

## Indieningsvereisten beschrijvingen + onderzoeken in toelichting bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen voor transformaties

### Planologische afwijking

De vereisten voor de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken zijn in artikel 3.2 van het mor opgesomd. Bij puur het transformatieproces komt het meestal neer op:

Vereiste beschrijving	Toelichting	Stand van zaken
Huidige en gewenste gebruik	Beschrijving van het huidige en het gewenste gebruik;	
Behoeftte aantonen	Aantonen dat er behoefte is aan het initiatief;	
Uitvoerbaarheid beleid	Aantonen dat het plan in lijn is met het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid;	
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Aantonen dat het initiatief maatschappelijk uitvoerbaar is door middel van de Doe Mee-aanpak	

Vereist onderzoek	Toelichting	
Verkeers-/parkeer-onderzoek	Parkeeronderzoek: aantonen dat er voldoende parkeergelegenheid is conform de Nota parkeerbeleid 2015/parkeernormen 2015 van de gemeente. Zie de Nota Parkeernormen op <a href="http://www.capellebouwtandestad.nl/transformaties">www.capellebouwtandestad.nl/transformaties</a> .Daarnaast verkeersontsluiting omschrijven;	
Flora- en fauna	Ecologisch onderzoek, denk met name aan een jaarrond vleermuizenonderzoek. Altijd zorgplicht in acht nemen;	
Bezonnig	Schaduwberekening/tekening en effect/uitkomst omschrijven in de toelichting. Voldoen aan TNO-norm (richtlijn);	
Akoestisch onderzoek	Geluidsonderzoek: aantonen dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB en binnenwaarde van 33 dB. Geluidonderzoek naar geluidzonerings metro (rail) en verkeer;	
Luchtkwaliteitonderzoek	Niet in betekende mate. < 1500 woningen bij één ontsluiting. Omschrijven i.p.v. onderzoeken;	
Externe veiligheid	BEVI: Aantonen dat er geen externe veiligheidsrisico's in het plangebied zijn;	
Planschaderisicoanalyse	Kan worden opgesteld voor indicatie risico. Planschadeovereenkomst regelen in anterieure overeenkomst.	

Bovenstaande lijst met beschrijvingen en onderzoeken betreft alleen de indieningsvereisten voor transformaties (het wijzigen van de functie) zelf. Deze lijst hoeft niet afdoende te zijn als de inrichting van het bijbehorende terrein hier onderdeel van uitmaakt. Indien een transformatie ook een uitbreiding betreft, dan zijn onderstaande onderzoeksaspecten ook van toepassing:

Vereist onderzoek (beschrijving)	Toelichting	
Archeologie	Bij >200 m <sup>2</sup> , dieper dan 1 m graven kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Gemeente vraagt dit na bij het BOOR (bureau oudheidkundig onderzoek Rotterdam). Palenplan van het bouwplan moet bekend zijn, om een oordeel te vellen. Kan zijn dat bij de omgevingsaanvraag archeologisch onderzoek noodzakelijk is;	
Bodem	Indien het een transformatie naar wonen betreft: verkennend bodemonderzoek om te bepalen of je de grond mag afvoeren en er een schone grondverklaring afgegeven kan worden voor de nieuwe woningen. Indien nodig aanvullend onderzoek;	
Water	Watertoets invullen: <a href="http://www.dewatertoets.nl">www.dewatertoets.nl</a> De waterbeheerder, Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, om advies vragen; overleg met HHSK. Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m <sup>2</sup> moet water gecompenseerd worden. In overleg met HHSK bepalen wat noodzakelijk is. < 500 m <sup>2</sup> hoeft niet gecompenseerd te worden.	

### Bouwen

De vereisten voor de omgevingsvergunning voor bouwen zijn in hoofdstuk 2 van het mor opgesomd. Het komt meestal neer op:

Vereiste:	Toelichting:	
Foto's	(kleuren-) foto's van de bestaande situatie en omliggende bebouwing;	
Situatie- of kadastrale tekening	Situatie- of kadastrale tekening: schaal 1:1000 of 1:500 met alle percelen, bebouwing, belendingen, aangevraagde bouwwerk;	
Gevels en/of aanzichten	Plattegronden, doorsneden, schaal 1:100 (in bestaande en in de nieuwe toestand), met alle maatvoering, kleuren en materialen;	
Details	Schaal 1:10 of 1:5;	
Bouwbesluitberekeningen	Ventilatie, daglicht, EPC etc.;	
Uitwerking brandveiligheid	Indien van toepassing; document bluswatervoorziening en bereikbaarheid – zie de website <a href="http://www.capellebouwtaandestad.nl/transformaties">www.capellebouwtaandestad.nl/transformaties</a> ;	
Constructieve uitwerking	Mag ook na vergunningverlening.	