



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

datum
29 augustus 2022

kenmerk
0502759055/20220120

uw kenmerk/brief van
doorkiesnummer
010-2848165

onderwerp
Omgevingsvergunning

behandeld door/e-mail
P. van Overveld
p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl

Geachte [REDACTED],

Op 12 april 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het maken van een uitrit op het perceel 's-Gravenweg 368. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 0502759055/20220120.

Projectomschrijving

Het plan betreft het bouwen van een vrijstaande woning met een kelder. De aanlegdiepte van de kelder bedraagt 3,7 meter onder peil. De bebouwde oppervlakte bedraagt 175 m², de goothoogte 2,9 en de nokhoogte 9 meter. De aanvraag betreft tevens het maken van de uitrit voor het kavel. Tenslotte wordt het kavel aan de straatzijde ontsloten met een brug, breedte van 3,5 meter en een poort met gemetselde penanten. Deze bouwwerken zijn behandeld in ons dossier ons kenmerk 20210378.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning en het maken van een uitrit overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Voorwaarde nog in te dienen gegevens:

Aan ons besluit 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.

Activiteiten

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

- bouwen, van een vrijstaande woning;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Schollebos e.o.";
- het maken van een uitrit.

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

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 22 juni 2022 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Hogere grenswaarden geluid

Wij hebben het besluit Hogere Grenswaarde als bijlage toegevoegd.

Ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben van donderdag 14 juli t/m woensdag 24 augustus 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Start en gereedmelding

Voor de start- en gereedmelding van de werkzaamheden kunt 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 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
Afwijken bestemmingsplan:	€	597,38
Bouwen, voor het in behandeling nemen:	€	9.024,79
Het maken van een uitweg / inrit:	€	66,32

Totaal: € 9.688,49

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 op grond van die onderdelen voor de betreffende activiteit 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 bouw van de woning aan de 's-Gravenweg 368-372 uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Wij nemen deze conclusie over,

en verbinden de te nemen maatregelen uit het rapport quickscan Wet natuurbescherming, gedateerd 17 april 2020 als voorwaarde aan dit besluit.

Bodemgesteldheid

De bodemsanering van het perceel is goed uitgevoerd en de locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming wonen met tuin.

Wij adviseren u, indien er voor de tuin grond aangevoerd wordt, om de bovenste ongeveer halve meter aan te vullen met schone grond (AW 2000).

Op deze manier wordt de ondergrond afgedekt (leeflaag) aangezien de parameter van lood op het perceel niet voldoet aan de vigerende advieswaarde.

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 publicatiedatum 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).

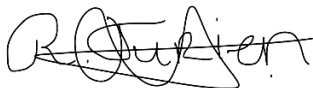
Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. P. van Overveld, telefoon: (010) 284 8165, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres:

p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502759055/20220120 vermelden?

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving



R. Turien

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
1655889715838_20220622_t_NL.IMRO.0502.ROBsGravenweg368-ON01.pdf	Ruimtelijke onderbouwing	22-06-2022
1656352227638_NMA128_OV10-33_overzichten_V2.pdf	Tekeningenset	27-06-2022
1653713405735_bijlage 8 akoestisch_ onderzoek_.pdf	Bouwfysisch rapport	30-05-2022
1653713405709 bijlage 7b AERIUS bijlage bouwfase.pdf	Berekening	30-05-2022
1653713405683 bijlage 7a AERIUS bijlage gebruiksfase.pdf	Berekening	30-05-2022
1653713405661 bijlage 7 stikstofdepositieberekening.pdf	Berekening	30-05-2022
1653713405615 bijlage 6 quickscan flora en fauna.pdf	Rapport	30-05-2022
1653713405479 bijlage 4 nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek.pdf	Rapport	30-05-2022
1653713405313 bijlage 3 verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf	Rapport	30-05-2022
1653713405307 bijlage 1c Nota van beantwoording inspraakreactie Kavelpaspoort Jaarsveld.pdf	Rapport	30-05-2022
1653713405157 bijlage 1 Kavelpaspoort Jaarsveld	Rapport	30-05-2022
1653484893566_W315 R01 versie3 Beng1 berekening.pdf	Bouwfysische berekening	30-05-2022
1653484679250_W315 R02 geluidwering uitwendige scheidingsconstructie.pdf	Bouwfysische berekening	30-05-2022
1653483632393 Archeologische beoordeling.pdf	Rapport	30-05-2022
1653483632314 Archeologisch Onderzoek.pdf	Rapport	30-05-2022
1656352227582 tekening parkeren	Tekening	27-06-2022
1653469172799_W315 R03 BB Daglicht vent Mpg.pdf	Bouwfysische berekening	30-05-2022
1649771640302_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar	12-04-2022
1649767114171_W315 R02 thermische isolatie Beng berekening.pdf	Bouwfysische berekening	12-04-2022
1649766898067_59691 Constructie opzet	Constructief rapport	12-04-2022
1649766753027_NMA128_OV40_details.pdf	Detailtekeningen	28-05-2022
Besluit Hogere grenswaarde	Besluit	

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel 's-Gravenweg 368 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.

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. De bodemsanering van het perceel is goed uitgevoerd en de locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming wonen met tuin.

Wij adviseren u, indien er voor de tuin grond aangevoerd wordt, om de bovenste ongeveer halve meter aan te vullen met schone grond (AW 2000).

Op deze manier wordt de ondergrond afgedekt (leeftlaag) aangezien de parameter van lood op het perceel niet voldoet aan de vigerende advieswaarde.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schollebos e.o." en "Partiele herziening Schollebos e.o.".

De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 12 van dit voornemen zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven. Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Parkeren".

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is op 16 juni 2022 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 plan is meerdere malen in vooroverleg door het Q-team behandeld met complimenten. Het uitgewerkte bouwplan is een zorgvuldige uitwerking van datgene het Q-team al in eerder overleg had goedgekeurd. Er wordt ruim achter de voorgevel geparkeerd. Op de kaveltkening wordt positief gereageerd.

Conclusie:

Het plan voldoet 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 om de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 3 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Voorwaarde nog in te dienen gegevens:

Aan ons besluit 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.

Bouwbesluit geluidwering gevel

Ter voldoening van het plan aan het Bouwbesluit voor wat betreft de geluidwering van de gevels, willen wij u op de volgende aandachtspunten wijzen:

- a. Beglazing moet worden uitgevoerd in Triple glas (RA, wegverkeer 28,5 dB)
- b. Naden en te openen delen moeten worden uitgevoerd in deugdelijke dubbele kier- en naaddichting.

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 struwelen 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 nietmogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Werkerreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeven van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkerreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw H. Oranje, email: h.oranje@capelleaandenijssel.nl.

Groen

De nieuw te plaatsen brug zal langs/door de aanwezige structuur van beschermde bomen gaan. De bijgevoegde situatietekening is te onduidelijk om gevolgen voor boomstructuur te kunnen beoordelen. Bestaande bomen dienen gehandhaafd te blijven en te worden beschermd tegen beschadigen: **voor, tijdens en na de bouw** conform richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Bomen (samengevat op bomenposter Werken rond bomen).

Wanneer het noodzakelijk is om één of meerdere bomen te verwijderen om de inrit en brug mogelijk te maken zal een aanvraag voor een ontheffing hiervoor moeten worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Te verwijderen bomen dienen gecompenseerd te worden.

Na afloop van de werkzaamheden dienen wijzigingen in het openbaar gebied (verwijderde en nieuw geplaatste bomen) aan de beheerder te worden overgedragen (zie PvE technische voorwaarden Overdracht

Wegen en bouwlogistiek

De gemeente gaat op de 's-Gravenweg een fietsstraat inrichten. Zie projectpagina:

<https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/s-gravenweg-werkzaamheden>

Het streefpeil op zich klopt, maar er dient rekening mee gehouden te worden dat voor de aanleg van de fietsstraat de bestaande hoogte niet of nauwelijks wordt aangepast.

Met de projectleider van de fietsstraat, de heer De Mooij (m.de.mooij@capelleaandenijssel.nl) moet z.s.m. afstemming over de planning en aansluiting op de rijbaan plaatsvinden i.v.m. vooruitlopende werkzaamheden Stedin/Evides en aanleg fietsstraat zelf.

Er geldt een verplichte bouwroute: Abram van Rijckevorselweg (N219) – Burgemeester van Beresteijnlaan – 's-Gravenweg tot bouwlocatie v.v. Incidentele afwijking is slechts toegestaan na afstemming met en goedkeuring van wegbeheerder of diens vertegenwoordiger.

De 's-Gravenweg mag niet (volledig) worden afgesloten. Gedurende de bouw mag de 's-Gravenweg maximaal 15* dagdelen/dagen worden afgesloten voor voertuigen ten behoeve van onder andere bouw- en huisaansluitingen nutsvoorzieningen, aan- en afvoer van bouw materieel en -materiaal. (Brom-)fietsers moeten te allen tijde over de 's-Gravenweg kunnen.

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 de aanleg van de uitrit 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.

De 's-Gravenweg zal zoals gezegd een fietsstraat worden, wat betekent dat er straks een parkeerverbod gaat gelden op de gehele 's-Gravenweg. In principe staan er nu voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor privé en bezoek.

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 de 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

Wij adviseren om de vuilwataansluiting aan te leggen met 160mm en deze te voorzien van ontstoppingsput(ten). Op de plaats waar de huisaansluiting het pand verlaat (overgang van onderheid naar niet-onderheid) een flexibelstuk toepassen, zodat enige zetting kan worden opgevangen. Er moet aangesloten worden op een pompput nabij de s-Gravenweg. In de kelder komt op 3,10m min maaiveld een lozingstoestel op de riolering. Zo diep zal de pompput niet zijn. In de kelder moet een aparte pompput komen die dit hoger opvoert.

Op kavel 3 ligt een oude persleiding en een oude pomp put van Jaarsveld. Naar deze pomp put ligt via de route van de persleiding ook nog een voeding naar de pomp put. Deze persleiding, voeding en pomp put kan gebruikt worden voor de afvoer van vuilwater van de woning. Deze moet dan wel verplaatst worden naar de voorkant van de woning (graag i.o.m. afdeling installaties waar) het liefst in de buurt van de entree en eventueel in combinatie met de afvoer van het kavel (kavel 4) ernaast.

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

Wij adviseren u om voor de nutsaansluitingen één aanvraag te doen voor alle drie de kavelaansluitingen. Dit om er voor te zorgen dat de aansluitingen in de 's-Gravenweg in een keer worden gemaakt. Er liggen KPN en Stedin kabels in het perceel. U dient hiermee rekening te moeten houden tijdens bouw. Voor de nieuwe aansluitingen zullen er werkzaamheden in de 's-Gravenweg plaats gaan vinden. Er zal waar nodig rekening gehouden moeten worden met de werkzaamheden van de gemeente.

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.

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 heikwerkzaamheden, 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.

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.

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 op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 3 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 bestemmingsplan "Parkeren" is eveneens van toepassing.

Het plan voor het bouwen van een vrijstaande woning 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 wordt overschreden.

Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Parkeren".

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 beheersverordening 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 vergunning te verlenen.

Raadsbesluit aanwijzing categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht

Met de vaststelling van gebiedspaspoorten voor ontwikkellocaties spelen wij in op een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, vroegtijdige proactieve participatie van bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) partijen en van de gemeenteraad.

In zijn besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad bepaald dat herontwikkelingslocaties met een gebiedspaspoort mogelijk gemaakt kunnen worden via een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onderdeel a onder 3 van de Wabo. Hierbij heeft de

gemeenteraad ook besloten om voor deze gevallen geen verklaring van geen bedenkingen van hun raad meer te eisen. Dit overeenkomstig de mogelijkheid die in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt geboden.

Aangezien uw bouwplan voldoet aan het op 16 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde kavelpaspoort Jaarsveld valt uw bouwplan onder de categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Bor waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

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.

Overwegingen

Beleid

Voor dit onderdeel verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat beleidsstukken geen belemmering vormen voor deze aanvraag.

Planspecifiek

Bij het opstellen van het kavelpaspoort voor het plangebied is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019. Het kavelpaspoort is te vinden in bijlagen bij toelichting, bijlage 1.

Inpassing 's-Gravenweg

Met het initiatief blijven de nog aanwezige historische wegen en waterstructuren die de geschiedenis van het gebied herkenbaar houden blijven behouden en worden versterkt. Per kavel(slag) is één brug het uitgangspunt. Brede bruggen of twee bruggen naast elkaar worden vermeden. De doorzichten naar het achterland blijven behouden. Hier wordt geen bebouwing, erfafscheidingen of andere obstakels direct langs de sloten gerealiseerd, behoudens vergunningsvrije. Ook terrassen en vlonders voorbij de oeverlijn zijn niet toegestaan.

Inpassing op het perceel

Het is niet wenselijk om de kavels maximaal te bebouwen. De bebouwing staat minimaal 19 meter uit de as van de weg. Hoge en/of brede bebouwing staat verhoudingsgewijs dieper op de kavels. Hoofdgebouwen worden evenwijdig aan de zijslot van het perceel gepositioneerd en volgen zo veel mogelijk de diepterichting van de kavel. De voorgevelrooilijn komt haaks te staan op die van de zijgevel. Hiermee wordt de 'getande' situering van de 's-Gravenweg gewaarborgd.

Bebouwing en architectuur

Ook qua bebouwing en architectuur wordt aangesloten op de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019. Onderlinge verhoudingen tussen lengte, breedte en hoogte van de gebouwen zullen aansluiten op de maat van de bestaande bebouwing aan de 's-Gravenweg waarbij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw herkenbaar moet zijn. De woningen worden uniek voor de locatie ontworpen. De gebouwde en onbebouwde omgeving is daarbij van invloed op de bouwstijl. De bouwhoogte van de nieuwe woningen bestaat uit één laag met kap. De detaillering is ambachtelijk en verfijnd met het gebruik van ambachtelijke materialen die aansluiten bij de bestaande (historische) bebouwing.

Planspecifiek

De aanvraag is op 16 juni 2022 getoetst door ons Q-team. Het bouwplan voldoet in ruime mate aan de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019 en is welstandshalve akkoord.

Archeologie

Op 30 juni 2020 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 (verkenkend 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 Archeologie Rotterdam. 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. Conclusie: archeologie vormt geen beperkingen voor deze aanvraag..

Water

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.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor onderhavig initiatief.

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig initiatief biedt ruimte voor maximaal 1 woning. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Omdat ter plaatse van het plangebied reeds een bedrijfsbestemming geldt en het plangebied onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing van de 's-Gravenweg, ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geluid

Met de ontwikkeling van woningen wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Abram van Rijckevorselweg (N219), de Burgemeester van Beresteijnlaan en de Oosterlengte is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (8 juni 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg bedraagt op de zuidgrens van de bouwblokken 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 woningen voldoen 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.

Volgens het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering $GA_{k,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB. Voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $GA_{k,k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Voor gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van 54 - 60 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $GA_{k,k}$ 21 - 27 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Voor geluidluwe gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $GA_{k,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de geluidluwe gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Gelet op de verkeersintensiteiten op de wegen in de omgeving, de hoogte van de geluidbelasting en de datum van het onderzoek (december 2020) is het niet aannemelijk dat dat de geluidbelasting meer dan 1 dB toeneemt ten opzichte van het onderzoek uit december 2020. Om die reden zijn de resultaten van het onderzoek uit juni 2020 nog representatief.

Er wordt apart een Besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidshinder genomen.

Bedrijven en milieuzonering

Met het beoogde initiatief wordt een gevoelige bestemming (wonen) mogelijk gemaakt.

Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Het plangebied kan getypeerd worden als het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de lintbebouwing aan de 's-Gravenweg komen direct naast woningen bedrijven voor. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen daarom, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap verlaagd worden.

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 zijn 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 (8 juni 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Hierbij is uitgegaan van een tuincentrum met een kleinere omvang vergeleken met de huidige situatie.

Uit onderzoek volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ ten gevolge van alle activiteiten bij het tuincentrum in de immissiepunten 1 - 3 bij de beoogde woningen overdag hooguit 37 dB(A) bedraagt. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. De maximale geluidniveaus L_{Amax} ten gevolge van de personenauto's (portieren e.d.) en vrachtwagens (passages) bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen overdag hooguit 71 dB(A). Daarmee worden de richtwaarden met 1 dB(A) overschreden. De overschrijding is het gevolg van het remmen en optrekken van de vrachtwagens aan het begin van de entree (draaien op de openbare weg). De piekniveaus ten gevolge van de

vrachtwagens zijn vanwege de positie niet te reduceren via een afscherming. Omdat de piekniveaus overdag conform het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten mogen worden, wordt de inrichting (tuincentrum) niet beperkt in de bedrijfsvoering. Daarnaast dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De richtwaarden van de maximale geluidniveaus worden voor één woning (bouwkavel 4) met slechts 1 dB(A) overschreden. Deze overschrijding vindt uitsluitend in de dagperiode (7-19 uur) plaats, wanneer personen over het algemeen minder hinder ervaren en niet in hun nachtrust gestoord worden. De overschrijding vindt drie keer per etmaal plaats, omdat het aantal hiervoor verantwoordelijke vrachtwagens drie per etmaal bedraagt. De karakteristieke geluidwering van de gevels van de betreffende woning zal dusdanig zijn dat het binnenniveau als gevolg van de maximale geluidniveaus ten hoogste 48 dB(A) bedraagt. Gelet op het voorgaande is er sprake van een aanvaardbare situatie en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

Met behulp van het bestemmingsplanen 'Schollebos e.o.' en 'Oostgaarde' is bepaald welke milieubelastende activiteiten verder in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Aan de hand van de VNG-publicatie is bepaald of aan de relevante richtafstanden wordt voldaan.

Ten noorden van het plangebied is de golfbaan van Golfclub Capelle gelegen. Een golfbaan beschikt over de milieucategorie 1, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 m geldt. De golfbaan bevindt zich op een afstand van ca. 50-60 meter van het plangebied. Het clubhuis en de ingang bevinden zich achter op meer dan 500 meter van het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat de golfbaan geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Op een afstand van minimaal 60 meter van het plangebied bevinden zich aan de andere kant van de N219 ten zuiden en zuidoosten een aantal bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een maximale milieucategorie 2 en in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied voldoet ruim aan de geldende richtafstand.

Gezien het voorgaande vormen milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning en wordt deze activiteit als gevolg van de ontwikkeling niet beperkt in mogelijkheden. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect milieuzonering.

Externe veiligheid

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 (LF1, LF2 en GF3) 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 meter aan de Schermerhoek 523 een auto-onderdelenservice met een vulpunt voor zeer licht ontvlambare stoffen (max. 8.000 liter). De risicoafstand (PR10-6) die hier geldt bedraagt 0 meter. Gezien de ruime afstand tot deze inrichting heeft het geen invloed op de beoogde woningen 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 uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Lucht

De voorgenomen ontwikkeling dat bestaat uit maximaal vijf woningen is toegestaan. 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, is 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 maximaal vijf woningen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (31 maart 2020, Bureau SRO, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8). In deze berekening is zowel de gebruiksfase als de aanlegfase 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 derhalve niet noodzakelijk.

Besluit m.e.r.

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.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. 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.

Bodem

Met de ontwikkeling van maximaal 1 woning vindt een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats. Dit betreft een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

In november 2017 heeft BMA Milieu een verkennd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4. Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen. Ter plaatse van het plangebied zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreiniging hoeft echter geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de matige verontreiniging met lood, nikkel en zink en de sterke verontreiniging met PAK in de ondergrond wordt, op basis van de Wet bodembescherming een nader onderzoek aanbevolen. Er is analytisch geen asbest aangetoond waarbij de norm voor nader bodemonderzoek wordt overschreden.

Nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek

In mei 2020 heeft BMA Milieu een nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5. Hieruit volgt dat de omvang van de verontreiniging met zware metalen en PAK circa 75 m³ (75 m² x gemiddelde laagdikte van 1,0 m) bedraagt. Op basis van aard, historische karakter, technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang van de verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten is het asfalt plaatselijk teerhoudend. De onderzochte puinfundering bevat analytisch asbest. De interventiewaarde wordt echter niet overschreden. De puinverharding ter plaatse van boring 7 is op basis van de analyse op de samenstelling (minerale olie) niet toepasbaar. Bij herinrichting wordt aanbevolen deze verhardingen af te voeren naar een erkende acceptant.

De verontreiniging met zware metalen en PAK dient op basis van een BUS-melding of saneringsplan te worden gesaneerd. Na sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen). In de exploitatie is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waarmee het plan financieel uitvoerbaar is.

Sanering

Voor de aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK is in 2021 een BUS-melding ingediend, waarna de verontreiniging gesaneerd is. Nadat een saneringsverslag en een aanvullende notitie zijn ingediend, is bij DCMR Milieudienst Rijnmond een bodemkwaliteitsverklaring aangevraagd. In de beoordeling (zaaknummer 9999258913, locatiecode AA050200242) concludeert DCMR Milieudienst Rijnmond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het gesaneerde/ontgraven deel van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Wij adviseren u, indien er voor de tuin grond aangevoerd wordt, om de bovenste ongeveer halve meter aan te vullen met schone grond (AW 2000).

Op deze manier wordt de ondergrond afgedekt (leeftlaag) aangezien de parameter van lood op het perceel niet voldoet aan de vigerende advieswaarde.

Parkeren

Het voorgenomen initiatief maakt maximaal vijf woningen mogelijk. Uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' blijkt dat de gemiddelde verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning in 'weinig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom' 8,2 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een verkeersgeneratie van 7,8 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de in totaal 5 woningen geldt een verkeersgeneratie van 48,4.

In de huidige situatie is er op het terrein een tuincentrum aanwezig waarbij het gebouw een oppervlakte van 1.351 m² heeft. Voor een tuincentrum geldt per 100 m² bvo een verkeersgeneratie van 15,6 voertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor het hele tuincentrum bedraagt ca. 201,6 voertuigbewegingen per etmaal.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal voertuigbewegingen afnemen. De kavels van de woningen zullen bereikbaar zijn middels twee nieuw aan te leggen bruggen die aansluiten op de 's-Gravenweg. Per eiland (slag) wordt één brug gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling van maximaal vijf woningen. In de nota Parkeernormen 2015 zijn de parkeernormen voor de gemeente Capelle aan den IJssel opgenomen. Voor een vrijstaande woning in de schil/rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,2 per woning en voor een twee-onder-een-kapwoning geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen. Voor drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen zullen er in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

De kavels binnen het plangebied worden ruim opgezet, waardoor er voldoende ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeervoorziening zal achter de voorgevelrooilijn aangelegd worden. Parkeren op het voorerf is niet toegestaan. De verplichting tot het realiseren van minimaal twee parkeerplaatsen per woning zal opgenomen worden in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en met een kettingbeding verder verzekerd worden.

Bij bouwkafeel 3 worden de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein aangelegd. In bijlage 10, d.d. 27 juni 2022 zijn de parkeerplaatsen zichtbaar op de situatietekeningen van de toekomstige situatie.

Gezien het voorgaande vormt parkeren geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

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 (17 december 2020, Blom Ecologie, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, vissen, amfibieën, insecten en algemene broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of Strategische reservering natuur. Er zijn karakteristieke landschapselementen (knotwilgen) aanwezig, die gecompenseerd worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gezien het voorgaande vormen flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Exploitatieplan

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten. De bouwkosten zijn gewaarborgd.

Bij het nemen van het besluit hebben wij voorts overwogen dat:

- Het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- Door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.
- Het bouwplan is voorzien van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woning op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 3 te verlenen.

Motivering van het besluit voor de activiteit het maken van een inrit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een inrit naar het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 3 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 het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 3 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan besluit voor de activiteit het maken van een inrit

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.
3. Het is in geen geval toegestaan dat een geparkeerde auto in de voortuin oversteekt over het trottoir.
4. Voor de aanleg van de uitrit 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.

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.