



Studenthousing Fascinatio B.V.

Schouwburglaan 16
2806 AV GOUDA

datum
10 oktober 2023

kenmerk
1276969/1277473
05021075835/20230046

uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer

onderwerp
omgevingsvergunning fase 2

behandeld door/e-mail
M. de Groot
m.de.groot@capelleaandenijssel.nl

Geachte [REDACTED],

Op 23 februari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning 2e fase ontvangen voor de bouw van een woongebouw met 13 woonfuncties welke wordt ingedeeld in 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021075835/20230046.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling een woongebouw voor studentenhuysvesting te bouwen met een bouwhoogte van 22,2 meter (bovenzijde doorvalbeveiliging dakterrassen). Het woongebouw krijgt op de begane grond gemeenschappelijke ruimten. De verdiepingen worden gebouwd met 13 woonfuncties, welke worden ingericht tot 342 wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van studenten.

Op 17 april 2023 hebben wij de omgevingsvergunning eerste fase verleend voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan, ons kenmerk 0502498234/20210172. Met deze omgevingsvergunning eerste fase hebben wij tevens het besluit Hogere grenswaarden geluid verleend. Deze aanvraag omgevingsvergunning tweede fase wijkt niet af van de eerste fase omgevingsvergunning.

Activiteiten

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

- bouwen, van een woongebouw met 13 woonfuncties ten behoeve van studentenhuysvesting;
- uitweg, veranderen en aanleggen van uitwegen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

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

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

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 1.3 van het Bouwbesluit hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan conform de ingediende bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld. De omgevingsvergunningen eerste en tweede fase worden tezamen aangemerkt als de omgevingsvergunning voor een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.3 van de Wabo, overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1, lid 1 onder a, artikel 2.5 van de Wabo en artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

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

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 23 mei 2023 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Op 18 april 2023 hebben wij besloten de indieningstermijn voor indienen ontbrekende gegevens te verlengen met zes weken.

Start- en gereedmelding

Voor de start- en gereedmelding van de werkzaamheden kunt u een e-mail sturen aan: bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl.

De start van het werk moet uiterlijk drie dagen vooraf worden gemeld. Na ontvangst van uw melding zal de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving contact met u opnemen om nadere afspraken te maken.

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 :	€	
Uitweg / inrit :	€	
Totaal	€	

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

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.

Hogere grenswaarden geluid

Het besluit Hogere Grenswaarde voor dit project is als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning 1e fase.

Stikstofdepositie

Met de tot dit besluit behorende Aerius-berekeningen is voldoende aangetoond dat dit project geen significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie binnen natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming

Door de werkzaamheden zullen geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden verstoord. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, dan zal vooruitlopend een broedvogel inventarisatie worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Deze inventarisatie zal ter goedkeuring worden ingediend.

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).

Crisis en herstelwet (Chw)

Bij de verlening van deze vergunning wordt de Crisis en herstelwet toegepast (artikel 1.6 Chw) voor versnelde behandeling van beroep. De toepasbaarheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het huidige besluit. Dit houdt in dat de rechtbank, na een definitief besluit, binnen zes maanden uitspraak moet doen, mocht er beroep worden ingesteld. Er zijn enkele procedureregels voor diegene die beroep instellen:

- De beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen;
- Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- Deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 16 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijze ontvangen.

Ter inzage en inwerkingtreding

De omgevingsvergunning, met alle daarbij behorende stukken, ligt vanaf 18 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 voor eenieder ter inzage. Voor het inzien van de stukken kunt u een afspraak maken door een e-mail te sturen aan omgevingsvergunning@capelleaandenijssel.nl. De ter inzagelegging van dit besluit wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'IJssel en Lekstreek' van woensdag 18 oktober 2023.

Dit besluit treedt in werking zes weken na publicatie van het besluit. Binnen deze termijn kan door belanghebbenden - die eerder zienswijzen kenbaar hebben gemaakt - beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken na de bekendmaking van het besluit. Wanneer gedurende bovengenoemde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer M. de Groot, telefoon (06) 2968 0607, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00-10.00 uur, e-mailadres: m.de.groot@capelleaandenijssel.nl

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05021075835/20230046 vermelden?

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



Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
A0234-3 Rapport Quickscan Wnb 22-2-2021.pdf	Rapport	23-02-2023
20197371.N02.V04 toelichting GPR berekening.pdf	Anders	23-02-2023
20197371.N01 spuien in dove gevel 08.04.2021.pdf	Anders	23-02-2023
Bodem rapport Arnicon C19-476-B6 kavel 2K-4 dd. 21-02-2021.pdf	Rapport	23-02-2023
Schrijven gemeente archeologie.pdf	Anders	23-02-2023
FSCTO OGV-04a Bouwplaatsinrichting 26-04-2021.pdf	Tekening	23-02-2023
FSCTO OGV-03d Principe details 22-02-2023.pdf	Detailtekeningen	23-02-2023
FSCTO OGV-06b Principe constructie 17-05-2022.pdf	Constructieve veiligheid	23-02-2023
FSCTO OGV-05 Principe palenplan en fundering 07-04-2021.pdf	Constructieve veiligheid	23-02-2023
UO-001 Palenplan.pdf	Constructieve veiligheid	23-02-2023
SHF Constructieve uitgangspunten. V1.2-RMP.pdf	Constructieve veiligheid	23-02-2023
61220523 IJB Geotechniek.pdf	Constructieve veiligheid	23-02-2023
AERIUS_Bouwfase_31-1-23.pdf	Berekening	23-02-2023
publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument	23-02-2023
SHF Brandveiligheid 24.02.2023.pdf	Brandveiligheid	24-02-2023
SHF Bouwbesluittoets 24.02.2023.pdf	Rapport	24-02-2023
Documentenlijst ingediende stukken 24-02-2023.xlsx	Anders	24-02-2023
SHF BENG BG Nibag.pdf	Anders	24-02-2023
Tabeldraagvermogenvibro EN dpapulus.pdf	Constructieve veiligheid	23-05-2023
FSCTO OGV-08 Principe rioolverloop 10-05-2023.pdf	Installaties	23-05-2023
FSCTO OGV-07° gevels en doorsneden 10-05-2023.pdf	Doorsneden en gevels	23-05-2023
FSCTO OGV-02h Plattegronden gevels en doorsnede 10-05-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden	23-05-2023
FSCTO OGV-01d Situatie 10-05-2023.pdf	Situatie	23-05-2023
20197371.R01.V06 inclusief bijlagen.pdf	Anders	23-05-2023
20197371.R02.V05 Bouwbesluittoets inclusief bijlagen.pdf	Rapport	23-05-2023
Energie labels 20230515.pdf	Anders	23-05-2023
61220523-FA-1A.pdf	Constructieve veiligheid	30-05-2023
Student Housing Fascinatio-aanvulling Q-team.pdf	Anders	27-06-2023
Kleur en materiaalstaat 27-06-2023.pdf	Anders	27-06-2023
Bijlage 5. Rapportage stikstofdepositie V2 incl bijlage.pdf	Anders	23-02-2023

MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning tweede fase voor de bouw van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

De aanvraag betreft een 2e fase omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.5 van de Wabo. Op 17 april 2023 hebben wij de omgevingsvergunning eerste fase verleend, ons kenmerk 0502498234/20210172. Deze vergunning ziet op de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, lid c van de Wabo. Voor deze conceptvergunning is in artikel 2.10 van de Wabo 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;
- 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.

Op grond van artikel 2.5, lid 1 is dit ontwerpbesluit beoordeeld op bovenstaande weigeringsgronden.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

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

Het bouwplan voldoet niet aan hetgeen gesteld in artikel 3.41 van het Bouwbesluit, omdat in artikel 3.42, lid 1 en 2 is opgenomen dat in de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, beweegbare constructieonderdelen aanwezig zijn opdat een spuivoorziening is gegarandeerd met een capaciteit van minimaal 6 dm³/s per m² verblijfsgebied en 3 dm³/s per m² verblijfsruimte. De zuid- en westgevel zijn dusdanig geluidsbelast dat hier geen spuivoorzieningen kunnen worden aangebracht, aangezien deze gevels geluidsluw moeten worden uitgevoerd. In dit geval geven wij toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat door de indeling in verblijfsgebieden over verschillende kamers de minimale spuivoorziening kan worden gegarandeerd in elk verblijfsgebied. Op verblijfsruimteniveau gaan wij akkoord met de toepassing van het geluidsgedempt rooster AL-R/50 van Alagra, hetgeen een mate van gezondheid biedt als met het betreffende artikel wordt beoogd.

Als voorwaarde aan deze gelijkwaardige maatregel verbinden wij dat in de huurcontracten wordt opgenomen dat de spuivoorziening met de huurders onderling wordt gerespecteerd.

Het bouwwerk voldoet voor wat betreft inbraakwerendheid niet aan hetgeen is gesteld in artikel 2.130 van het Bouwbesluit, omdat de deuren tussen stramien 04 en 05 de verschillende woonfunctie op elke verdieping met elkaar verbinden zonder dat deze deuren zijn voorzien van een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Deze deuren moeten op grond van artikel 2.102, lid 4 namelijk te openen zijn zonder gebruikmaking van sleutels of andere losse onderdelen, teneinde het veilig ontvluchten te kunnen garanderen. In dit geval geven wij toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat in de huurcontracten wordt opgenomen dat het gebruik maken van deze deuren alleen ingeval van calamiteiten zal plaatsvinden, hetgeen een mate van inbraakveiligheid biedt die met het betreffende artikel wordt beoogd.

Het bouwwerk voldoet voor wat betreft de buitenbergingen niet aan hetgeen is gesteld in artikel 4.30, omdat in artikel 4.31, lid 1 is opgenomen dat een woonfunctie een buitenberging heeft, met een oppervlakte van ten minste 5 m². In dit geval geven wij toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit, omdat het woongebouw voor studentenhuysvesting betreft, als bedoeld in artikel 4.31, lid 4.

Tevens wordt er op de begane grond een fietsenstalling gerealiseerd met een oppervlakte van 250 m² en een containerruimte voor de centrale verzameling van huisvuil, hetgeen een mate van bruikbaarheid biedt die met het betreffende artikel 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.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van de aanwezige leeflaag vanaf het maaiveld tot 1,1 meter minus maaiveld (m-mv) op de onderzoekslocatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen en bedrijven) en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning.

Voor de toekomstige gebruikers zijn gebruiksbeperkingen van toepassing, met name het in stand houden van de aangebrachte leeflaag. De monitoring van het grondwater wordt uitgevoerd door de gemeente Capelle aan den IJssel.

Uit de onderliggende stukken blijkt onder andere het volgende:

de locatie betreft een voormalige baggerspecieloswal (circa 8 meter dik opgebrachte baggerspecielaag);

- op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, vluchtige aromatische koolwaterstoffen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), chloorhoudende koolwaterstoffen, bestrijdingsmiddelen en minerale olie in de grond en het grondwater, waarvan de sanering urgent is;
- de locatie is gesaneerd en is een schone leeflaag aangebracht van minimaal een meter. Ter plaatse van het bedrijventerrein minimaal een halve meter;
- onder de leeflaag is een drainage aangebracht om de grondwaterstand op het gewenste peil te houden, zodat geen radongas kan vrijkomen uit het havenslib;
- door de gekozen saneringsmaatregel is het uitvoeren van nazorg noodzakelijk;
- voor de nazorg wordt het grondwater op de locatie gemonitord;
- na de sanering gelden voor de gebruiksfunctie wonen met tuin en bedrijfsterrein de volgende zorgmaatregelen en/of gebruiksbeperkingen:
 1. het in stand houden van de aangebrachte leeflaag;
 2. het monitoren van de verontreiniging door het controleren van:
 3. de stand van de grondwaterspiegel en het oppervlaktewaterpeil;
 4. de horizontale en verticale verspreiding van de verontreiniging;
 5. de kwaliteit van het oppervlaktewater en het drainagewater;
 6. de dikte van de leeflaag;
 7. het monitoren van het grondwater wordt door de gemeente Capelle aan den IJssel uitgevoerd.

Het overgelegde bodemonderzoek voldoet aan de wettelijke eisen.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de opgebrachte leeflaag tot een diepte circa 1,2 à

1,5 m-mv aanwezig is en onder deze diepte wordt de baggerspecielaag waargenomen.

In de leeflaag (0-1,0 m-mv) zijn lichte bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) is analytisch geen asbest aangetoond.

In de opgegraven grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 1,45 m-mv. In het grondwater afkomstig uit peilbuis 501 zijn lichte verontreinigingen met nikkel, molybdeen, barium, xylenen en naftaleen aangetoond. Deze gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de baggerspecie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek van 28 januari 2020 blijkt dat de grond van 0-1,0 m-mv van de leeflaag niet verontreinigd is met de stoffen uit het standaardpakket.

De gemeten gehalten aan PFOA en PFOS (poly- en perfluoralkylstoffen en perfluorocetaan-sulfonaten) in de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijden de tijdelijke landelijke achtergrondwaarde niet.

De bodemkwaliteit levert geen gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van de locatie bij de bestemming bedrijven/kantoren en wonen.

In het rapport worden de volgende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de gebruiksbeperkingen op de locatie:

De locatie betreft een door middel van een leeflaag gesaneerde locatie, hierdoor is het verplicht om graafwerkzaamheden op of in de leeflaag te melden aan het bevoegd gezag (DCMR).

Voor de gesaneerde locatie gelden de volgende gebruiksbeperkingen:

- geen graafwerkzaamheden dieper dan de leeflaag;
- geen grondwaterontrekking;
- geen onderkeldering van gebouwen.

Bij grondwerkzaamheden dieper dan 1,0 m-mv (tot onder de leeflaag) dient voorafgaand aan de werkzaamheden een melding met overlegging van een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wbb.

Toetsingskader bodemkwaliteit

Het bodemonderzoek is getoetst aan de NEN 5740, NEN 5707 en de eisen die voortvloeien uit de Woningwet, de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de bouwverordening van de gemeente Capelle aan den IJssel. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en kan daaraan voldoen.

Van toepassing is een regulier niveau van welstand en de typologie Bedrijven en Kantoorlocaties.

In hoofdprincipe was al akkoord gegeven op de planbehandeling in de vergadering van 23 juni 2023.

Het Q-team beoordeelt hier de eerder besproken stukken van 23-6-2023 alswel de presentatie ter aanvulling van de voorbespreking (verzonden aan het Q-team op 27-6-2023). In deze aanvulling is te zien dat;

- de HWA is gewijzigd naar een vierkanten aluminium model in de kleur van de gevel;
- de privacy schermen zijn vervangen door een groene haag;
- de belettering een van binnen verlichte doosletter wordt;
- beschreven is dat de luchtbehandeling niet zal bestaan uit grote installaties op het dak;
- de voegen ca 3 mm terugliggend doorgestreken worden uitgevoerd.

Volgens het Q-team is daarmee voldaan aan de opmerkingen uit de voorbespreking.

Voor de afhandeling van de definitieve vergunning dienen de wijzigingen ook ingediend te worden.

Het Q-team ziet, aanvullend op de afspraken, graag dat de bemonstering van de gevelsteen en de bemonstering voor de gevelbeplating van de binnenruimte actief in de directe omgeving van de projectlocatie worden opgesteld, op een logisch moment tijdens de bouw.

Conclusie:

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.

Er is geen aanleiding voor een advies van de Commissie tunnelveiligheid.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning tweede fase voor de bouw van een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 te verlenen.

De omgevingsvergunningen eerste en tweede fase worden tezamen aangemerkt als de omgevingsvergunning voor een woongebouw met 13 woonfuncties met ruimte voor 342 eenheden voor kamergewijze verhuur op het perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4.

AANWIJZINGEN EN VOORWAARDEN VERBONDEN AAN DE ACTIVITEIT BOUWEN

Voorwaarde de Nota Beeldkwaliteit 2017

In de vergadering van 30 juni 2023 heeft het Q-team het bouwplan goedgekeurd onder de voorwaarde dat de bemonstering van de gevelsteen en de bemonstering voor de gevelbeplating ter goedkeuring door het Q-team wordt voorgelegd. Tevens wordt deze bemonstering actief in de directe omgeving van de projectlocatie opgesteld, op een logisch moment tijdens de bouw.

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.

Activiteiten die u onderneemt mogen niet schadelijk zijn voor de (beschermd) soorten. Bij het slopen van panden moet u er rekening mee houden dat dit ideale locaties kunnen zijn voor bijvoorbeeld vleermuizen.

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 el Haouari, e-mail: s.el.haouari@capelleaandenijssel.nl.

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 gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend. Het betreffen de volgende gegevens:

- Gewicht- en stabiliteitsberekening;
- De sonderingen;
- Het palenplan en de paalberekening;
- Tekeningen en berekeningen van de fundering en de vloeren;
- Berekeningen en tekeningen van constructies van beton, staal, glas en houten constructies.

Brandveiligheid

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de brandpreventieve tekeningen en attesten van toe te passen materialen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend. De gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend. Het betreffen:
De geveltekeningen waarop de locaties met de kozijnen waar brandwerende beglazing moet worden toegepast. Tevens geeft u met details aan op welke wijze de beglazing in de kozijnen wordt bevestigd.

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.

Bouwveiligheidsplan

Uiterlijk drie weken voor aanvang van enige werkzaamheden dient u een bouwveiligheidsplan in. In dit plan geeft u aan op welke wijze u zorg draagt voor de veiligheid van de omgeving van het bouwterrein ten tijde van de werkzaamheden.
Tevens geeft u aan op welke wijze de toe- en afvoer naar en van het terrein plaats vindt en op welke manier u voorziet in parkeergelegenheid voor het personeel.

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.

Kabels en leidingen

Op het perceel zijn kabels en leidingen aanwezig. Die komen onder het gebouw te liggen dus deze zullen verlegd moeten worden. Wat betreft overige kabel en leidingen, hierover zullen met netbeheerders afspraken gemaakt moeten worden hoe deze tijdens de bouw beschermd gaan worden.

Ook liggen er MS en LS kabels in gemeente grond ter plaatse van de open verharding.

Voor aanvang van enige werkzaamheden neemt u contact op met de heer Zuidbroek via k.zuidbroek@capelleaandenijssel.nl.

Rijroutes

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 drie maanden) de start van de aanleg 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 twee werkweken voor start aan de unit Project- en Ingenieursbureau worden doorgegeven. Er dient minimaal vier 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.

Vier weken voor start inrichting bouwterrein:

- Definitieve bouwroute;
- Aanvraag vergunning voor het in gebruik nemen van gemeentegrond;
- Aanvraag goedkeuring Tijdelijke Verkeersmaatregelen.

Voor start inrichting bouwterrein:

- Nulmeting bouwroute;
- Nulmeting directe omgeving bouwlocatie.

Minimaal drie maanden voor start woonrijp maken:

- Besteks-/werktekeningen (openbare ruimte).

Gegevens riolering

Drie weken voor aanvang van enige werkzaamheden dient u ter goedkeuring het rioleringsplan in, op maaiveldniveau. Op het rioolplan moet duidelijk zijn welke materiaal en diameter van de leidingen wordt toegepast. Wat schoon- en vuilwater is. En het tracé naar het openbaar riool moet worden ingetekend. Het schoonwater wordt in de kleur blauw getekend en omvat het dak- en terreinwater. Het vuilwater wordt in de kleur rood getekend en omvat alle inpandige afvoeren en de balkons.

Groen

Drie Maanden voor het in gebruik nemen van het gebouw dient u een terrein-inrichtingsplan ter goedkeuring in, waarop de parkeerplaatsen, overige verharding, bomen en overige beplanting zijn ingetekend en benoemd. Voor overleg met betrekking tot de inrichting kunt u in contact treden met de heer J. van Zijl via j.c.van.zijl@capelleaandenijssel.nl.

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 heer Braal, telefoon (010) 284 8728.
6. Eindronde lopen me de brandweer (indien sprake is van een melding brandveilig gebruik).

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 'HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG'

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een inrit naar perceel Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018 zijn bepalingen opgenomen over het maken, veranderen van een uitweg. Artikel 2:12, lid 2 bepaalt dat een vergunning slechts kan worden geweigerd in het belang van:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

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

Ten aanzien onder a.

Het veilig gebruik van de weg zal niet worden aangetast als gevolg van het aanleggen van de inrit.

Ten aanzien onder b.

Het aanleggen van de inrit gaat niet ten koste van openbare parkeerplaatsen.

Ten aanzien onder c.

Het aanleggen van de inrit gaat niet ten koste van openbaar groen.

Ten aanzien onder d.

Hiervan is geen sprake.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een inrit naar Fascinatio Boulevard 0 kavel 2k4 te verlenen.

AANWIJZINGEN EN VOORWAARDEN VERBONDEN AAN BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT 'HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG'

De volgende voorwaarden hebben wij aan het besluit verbonden:

1. Van elke wijziging in het gebruik van de uitrit (bijvoorbeeld buitengebruikstelling, aanpassing) dient u de gemeente schriftelijk in kennis te stellen. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald welke werkzaamheden noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld opheffen, aanpassen, afsluiten). De kosten in verband hiermee zijn dan voor uw rekening.
2. De aanleg zal bij eventuele wijzigingen altijd door of namens de gemeente worden uitgevoerd in verband met uniformiteit en aansprakelijkheid. Er kan pas worden aangevangen met de aanleg van de inrit nadat dit besluit onherroepelijk is. Derhalve dient eerst de bezwaartermijn van zes weken te worden afgewacht.

Aansprakelijkheid

Wij wijzen u erop dat u aansprakelijk bent voor eventuele schade, toegebracht aan gemeentelijke eigendommen of aan derden, voortkomend uit het gebruik van deze vergunning.