



datum
30 augustus 2022

kenmerk
0502665076/20210378

uw kenmerk/brief van doorkiesnummer

onderwerp
Omgevingsvergunning

M. van der Werf
m.van.der.werf@capelleaandenijssel.nl

Geachte .

Op 24 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning en een brug met toegangspoort op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 4. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 0502665076/20210378.

Projectomschrijving

Het plan betreft het bouwen van een vrijstaande woning onder rieten kap. De oppervlakte van de woning bedraagt 168 m², de goothoogte bedraagt 3,8 meter en de bouwhoogte bedraagt 9 meter.

Het plan voorziet tevens in een toegang tot de kavel in de vorm van een (gezamenlijke) brug met een breedte van 3 meter en een toegangspoort. De toegangspoort heeft een hoogte van 1,6 meter maar de stalen kolommen zijn 1,78 meter hoog.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning en een brug met toegangspoort overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Voorwaarden

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden, deze staan vermeld op pagina 7 onder de aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 – 2848688
Telefax: 010 – 2848800
BTW nummer: 001877045B05
Rabobank: 38.18.22.222
IBAN: NL97RABO0381822222
BIC nummer: RABONL2U

Activiteiten

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

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

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

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

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 11 maart 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.

Leges

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

Soort leges		Bedrag
Afwijken bestemmingsplan:	€	589,14
Bouwen, voor het in behandeling nemen:	€	7056,00

Totaal: € 9.645,14

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 mevrouw M. van der Werf, telefoon: (010) 284 8661, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres: m.van.der.werf@capelleaandenijssel.nl

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 0502665076/20210378 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
6617439_1650986491093_NMA128_OV04_brug_20220420.pdf	Tekeningenset brug en toegangspoort	26-04-2022
6617439_1645777552428_B821177aaA0.ahu_advies_geluidwering_gevels.pdf	Rapport	25-02-2022
6617439_1644336785294_202104_20211022_OV-01_Plattegronden_Omgevingsvergunning_aanvraag_W4_20220208.pdf	Plattegrondtekeningen	08-02-2022
6617439_1644336822157_202104_20211022_OV-02_Gevels_en_doorsneden_Omgevingsvergunning_aanvraag_W4_20220208.pdf	Geveltekeningen	08-02-2022
6617439_1644336874395_202104_20211221_OV-100_Situatie_Omgevingsvergunning_aanvraag_W4_20220208.pdf	Situatietekening	08-02-2022
6617439_1644336917065_202104_20211221_OV-DO-PD_Principe_Details_W3_20220128.pdf	Detailtekeningen	08-02-2022
6617439_1644336959660_Beoordeling_bodemkwaliteit_1081481.pdf	Verklaring DCMR	08-02-2022
6617439_1640359557673_202104_20211022_OV-03_Doorsnede_terrein_Omgevingsvergunning_aanvraag_W2_20211224.pdf	Doorsnedetekening	24-12-2021
6617439_1640359661559_gelijkwaardigheid_rieten_schroefdak.pdf	Gelijkwaardigheid	24-12-2021
6617439_1640359727755_N821177aaA0.rrr_Toets_Bouwbesluit.pdf	Berekening bouwfysisch	24-12-2021
20220608 t NL.IMRO.0502.ROBsGravenweg368-ON01.pdf	Bestemmingsplan	08-06-2022
6617439_1640359808248_bijlage_1 - kavelpaspoort.pdf	Kavelpaspoort	24-12-2021
6617439_1640359808342_bijlage_2 - archeologisch vooronderzoek.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359808429_bijlage_3 - _verkennd bodem- en asbestonderzoek.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359808641_bijlage_4 - nader bodemonderzoek en verhardingsonderzoek.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359808819_bijlage_5 - akoestisch onderzoek wegverkeer.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359808949_bijlage_6 - quickscan flora en fauna.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359809014_bijlage_7 - stikstofdepositieberekening.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359809041_bijlage_7a - AERIUS bijlage gebruiksfase.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359809075_bijlage_7b - AERIUS bijlage bouwfase.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640359809107_bijlage_8 - akoestisch onderzoek industriewaaier.pdf	Rapport	24-12-2021
6617439_1640360022798_06774-02b_Fundering.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
6617439_1640360022813_06774-04b_verdieping.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
6617439_1640360022823_06774-05b_vliering.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
6617439_1640360022833_06774-06b_dakaanzicht.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
6617439_1640360022842_06774-07a_Bijgebouw.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
6617439_1640360022851_6774_Ber_1_Woning_sGravenweg_kavel_4_Capelle.pdf	Constructieve veiligheid	24-12-2021
/6617439/basisset_aanvraag/6617439_1640360227550_publiceerbaarvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar	24-12-2021
Besluit Hogere waarden	Besluit	

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning en een brug met toegangspoort op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 4 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

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

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

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

Ten aanzien van het gestelde onder a.

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

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

Ten aanzien van het gestelde onder b.

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

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.

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 25 maart 2022 getoetst door ons Q-team. De brug met toegangspoort is op 10 mei 2022 getoetst.

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.

Reactie Q-team:

Het Q-team ziet een prachtig plan voorliggen. Het is een sprekend ontwerp dat in lijn is met de uitgangspunten en criteria zoals opgesteld in het Beeld Kwaliteitsplan. De bijzondere

detaillering valt op. De geïntegreerde verwerking van de zonnepaneel installatie is vernuftig gedaan. Het overhoekse ontwerp met de rietenkap overstekken zal beeldbepalend worden. Het- Q-team vraagt onverminderd aandacht voor de inrichting van het voorterrein in relatie tot het Beeld Kwaliteitsplan. Hoewel deze niet getoetst wordt zijn daar wel criteria voor opgesteld.

Het Q-team benoemt dat bij de inpassing in het landschap de brug haaks op de weg is geplaatst. De aanvrager heeft geen gebruik gemaakt van de optie in het beeldkwaliteitsplan om een lichte toog aan de brug te plaatsen.

Het Q-team gaat in op de schuine lamellen, vanuit welk perspectief deze gericht kunnen worden. Hierin is de afweging of het perspectief vanaf de brug of vanuit het perspectief van langsrijdend verkeer wordt opengezet. Het Q-team komt tot de conclusie dat het ingetekend model de voorkeur van de initiatiefnemer is en het Q-team met deze voorkeur akkoord is.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet in ruime mate aan de criteria uit het Beeldkwaliteitplan 's-Gravenweg 2019 en is welstandshalve akkoord.

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 vrijstaande woning en een brug met toegangspoort op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 4 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Voorwaarde constructieberekening

Bij de aanvraag hebben wij constructieberekeningen ontvangen en hebben deze gecontroleerd. Na controle van de berekeningen, volgens NEN-EN serie, zijn er de volgende opmerkingen:

1. De berekening voor de houten onderslag t.p.v. het gastenverblijf, opvangen houten balklaag H.B.4 ontbreken. Graag ook de koppeling van de balklaag aan de stalen ligger nog op een tekening aangeven;
2. De berekeningen voor de HSB-gevelstijlen ontbreken, deze moeten nog aangeleverd worden inclusief de minimale verankering van de wand aan de vloer;
3. De berekening voor de houten nokgordingen van de kap van de woning ontbreekt;
4. De berekening voor de stalen randbalken in de zoldervloer t.p.v. de dwarskap aan de rechterzijde ontbreekt;
5. De controleberekening voor de oplegspanning van de stalen randbalk op het metselwerk ontbreekt, de berekening moet hierop worden aangepast;
6. In de computerberekening van de stalen randbalk (rechts) op blz 69, is de puntlast van de permanente belasting in het middendeel ($2 \times 7,0$ kN) niet meegenomen. De berekening moet hierop worden aangepast;
7. In de berekening van de stalen ligger HEB180 in de verdiepingsvloer op blz 113, is de belasting uit het metselwerk (150mm) niet meegenomen. Ook is er geen berekening ontvangen voor de koker K1. De berekening moet hierop aangepast worden, inclusief een principedetail van de ligger in de vloer;
8. In de computerberekening van de vloerstrook as-D/E op blz 114, is de berekende puntlast op de vloer uit de kap en de vliering niet meegenomen. De berekening moet hierop worden nagezien, en ook de lijnlasten op de vloer aangeven in de tekening en de berekening;
9. De stalen randbalk van de veranda wordt op as-F/1 opgelegd op het metselwerk. De vrijstaande wand wordt gesteund door de dakconstructie van de veranda. Er moet een principedetail voor de oplegging van de randbalk aan het metselwerk aangeleverd worden en ook de verankering van de veranda aan de woning moet op de tekening aangegeven worden;
10. De berekening van de kolom op as-D/2 op blz. 154 ontbreekt, hier is geen gewichtsberekening voor ontvangen;
11. De knikberekening voor het dragende metselwerk ontbreekt, deze moet alsnog aangeleverd worden, inclusief de wanddiktes aangeven op de tekening;
12. De rapportage van de sonderingen ontbreken;
13. De berekening voor het draagvermogen van de funderingspalen ontbreekt;
14. De gewichtsberekening of wapeningsberekening van de fundering ontbreekt, ook is er geen complete wapeningstekening of palenplan van de fundering ontvangen, deze moet alsnog aangeleverd worden.

Voorwaarden geluidwering gevels

Bij de aanvraag hebben wij het document Akoestisch onderzoek wegverkeer ontvangen en hebben deze gecontroleerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidwering van de gevels kan voldoen aan de eisen. Wel zijn er enkele aandachtspunten:

1. De kozijnen in de achtergevel (behalve op zolderverdieping) moeten worden voorzien van dubbele kierdichting (kiertherm 40 dB(A);
2. De beglazing in de achtergevel van de woonkamer/keuken moet worden uitgevoerd in AGC thermobel TG 6-15-4-15-4 of gelijkwaardig (geluidwering glas $R_a;tr \geq 29$ dB);
3. De beglazing in de achtergevel van de master bedroom moet worden uitgevoerd in AGC thermobel TG 8-12-4-12-4 of gelijkwaardig (geluidwering glas $R_a;tr \geq 31$ dB);
4. Volgens de berekening van de geluidwering van de gevels moet er triple glas worden toegepast, terwijl op de tekeningen dubbel glas is aangegeven. Dat komt niet met elkaar overeen.

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. Het betreffen onder meer:

1. De tekeningen en de berekeningen, inclusief montage van de geprefabriceerde kapconstructie;
2. De tekeningen en de detailberekeningen van de staalconstructie;
3. De tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde systeemvloeren;
4. De berekening van de prefab betonpalen.

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 niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Werkerterreinvergunning

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

Groen

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

Wegen en bouwlogistiek

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 het plaatsen van de toegangsbrug zullen afspraken met de beheerders gemaakt moeten worden over de vormgeving en de (herstel van de) aansluiting van de verharding van de 's-Gravenweg op de brug. Aandachtspunten zijn hierbij onder meer hoogte, overgangsconstructie, uitvoering.

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 gemaïld 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

Op de plattegrondtekening is de riolering niet conform de legenda van deze tekening getekend. Het advies is om de vuilwataansluiting te vergroten naar 160mm en deze te voorzien van onstopspingsput(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.

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 intree en eventueel in combinatie met de afvoer van het kavel (kavel 3) 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 bouw delen 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 gereedmaken 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.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, dan mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
(artikel 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

Motivering van het besluit voor de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een vrijstaande woning en een brug met toegangspoort op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 4 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. De brug ligt binnen de bepalingen van het bestemmingsplan "Schollebos e.o." op gronden met de bestemming 'Water', 'Tuin', Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

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."

De brug is in overeenstemming met de bestemmingen water, tuin, verkeer – verblijfsgebied' en de dubbelbestemming waarde – archeologie. De toegangspoort is in strijd met de bestemming tuin, omdat in artikel 11.1 geen toegangspoort is opgenomen. Ontheffing is in het bestemmingsplan niet opgenomen.

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.

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 (verkennend en karterende fase). Op 29 oktober 2020 heeft het BOOR een beoordelingsbrief opgesteld. In deze beoordelingsbrief wordt geadviseerd om het archeologische vooronderzoek van Transect goed te laten keuren. In de beoordelingsbrief wordt aangegeven dat er voor het perceel 's-Gravenweg 368-1 geen verder vervolgonderzoek benodigd is.

Wij zijn 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.

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

Rijksbeleid

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid.

Planspecifiek

Uit de NOVI blijkt dat het kwantitatief en kwalitatief niet in evenwicht zijn van vraag en aanbod van woningen in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering leidt. Daarmee groeit noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijk functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Onderhavige ontwikkeling sluit aan op dit gedachtegoed. De NOVI is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. Het oprichten van een woning is in overeenstemming met het rijksbeleid.

Provinciaal

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes, bijvoorbeeld ten aanzien van behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Bij ontwikkelingen in binnen het veencomplex dient rekening gehouden te worden met het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, is in de huidige situatie bebouwd en is dusdanig klein van omvang dat gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Laag van de stedelijke occupatie

De stedelijke groen- en waterstructuur is van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied, zeker in het licht van verdere stedelijke verdichting en de verwachte klimaatverandering. Met ontwikkelingen wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land. Met onderhavig initiatief wordt aangesloten op de groene structuur van het lint van de 's-Gravenweg waardoor de ruimtelijke kwaliteit beter zal aansluiten op de omgeving.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Echter valt het plangebied niet binnen een gebiedsprofiel waardoor er geen relevante kaarten voor het plangebied zijn.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Het beoogde initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past dan ook binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is in lijn met de ambities van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 7 augustus 2021 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

Regionaal

Planspecifiek

In de subregio Oost ligt het accent op beheer en verduurzaming van de woningvoorraad. Met herstructurering, verduurzaming, renovatie, aanpassingen en levensduurverlenging zal de woonmilieubalans verder worden verbeterd, terwijl de berekende woningvraag naar nieuwbouw groter is dan het voorgenomen planaanbod. Met het ontwikkelen van 1 woning

wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan extra woningen binnen de regio. Het streven is om de woningen te voorzien van duurzame materialen en installaties.

Gemeentelijk

Structuurvisie 2030 - Parkstad naast economische motor

Op 10 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel de Structuurvisie 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het weergeven van de toekomstige inrichting van de gemeente in 2030. De structuurvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige plannen en is voorzien van een (wettelijk verplicht) uitvoeringsprogramma. Het uitgangspunt is het toevoegen van kwaliteit. De aandacht gaat daarbij niet uit naar groei, maar naar stadsverbetering. De ambitie is dat Capelle in 2030 een aantrekkelijke en duurzame parkstad is met een gedifferentieerd woonaanbod en veel groen en water. Het karakter van de Parkstad wordt bepaald door de groene randen van de stad, de groene hoofdstructuren in de stad en het groen en water midden in de woongebieden. Het versterken en het beleefbaar houden van deze structuren is een belangrijke opgave. Voorts zal de komende jaren de 'woonmilieubalans' van Capelle worden hersteld door, waar het kan, gedifferentieerde woonmilieus te realiseren. De aandacht gaat hierbij uit naar woonmilieus waar een tekort aan is, zoals suburbaan grondgebonden, landelijke en dorpse woonmilieus.

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg zal getracht worden deze aspecten op een integrale manier vorm te geven zodat de Capelse bevolking zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. In de komende jaren wordt ingezet op het behoud van de drie bestaande woonzorgservicezones. Daarnaast ondersteunt de gemeente bij ruimtelijke ontwikkeling samenwerking van partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

In de structuurvisie komen de ruimtelijke claims vanuit wonen, economie, verkeer en vervoer, buitenruimte, sport, recreatie, welzijn, onderwijs en zorg samen. Daarbij worden de hoofdlijnen geformuleerd en afwegingen en keuzen gemaakt. In de structuurvisie zijn kansgebieden weergegeven, waarbij een combinatie van woningbouwlocaties, kwetsbare woningvoorraad en andere ruimtelijke opgaven centraal staan. Er wordt onderscheid gemaakt in 3 gebieden: (1) centraal Capelle, (2) landelijk Capelle en (3) Bongerd / Wingerd e.o..

Planspecifiek

Capelle aan den IJssel vraagt om onderhoud en gerichte kwaliteitsimpulsen zoals het toevoegen van groen, voorzieningen en verschillende woningtypen. De gemeente ziet de herstructurering van de bestaande omgeving als een nieuwe uitdaging. Bij nieuwbouw ligt de nadruk op het realiseren van grondgebonden woningen. Woningen in een ruimere opzet met meer groen en water is aantrekkelijk voor huishoudens met hogere inkomens. Vanuit de gemeente gaat de prioriteit uit naar kleinschalige woningbouwplannen. In de huidige markt zullen deze plannen meer kans hebben op uiteindelijke realisatie.

Het 's-Gravenweggebied is een van de laatst bewaard gebleven gedeeltes van het slagenlandschap binnen de gemeente. Het gebied verstedelijkt langzaam. In ecologisch, cultuurhistorisch en structurerend opzicht is het 's-Gravenweggebied waardevol in de regio. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt, waardoor nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig ingepast moeten worden.

Het beoogde initiatief biedt ruimte voor maximaal 1 grondgebonden woning met een groene uitstraling en waarbij extra water wordt toegevoegd. Hierdoor zal de kwaliteit van de omgeving verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de Structuurvisie 2030.

Stadsvisie Capelle aan den IJssel

De stadsvisie voor Capelle aan den IJssel is op 27 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Stadsvisie worden de belangrijkste ambities en richting voor de toekomst van Capelle aan den IJssel weergegeven. In de stadsvisie wordt ingegaan op o.a. ruimte, maatschappij en veiligheid en biedt een lange termijn visie. De doelen van de stadsvisie worden als volgt omschreven:

- het bepalen van een koers voor de toekomst van Capelle
- het uitnodigen van Capellenaren bij het maken van hun stad

- het integraal benaderen van opgaven in Capelle: mensen willen in een prettige omgeving wonen, waar het veilig is en er voldoende voorzieningen zijn zoals supermarkt, speeltuin en huisarts
- het stimuleren van een nieuwe manier van werken van de gemeente: uitnodigend en faciliterend, van regels naar mogelijkheden.

Planspecifiek

Het plan ligt binnen het 's-gravenweggebied, het 's-gravenweggebied is opgenomen in de kaart 'Groen en waterrijk Capelle'. De stadsvisie gaat verder niet concreet in op ontwikkellocaties, maar sluit wel aan op het behoud van de bestaande historische structuren, zoals het 's-gravenweggebied. Met de ontwikkeling van deze kavel wordt de verbinding tussen woonbuurten en stadsparken versterkt. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de Stadsvisie.

Koersdocument Duurzaam Capelle

In het koersdocument Duurzaam Capelle, route naar een duurzame stad in 2050 schetst de gemeente de 'stip aan de horizon' voor Capelle aan den IJssel en wordt een aanzet gedaan voor de mogelijke route daar naar toe. De gemeente richt zich daarbij op concrete doelstellingen voor eind 2022, 2030 en 2040. Het Klimaatakkoord van Parijs is het uitgangspunt voor de Capelse doelstellingen.

De stip op de horizon 2050 richt zich op de volgende thema's:

- Energie: duurzame energie met lagere lasten (energietransitie).
- Klimaat: droge voeten in een groene stad.
- Circulaire economie: nieuwe kansen en grondstoffen hergebruiken.
- Gezonde leefomgeving.

Planspecifiek

In de toekomst zullen de nieuwe woningen aardgasloos uitgevoerd worden. Gestreefd wordt naar het gebruik van duurzame materialen en duurzame en energie-opwekkende installaties. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er verduurzaming van het perceel plaats. Het initiatief sluit dan ook aan op de doelstellingen die benoemd zijn in het Koersdocument Duurzaam Capelle.

Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019

Dwars door Capelle aan den IJssel loopt de 's-Gravenweg. De geschiedenis van het lint gaat terug tot in de middeleeuwen. Af en toe wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd aan het oude lint. Het bijzondere ruimtelijke karakter van het 's-Gravenweggebied is een kwaliteit die behouden moet blijven en versterkt moet worden.

Het deel van de 's-Gravenweg in de gemeente Capelle aan den IJssel kan gezien worden als een kralensnoer met verschillende kavels en bebouwing van verschillende bouwjaren en stijlen. De variatie is de rijkdom van het karakter van het gebied.

Bouwaanvragen worden dan ook getoetst aan de hand van de gestelde criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019.

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 25 maart 2022 getoetst door ons Q-team. De brug met toegangspoort is op 10 mei 2022 getoetst. Het bouwplan voldoet in ruime mate aan de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan 's-Gravenweg 2019 en is welstandshalve akkoord.

Archeologie

Zoals boven al benoemd, akkoord bevonden.

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:
2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

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 (1 december 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6).

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} 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} . 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} 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 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 december 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_{Ar,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 ten 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, Buro 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 verkennend 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).

Parkeren

Het voorgenen 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-één-kapwoning geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen. Voor drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-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 bouwkavel 4 worden de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein aangelegd. In toelichting paragraaf 2.2 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 voorgenen 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 vrijstaande woning en een brug met toegangspoort op het perceel 's-Gravenweg 368 kavel 4 te verlenen.