



KoWa Vastgoed B.V.

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Datum: 12 maart 2025 kenmerk uw kenmerk/brief van doorkiesnummer
05021350802/20230292

onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

behandeld door/e-mail
F.W.J. van der Waal
f.van.der.waal@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer ■■■■■■,

Op 30 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 appartementen op de locatie Bermweg 310. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021350802/20230292.

In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Projectomschrijving

Gezien de aanvraag is het uw bedoeling om 16 woningen te maken met bijbehorende infrastructuur. Dit bestaat uit 16 appartementen met parkeerplaatsen. De aanvraag betreft de volgende activiteiten:

- Bouwen.

De aanvraag hebben wij ook aangemerkt als een verzoek om afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Bevoegd gezag

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in voorliggend geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

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

Inwerkingtreding en beroep

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift vangt aan op de dag volgend op de verzenddatum van dit besluit: donderdag 13 maart 2025 tot en met woensdag 23 april 2025.

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.

Op grond van artikel 6.2c van de Wabo treedt deze omgevingsvergunning ook niet eerder in werking dan nadat er sanerende maatregelen zijn getroffen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het toekomstige gebruik. Hiervoor is een BUS-melding gedaan. Indien uit de beoordeling van het evaluatierapport van de onder het BUS uitgevoerde bodemsanering blijkt dat de saneringsdoelstelling is behaald, is de bodemkwaliteit geschikt voor gebruik. De vergunning zal niet eerder inwerking treden dan nadat de bodem door het bevoegd gezag geschikt verklaard is voor het beoogde gebruik

Stikstofdepositie

Gezien de afstand tot het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied en de kleinschaligheid van dit project, zal dit project geen significante negatieve effecten hebben ten aanzien van stikstofdepositie binnen natura 2000-gebieden.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Van toepassing op deze aanvraag is artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de bepalingen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat de volgende voor het behandelen van de aanvraag noodzakelijke gegevens ontbraken:

- a. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 1. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 2. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
- b. tekeningen en berekeningen van de opbouw van de bestaande en nieuwe constructie en wat de toegepaste materialen zijn;
- c. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 1. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 2. de constructieve samenhang;
 3. het stabiliteitsprincipe;
- d. de draairichting van beweegbare constructieonderdelen;
- e. de brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen;
- f. de inbraakwerendheid van bereikbare gevelelementen;
- g. de lucht- en waterdichtheid, de factor van de temperatuur en vochtwerende voorzieningen van inwendige en uitwendige scheidingsconstructies;
- h. de ventilatievoorzieningen van ruimten en voorzieningen betreffende de afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht;

- i. gegevens en bescheiden over het weren van ratten en muizen;
- j. de daglichttoetreding;
- k. gegevens en bescheiden de thermische eigenschappen van de toegepaste uitwendige scheidingsconstructie en de beperking van luchtdoorlatendheid;
- l. het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;

Wij hebben de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de gegevens aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12-08-2024. Nu de ontbrekende gegevens alsnog zijn overlegd beschikken wij over voldoende informatie om een goede beoordeling te kunnen doen.

Inzage termijn

Op 9 januari 2025 is dit besluit, voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze zienswijze periode is geen gebruik gemaakt van het indienen van zienswijzen.

Start en gereedmelding

U dient de start van de werkzaamheden uiterlijk drie dagen voordat u begint aan ons melden. Dit kunt u doen via een e-mail te sturen aan: bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl, onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 0502572901/20210246. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Na ontvangst van uw melding zal de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving contact met u opnemen om nadere afspraken te maken.

Leges

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

Soort leges		Bedrag
Bouwen	€	██████████
Afwijken bestemmingsplan uitgebreide procedure	€	██████████

Totaal: € ██████████

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

Teruggaaf leges

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

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. F.W.J. van der Waal, telefoon: 06-39784201, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres: f.van.der.waal@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05021350802/20230292 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	Datum ingediend
8324125_1703939781751_publiceerbareaanvraag.pdf	30-12-2023
020-719_BA-10_Bermweg_310_-_240426_-_DETAILS.pdf	26-4-2024
23119_berekening_tbv_bouwaanvraag_Bermweg_310_Capelle_ad_IJssel.pdf	26-4-2024
23119_opzet_constructie_tbv_bouwaanvraag_Bermweg_310_Capelle_ad_IJssel.pdf	26-4-2024
020-719_BA-01_Bermweg_310_-_240426_-_TEKENINGSET.pdf	26-4-2024
020-719_Bermweg_310_MPG_-_240426.pdf	29-4-2024
020-719_Bermweg_310_BENG_-_240426.pdf	29-4-2024
020-719_BA-03_Bermweg_310_-_BOUWFYS_BEREKENING_-_240503.pdf	6-5-2024
020-719_BA-02_Bermweg_310_-_BOUWBESLUITTOETS_-_240503.pdf	6-5-2024
00000001001877045000-2024070400815-000-020-719 Bermweg 310 BA-10 240703 welstand.pdf	23-7-2024
00000001001877045000-2024072401345-000-2024-043-2 Stijl - 16 app Bermweg 310 Cappelle wbo.pdf	25-7-2024
00000001001877045000-2024072401345-000-2024-043-1 Stijl - 16 app Bermweg 310 Cappelle BP.pdf	25-7-2024
00000001001877045000-2024071501309-000-020-719 Bermweg 310 BA-01 240711 welstand dakplgr impr.pdf	23-7-2024
Ruimtelijke onderbouwing Bermweg 310, d.d. 13-12-2024.pdf	13-12-2024
Bijlagenboek bij ruimtelijke onderbouwing Bermweg 310, d.d. 13-12-2024	13-12-2024

Motivering van het besluit voor de activiteit Bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen op de locatie Bermweg 310 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo 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.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie:

Deze bestemming regelt de bescherming van het archeologisch bodemarchief. Bij bodemingrepen van een bepaalde oppervlakte en diepte dient eerst uit een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat voldoende rekening is gehouden met de archeologische waarden in het besluitgebied.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

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

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

Reactie Q-team:

Het Q-team vindt de combinatie van voorgestelde aanpassingen in het ontwerp tot een rustig en evenwichtig beeld leiden. Tegelijkertijd zijn er op diverse beeldbepalende onderdelen nog onduidelijkheden over de exacte uitwerking hiervan, met name omdat dit nog niet met de bouwer(s) is besproken.

Het Q-team vraagt de architect nog om de detaillering op maakbaarheid te heroverwegen, en stelt voor om in een latere fase het uitgewerkte technisch ontwerp nogmaals te bespreken.

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

Ten aanzien van het gestelde onder e.

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

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Werkterreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeven van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkterreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw H. Oranje, telefoon (010) 284 8637.

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)

Er dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden van de sloop dan wel de bouw van de woningen/gebouwen een gedetailleerd verkeersplan (tekening) met bebording voor de bouw-in/uitrit ter goedkeuring worden gemaild naar aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl.

Deze tijdelijke verkeersmaatregelen mogen pas na goedkeuring van de wegbeheerder worden toegepast.

De geplaatste verkeersmaatregelen moeten ten minste (werk-)dagelijks gecontroleerd worden en indien en voor zo ver van toepassing direct hersteld worden.

Er dient minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden de definitieve bouwroute ter goedkeuring worden gemaild naar aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl.

Een nulopname van de openbare ruimte en bouwroute voor start van de inrichting van het bouwterrein c.a. aanleveren aan de beheerders.

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

Brandweer

De aan dit ontwerp stellen wij de volgende voorwaarden:

Bouwbesluit afdeling 6.6.

artikel 6.26. lid1:

De deuren van het trappenhuis op de begane grond dienen ook zelfsluitend te zijn uitgevoerd;

Geadviseerd wordt om te voorkomen dat men vanuit het trappenhuis vlucht naar het berg ingingen cluster om in het trappenhuis op de begane grond vluchtrouteaanduiding aan te brengen zodat men vlucht naar de hoofdentree en niet naar het bergingen cluster van uit het trappenhuis.

Indienen nadere gegevens ter goedkeuring

Met de uitvoering van de navolgende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens de vergunninghouder uiterlijk drie weken vóór uitvoering van de werkzaamheden de nodige nadere gegevens daarvan zoals tekeningen en/of berekeningen via het omgevingsloket bij de unit Handhaving en Vergunningen heeft ingediend en een gewaarmerkt exemplaar heeft ontvangen:

- a. palenplan en funderingstekeningen/ berekeningen;
- b. tekeningen en berekeningen paalspecificatie;
- c. tekeningen en berekeningen paalafwijkingen;
- d. wapeningstekeningen;
- e. tekeningen en berekeningen vloerconstructies;
- f. tekeningen en berekeningen dakconstructies;
- g. tekeningen en berekeningen gevel lateien;

- h. het aanbrengen van de isolatiematerialen (isolerende prefabelementen daaronder begrepen) alvorens is aangetoond dat deze voldoen aan de daaraan te stellen eisen;
- i. het aanbrengen van fabrieksmatig vervaardigde onderdelen zoals lateien, trappen en trapbordessen en dergelijke;
- j. het aanbrengen van de gebalanceerde ventilatie (leidingverloop, capaciteit, eventuele brandkleppen enzovoorts).

Welstand

Uiterlijk 6 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de complete set beeldbepalende details van het ontwerp, inclusief materiaalstaat, ter goedkeuring te worden aangeleverd.

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 temperatuursinvloeden, corrosie en bederf.

Riolering

De vuilwater- en hemelwaterafvoeren binnen en buiten het gebouw moeten voldoen aan afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012. De voorziening voor opvang en afvoer van hemelwater moet een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting hebben. Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat voor aanvang van de werkzaamheden er contact opgenomen moet worden met onze rioolbeheer, de heer M. Braal, m.braal@capelleaandenijssel.nl, telefoon (010) 284 8728, voor de aansluiting van woningen op de riolering.

Indienen veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de (sloop)werkzaamheden dient een veiligheidsplan (met een tekening van de bouwplaatsinrichting) ter goedkeuring te worden ingediend op het omgevingsloket.

In het veiligheidsplan dient te worden vastgelegd welke maatregelen worden getroffen om onveilige situaties rond de bouwplaats te voorkomen, en hoe geluid-, trillings- en stofhinder wordt voorkomen zoals bedoeld in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit. Verder geeft u aan op welke wijze u het bouwterrein afscheid van de openbare weg en via welke route u de aan- en afvoer van bouw- en sloopmateriaal wenst te regelen.

Wet natuurbescherming

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

Activiteiten die u onderneemt mogen niet schadelijk zijn voor de (beschermd) soorten. Bij het slopen van panden moet u er rekening mee houden dat dit ideale locaties kunnen zijn voor bijvoorbeeld vleermuizen. Wij verwijzen u ook naar de beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming met kenmerk ODH-2020-00113023 en datum 14 september 2020.

Nota aanpasbaar bouwen

Wij wijzen u erop dat de woningen moeten voldoen aan de door onze gemeenteraad vastgestelde Nota aanpasbaar bouwen.

Politiekeurmerk veilig wonen

Wij wijzen u erop dat bij de oplevering van het project de woningen moeten kunnen beschikken over het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Werkterreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeven van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkterreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw H. Oranje, telefoon (010) 284 8637.

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.

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)

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen voor het bouwen van 16 appartementen op Bermweg 310 te verlenen.

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 bouwen van 16 appartementen op Bermweg 310 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Op de beoogde locatie zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- 'Schenkel-Zuid', vastgesteld op 6 juli 2015;
- 'Parkeren', vastgesteld op 12 februari 2024;
- 'Parapluplan Wonen', vastgesteld op 14 november 2022.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Schenkel Zuid" voor wat betreft de bestemmingen Gemengd en Archeologie. Er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd, waardoor de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

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 onderbouwing 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.

Overwegingen

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

- Het bouwplan past binnen de ambities van het vastgestelde kavelpaspoort Capelseweg/Bermweg, vastgesteld op 27 november 2023 en bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing;
- Het plan hiermee vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- De gemeenteraad voor een locatie waarvoor een kavelpaspoort is vastgesteld geen 'Verklaring van geen Bedenkingen' hoeft af te geven;
- Het plan voldoet aan de bijzondere eisen van welstand. Ten aanzien van beeldbepalende details van het ontwerp is een voorwaarde opgenomen dat een complete set tekeningen voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het Q-team;
- Het bouwplan is voorzien van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing en maakt integraal onderdeel uit van het besluit;
- De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn onderbouwd via een ruimtelijke onderbouwing 'Bermweg 310';
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. En dat door toepassing van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;
- Na sanering van de grond deze geschikt is voor de beoogde ontwikkeling;
- De locatie zonder archeologisch vooronderzoek kan worden vrijgegeven, conform advies Archeologie Rotterdam;
- Als gevolg van de ontwikkeling geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn;
- Het plan de lokale doorstroom beoogd te stimuleren door tijdens het verkoopproces de woningen eerst aan te bieden aan Capelse jongeren en ouderen;
- De parkeerbehoefte voldoet aan de geldende parkeernormen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee voorziet het bouwplan voor 21 parkeerplaatsen op eigen terrein, te gebruiken voor bewoners en bezoekers.

- Op grond van de bepalingen in de Wet geluidshinder een besluit Hogere Waarden is vastgesteld;
- Omwonenden via een participatietraject zijn betrokken bij en hebben kunnen meedenken met het kavelpaspoort en het bouwplan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 16 appartementen op de locatie Bermweg 310 te verlenen.