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012. De voorziening voor opvang en afvoer van hemelwater moet een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting hebben

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;
5. De aanvang van rioleringswerkzaamheden, twee dagen vooraf bij de [REDACTED], telefoon [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

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een woning, de helft van een 2 onder 1 kap op het perceel 's-Gravenweg 368, perceel 2B kadastraal bekend onder nummer sectie A-7735 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Partiele herziening bestemmingsplan Schollenbos e.o. (vastgesteld 2014-09-29)", op gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak waarbinnen de functieaanduiding 'Tuincentrum' is opgenomen, een maximale goothoogte van 4 meter, een maximale bouwhoogte van 9 meter en een bebouwingspercentage van 30%. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2'.

Het plan voor het bouwen van een helft van een kapwoning is in strijd met artikel 2 van de bestemmingsplan regels, omdat wonen op grond van artikel 2.1 niet is toegestaan.

Het plan is in strijd met artikel 4 van de voorschriften, omdat wonen als activiteit niet is opgenomen in artikel 2.1 en op grond van artikel 4 zijn slechts daar voorkomende bestemmingen toegestaan.

Artikel 4 verwijst door middel van een schakelbepaling naar de regels van het bestemmingsplan Schollebos e.o. (vastgesteld 2013-06-25). Door middel van deze schakelbepaling wordt er in Artikel 4 van de "Partiele herziening bestemmingsplan Schollebos e.o." verwezen naar artikel 19.2 van het "bestemmingsplan Schollebos e.o."

Op grond van artikel 19.2 lid a (bestemmingsplan Schollebos e.o.) moet de aanvrager een archeologisch rapport overleggen, omdat de oppervlaktemaat uit artikel 19.3 lid a van meer dan 100 m² met een diepte van meer dan 2 meter - NAP worden overschreden.

Op 30 juni jl. heeft Archeologie Rotterdam (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 2020 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 bureauonderzoek 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 368-1 geen verder vervolgonderzoek benodigd is.

De gemeente is akkoord met de beoordelingsbrief (29-10-2020) van het BOOR. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling 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).

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, ge-val-len 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 om-gevingsvergunning is ingediend aan de uitgangspunten/doelstellingen van dit door de gemeen-te-raad vastgestelde gebieds- of kavelpaspoort voldoet, dan is de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist.

Zodoende is getoetst of deze aanvraag aan de uitgangspunten/doelstellingen van het op 16 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde kavelpaspoort Jaarsveld (Verseon 1134517) voldoet. Uit de toets is gebleken dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten, spelregels en doelstellingen die zijn opgenomen in het kavelpaspoort Jaarsveld.

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;
- Wij op grond van de bepalingen van de Wet geluidhinder een besluit Hogere Grenswaarde gaan nemen voor deze aanvraag ;
- Er wordt voldaan aan een binnenwaarde van 35 dB;
- Er een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, d.d. 8 oktober 2020;
- De gemeenteraad op 16 december 2019 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 aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief;
- Het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief;
- Door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.
- Het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief;
- Dat ecologische aspecten geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van het initiatief.

Stedenbouwkundig verantwoord

Er worden volgens de ambities en regels uit het kavelpaspoort drie woningen in twee volumes op een te realiseren slag gebouwd. De twee-onder-een-kap woning behoort tot een van deze twee volumes. De woning is binnen het aangegeven bouwvlak gesitueerd. Er wordt bijgedragen aan de ruimtelijke structuur door de realisatie van een sloot, het vrijhouden van zones langs de sloten en parkeren achter de voorgevelrooilijn. De woning heeft een identieke en passende uitstraling en staat goed gepositioneerd op de slag. Het type woning, een boerderij twee-onder-een-kap van een bouwlaag met rieten kap is passend aan de 's-Gravenweg. De woning is specifiek voor deze plek ontworpen.

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 **helft van een kapwoning** aan de 's-Gravenweg 386-2B is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg en het Kavelpaspoort Jaarsveldlocatie (d.d. 16-12-2019). De architect heeft op 16 oktober 2020 het plan voor een helft van een kapwoning gerepresenteerd aan het Q-team. Volgens het Q-team is de hoofdpzeta akkoord. Het concept van een boerenerf is een heldere opzet met een typologie die past in het karakter van het historische lint.

Behoeftte 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 een twee-onder-een-kap woning 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 Jaarsveld-locatie, in specifieke zin; deze **helft van een** kapwoning, 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 ontwikkeling van deze **helft van een** kapwoning draagt bij aan het 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 getransformeerd van een voormalig tuincentrum naar een woonfunctie en draagt dus bij aan de voorgenomen ambities.

Hogere Grenswaarden

Met de ontwikkeling van een helft van een kapwoning wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. Vanwege de ligging nabij de van de Abram van Rijckevorselweg (N219), de Burgemeester van Beresteijnlaan en de Oosterlengte is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg bedraagt op de zuidgrens van de bebouwing 55 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er zijn hogere waarden van ten hoogste 55 dB benodigd. De woning voldoet aan de maatregelen bij de ontvanger die zijn opgenomen in het hogere waardenbeleid van de gemeente.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Burgemeester van Beresteijnlaan, de Oosterlengte en de 30 km wegen bedraagt in alle rekenpunten op de locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. 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 invloedsgebied 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 100 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 woning gerealiseerd kan worden in de nabijheid van bestaande bedrijven. Bij het bepalen van deze afstand is gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum worden in de toekomstige situatie in een kleinere vorm voortgezet. De nieuwe woningen worden direct naast het tuincentrum gebouwd. Om aan te tonen dat het tuincentrum hierdoor niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is een akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum uitgevoerd.

De 50-dB(A)-contour ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 3 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf – ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnen niveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

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” is hierdoor geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen.

Bodemaspecten

Bij functiewijziging naar wonen moet altijd een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In november 2017 is een evaluatie verkennend bodemonderzoek opgesteld. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is een zware verontreiniging met zware metalen en PAK aangetroffen. Ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging is de locatie milieutechnisch gezien niet geschikt voor woondoeleinden.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is in 2019 een nader bodemonderzoek- en verhardingsonderzoek uitgevoerd. Doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de aard en omvang van de eerder aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK.

De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 75 m³ (75 m² x gemiddelde laagdikte van 1,0 meter). Op basis van aard, historische karakter, technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang van de verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging.

Doel van het verhardingsonderzoek was het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de asfaltverharding en de puinfundering. De puinfundering bevat analytisch asbest, echter wordt de interventiewaarde niet overschreden. Bij herinrichting wordt aanbevolen het materiaal af te voeren naar een erkende acceptant.

De verontreiniging met zware metalen en PAK zal gesaneerd worden op basis van een BUS-melding. Op 3 september 2020 heeft de heer Jaarsveld een BUS-melding gedaan bij de DCMR. Deze BUS-melding is op 24 september 2020 gecommuniceerd met de gemeente. De sanering dient nog plaats te vinden.

De sanering dient plaats te vinden voorafgaand aan de bouw- en grondroerende werkzaamheden. De verontreiniging met zware metalen en PAK dient ontgraven en afgevoerd te worden. Er dient een evaluatierapport van de grondsanering opgesteld te worden. Dit evaluatierapport dient ingediend te worden bij de DCMR ter goedkeuring.

De gemeente Capelle aan den IJssel zal toezien op de te nemen sanerende maatregelen. Deze vergunning zal met uitgestelde inwerkingtreding vergund worden om de sanerende maatregelen te kunnen waarborgen. De vergunning zal inwerkingtreden wanneer het evaluatierapport is goedgekeurd door de DCMR. Dit besluit wordt genomen op grond van art. 6.2c van de Wabo.

Wanneer er wordt voldaan aan de bovenstaande sanerende maatregelen, vormen de bodemaspecten geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning.

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

Voor de beoogde ontwikkeling van de woning is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door middel van de AERIUS-calculator. In deze berekening zijn zowel de gebruiksfase als de bouwphase meegenomen. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden is.

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 Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Watertoets

Watercompensatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor een groot deel uit verhard oppervlak. Met het voorgenomen initiatief wordt een groot deel van het tuincentrum gesloopt en zal ook een groot deel van de verharding verwijderd worden. Hiervoor in de plaats worden maximaal vijf woningen teruggebouwd. Het totale oppervlak aan verharding zal hierdoor afnemen. Tevens wordt tussen de beoogde eilanden een nieuwe sloot gegraven die aansluit op het bestaande oppervlaktewater. Extra watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

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.

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.

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. Er wordt een groot deel van het bestaande tuincentrum gesloopt en hiervoor in de plaats kunnen maximaal vijf woningen worden gebouwd. 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.

Parkeren

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

De kavel is ruim opgezet, waardoor er voldoende ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeervoorziening is aangelegd achter de voorgevelrooilijn. Parkeren op het voorerf is niet toegestaan.

De verplichting tot het realiseren van minimaal twee parkeerplaatsen voor de helft van een kapwoning is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en is door middel van een kettingbeding verzekerd. Er zijn twee parkeerplekken gesitueerd op het achtererf van de helft van een kapwoning. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm.

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

Anterieure overeenkomst

Op 8 juni 2020 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.

Participatie met de omgeving

Tijdens het voortraject (conceptfase) van het kavelpaspoort Jaarsveld (d.d. 16-12-2019) locatie is de omgeving betrokken geweest bij de ambities en spelregels voor de ontwikkeling van de locatie.

Het concept kavelpaspoort heeft van 3 oktober 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage gelegen en eenieder kon gedurende die termijn inspraakreacties indienen. Op 17 oktober 2019 is een inloopbijeenkomst georganiseerd die door circa 30 mensen is bezocht. De ontvangen inspraakreacties zijn beantwoord in een Nota van beantwoording. Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn 4 inspraakreacties binnengekomen. Deze hebben niet geleid tot aanpassingen in het kavelpaspoort.

De initiatiefnemer heeft op 15 december 2020 de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouwplannen aan de 's-Gravenweg 368. De initiatiefnemer heeft intentie uitgesproken om een fysieke informatieavond te organiseren met de belanghebbenden en omwonenden. Deze informatieavond heeft echter niet kunnen plaatsvinden door toedoen van de aangescherpte maatregelen in het kader van de corona-crisis.

De initiatiefnemer heeft op 22 december 2020 de omwonenden per brief geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De woningen zijn door middel van schetsontwerpen gepresenteerd. Daarnaast zijn de schetsontwerpen tekstueel toegelicht door de architect. Er zijn naar aanleiding van deze brief geen verdere vragen of opmerkingen gekomen vanuit de omgeving.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een helft van een kapwoning op het perceel 's-Gravenweg 368, perceel 2B kadastraal bekend onder nummer sectie A-7735 te verlenen.