



ONTWERPBESLUIT

Punta Grossa Vastgoedontwikkeling B.V.

Leeuwenhoekstraat 44
2652 XL Berkel en Rodenrijs

datum	kenmerk 1847498/1847677	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer (06) 5000 0853
onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning		behandeld door/e-mail van Overveld p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl	

Geachte [REDACTED],

Op 28 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021349619/20230287.

Projectomschrijving

Gezien uw aanvraag en de ingediende bescheiden is het uw bedoeling om een gebouw te bouwen met daarin 28 zelfstandige zorgwoningen. Op de begane grondvloer van het gebouwdeel parallel aan de Bermweg komt een restaurant ten behoeve van de bewoners. Het souterrain onder het gebouwdeel parallel aan Bermeinde en het deel haaks daarop wordt ingericht voor de stalling van in totaal 25 autoparkeerplaatsen, 57 fietsenstallingen en 4 scootmobielplekken. Op de begane grond van het gebouwdeel parallel aan Bermeinde komen gemeenschappelijke ruimten en kantoorruimten voor het zorgpersoneel. In totaal worden er 28 zelfstandige zorgwoningen gebouwd. De goot- en bouwhoogte van het gebouw parallel aan Bermweg worden respectievelijk 8 en 12,3 meter. De overige bebouwing krijgt een bouwhoogte van 13,05 meter. De bouwhoogte ter plaatse van de lift bedraagt 14,075 meter. Het perceel wordt ontsloten met een nieuw aan te leggen uitweg die aansluit op de Bermweg. Het project ligt gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Capelle aan den IJssel en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Rotterdam.

Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beslissen Burgemeester en Wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd op de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval beslist het bestuur van de gemeente Capelle aan den IJssel. De gemeente Rotterdam heeft hiermee ingestemd.

Activiteiten

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

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

- bouwen, van 28 zelfstandige zorgwoningen;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingsplannen "Schenkel Zuid" en "Prinsenland";
- Het aanleggen of wijzigen van een uitrit.

Voorgenomen Besluit

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11 en het aanleggen van een uitrit, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Voorts zijn wij voornemens om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit project en willen wij de grond vrijgeven in het kader van archeologisch onderzoek.

M.E.R.

Wij zijn voornemens om geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.2c van de Wabo treedt deze omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat er sanerende maatregelen zijn getroffen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het toekomstige gebruik. De aanwezige bebouwing op het perceel moet nog gedeeltelijk worden geamoveerd. De bodemrapporten van 22 november 2023 en 7 februari 2025 voldoen niet volledig aan de wettelijke eisen, omdat de bodem in pandig niet is onderzocht. Hierdoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie niet volledig in beeld. Voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling dient de bodemkwaliteit hier, al dan niet na sloop van de bebouwing, alsnog te worden onderzocht. De vergunning zal niet eerder in werking treden dan nadat de bodem door het bevoegd gezag geschikt verklaard is voor het beoogde gebruik.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo, zodat een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad de ontwerpverklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De verklaring is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Hogere waarde geluid

Wij hebben het ontwerpbesluit hogere waarde als bijlage toegevoegd.

Voorwaarden

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden welke staan vermeld op pagina 8 onder 'aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen'.

Voorwaarde informatieplicht trillingen door metroverkeer

Wetgeving voor trillingen door metroverkeer bestaat niet en is ook niet gereguleerd in het Bouwbesluit. De omgevingsvergunning kan op dit onderdeel dan ook niet worden geweigerd. De toekomstige bewoners moeten door vergunninghouder of haar rechtsopvolger in kennis worden gesteld over eventuele hinder van trillingen door metroverkeer.

Stikstofdepositie

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

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 en artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo.

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

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 15 juli 2024 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen met ingang van donderdag 12 juni 2025 voor zes weken ter inzage.

Eenieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen. De ter inzage legging van het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, Overheid.nl, het huis-aan-huisblad 'Het Kontakt IJssel- en Lekstreek' en de gemeentelijke website. Ook wordt het plan op het Omgevingsloket (regels op de kaart) geplaatst en zijn de stukken in te zien in de hal van het gemeentehuis aan de Rivierweg 111. U kunt voor het inzien van de stukken en voor vragen over het bouwplan contact opnemen met de behandelaar, Dhr. P. van Overveld.

Route Bouwverkeer

Wij staan niet toe dat zwaar bouwverkeer tijdens de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project over de Bermweg en de Haagwinde rijdt, maar via Rotterdams grondgebied.

Gemeente Rotterdam is onder voorwaarden akkoord gegaan met de bouwroute en de omleidingsroute voor fietsers. Er volgt nog een verkeersbesluit bij gemeente Rotterdam.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van het legesbedrag ontvangt u separaat een factuur na afhandeling van de aanvraag. Het legestartief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk.

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.

Informatie en correspondentie.

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. van Overveld, telefoon: 06-50000853, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres:

p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 05021349619/20230287 vermelden?

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,

de Secretaris
A. Van Gils

De Burgemeester
J. Manusama

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
1489667 GRO de Bermhof d.d. 10-04-2025	Bestemmingsplan	15-04-2025
1703772483310 223990 D-101	Constructieve veiligheid	28-12-2023
1703772483485 Hoofdopzet constructie	Constructieve veiligheid	28-12-2023
1703772908863 publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	28-12-2023
1714371466065 BEG S00 Riolering begane grond d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371466252 DAK riolering dakvloer d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371466345 FUN Riolering fundering d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371466398 S01 Riolering 1e verdieping d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371466437 S02.Riolering 2e verdieping d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371466467 S03 Riolering 3e verdieping d.d. 30-04-24	Installatietekening	29-04-2024
1714371533732 D-102 UPD constructies d.d. 27-02-2024	Rapport constructief	29-04-2024
1714371534037 DO-100 Palenplan d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534070 DO-200 Constructie souterrain en fundering d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534111 DO-300 Constructie begane grond d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534138 DO-310 Constructie 1e verdieping d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534171 DO-320 Constructie 2e verdieping d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534204 DO-330 Constructie 3e verdieping d.d. 27-02-2024	Constructietekening	29-04-2024
1714371534256 DO-340 Constructie dak d.d. 27-02-2024	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-04-2024
AO-001 Bestektekening Situatie d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-100 Bestektekening Plattegrond begane grond d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-101 Bestektekening Plattegrond 1e verdieping d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-102 Bestektekening Plattegrond 2e verdieping d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-103 Bestektekening Plattegrond 3e verdieping d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-905 Afstemming bouwroute d.d. 04-04-2025	Concepttekening	10-04-2025
AO-903 Presentatie panelen d.d. 04-04-2025	Tekeningenboek	10-04-2025
AO-901 Presentatie boekwerk d.d. 04-04-2025	Tekeningenboek	10-04-2025
AO-202 Gevelfragmenten 1 t/m 4 d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-203 Gevelfragmenten 5 t/m 7 d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-201 Gevels binnengebied d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-200 Gevels buitenzijde straatzijde d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-106 Woning plattegronden d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-300 Bestektekening doorsneden d.d. 04-04-2025	Bestektekening	
AO-105 Bestektekening Plattegrond souterrain d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-104 Bestektekening Plattegrond dakvloer d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-301 Bestektekening Principeddoorsneden 1 t/m 3 d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-302 Bestektekening Principeddoorsneden 4 t/m 6 d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
AO-303 Bestektekening Principeddoorsneden 7t/m 9 d.d. 04-04-2025	Bestektekening	10-04-2025
/8257877_1714371718359_A_AO-902	Bestektekening nieuwe of gewijzigde uitrit	29-04-2024
1714627230311 Ventilatiestaat Bermweg 30-04-2024.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1714627230342 W3023BEG W00.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1714627230386 W3023DAK W-DAK.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1714627230423 W3023VER1 W01.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1714627230469 W3023VER2 W02.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1714627230516 W3023VER3 W03.pdf	Installaties complexere bouwwerken	02-05-2024
1716474417613 7858.02 rapport Bouwbesluit	Rapport	23-05-2024
1716474417830 7858.03 rapportage brandveiligheid inclusief bijlagen	Rapport	23-05-2024
AO-902 Tekeningenset afstemming HHSK d.d. 04-04-2025	Tekeningenset	10-04-2025
AO-904 Impsessie d.d. 04-04-2025	Tekeningenboek	10-04-2025
AO-906 Gevelimpressies d.d. 04-04-2025	Tekeningenboek	10-04-2025
AO-911 Bestektekening waterberging en verharding d.d. 09-04-2025		10-04-2025

1716475100450 W3023DAK	Installaties	23-05-2024
1716475100532 W3023VER3 W003	Installaties	23-05-2024
Concept hogere waarde besluit	Voorgenomen besluit d.d. 15-04-2025	

ONTWERP

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

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

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

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

Ten aanzien van het gestelde onder a.

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

Ten aanzien van het gestelde onder b.

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

De aanwezige bebouwing op het perceel moet nog gedeeltelijk worden geamoveerd. De bodemrapporten van 22 november 2023 en 7 februari 2025 voldoen niet volledig aan de wettelijke eisen, omdat de bodem inpartig niet is onderzocht. Hierdoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie niet volledig in beeld. Voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling dient de bodemkwaliteit hier, al dan niet na sloop van de bebouwing, alsnog te worden onderzocht.

Tevens wordt in de grond de maximaal toelaatbare waarde overschreden voor nikkel en zink en zijn bij de herontwikkeling sanerende maatregelen noodzakelijk.

De vergunning zal niet eerder inwerking treden dan nadat de bodem door het bevoegd gezag geschikt verklaard is voor het beoogde gebruik.

De exploitant draagt zelf zorg voor de afvalinzameling. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten met een particuliere afvalinzamelaar welke het afval zal inzamelen met een klein voertuig.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schenkel-Zuid" en in strijd met het bestemmingsplan "Prinsenland" (gemeente Rotterdam).

De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van de bestemmingsplannen. In de motivatie op bladzijde 14 van dit voornemen zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is op 12 juli 2024 getoetst door ons Q-team.

De aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en kan hieraan voldoen. Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand en de gebiedstypologie historische polderlinten.

Het plan betreft de sloop- nieuwbouw voor twee gebouwen ten behoeve van zorgwoningen aan de Bermweg 9-Bermeinde 11.

Toelichting:

- De architect legt de aanpassingen en de omschrijvingen voor verdere detaillering voor aan het Q-team om te komen tot een positief advies. De positie van het zorggebouw aan de Bermweg is verschoven t.o.v. het achterliggende gebouw. Door zowel in de richting van de Bermweg als het gemaal met 0,5 m te verplaatsen komen beide zorggebouwen meer los van elkaar te staan. Dit is een nadrukkelijke wens van de gemeente Rotterdam.
- Door het gespiegeld plaatsen van een prefab betonnen keerwand op 1,1 m vanuit de uitgiftegrens is het gelukt om een strook van deze breedte vrij te maken voor een haag en bomen. Zodoende wordt voldaan aan een groene afscherming t.o.v. het fietspad en de metrobaan. Onduidelijk is nog hoe de positie van de haag en de bomen zich ten opzichte van elkaar staan.
- Het trappenhuis is volledig uitgevoerd in glasplaten. Dit zorgt voor maximale transparantie. De balustrade van de bordessen wordt niet meer doorgezet in de trappenhuisen.
- Op enkele plekken is gebouwd volgens de principes van natuurinclusief bouwen; er worden nest- en vleermuiskasten geplaatst aan de gevel, en groen ingepast op diverse dakranden en de entreeluiel.
- De kasten t.b.v. de installaties staan midden op het platte dak van het appartementengebouw en zijn daardoor maximaal uit het zicht. De afwatering van het dak vindt plaats via de HWA's op de gevels aan het binnenhof.
- Voor de beeldbepalende details kiest de architect voor het vastleggen van de esthetische kwaliteit in beeld en woord. De definitieve detaillering is afhankelijk van de afstemming met de aannemer in een opvolgende fase waarin gewerkt wordt richting een bouw gereed ontwerp.
- Met een reeks terreindoorsneden toont de architect op een heldere manier aan op welke wijze de hoogteverschillen en diverse gebouwdelen op elkaar aansluiten.

Reactie Q-team:

Het Q-team waardeert de kwalitatieve uitwerking van het bouwplan en is bij deze overtuigd van de presentatie van de architect. 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. De vraag is hoe de gepresenteerde kwaliteit geborgd blijft tijdens de bouw. Het Q-team stelt daarom voor om in een latere fase het uitgewerkte technisch ontwerp op detailniveau ter goedkeuring voor te leggen aan het Q-team.

Het Q-team heeft hierbij de volgende suggesties voor het definitief uitwerken van het ontwerp:

- Het volledig doorzetten van de haag rondom de parkeerbak langs het fietspad / de metrolijn
- Inzetten van een deskundige op het gebied van natuur-inclusief bouwen.
- Inzetten van een landschapsarchitect om het groenplan definitief te kunnen maken.

Conclusie:

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Aan deze goedkeuring wordt een voorschrift verbonden.

Voorschrift:

Uiterlijk 6 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de complete set beeldbepalende details van het ontwerp, inclusief materiaalstaat en de landschappelijke inpassing van het plan op het perceel in relatie tot de omgeving ter goedkeuring bij het Q-team te worden aangeleverd.

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 zijn wij voornemens om de omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11 te verlenen.

ONTWERP

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen

Voorwaarde indienen bodemrapport

De bodemrapporten van 22 november 2023 en 7 februari 2025 voldoen niet volledig aan de wettelijke eisen, omdat de bodem in pandig niet is onderzocht. Hierdoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie niet volledig in beeld. Voorafgaand aan de voorgenomen herontwikkeling dient de bodemkwaliteit hier, al dan niet na sloop van de bebouwing, alsnog te worden onderzocht.

Tevens wordt in de grond de maximaal toelaatbare waarde overschreden voor nikkel en zink en zijn bij de herontwikkeling sanerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij kan gekozen worden tussen het volledig verwijderen van de verontreiniging of het afdekken van de verontreiniging door middel van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag of een leeflaag met een dikte van minimaal één meter.

Er mag met de bouwwerkwerkzaamheden niet eerder worden aangevangen dan nadat wij de bodem geschikt hebben verklaard voor het beoogde gebruik.

Informatieplicht trillingen door metroverkeer

Wetgeving voor trillingen door railverkeer bestaat niet en is ook niet gereguleerd in het Bouwbesluit. De omgevingsvergunning is op het gebied van trillingshinder beoordeeld. Om trillinghinder door railverkeer te minimaliseren adviseren wij om de vloeren uit te voeren in breedplaat en de fundering hierop af te stemmen. De toekomstige bewoners moeten door vergunninghouder of haar rechtsopvolger in kennis worden gesteld over eventuele hinder van trillingen door railverkeer.

Voorwaarde constructieberekening

Bij de aanvraag hebben wij constructieberekeningen ontvangen en hebben deze gecontroleerd. De volgende gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend:

1. Constructieberekening;
2. Constructietekening van de 1^e verdiepingsvloer;
3. Gewichtsberekening;
4. Stabiliteitsberekening;
5. Funderingsadvies;
6. Palenplan; voorzien van:
 7. - De maatvoering en de noordpijl;
 8. - De aanduiding van het paaltype;
 9. - Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 10. - Paalbelastingen (rekenwaarden);
 11. - Detail af te hakken paalkop (steklengten);
 12. - De plaats van de sondeerpunten;
 13. - De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
14. Berekening en tekening van de paalwapening;
15. Morteldrukgrafieken en sonische doormetgegevens van de fundatiepalen;
16. Beoordeling paalafwijkingen;
17. Berekening en tekening van de fundatie, inclusief wapening;
18. Berekening en tekening van de begane grondvloer;
19. Berekening en tekening van de verdiepings- en dakvloer;
20. Berekening en tekening van in het werk gestorte wanden/kolommen/balken inclusief wapening en details;
21. Berekening en tekening van prefab betonwanden/kolommen/balken inclusief wapening en details;
22. Berekening en tekening van prefab betonplaten, zoals bordessen, trappen;
23. Berekening en tekening van prefab betonlateien en stalen lateien en geveldraggers;
24. Ankerplan;
25. Berekening en tekening van de staalconstructies inclusief detailberekeningen aansluitdetails;

26. Berekening en tekening van de houtconstructies inclusief detailberekeningen aansluitdetails;

27. Berekening en tekening van de prefab kapconstructie.

Bij de berekeningen moet worden gerekend met de uitvoering van de daken als groene daken.

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.

Voorwaarden 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.

Voorwaarden oplaadpunten voor fietsen en/of scootmobielen

Wij stellen als eis dat ter plaatse van de beoogde fietsenstalling minimaal 20% van de stallingsplaatsen wordt voorzien van een elektrisch oplaadpunt voor fietsen en/of scootmobielen. Wij stellen hierbij als eis dat in een voorziening wordt voorzien waarmee de oplaadpunten voor elektrische voertuigen tegelijkertijd kunnen worden uitgeschakeld. Bij de toegang van het souterrain (de parkeergarage) moet informatie staan over (de uitvoering van) die voorziening en waar de oplaadpunten zijn.

Brandveiligheid

Voor het stallen van elektrische voertuigen in de parkeergarage willen wij u wijzen op de publicatie van brandweer Nederland met betrekking tot risico verminderende maatregelen voor het stallen van elektrische auto's. Via onderstaande link komt u bij deze publicatie.

[Elektrische voertuigen in parkeergarages en brandveiligheid - BrandweerNederland.nl](#)

Voorwaarde 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.

Het plan voorziet in een groene inrichting van het plangebied wat een positieve impuls voor de biodiversiteit betekend. Uiterlijk 6 weken voor de start van de werkzaamheden dient u ter goedkeuring een uitgewerkt beplantingsplan in, waarbij het ecologisch advies van bureau Natuurlink van 31 maart 2025 als leidraad en inspiratie dient. Het inrichtingsplan zal door ons worden beoordeeld voor de doelsoorten huismus, gierzwaluw, de gewone en de ruige dwergvleermuis en de egel.

Stemgeluid kinderdagverblijf

Op het naastgelegen perceel, aan de Kralingseweg 463, is op dit moment een kleinschalig medisch kinderdagverblijf gevestigd. Dit kinderdagverblijf heeft een buitenspeelsterrein. In het kader van stemgeluid heeft de DCMR geadviseerd hier nader onderzoek naar te doen. Uit dit onderzoek voortvloeiende maatregelen moeten, na goedkeuring van dit onderzoeksrapport door de DCMR, bij de bouw van de 28 zorgwoningen worden toegepast.

Ophalen huisvuil

De exploitant draagt zelf zorg voor de afvalinzameling. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten met een particuliere afvalinzamelaar welke het afval zal inzamelen met een klein voertuig.

Voorwaarde Riolering

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat voor aanvang van de werkzaamheden er contact opgenomen moet worden met onze rioolbeheerder, de heer M. Braal, m.braal@capelleaandenijssel.nl, telefoon (010) 284 8728, voor de aansluiting van de woningen en de gemeenschappelijke ruimte op de riolering.

Route Bouwverkeer

Wij staan niet toe dat zwaar bouwverkeer tijdens de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project over de Bermweg en de Haagwinde rijdt, maar via Rotterdams grondgebied. Gemeente Rotterdam is onder voorwaarden akkoord gegaan met de bouwroute en de omleidingsroute voor fietsers. Er volgt nog een verkeersbesluit bij gemeente Rotterdam.

Werkterreinvergunning

Als u gemeentegrond gaat gebruiken ten behoeve van de werkzaamheden, dan wijzen wij u erop dat een werkterreinvergunning is vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Team A.P.V./Bijzondere wetten,. email: apvvergunningen@capelleaandenijssel.nl

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag moet een DO (Ontwerptekening) van de aansluiting van het perceel op de openbare weg, inclusief de (eventueel) benodigde aanpassingen van de openbare ruimte, worden aangeleverd.

Het DO zal ruim voor (minimaal 3 maanden) de start van de aanleg de (nieuwe) openbare ruimte verder uitgewerkt moeten worden naar civieltechnische bestek-/werktekeningen. Definitieve verharding van de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte (inrit e.d.) moet voldoen aan de eisen in het Programma van Eisen, met onderliggende Technische Voorwaarden en Standaarddetails. De betreffende bestek-/werktekeningen moeten tijdig ter goedkeuring/beoordeling aan de beheerder(s) worden aangeboden.

Aanleg van de aan de gemeente over te dragen verharding (inrit e.d.) wordt door een door de gemeente goedgekeurde aannemer onder toezicht van een gemeentelijke (civieltechnisch) toezichthouder uitgevoerd.

De datum van de start van de aanleg van de over te dragen verharding moet tenminste 2 werkweken voor start aan de unit Project- en Ingenieursbureau worden doorgegeven.

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 gemaïld 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.

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.

Indien tijdens de bouw een bouwterrein nodig is buiten het eigendomsgebied moet een vergunning voor het in gebruik nemen van gemeentegrond worden aangevraagd.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.
(artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)

Aanwijzingen

Parkeren vrachtwagens

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

Kwaliteitsverklaringen

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

Constructie

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

Riolering

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

Mededelen aanvang en beëindiging werk

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste drie werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Start en gereedmelden van de bouwwerkzaamheden kan via e-mail naar het adres bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl.

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, die de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van het Bouwbesluit nodig acht. De vergunninghouder moet aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving kennis geven van:

1. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee werkdagen tevoren;
2. de aanvang van de 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)

ONTWERP

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

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt gedeeltelijk binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schenkel Zuid" en gedeeltelijk in bestemmingsplan "Prinsenland" (gemeente Rotterdam) en is in strijd met de bouwregels van deze bestemmingsplannen. Het bouwplan ligt gedeeltelijk op de bestemming 'Maatschappelijk' en gedeeltelijk op de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan is in strijd met beide bestemmingsplannen.

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.

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

Geluid afkomstig van weg- en railverkeer

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft in 2023 onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt maximaal **56 dB** (Prins Alexanderlaan).
- De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer (metrolijn A/B) bedraagt maximaal **70 dB**.
- De maximaal te ontheffen waarde van **63 dB** (wegverkeer) wordt niet overschreden.
- De maximaal te ontheffen waarde van **68 dB** (railverkeer) wordt op bepaalde gevels overschreden, waarvoor aanvullende maatregelen vereist zijn.
- Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de zorgwoningen, mits hogere waarden worden vastgesteld en maatregelen worden getroffen om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren, zijn niet voldoende effectief. Om deze reden wordt een besluit hogere waarde vastgesteld, waarbij aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn ter bescherming van de leefomgeving. Dit houdt in dat aan de zuidwestelijke gevelzijden van de appartementen 18, 19, 20 en 21 gelegen op de 2e verdieping van het gebouw en de appartementen 24, 25 en 26 gelegen op de 3e verdieping van het gebouw een dove gevel toegepast dient te worden. Voor de overige appartementen geldt dat deze minimaal één geluidluwe gevel dienen te hebben. Indien dat niet mogelijk is, is het van belang dat die appartementen in ieder geval beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Stemgeluid

Voor de gebiedstypering "gemengd gebied" geldt op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een richtwaarde van 50 dB(A). Uit de rekenresultaten van het akoestisch

onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan deze richtwaarde. Hierdoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbare woon- en leefklimaat met betrekking tot het geluid van bedrijven.

Op het naastgelegen perceel, aan de Kralingseweg 463, is op dit moment een kleinschalig medisch kinderdagverblijf gevestigd. Dit kinderdagverblijf heeft een buitenspeelterrein. In het kader van stemgeluid heeft de DCMR geadviseerd hier nader onderzoek naar te doen. Uit dit onderzoek voortvloeiende maatregelen moeten, na goedkeuring van dit onderzoeksrapport door de DCMR, bij de bouw van de 28 zorgwoningen worden toegepast.

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Schenkel-Zuid' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. In het bestemmingsplan 'Prinsenland' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning diverse werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan. Dit geldt voor beide dubbelbestemmingen.

Op verzoek van Archeologie Rotterdam heeft het onderzoeksbureau RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. ter plaatse van de planlocatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd en een rapportage opgesteld (zie bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing). Uit dit onderzoek blijkt dat de kans gering is dat in het plangebied archeologische resten bedreigd worden.

Archeologie Rotterdam adviseert ons om het gebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek. Indien bij de uitvoering van de gespecificeerde werkzaamheden (of andere werkzaamheden) onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Wij hebben op basis van het advies van Archeologie Rotterdam besloten om het gebied vrij te geven in het kader van archeologisch onderzoek.

Verkeer & parkeren

Parkeren

Voor de zorgappartementen wordt aangesloten op de parkeernorm bij het woningtype 'aanleunwoning/serviceflat'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal is er een parkeerbehoefte van 30,8 parkeerplaatsen (1,1 x 28). Het parkeren voor bewoners, bezoekers en personeel (ten behoeve van de beperkte zorgvoorzieningen) wordt volledig opgelost op het eigen terrein. Als een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt in de nabijheid (loopafstand) van een HOV-halte (Hoogwaardig Openbaar Vervoer), kan de parkeernorm voor de auto met maximaal 20 procent worden verlaagd. Woningen en werklocaties op loopafstand van een HOV-halte zijn beter bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor het OV-gebruik hier beter kan concurreren met de auto. Dit past in het gemeentelijke beleid om stedelijke verdichtingslocaties zoveel mogelijk te zoeken in de omgeving van HOV-haltes. De ontwikkeling valt binnen de zone 300-600 meter loopafstand. Hierdoor mag het aantal parkeerplaatsen met 10% worden verminderd. Met de toepassing van de HOV-correctie is de parkeerbehoefte afgerond 28 (27,7) parkeerplaatsen.

De te realiseren parkeerplaatsen worden niet toegewezen aan de bewoners en zijn daarmee bereikbaar voor bewoners en bezoekers. Hierdoor komen de parkeerplaatsen in aanmerking voor dubbelgebruik. Op basis van de aanwezigheidspercentages is de werkdag in de avond het maatgevende moment. Voor de bewoners geldt dan een aanwezigheidspercentage van 90% en voor bezoekers een aanwezigheidspercentage van 80%. Dit betekent dat er 24,192 parkeerplaatsen (90% van 20,16 en 80% van 7,56), dus afgerond 25 parkeerplaatsen, nodig zijn. Op het terrein worden 25 verdiepte parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor wordt voldaan aan de autoparkeereis.

De fietsparkeernorm voor de categorie aanleunwoning / serviceflat bestaat uit 1 plek voor de bewoners en 1 plek voor bezoek.

De beoogde fietsenstalling heeft een oppervlakte van 55,5 m² en biedt plaats aan 56 fietsparkeerplaatsen. Het aantal stallingsplaatsen sluit daarmee aan op de eis van de gemeente Capelle aan den IJssel om minimaal twee fietsparkeerplaatsen per woning te realiseren. In het souterrain zijn ook 4 scootmobielplekken beoogd.

Wij stellen op basis van ons parkeerbeleid (Nota Parkeernormen 2023) als eis dat ter plaatse van de beoogde fietsenstalling minimaal 20% van de stallingsplaatsen wordt voorzien van een elektrisch oplaadpunt voor fietsen en/of scootmobielen.

Bereikbaarheid fiets- en scootmobielparkeerplaatsen

De fietsenstalling bevindt zich in het souterrain, die vanaf de openbare weg alleen bereikbaar is via de hellingbaan. De beoogde hellingbaan is 10%. Dit is in strijd met bijlage 5 van de Nota Parkeernormen 2023 die eist dat een hellingbaan voor het bereiken van een stalling voor fietsen/scootmobielen maximaal 5% mag bedragen.

Als alternatief voor het gebruik van de hellingbaan heeft u de lift als alternatief aangedragen. Wij stellen daarbij als eis dat:

- 1) de lift en de route daar naar toe geschikt zijn voor de betreffende voertuigen;
- 2) de lift altijd toegankelijk is voor bewoners en bezoekers;
- 3) voor bewoners en bezoekers duidelijk is dat ze de lift kunnen gebruiken om de stalling te bereiken en hoe ze bij de lift kunnen komen.

We adviseren u om bezoekers / bewoners bij de helling duidelijk te maken dat het een steile helling betreft.

Om de fiets- en scootmobielparkeerplaatsen beter bereikbaar te maken, stellen wij u daarnaast voor om het mogelijk te maken dat de lift bereikbaar wordt voor fietsen en/of scootmobielen via het pad aan de oostzijde van het gebouw en via de binnentuin. Daarmee wordt voorkomen dat door het hele gebouw moet worden gegaan met fietsen en/of scootmobielen.

Verkeer

In uw opdracht is berekend hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling aan Bermweg 11 oplevert. Ook is bepaald hoeveel verkeer de ontsluitende wegen (Bermweg en Haagwinde) aan kunnen. Daarbij is rekening gehouden met het parkeren op die wegen. Aanvullend zijn in opdracht van gemeente Capelle aan den IJssel verkeerstellingen uitgevoerd. Op basis van de berekeningen en tellingen is de conclusie dat de ontsluitende wegen (Bermweg en Haagwinde) de extra verkeersbewegingen van de ontwikkeling aan kunnen.

Op de Schenkselse Dreef en Kralingseweg is het vaak druk. Er staan dan rijen auto's te wachten. Dat komt vooral door de kruising met de metro. We hebben hier onderzoek gedaan en in beeld gebracht hoe de verkeerdrukke zich de komende jaren zal ontwikkelen en welke maatregelen mogelijk zijn om de doorstroming te verbeteren. Hierover zullen wij de komende periode een besluit nemen. Echter staat dit los van uw ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de verkeerstoename van uw ontwikkeling aan Bermweg 11 zodanig klein is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten dat dit niet tot een significante verslechtering van de huidige situatie op deze aansluiting leidt.

Exploitatieplan

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Waterkering

Het plangebied ligt binnen de kernrandzone en beschermingszone van een regionale waterkering.

De kernrandzone geeft de ligging van de waterkering aan. Beschermingszones zijn de gebieden op en rond die waterkeringen. Deze gebieden vallen onder de keur. Het gebruik van deze gebieden is daarom vaak alleen maar toegestaan met toestemming van het Hoogheemraadschap. Op 21 februari 2024 is door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de watervergunning verleend.

M.E.R. beoordeling

Door u is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 16 van de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan omvat de bouw van 28 zorgappartementen, waarmee ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen) wordt gebleven. Hierbij kan ervan worden uitgegaan, dat dit niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de referentiesituatie.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en hiervoor geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is conform het Besluit m.e.r.. Wij hebben dan ook besloten om voor dit initiatief geen m.e.r. procedure te doorlopen.

Overwegingen

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

- het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- het plan voldoet aan de bijzondere eisen van welstand;
- op grond van de bepalingen in de Wet geluidhinder een besluit hogere waarde wordt aangenomen;
- omwonenden door middel van informatieavonden op 19 december 2023 en 21 november 2024 geïnformeerd zijn. Op basis van de informatieavonden zijn de plannen op punten aangepast en is nader onderzoek gedaan;
- er een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen u en de gemeente op 14 april 2025;
- de afwijkingen van de bestemmingsplannen zijn onderbouwd middels een ruimtelijke onderbouwing 'De Bermhof, Capelle aan den IJssel';
- 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. De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van het besluit.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 28 zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende algemene ruimten Bermweg 9-11 te verlenen.

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

Aan ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het maken van een uitrit Bermweg 9-11 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

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

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

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

Ten aanzien onder a.

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

Ten aanzien onder b.

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

Ten aanzien onder c.

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

Ten aanzien onder d.

Hiervan is geen sprake.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitrit Bermweg 9-11 te verlenen.

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit het maken van een uitrit

De volgende voorwaarden hebben wij aan het besluit verbonden.

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

Aansprakelijkheid

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

ONTWERP