



## ONTWERPBESLUIT

Herkon B.V.  
De heer [REDACTED]  
Postbus 138  
3370 AC HARDINXVELD-GIESSENDAM

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
februari 2020	1116486/20190314		
onderwerp	behandeld door/e-mail		
Omgevingsvergunning Hortus - Fascinatio Boulevard	[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl		

Geachte heer [REDACTED]

Op 20 december 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw in 5 bouwlagen op het perceel naast Fascinatio Boulevard 708 ( Allsafe) op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummer 3674 G. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1116486/20190314.

### **Projectomschrijving**

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw met stallingsgarage. De stallingsgarage bevindt zich op de begane grond van het complex en biedt ruimte aan 67 parkeerplaatsen en 2 fietsenbergingen. Op de vijf verdiepingen worden in totaal 55 appartementen voorzien. Het gebouw heeft een grondvlak van circa 2.000 m<sup>2</sup> en een hoogte van circa 19 meter. Het project van 55 appartementen is onderverdeeld in 47 appartementen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en 8 appartementen tussen de 100 m<sup>2</sup> en 160 m<sup>2</sup>.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 6.2c, lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit zijn wij voornemens te besluiten voor de uitvoering van het bouwplan. Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden. Deze zijn weergegeven vanaf bladzijde 7 en verder bij dit besluit.

### **Activiteiten**

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

- bouwen, van een appartementengebouw;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug".

**Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.**

Rivierweg 111	Telefoon: 010 – 2848688
Postbus 70	Telefax: 010 – 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
	Rabobank: 38.18.22.222
<a href="http://www.capelleaandenijssel.nl">www.capelleaandenijssel.nl</a>	IBAN: NL97RABO0381822222
<a href="mailto:gemeente@capelleaandenijssel.nl">gemeente@capelleaandenijssel.nl</a>	BIC nummer: RABONL2U

**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 Ministeriële regeling omgevingsrecht.

**Ontvangst aanvullende gegevens**

Op 17 februari 2020 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

**Leges**

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

Soort leges		Bedrag
Bouwen, voor het in behandeling nemen:	€	██████████
Afwijken bestemmingsplan buitenplanse ontheffing:	€	██████████
Beoordelen archeologisch rapport	€	██████████
Beoordelen bodemrapport verontreiniging	€	██████████

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 activiteit 'bouwen' verschuldigde leges.

**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 omgevingsvergunning belemmeren.

**Wet natuurbescherming**

Door de werkzaamheden zullen geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden verstoord. Er is geen afdoend onderzoek noodzakelijk en er is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

**Melding brandveilig gebruik**

Wij verzoeken u om tijdig een ontvankelijke melding brandveilig gebruik te doen op het omgevingsloket, uiterlijk 4 weken voor ingebruikname van het woongebouw.

**Inwerkingtreding**

Op grond van artikel 6.2c, lid 1 onder b van de Wabo treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming ter actualisatie een beperkt bodemonderzoek wordt uitgevoerd, gericht op het vaststellen van de dikte en de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige leeflaag en wij hiermee hebben ingestemd.

**Ter inzage**

Het ontwerpbesluit wordt op ????????????? 2020 gepubliceerd. Van ??????????? 2020 tot en met ????????????? 2020 ligt de ontwerpbesluit ter inzage en is een ieder in de gelegenheid zienswijzen naar voren te brengen.

**Informatie en correspondentie**

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. [REDACTED], telefoon: (010) 284 [REDACTED], bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 - 10.00 uur, e-mailadres: [REDACTED]@cappelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 1109871/20190244 vermelden?

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

### Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam	Omschrijving	Datum ingediend
Aanvraagformulier publiceerbaar	Aanvraagformulier	20-12-2019
D100 Situatietekening	Tekening	17-02-2020
D600 Plattegronden appartementen	Tekening	17-02-2020
D100 Plattegrond begane grond	Tekening	20-02-2020
D110 Plattegrond eerste verdieping	Tekening	17-02-2020
D120 Plattegrond tweede verdieping	Tekening	17-02-2020
D130 Plattegrond derde verdieping	Tekening	17-02-2020
D140 Plattegrond vierde verdieping	Tekening	17-02-2020
D150 Plattegrond vijfde verdieping	Tekening	17-02-2020
D160 Plattegrond dak	Tekening	17-02-2020
D800 Plattegrond Bouwbesluit begane grond	Tekening	20-02-2020
D810 Plattegrond Bouwbesluit eerste verdieping	Tekening	17-02-2020
D820 Plattegrond Bouwbesluit tweede verdieping	Tekening	17-02-2020
D830 Plattegrond Bouwbesluit derde verdieping	Tekening	17-02-2020
D840 Plattegrond Bouwbesluit vierde verdieping	Tekening	17-02-2020
D850 Plattegrond Bouwbesluit vijfde verdieping	Tekening	17-02-2020
D400 Detailboek	Tekening	17-02-2020
D200 Geveltekening	Tekening	17-02-2020
D210 Geveltekening galerij	Tekening	17-02-2020
D300 Doorsnedetekening	Tekening	17-02-2020
Daglichtberekening	Berekening bouwfysisch	17-02-2020
Ventilatieberekening woningen	Berekening bouwfysisch	17-02-2020
Ventilatieberekening parkeergarage	Berekening bouwfysisch	20-12-2019
Akoestisch onderzoek	Berekening bouwfysisch	17-02-2020
Akoestisch rapport	Rapport bouwfysisch	17-02-2020
Rapport geluidwering gevels	Berekening bouwfysisch	20-12-2019
Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa	Rapport bouwfysisch	20-12-2020
Spuiventilatieberekening	Berekening bouwfysisch	20-12-2019
EP berekening zuid	Berekening bouwfysisch	17-02-2020
EP berekening zuid 2	Berekening bouwfysisch	17-02-2020
Gelijkwaardigheidsverzoek bergingen	Document	17-02-2020
Gelijkwaardigheidsverzoek grote brandcompartimenten	Document	20-02-2020
Tekeningenset politiekeurmerk	Tekeningenset	20-12-2019
Tekeningenset appartementen politiekeurmerk	Tekeningenset	20-12-2019
UPD constructies	Rapport	20-12-2019
Sonderingen	Rapport	17-02-2020
V&G-plan	Rapport	20-12-2019
Milieuprestatieberekening	Berekening	17-02-2020
Funderingsadvies	Constructie	20-12-2019
Palenplan	Tekening	17-02-2020
Funderingsadvies grondmechanisch	Rapport	17-02-2020
Formulier veilig onderhoud	Rapport	17-02-2020
Principeverloop riolering	Tekening	25-02-2020
Rolering aansluitleidingen	Tekening	17-02-2020
GRO Hortus	Rapport	13-05-2020
Upd brandveiligheid	Rapport	17-02-2020
Actualiseren bodemrapport	Rapport	20-12-2019
Afwerkstaat materialen buitengevels	Document	20-12-2019

## Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartemengebouw in 5 bouwlagen op het perceel naast Fascinatio Boulevard 708 ( Allsafe) op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummer 3674 G 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 2.84, artikel 6.26 en met artikel 4.31 van het Bouwbesluit. Voor deze strijdigheden is een verzoek om gelijkwaardigheid ingediend.

Het plan voldoet voor wat betreft de beperking van uitbreiding van brand niet aan hetgeen hierover gesteld is in artikel 2.84 van het Bouwbesluit, omdat in lid 1 is bepaald dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, ten minste 60 minuten bedraagt. In lid 8 van dit artikel is bepaald dat bij het bepalen van de wbdbo van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw er voor het op het andere perceel gelegen gebouw wordt uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. In het tiende lid van dit artikel tenslotte is bepaald dat de afstand tussen een brandcompartiment en een ander brandcompartiment ten minste 5 meter is.

De afstand van de linker zijgevel van het gebouw bedraagt minder dan 2,5 meter ten opzichte van de perceelsgrens en in deze buitengevel bevinden zich op de begane grond niet afsluitbare ventilatieopeningen ten behoeve van de parkeerlaag. De wbdbo van de parkeerlaag ter plaatse van deze ventilatieopeningen bedraagt minder dan 60 minuten.

Ter plaatse van de ventilatieopeningen op de begane grond worden aan de binnenzijde van het gebouw tegen de linker zijgevel brandschermen geplaatst, met een minimale wbdbo van 60 minuten. De brandschermen worden vanuit de brandmeldinstallatie en door rookmelders aangestuurd om te sluiten in geval van calamiteiten.

Hiermee wordt een gelijkwaardige oplossing voor het beperken van uitbreiding van brand gegarandeerd als wordt beoogd met artikel 2.84, lid 1 van het Bouwbesluit. Aan deze gelijkwaardigheid verbinden wij de voorwaarde dat voor het in gebruik nemen van het gebouw er een ontvankelijke gebruiksmelding, als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit wordt ingediend.

Het plan voldoet voor wat betreft het vluchten bij brand niet aan hetgeen hierover is gesteld in artikel 6.26 van het Bouwbesluit, omdat in lid 1 is bepaald dat een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan weerstand aan branddoorslag en brandoverslag geldt, zelfsluitend is.

De stallingsgarage heeft een gebruiksoppervlakte van 2016,4 m<sup>2</sup>, welke is verdeeld in 2 brandcompartimenten van 1000 m<sup>2</sup>. Tussen de brandcompartimenten is geen zelfsluitende deur geplaatst maar wordt een brandscherm geplaatst, met een wbdbo van minimaal 60

minuten. Het brandscherm wordt vanuit de brandmeldinstallatie en door rookmelders aan beide zijden van het scherm aangestuurd om te sluiten in geval van calamiteiten. Hiermee wordt een gelijkwaardige oplossing voor het vluchten bij brand gegarandeerd als wordt beoogd met artikel 6.26, lid 1 van het Bouwbesluit. Aan deze gelijkwaardigheid verbinden wij de voorwaarde dat voor het in gebruik nemen van het gebouw er een ontvankelijke gebruiksmelding, als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit wordt ingediend.

Het plan voldoet voor wat betreft de aanwezigheid van buitenbergingen niet aan hetgeen hierover is gesteld in artikel 4.31 van het Bouwbesluit, omdat in lid 1 is opgenomen dat een te bouwen woonfunctie een afsluitbare bergruimte heeft, met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter waarboven een hoogte van minimaal 2,3 meter. De woningen hebben geen rechtstreeks, vanaf het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte, bereikbare bergruimte met een minimale vloeroppervlakte van 5 m<sup>2</sup>.

Het plan voorziet in een bergruimte in elke woning met een vrije vloeroppervlakte van minimaal 2,7 m<sup>2</sup> welke niet wordt gedeeld met installaties ten behoeve van de afzonderlijke woningen. Tevens voorziet het plan in besloten gemeenschappelijke fietsenstallingen op de begane grond met een totale gebruiksoppervlakte van 143,6 m<sup>2</sup> en op de tweede tot en met vijfde verdieping worden extra gemeenschappelijke bergruimten gemaakt nabij de lift, ten behoeve van onder meer het stallen en opladen van scootmobielen, met een gebruiksoppervlakte van 6,4 m<sup>2</sup>. Tenslotte voorziet het gebouw in een centrale voorziening voor ondergrondse opslag voor huisvuil. Met al deze extra voorzieningen wordt een gelijkwaardige oplossing voor de aanwezigheid van bergruimten bij woningen gegarandeerd als wordt beoogd met artikel 4.31, lid 1 van het Bouwbesluit.

#### **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.

Het plan is in strijd met artikel 4 van de Bouwverordening, omdat onvoldoende is aangetoond dat de bodem zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de (toekomstige) gebruikers. Het is noodzakelijk dat ter actualisatie een beperkt bodemonderzoek wordt uitgevoerd, gericht op het vaststellen van de dikte en de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige leeflaag.

De planlocatie maakt deel uit van de voormalige baggerspecieloswal Rivium-Noord (Fascinatio). Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in de beschikking van 28 juli 1998 een saneringsplan voor de locatie vastgesteld. In navolgende jaren is in fasen uitvoering gegeven aan dit plan. De uitgevoerde bodemsanering bestaat uit een opgebrachte leeflaag met onderliggende drainagelaag in combinatie met een grondwatermonitorsysteem ter bewaking van zowel de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit.

Ter plaatse van de woonwijk Fascinatio is de leeflaag minimaal één meter dik. De onderliggende drainagelaag heeft een dikte van 0,2 meter. In de zuidelijke randstrook van de locatie, (de strook tussen de woonwijk en de Abraham van Rijckevorselweg), is met het oog op de destijds voorgestane inrichting als bedrijventerrein, een leeflaag gerealiseerd met een dikte van 0,5 meter. Het grondwatermonitorsysteem strekt zich tot over deze randstrook uit.

De planlocatie ligt, sinds uitvoering van de bodemsanering, braak en hier hebben geen activiteiten plaatsgevonden.

Het hier gestelde biedt onvoldoende zekerheid dat de aangebrachte leeflaag nog dezelfde kwaliteit heeft als destijds bij oplevering van de bodemsanering. De kwaliteitsgegevens van het leeflaagmateriaal zijn ouder dan 5 jaar en om deze reden voor het bevoegd gezag niet acceptabel.

Actualisatie van de gegevens is noodzakelijk.

Hiernaast is niet bekend of de leeflaagdikte nog de destijds vereiste (en aangebrachte) dikte van 0,5 meter bedraagt.

Er moet, voorafgaand aan enige werkzaamheden op de kavel, een beperkt bodemonderzoek worden uitgevoerd waarmee de milieuhygiënische bodemkwaliteitsgegevens worden geactualiseerd en dat tevens de dikte van de leeflaag wordt vastgesteld. Er is geen aanleiding om nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de diepere bodem en het grondwater uit te voeren.

Ten overvloede melden wij dat het monitoringsysteem in de toekomstige situatie te allen tijde zijn functie dient te behouden.

#### **Ten aanzien van het gestelde onder c.**

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug".

De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 10 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

#### **Ten aanzien van het gestelde onder d.**

Conform de nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets is de aanvraag op 24 januari 2020 getoetst door ons Q-team.

De aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en kan hieraan voldoen. Van toepassing is een regulier niveau van welstand en het Beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999.

#### *Inpassing van het gebouw*

Bij de vergunningsprocedures is getoetst aan het bestemmingsplan. Hieruit kwam naar voren dat het gebouw links van de zuidkant niet past in het bouwvlak. Op 27 september 2019 en 6 december 2019 is de inpassing van het gebouw en de verhouding met de omliggende gebouwen gepresenteerd in het Q-team.

#### *Zuid gevel t.o.v. noordgevel*

In het advies van het Q-team van juli 2019 is gevraagd om twee losse benaderingen van de gevels aan de Fascinatioboulevard en de Abraham van Rijkevorselweg. Het Q-team is tevreden met de uitwerking van de noordgevel. Het is een goede uiting van een woongebouw met de balkons richting de woonwijk. Ook de halfronde gevelband zorgt ervoor dat alles aan elkaar wordt gehecht. De zuidkant wordt als bastion en hermetisch ervaren. Dit is te begrijpen door de geluidseisen die zijn gesteld. Het benadrukken van de zuidelijke ligging van de gevel door ingenieurs om te gaan met bijvoorbeeld zonnepanelen kan nog voor een verrijking zorgen.

#### Conclusie.

Het bouwplan heeft een hoge kwaliteit. Het bouwplan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999 en daarmee aan redelijke eisen van welstand

#### **Ten aanzien van het gestelde onder e.**

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is er geen aanleiding voor een advies van de Commissie tunnelveiligheid.

#### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw in 5 bouwlagen op het perceel, naast Fascinatio Boulevard 708 ( Allsafe) op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummer 3674 G te verlenen.

## **Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit bouwen**

### **Voorwaarde nog in te dienen gegevens**

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de constructieve tekeningen en – berekeningen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend. De gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden in het Omgevingsloket ter goedkeuring worden ingediend. Het betreffen onder meer:

- Gewichtsberekening en stabiliteitsberekening;
- Constructietekeningen en berekeningen van de palen en de fundering;
- Constructietekeningen en berekeningen van de vloeren;
- Constructietekeningen en berekeningen van de constructies van staal, steen, beton, glas en hout.

### **Politiekeurmerk**

Om te voldoen aan het politiekeurmerk voert u het plan uit overeenkomstig de aantekeningen op de tekeningen van Verhoef Installatie Management BV, D100, d.d. 6 december 2019.

### **Brandveiligheid**

Om te voldoen aan de eisen van brandveiligheid uit het Bouwbesluit, dient het gebouw met in acht name van de volgende voorwaarden te worden gebouwd:

- deuren in vluchtroutes dienen te zijn voorzien van een sluiting conform NEN-EN 179;
- in de parkeergarage dienen de draagbare blusmiddelen te worden geprojecteerd conform NEN 4001;
- de brandschermen in de parkeergarage dienen te voldoen aan de volgende criteria uit de NEN 6069:
  - 1 E. Vlamdichtheid op afdichting;
  - 2 I. Thermische isolatie op temperatuur.
- De ventilatiesystemen van de woningen moeten in geval van een toxisch incident op de N210 kunnen afschakelen. Ter controle moeten tekeningen van het ventilatiesysteem ter goedkeuring worden ingediend;
- Draag zorg voor vluchtroutes van de risicobron (de N210) af (dus aan de zijde van de Fascinatio Boulevard), zodat aanwezigen indien nodig kunnen vluchten;
- Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de bewoners zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand. Op de website "[www.rijnmondveilig.nl](http://www.rijnmondveilig.nl)" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.
- Ter goedkeuring moeten de certificaten van de toe te passen brandmanchetten, brandwerende deuren en de noodverlichtingsinstallatie, nog worden ingediend.

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de PvE's van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie van de stallingsgarage 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.

### **Riolering**

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de rioleringstekeningen en de tekeningen van de mechanische ventilatie 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.

### **Bodemverontreiniging**

Om te voldoen aan de eisen uit de Bouwverordening Capelle aan den IJssel, ten aanzien van het verbod op bouwen op verontreinigde bodem, dient u voor aanvang van enige werkzaamheden een actualiserend beperkt bodemonderzoek in, gericht op het vaststellen van de dikte en de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige leeflaag. Met de werkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen dan nadat het bevoegde gezag heeft ingestemd met dit rapport.

### **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 personeel.

### **Gebruiksmelding**

Tenminste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik van het gebouw dient u schriftelijk een ontvankelijke gebruiksmelding in bij de gemeente Capelle aan den IJssel via omgevingsloketonline.

De stallingsgarage mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de brandmeld- en ontruimingsinstallaties zijn getest en akkoord bevonden door de gemeente Capelle aan den IJssel.

### **Wet natuurbescherming**

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

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

### **Werkterreinvergunning**

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

### **Mededelen aanvang en beëindiging werk**

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste drie werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die omgevingsvergunning van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning 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](mailto: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 m<sup>3</sup> per bouwproject bedraagt;
  - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 appartementengebouw in 5 bouwlagen op het perceel, naast Fascinatio Boulevard 582 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

### Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Fascinatio-Capelsebrug", op gronden met de 'Enkelbestemming Bedrijf' met een bouwvlak waarbinnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-woon-werk woning' is opgenomen, een maximale bouwhoogte van 22 meter en een bebouwingspercentage van 85%. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

Het plan voor het bouwen van een woongebouw in 5 bouwlagen met parkeren op de begane grond is in strijd met artikel 3 van de bestemmingsplan voorschriften, omdat wonen op grond van artikel 3.1 niet is toegestaan. Ontheffing is in het bestemmingsplan niet opgenomen. Het plan is voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften in strijd met artikel 3.2.1, lid d, omdat de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen aan beide zijden minder dan 5 meter bedraagt (1,05 en 2 meter).

De maximale perceeloppervlakte is in strijd met artikel 3.2.1, lid f van de voorschriften omdat de perceeloppervlakte meer dan 2000 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het plan is gedeeltelijk in strijd met artikel 3.2.1 lid g van de voorschriften, omdat gebouwen in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrenzen moeten worden gesitueerd. Het gebouw overschrijdt aan de achterzijde, de kant van de Abram van Rijckevorselweg, de bouwgrens. De overschrijding loopt van 0 tot 2 meter over een lengte van 14 meter.

Op grond van artikel 3.2.1, lid i van de voorschriften dient te worden voldaan aan de verantwoordingsplicht zoals opgenomen in het "besluit externe veiligheid inrichtingen". Voor de strijdigheden met artikel 3.1 en artikel 3.2.1, is in het bestemmingsplan geen ontheffing opgenomen.

Het plan is in strijd met artikel 13 van de voorschriften, omdat wonen als activiteit niet is opgenomen in artikel 3.1 en op grond van artikel 13.1 zijn slechts daar voorkomende bestemmingen toegestaan.

Op grond van artikel 13.2.1 moet de aanvrager een archeologisch rapport overleggen, omdat de oppervlaktemaat uit artikel 13.2.2 van meer dan 100 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 2 meter - NAP worden overschreden.

Op 10 februari 2020 heeft BOOR ons geadviseerd op het gebied van archeologie. De afdeling Archeologie ziet naar aanleiding van de voorgelegde plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie en adviseert dan ook om af te zien van een dergelijk onderzoek. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder 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 tenslotte voldoet aan de Nota parkeernormen 2015.

Voor de strijdigheden met artikel 3 van het bestemmingsplan is geen ontheffing opgenomen. Het plan wordt echter ondersteund met een Ruimtelijke onderbouwing.

## 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 omgevingsvergunning te verlenen.

## Overwegingen

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

- Het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- Als gevolg van onderhavig initiatief in de behoefte aan extra woonruimte wordt voorzien;
- Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Het plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte waarbij groene beplanting een groot deel van de inrichting vormt;
- Er wordt een besluit Hogere Grens Waarde genomen voor deze aanvraag;
- Er wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB;
- De initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium zijn plannen heeft gepresenteerd tijdens bewonersavonden waarbij omwonenden aanwezig waren (participatie omgeving) en positief gereageerd hebben op de plannen;
- Het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief;
- Er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, waardoor geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden;
- Door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

### Stedenbouwkundig verantwoord

Het bouwplan voegt zich in architectuur en massa in de overige gebouwen in de ring met een kenmerkende baksteenarchitectuur en een groot bouwblok zoals ook elders in de ring. Het gebouw voegt zich doordat het terug ligt van de rooilijn minder in de straatwand dan reeds gerealiseerde panden. Er is echter geconcludeerd dat dit geen onoverkomelijk probleem is. Door een duidelijke entree, een ruime patio in het blok en een goed ontworpen voorterrein met een groene inrichting door middel van beplanting krijgt het gebouw voldoende woonkwaliteit op deze plek.

### Behoeftte aan de gewenste wooneenheden

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dient de benutting van ruimte beschreven te worden in ruimtelijke besluiten. Daartoe is artikel 3.1.6 lid 2 en 3 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geïntroduceerd, waarin is opgenomen dat de behoefte aan in dit geval de 72 appartementen moet worden beschreven.

### *Regioakkoord, Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, 2018-2030, januari 2019*

Het regionale akkoord maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van veertien gemeenten en zesentwintig woningcorporaties en één gemeentelijk woningbedrijf, invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. In 2019 is het nieuwe 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' vastgesteld. De woningmarkt ontwikkelt zich snel en ingrijpend. Dit biedt kansen en brengt nieuwe uitdagingen. Nieuwe onderzoeken, verkenningen en wijzigingen in wet- en regelgeving samen zijn aanleiding geweest om de vigerende regionale woningmarktafspraken te herzien. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in dit zogenaamde "Regioakkoord". Afsproken is dat

Capelle aan den IJssel 1.350 woningen aan de voorraad toevoegt om bij te dragen aan de afspraken.

Met de ontwikkeling van 55 woningen aan de Fascinatio Boulevard draagt Capelle aan den IJssel bij aan de doelstellingen van het regioakkoord met betrekking tot het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad (berekende netto groei van 53.700 woningen tot 2030) en het realiseren van een deel van de woningen in de sociale voorraad.

*Programma Wonen 2019-2022, gemeente Capelle aan den IJssel, april 2019*

Daarnaast is met het programma Wonen 2019-2022 het nieuwe woonbeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel vastgesteld. Twee lokale speerpunten in het programma zijn: 'Het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar)' en 'Het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd'. De ontwikkeling van de 55 appartementen aan de Fascinatio Boulevard draagt in grote mate bij aan de behoefte van deze doelgroepen.

Binnen de regio zijn veel starters zoekenden naar een woning. Een groot deel van deze groep betreft jongeren tot 27 jaar. Dit betreft, gemeten over meerdere jaren, een kwart van de totale vraag,

Daarnaast neemt het aantal 65-plussers met circa 37 procent toe. Uit het onderzoek 'woonkeuren van 50 plussers in Capelle aan den IJssel' (Companen, 2017) blijkt dat circa 30% in een niet-geschikte woning woont.

Het plan aan de Fascinatio Boulevard draagt met 55 koopappartementen bij aan deze woningvraag van deze doelgroepen.

### Hogere Grenswaarden

De beschouwing van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet milieubeheer en in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op grond van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal functies (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader die van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Uit de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd t.a.v. de randvoorwaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid:

- Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting middels bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Abram van Rijckevorselweg (max. 62 dB na aftrek) en de Fascinatio Boulevard (max. 54 dB na aftrek) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en voldoet vanwege de Abram van Rijckevorselweg voor het bouwdeel direct langs deze weg ook niet aan de maximaal te verlenen ontheffingswaarde (53 dB) zodat het toepassen van dove gevels noodzakelijk is.
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel t.b.v. het afgeschermd binnengebied waaraan geluidgevoelige ruimten, zoals woon- en slaapkamers, en de buitenruimten (uitgezonderd de woningen aan de zijde Fascinatio Boulevard) is gesitueerd.
- De woningtypologieën worden afgestemd op de vereiste dove gevel door in het ontwerp rekening te houden met verblijfsruimten die tevens grenzen aan de niet geluidbelaste zijde.
- Met het toepassen van gesloten balkonschermen voor alle woningen aan de zijde Fascinatio Boulevard op alle lagen met een hoogte van 1 m t.o.v. balkonvloerniveau en het absorberend uitvoeren van de onderzijde van de bovenliggende balkons wordt een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd.

Door het vaststellen van hogere waarden, het opnemen van de verplichting tot het realiseren van dove gevels kan op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het besluit tot vaststelling hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

### Externe veiligheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebouw met 55 appartementen. Een woonfunctie betreft in het kader van externe veiligheid een kwetsbaar object, waardoor de functie getoetst moet worden aan de wetgeving voor externe veiligheid.

Voor de beoordeling of in de omgeving van de projectlocatie risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. De Abram van Rijkevorselweg (N219) is niet aangewezen als verplichte route gevaarlijke stoffen. Omdat dit wegtraject geen deel uitmaakt van de route, mogen uitsluitend tankwagens die niet routeplichtig zijn (bijvoorbeeld diesel en benzine) bij een tankstation laden en lossen. Het vervoer gevaarlijke stoffen over dit traject is zodoende voldoende beperkt. Alleen met een ontheffing op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vindt transport van LPG plaats.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief. In het kader van de rampenbestrijding worden de nieuwe bewoners geïnformeerd zodat ze weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Bovendien is het mogelijk van risicobron af te vluchten. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

### Besluit m.e.r. (Milieueffectrapportage)

Het plan betreft de realisatie van een appartementengebouw met 55 wooneenheden en blijft daarmee ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in het Besluit m.e.r. (2000 of meer woningen). 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 woningen, voorzieningen en wegen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden.

Gelet op de kenmerken van het plan, de ligging van het plan ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken van de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht. Voor dit plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

### Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt gekeken of nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van bestaande bedrijven. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Ontwikkeling gesitueerd, waardoor het Bouwplan een belemmering zou vormen voor deze bedrijven. De richtafstanden voor bedrijven worden niet overschreden. Het aspect "Bedrijven en milieuzonering" is hierdoor geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen.

### Parkeren

Voor het initiatief is een parkeerberekening gemaakt op basis van de 55 appartementen. Gelet op de grootte van de woningen, bezoekersparkeren en dubbelgebruik, zijn er 75 parkeerplaatsen benodigd.

Het initiatief voorziet in 75 parkeerplaatsen op eigen terrein, 67 parkeerplaatsen worden op de begane grond van het appartementengebouw gerealiseerd en 8 parkeerplaatsen op het voorterrein.

Daarmee voldoet het plan aan de parkeereis.

### Participatie met de omgeving

De initiatiefnemer heeft tijdens bewonersavonden op 26 november 2018 en op 16 december 2019 zijn plannen gepresenteerd aan de omgeving. Op de ontwikkeling is positief gereageerd. De realisatie van appartementen in plaats van kantoren is een wenselijke ontwikkeling, omdat men verwacht dat het de verkeersdruk op bepaalde momenten van de dag verlicht. Daarnaast is de omgeving tevreden over het initiatief, omdat het parkeren geheel op eigen terrein wordt opgelost.

**Conclusie**

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een appartementengebouw in 6 bouwlagen op het perceel, naast Fascinatio Boulevard 708 ( Allsafe) op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummer 3674 G te verlenen.