

De heer A.H. Lopik
Robijndijk 153b
4706 LZ ROOSENDAAL

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
26 januari 2018	942910/20170227		(010) 284 8402
onderwerp		behandeld door/e-mail	
Omgevingsvergunning bouwen horecapaviljoen, Groenedijk kadastraal perceel C 6094		R. Overdiep r.overdiep@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer Lopik,

Op 12 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 942910/20170227.

Activiteiten

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

- bouwen, het bouwen van een horecapaviljoen;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Oostgaarde" (binnenplans, voor het onderdeel parkeren);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Oostgaarde" (buitenplans, voor overschrijden bouw- en bestemmingsvlak, en het overschrijden van de goot- en bouwhoogte).

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

De fietsenstalling, aangegeven op de situatietekening, wordt buiten dit besluit gelaten. In plaats hiervan zal er door de gemeente een fietsenrek voor ten minste 30 fietsplekken worden gerealiseerd.

Voorwaarden

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden. Wij verwijzen u hiervoor naar bijlage 3 bij dit besluit.

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

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Zienswijzen

Er zijn drie premature bezwaarschriften ingediend. In overleg met de indieners zijn deze als informele zienswijzen meegenomen in de besluitvorming. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar bijlage 6 bij dit besluit.

Ontvangst aanvullende gegevens

Op 6, 8 en 12 december 2017 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens. Op 12 december 2017 hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Op 13 december 2017 hebben wij besloten de beslistermijn op de aanvraag te verlengen met 6 weken tot uiterlijk 29 januari 2018.

Melding activiteitenbesluit

Er is een melding gedaan in het kader van de Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiermee is de aanvraag omgevingsvergunning op dit onderdeel ook volledig.

Start en gereedmelding

De aanvang van de werkzaamheden moet ten minste twee dagen tevoren bij de unit Handhaving en Vergunningen worden gemeld.

Voor de start- en gereedmelding van de werkzaamheden kunt u bijgevoegde antwoordkaarten gebruiken, of een e-mail sturen aan bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl.

De uitvoering van de werkzaamheden zal worden begeleid door de heer R.Emirdogan van de unit Handhaving en Vergunningen, telefoon: (010) 284 8498.

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 :	€	9.996,00
Uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden :	€	55,00
Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, binnenplanse afwijking :	€	277,00
Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, buitenplanse afwijking :	€	277,00

Totaal: € 10.605,00

Voor deze aanvraag zal daarom € 10.605,00 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.

Intrekking van de omgevingsvergunning

Als binnen een termijn van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kunnen wij op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo besluiten de omgevingsvergunning in te trekken.

Andere wettelijke bepalingen

Vergunninghouder dient zich ervan te vergewissen dat geen andere wettelijke bepalingen, zoals bijvoorbeeld bepalingen in het koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht", de uitvoering van deze vergunning belemmeren.

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 Handhaving en Vergunningen ter inzage wordt gegeven.
(artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)

Bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Ook belanghebbenden kunnen een bezwaarschrift indienen tegen dit besluit.

Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na verzenddatum van het besluit zijn ingediend bij het College van burgemeester en wethouders, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval worden vermeld: naam en adres, de datum van het bezwaarschrift, tegen welk besluit het bezwaar zich richt (u kunt het beste een kopie meesturen) en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit. Vergeet niet het bezwaarschrift te ondertekenen. Het bezwaarschrift kan ook via internet worden ingediend, via het E-loket op www.capelleaandenijssel.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de inwerkingtreding van het besluit niet. Als er een spoedeisende reden is, dan kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening worden verzocht: De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007BL Rotterdam. Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Leeswijzer besluit

Dit besluit bestaat uit de volgende bijlagen:

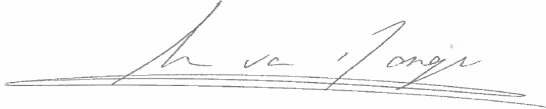
Bijlage	Onderwerp	Bladzijde
1	Overzicht bijlagen bij dit besluit	5
2	Motivering van het besluit voor de activiteit: Bouwen	6
3	Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit: Bouwen	8
4	Motivering van het besluit voor de activiteit: Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
5	Motivering van het besluit voor de activiteit: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (binnenplans)	15
6	Motivering van het besluit voor de activiteit: gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (buitenplans)	17

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer R. Overdiep, telefoon: (010) 284 8402, e-mailadres: r.overdiep@cappelleaandenijssel.nl.

Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 942910/20170227 vermelden?

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.A. van Donge', is written over a horizontal line.

M.A. van Donge

Bijlage 1

Overzicht bijlagen bij dit besluit

1. aanvraagformulier, gedateerd 12 oktober 2017;
2. situatietekening, tek.nr. V.00, gedateerd 1 december 2017;
3. plattegrond begane grond, gevels, doorsneden, tek.nr. V.01, gewijzigd 24 januari 2018;
4. plattegrond 1^e verdieping, constructieve opzet verdieping en platte daken, constructieve opzet sporendak, tek.nr. V.03, gedateerd 10 oktober 2017;
5. principe details, gedateerd 1 december 2017;
6. Bouwbesluittoetsingen, projectnr. 2171124, versie 1, gedateerd 10 oktober 2017;
7. Rapportage brandveiligheid, projectnr. 2171124, versie 1, gedateerd 10 oktober 2017;
8. Gebruiksoppervlakten begane grond, bladnr. 01, ongedateerd;
9. Gebruiksoppervlakten 1^e verdieping, bladnr. 02, ongedateerd;
10. Verblijfsgebieden / Functiegebieden begane grond, bladnr. 03, ongedateerd;
11. Thermische schil begane grond, bladnr. 04, ongedateerd;
12. Brandveiligheid – indeling in brandcompartimenten, begane grond, bladnr. 05, gedateerd 10 oktober 2017;
13. Brandveiligheid – indeling in brandcompartimenten, 1^e verdieping, bladnr. 06, gedateerd 10 oktober 2017;
14. Brandveiligheid – Wbdbo-eisen en vluchtrouteaanduiding, begane grond, bladnr. 07, gedateerd 10 oktober 2017;
15. Brandveiligheid – Wbdbo-eisen en vluchtrouteaanduiding, 1^e verdieping, bladnr. 08, gedateerd 10 oktober 2017;
16. Rapport betreffende fundering, opdrachtnr. AA16596-1, gedateerd 9 oktober 2017;
17. Gewichtsberekening, order 0421, gedateerd 5 oktober 2015;
18. Tekeningenlijst (constructie), order 0421, gedateerd 13 oktober 2017;
19. Tekening palenplan, tek.nr. wb-01, gedateerd 13 oktober 2017;
20. Tekening matenplan begane grond, tek.nr. wb-02, gedateerd 13 oktober 2017;
21. Tekening matenplan verdieping, tek.nr. wb-03, gedateerd 13 oktober 2017;
22. Tekening matenplan dak, tek.nr. wb-04, gedateerd 13 oktober 2017;
23. Tekening 3D – aanzichten, tek.nr. 3D-1, gedateerd 13 oktober 2017;
24. Reactie brief, omgevingsvergunning Horecapaviljoen Groenendijk, gedateerd 30 november 2017;
25. Bijlage 1 positionering van het gebouw (stedenbouwkundig), ongedateerd;
26. Ruimtelijke onderbouwing bouwproject Paviljoen De Zandrak vanuit Natuur en Landschap, gedateerd 13 januari 2018;
27. Vuilwaterriolering + schoonwaterriolering fundering, blad W-01, gedateerd 18 december 2017;
28. Vuilwaterriolering + schoonwaterriolering begane grond, blad W-01, gedateerd 18 december 2017;
29. kaartje “Melding aanvang werkzaamheden”;
30. kaartje “Gereedmelding werkzaamheden”.

Bijlage 2

Motivering van het besluit voor de activiteit: Bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk kadastraal perceel C 6094 (bij de kleine parkeerplaats) liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

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

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

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

Ten aanzien van het gestelde onder a.

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

Ten aanzien van het gestelde onder b.

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

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oostgaarde". De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan, binnenplannen voor het onderdeel parkeren, en buitenplannen voor de onderdelen bouwen buiten het bouw- en bestemmingsvlak en overschrijding van de goot- en bouwhoogte. In de motivatie in bijlagen 5 en 6 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is getoetst aan de welstandsnota en kan daaraan voldoen. Conform de nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets is de aanvraag getoetst door ons Q-team. Van toepassing is een regulier niveau van welstand en de typologie Architectonische Ensembles.

Beoordeling

Positief met voorwaarden.

Het ontwerp laat nog steeds een sterk robuust en toch ingetogen uitwerking zien met een architectonische kwaliteit.

Voorwaarden die vanuit het team worden gesteld, zijn:

- *De installaties dienen in het gebouw te worden geplaatst. Indien het toch op het dak wordt geplaatst, dan dient het integraal in het ontwerp te worden opgenomen, en eerst ter goedkeuring aan het Q-team te worden voorgelegd.*
- *Het gedeelte van het terras dat op/in de bestemming 'Natuur' valt, dient als zwevend te worden uitgevoerd, en mag niet rechtstreeks op het maaiveld. Het is niet toegestaan in*

deze bestemming, en door dit gedeelte als zwevend uit te voeren, komt er een meerwaarde voor de buitenruimte.

- *Voor de kwaliteit in zijn totaliteit dient de uitwerking van de buitenruimte integraal met de gemeente te worden opgepakt.*

Het bouwwerk zal, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, met inachtneming van de voorwaarden, voldoen 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 horecapaviljoen op de locatie Groenedijk kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, te verlenen.

Bijlage 3

Aanwijzingen en voorwaarden verbonden aan de activiteit: Bouwen

Voorwaarden bodemonderzoek

Omdat de bouwlocatie een IBC locatie (isoleren beheersen controleren) is, staat deze locatie bekend als een voormalige vuilstortplaats die sterk verontreinigd is. Het bevoegd gezag is de Provincie Zuid-Holland, namens deze de DCMR Milieudienst Rijnmond. De DCMR moet, voordat er überhaupt gebouwd mag worden, toestemming geven. Wij hebben advies ingewonnen bij de DCMR.

Conclusie en voorwaarden

Op 18 januari 2018 heeft de DCMR aangegeven dat de omgevingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Door nader onderzoek moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de leeflaag voldoet aan de functie wonen (dat vergelijkbaar is met de functie bijeenkomst, namelijk dat er langer dan 2 uur per dag wordt verbleven).
- In een plan van aanpak moet worden aangegeven welke werkzaamheden worden uitgevoerd in de leeflaag en hoe de isolerende maatregelen (leeflaag) worden hersteld en het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aangelegde drainage. Dit plan dient instemming te hebben van het bevoegd gezag Wbb.

Onderbouwing

Het betreft hier een locatie waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is gesaneerd door middel van een leeflaag waardoor er conform de Wet bodembescherming een voor de functie geschikte locatie is ontstaan. Met de evaluatie van de sanering is in 2007 ingestemd. Het betreft een schone leeflaag en met de aangeleverde analyseresultaten is aangetoond dat zich in de leeflaag geen asbest bevindt en in de bodem onder de leeflaag wel. De kwaliteit van de leeflaag is dus ruim 10 jaar geleden bepaald. Er moet rekening worden gehouden dat er na die tijd activiteiten hebben plaatsgevonden die de kwaliteit van de leeflaag hebben kunnen beïnvloeden. Hiervoor wordt nader onderzoek uitgevoerd. De ingediende analyseresultaten hebben alleen betrekking op asbest.

Daarnaast is er sprake van een conform de Wbb gesaneerd geval van ernstige bodemverontreiniging door een leeflaag. In dat geval dient degene die handelingen in de leeflaag gaat verrichten, waardoor deze wordt aangetast, een plan van aanpak aan te bieden aan het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland i.c. de DCMR). Hierin moeten de werkzaamheden zijn beschreven en hoe na afloop hiervan wordt aangetoond dat de isolerende maatregel (leeflaag) is hersteld. Het gevolg is dat er een conform de Wbb gesaneerd geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat. Daarnaast is de verontreiniging verticaal gesaneerd door middel van de aanleg van een drainage, wat is opgenomen in het nazorgplan waar tevens in 2007 mee is ingestemd.

Voorwaarden constructie

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de volgende constructieve tekeningen en – berekeningen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend:

- Paalspecificatie
- Tekening en berekening eventuele paalmisstanden
- Tekening en berekening begane grondvloer kanaalplaat

De gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden via het omgevingsloket bij de unit Handhaving en Vergunningen ter goedkeuring worden ingediend.

Voorwaarden welstand

In de vergadering van 15 december 2017 en intern overleg van 24 januari 2018 heeft het Q-team het bouwplan goedgekeurd onder de volgende voorwaarden:

- De installaties worden in het gebouw worden geplaatst. Indien het toch op het dak wordt geplaatst, dan dient het integraal in het ontwerp te worden opgenomen, en eerst ter goedkeuring aan het Q-team te worden voorgelegd.
- Het gedeelte van het terras dat op/in de bestemming 'Natuur' valt, dient als zwevend te worden uitgevoerd, en mag niet rechtstreeks op het maaiveld. Het is niet toegestaan in deze bestemming, en door dit gedeelte als zwevend uit te voeren, komt er een meerwaarde voor de buitenruimte.
- Voor de kwaliteit in zijn totaliteit dient de uitwerking van de buitenruimte integraal met de gemeente worden opgepakt.

Voorwaarden brandveiligheid

De aanvraag is op 8 november 2017 beoordeeld door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) op gebied van brandveiligheid. Deze heeft het plan goedgekeurd met de volgende voorwaarden, waarbij wordt verwezen naar artikelen uit het Bouwbesluit 2012. De opmerkingen staan op de vergunde brandveiligheidstekeningen 05 t/m 08, gedateerd 10 oktober 2017, van S&W Consultancy.

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.20. Brandmeldinstallatie

Lid 5. Voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevluht, zijn de buiten die verblijfsruimte gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die ruimten grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535, indien:

Sub. Lid b. de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m² is.


Artikel 6.21. Rookmelders

Lid 4. Een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het gebouw hebben een of meer rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

⇒ De VRR is van mening dat er sprake is van de toepassing van lid 5 b.

Advies en risicobenadering van de VRR:


Het toepassen van een brandmeldinstallatie NEN 2535 vindt de VRR in dit onderhavige geval een te zware installatie. In plaats van deze installatie zijn wij van mening dat het toepassen van rookdetectie conform de NEN 2555 voldoende is. Zie voor de uitvoering

de opmerkingen  R op de tekeningen.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.24. Vluchtrouteaanduidingen


Lid 1. Een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben een vluchtrouteaanduiding die voldoet bij een te bouwen bouwwerk aan NEN 3011 of bij een bestaand bouwwerk aan NEN 6088, en aan de zichtbaarheidseisen, bedoeld in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.

⇒ Zie hiervoor de opmerking  op de tekeningen.

Afdeling 7.2. Veilig vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 7.12. Deuren in vluchtroutes

Lid 1. Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

⇒ Zie hiervoor de opmerking  op de tekeningen.

§ 1.5 Gebruiksmelding

Artikel 1.18 gebruiksmeldingsplicht

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:

a. een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien:

1. daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn, of

2. toepassing is gegeven aan artikel 1.3 in verband met een in hoofdstuk 6 of 7 gegeven voorschrift, en b. een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk ingediend bij het bevoegd gezag indien een van bovenstaande voorwaarden van toepassing is.

⇒ Er dient een gebruiksmelding te worden gedaan.

Indienen nadere gegevens ter goedkeuring

Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens de vergunninghouder de onderstaande aanvullende gegevens heeft aangeleverd. De aanvullende gegevens dienen te worden ingediend via het omgevingsloket bij de unit Handhaving en Vergunningen.

- Het aanbrengen van de rookdetectie (Artikel 6.21. Rookmelders Lid 1) NEN 2555.

Riolering

Daar waar de vuilwaterriolering het gebouw verlaat, dient deze met een juiste diameter te worden aangesloten op de persriolering.

Uitzetten bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het horecapaviljoen en terras mag niet worden begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;

b. het straatpeil is uitgezet.

(artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012)

Indienen veiligheidsplan

Uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden dient een veiligheidsplan (met tekening van de bouwplaatsinrichting) ter goedkeuring te worden ingediend op het omgevingsloket. In het veiligheidsplan dient te worden vastgelegd welke maatregelen worden getroffen om onveilige situaties rond de bouwplaats worden voorkomen, en hoe geluid-, trillings- en stofhinder wordt voorkomen, zoals bedoeld in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit.

Tevens wijzen wij u erop dat een gedetailleerde inspectie (nulmeting) door een gecertificeerd weginspectiebedrijf van de verharding (huidige staat) van de Groenedijk tussen Couwenhoekseweg en Zuiderbreedte in opdracht van vergunningaanvrager (weginspectiebedrijf én rapport ter goedkeuring aan gemeente / wegbeheerder) – moet worden uitgevoerd voor aanvang en nogmaals na voltooiing van de werkzaamheden.

Transporten over de Groenedijk met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moet stapvoets geschieden.

Transporten over de Groenedijk met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moeten midden op de verharding van de Groenedijk rijden;

De transporten met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moeten begeleid worden door beroepsverkeersregelaars die er voor zorgen dat het wegvak waar het transport zich bevindt vrij gehouden wordt van overig verkeer;

Transporten buiten de spijtijden uitvoeren, te weten 06:00-09:30 uur en 15:00-19:00 uur, in verband met de verkeersintensiteit.

Tijdens de exploitatie (na de bouw) zullen de normale regels gelden voor de leveranciers e.d. (max. 2,4 ton per as).

Wij verzoeken u tijdig in overleg te treden met de toezichthouder van de unit Handhaving en Vergunningen, de heer R.Emirdogan, telefoon: (010) 284 8498 over de toe te passen maatregelen voor de veiligheid van de omgeving.

Voorwaarde werkterreinvergunning

Indien u voor de werkzaamheden gebruik maakt van het openbare gebied, dan heeft u hiervoor toestemming nodig. Voor informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H. Oranje via telefoonnummer (010) 284 8637.

Voorwaarde toegankelijkheid

Naast de eisen uit het Bouwbesluit moet uw bouwplan voldoen aan de Nota aanpasbaar bouwen van de gemeente Capelle aan den IJssel, voor wat betreft de toegankelijkheid voor minder validen en rolstoelgebruikers.

Watervergunning

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, aangezien het pand buiten de bebouwingsvrije zone wordt geplaatst. Voor de werkzaamheden is ook een watervergunning noodzakelijk.

Rijkswaterstaat (RWS) heeft aangegeven dat de activiteiten plaatsvinden in het droge oevergebied van het waterstaatswerk Hollandsche IJssel. De activiteiten zijn vergunningsplichtig op basis van artikel 6.5.c van de Waterwet juncto artikel 6.12 Waterbesluit. Er dient een watervergunning (activiteit: gebruik maken van waterstaatswerk) aangevraagd te worden via het omgevingsloket online. De beleidslijn Grote Rivieren is van toepassing; de Hollandsche IJssel betreft een bergend regime. In de aanvraag moet aangegeven worden of, en zo ja hoeveel berging er verloren gaat tussen de maatgevend hoogwaterstand (MHW) en gemiddelde hoogwaterstand (GHW), en hoe deze gecompenseerd wordt. De MHW ter plaatse van de werken is NAP+ 2.60 en GHW is + 1.28 NAP.

Aandachtspunt Wet natuurbescherming

Bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten niet mogen worden verstoord.

Mededelen aanvang en beëindiging werk

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk 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 schriftelijk 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.

Bijlage 4

Motivering van het besluit voor de activiteit: Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor 'het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk, kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oostgaarde", op gronden met de enkelbestemming 'Horeca' (artikel 9) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 22) en 'Waarde – Rivierzone' (artikel 25). Tevens geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. Er dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

In artikelen 22.3.1 en 25.4.1 is bepaald dat er een omgevingsvergunning is vereist voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Er geldt een verbod op grond van artikel 22.3.1 van het bestemmingsplan om, in het belang van de archeologische monumentenzorg, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen uit te voeren, die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Rivierzone'

Er geldt een verbod op grond van artikel 25.4.1 van het bestemmingsplan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en/of werkzaamheden uit te voeren zoals genoemd in dit artikel.

Tevens is voor het bouwen in de dubbelbestemming 'Waarde – Rivierzone' in artikel 25.1, lid a, bepaald dat aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor:

- a. het behoud en de ontwikkeling van de aan de rivier gebonden landschappelijke waarden in de vorm van:
 - de identiteit van de rivier als een samenhangend gebied met bijzondere kwaliteiten;
 - de herkenbaarheid van overstroombare uiterwaarden;
 - de herkenbaarheid als vaarweg;
 - de landschappelijke herkenbaarheid van de zoetwatergetijderivier;
 - de visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken;
 - het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van oevers;

Wettelijk kader

Conform artikel 2.11 lid 1 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met bovengenoemde regels in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Advies BOOR

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' hebben wij advies ingewonnen bij het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Met name het palenplan is extensief beoordeeld. Het BOOR heeft schriftelijk op 8 november 2017 aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Het BOOR heeft geen bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Adviezen HHSK en RWS

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Rivierzone' hebben wij advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) en de Rijkswaterstaat (RWS).

Het HHSK heeft in haar brief van 20 november 2017 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, aangezien het pand buiten de bebouwingsvrije zone wordt geplaatst. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning van het HHSK noodzakelijk.

Omdat de locatie binnen het beheersgebied van RWS valt, hebben wij ook advies bij hen ingewonnen.

RWS heeft op 11 december 2017 het volgende laten weten:

De activiteiten vinden plaats in het droge oevergebied van het waterstaatswerk Hollandsche IJssel. De activiteiten zijn vergunningsplichtig op basis van artikel 6.5.c van de Waterwet juncto artikel 6.12 Waterbesluit. Er dient een watervergunning (activiteit: gebruik maken van waterstaatswerk) aangevraagd te worden via het omgevingsloket online. De beleidslijn Grote Rivieren is van toepassing; de Hollandsche IJssel betreft een bergend regime. In de aanvraag moet aangegeven worden of, en zo ja hoeveel berging er verloren gaat tussen de maatgevend hoogwaterstand (MHW) en gemiddelde hoogwaterstand (GHW), en hoe deze gecompenseerd wordt. De MHW ter plaatse van de werken is NAP+ 2.60 en GHW is + 1.28 NAP.

Landschappelijke onderbouwing van de gemeente

- **De identiteit van de rivier als een samenhangend gebied met bijzondere kwaliteiten**

De Hollandsche IJssel is een relatief smalle getijderivier met buitendijkse gebieden die 'zellingen' genoemd. Vroeger waren dit laaggelegen gebieden onder invloed van eb en vloed. Nu zijn veel van de zellingen opgehoogd. De rivier kent nu een reeks van hoge en lage zellingen verbonden met de dijken. De hoge zellingen hebben veelal een afwisselende bebouwing, gericht op bedrijvigheid, wonen en recreatie. De lage zellingen kennen ruige natuur. Het paviljoen is gesitueerd op een hoge, deels bebouwde zelling. Deze situering past in het totaalbeeld van de rivier. Door haar kleine schaal is het paviljoen ondergeschikt aan die van de zelling, de verdere bebouwing en het aansluitende buitendijkse park. Met de bouw van het paviljoen transformeert de parkeerplaats tot een entree van het park. De plaatsing van het horecapaviljoen op deze plek in het park versterkt de recreatieve structuur van de rivier.

- **De herkenbaarheid van overstroombare uiterwaarden, de vaarweg, de zoetwatergetijderivier**

Met de situering van het paviljoen op de hoge zelling blijven de overstroombare uiterwaarden, de zoetwatergetijderivier en de vaarweg ongemoeid. Door de beperkte schaal van het gebouw blijven deze elementen zichtbaar.

- **De visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken**

Gezien vanaf de dijken en de rivier toont het paviljoen zich als een markant, vrijstaand gebouw. Ruime zichten op de rivier en op de dijken blijven bestaan. Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en een samenhangende, terughoudende kleurstelling; het zwevende dak geeft het gebouw karakter. In de uitwerking van de haar onderdelen en gevels reageert het op de directe omgeving. De oriëntatie van het paviljoen met terras is gericht op het park en de rivier. De entreezijde zit aan de dijkkant, grenzend aan de bestaande parkeerplaats. Het terras van het paviljoen wordt voorzien van een keermuur om het hoogteverschil met het aangrenzende maaiveld te overbruggen. Deze fysieke begrenzing van het terras vormt een harde grenslijn tussen terras en de natuur van de lage zelling zodat er geen ongewenst bezoek vanuit het terras naar de natuurzone zal plaatsvinden. Aan de zijde van de natuurzone is er sprake van een nagenoeg gesloten gevelwand. Dit betekent dat met deze oriëntatie de natuurzone wordt ontzien. De gevels aan de rivierzijde en de parkzijde bieden maximaal zicht op het landschap.

- **Het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van oevers**

De inrichting van de buitenruimte is niet uitgewerkt. Deze dient aan te sluiten bij de ontwikkeling van de openbare ruimte van het park die in een later stadium door de gemeente wordt opgepakt. Vereist is een onderlinge afstemming van de uitwerking van het aprk en die van de buitenruimte van het paviljoen. Het van belang in de uitwerking (materialisering, beplantingskeuze) aan te sluiten op het typische beeld van de zoetwatergetijderivier.

Plaats, vorm, schaal, functie-ordening en detaillering van het paviljoen zorgen ervoor dat het gebouw past in het landschap van de Hollandsche IJssel en de zelling daarbinnen. Voor de buitenruimte van het paviljoen is het een vereiste in de uitwerking (materialisering, beplantingskeuze) aan te sluiten op het typische beeld van de zoetwatergetijderivier.

Gelet op deze adviezen en de landschappelijke onderbouwing kan op basis van artikelen 22.3.4 en 25.4.2 de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk, kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, te verlenen.

Bijlage 5

Motivering van het besluit voor de activiteit: Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (binnenplans)

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan (binnenplans) voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk, kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Strijd bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegd binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oostgaarde",

In artikel 9.2.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat bij het oprichten van gebouwen elk perceel zodanig moet zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is voor auto- en fietsparkeren. De aanvraag is in strijd met dit artikel, omdat er een parkeerplaats te kort is. Door toepassing van de in het bestemmingsplan geboden afwijkmogelijkheid kunnen wij medewerking verlenen aan het bouwplan.

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 1 genoemde gevallen.

Hieruit volgt dat wij toepassing kunnen geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 1 van de Wabo gestelde mogelijkheid om de vergunning te verlenen.

Overwegingen

Volgens de aanvrager zijn er 92 autoparkeerplaatsen en hebben zij er 92 voorradig in het gebied. Dit is inclusief het parkeerterrein een stuk verderop, aan de Botter. Dit is toegestaan.

Er is een parkeereis van 134 parkeerplaatsen. Dit is als volgt opgebouwd:

Jachthaven bestaand	115 ligplaatsen x 0,6 pp/ligplaats =	69 stuks
Restaurant nieuw	500 m2 BVO x 13 pp/100m2 =	65 stuks
Totaal		134 stuks

Deze norm gaat uit van een openbare jachthaven, echter het betreft hier een jachthaven van de VVE Zandrak. De parkeerplaats aan de Botter is openbaar en gemeentelijk eigendom.

De parkeereis op basis van percentages gelijktijdigheid:

Jachthaven bestaand	69 stuks x 90% (weekavond) =	58,50 stuks
Restaurant nieuw	65 stuks x 50% (weekavond) =	34,50 stuks
Totaal		93 stuks

Voor beide functies is de parkeereis dan ook 93 stuks. Aanwezig zijn 92 parkeerplaatsen. Dit tekort van 1 parkeerplek is acceptabel en zal geen onevenredige afbreuk doen aan de parkeersituatie in de directe omgeving.

Het is in Capelle aan den IJssel toegestaan om af te wijken van de parkeereis. Bij een afwijking van 1 parkeerplaats is het niet noodzakelijk om deze parkeerplaats alsnog te realiseren. In het aanliggende gebied is er voldoende ruimte om de auto te parkeren. Uit het

parkeeronderzoek van 2016 (dagtelling) is gebleken dat de bezettingsgraad op dit gedeelte van Oostgaarde-zuid tussen de 60 en 79% bedraagt. Uit de parkeerdrukmeting in de nacht is op de locatie een parkeerdruk van 5%.

Binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt middels artikel 9.3.1, lid b.

Voor fietsparkeren is afgesproken dat de gemeente fietsrekken zal plaatsen voor ten minste 30 fietsen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is voldoende aangetoond dat met toepassing van de in het bestemmingsplan geboden afwijkmogelijkheid kan worden meegewerkt aan het bouwplan. Een tekort van 1 parkeerplek is acceptabel en zal geen onevenredige afbreuk doen aan de parkeersituatie in de directe omgeving. In het fietsparkeren zal in voldoende mate worden voorzien.

Daarom hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, te verlenen.

Bijlage 6

Motivering van het besluit voor de activiteit: Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (buitenplans)

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan (buitenplans) voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk, kadastraal perceel C 6094, bij de kleine parkeerplaats, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oostgaarde", op gronden met de enkelbestemming 'Horeca' (artikel 9) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 22) en 'Waarde – Rivierzone' (artikel 25). Tevens geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. Er dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

De aanvraag is in strijd met de volgende punten:

Bouwen buiten het bouw- en bestemmingsvlak

Het gebouw en het terras vallen voor een deel buiten het bouw- en bestemmingsvlak, in de bestemmingen 'Groen' (artikel 8), voor circa 28 m² en 'Natuur' (artikel 12), voor circa 8 m². Deze bestemmingen zijn niet bestemd voor een horecapaviljoen met terras.

Overschrijding goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte is gesteld op respectievelijk 4,4 meter en 6,6 meter. Dit is exact 10% meer dan de toegestane hoogtematen.

Op deze punten is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan "Oostgaarde".

Voor de overschrijding van $28 + 8 = 36$ m² van het bouw- en bestemmingsvlak in de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' heeft de aanvrager een stedenbouwkundige-, natuurtechnische/ecologische- en een landschapskundige onderbouwing ingediend, op respectievelijk 13 december 2017 en 15 januari 2018.

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 2 genoemde gevallen.

Hieruit volgt dat wij toepassing kunnen geven aan de in artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 2 van de Wabo gestelde mogelijkheid om de vergunning te verlenen.

Zienswijzen

Er zijn 3 premature bezwaarschriften ingediend tijdens de behandeling van de aanvraag. Wij hebben de bezwaren meegenomen als informele zienswijzen in onze besluitvorming op de aanvraag.

Zienswijze 1 is binnen gekomen op 31 oktober 2017, namens 28 bewoners aan de Tjalk, waarvan de contactpersoon is:
Mevrouw A. Stamoulis, Tjalk 47, 2904 LL Capelle aan den IJssel

Zienswijze 2 is binnen gekomen op 23 november 2017, door:
Mevrouw J. Lambrechts en de heer H. Latooi, Sint Laurensbaai 55, 2904 AK Capelle aan den IJssel

Zienswijze 3 is binnen gekomen op 31 december 2017, namens 3 bewoners aan de Geelvinkbaai 100, 102 en 104, waarvan de contactpersoon is:
De heer M. Biemans, Geelvinkbaai 102, 2904 BC Capelle aan den IJssel

Zienswijze 1

Deze zienswijze gaat in op:

- a. De bestemming van de locatie.

Ad a:

Door de bewoners aan de Tjalk is bij aankoop van hun woningen gezegd dat er het plan was om er een zeilmakerij te plaatsen op locatie van de Botter parkeerplaats. Horeca is voor hen onverteerbaar. Hun verzoek is om géén vergunning te verlenen voor horeca op deze locatie.

Reactie op de zienswijze:

Bij de publicatie van de aanvraag is gekozen voor het dichtstbijzijnde adres, zijnde de Botter parkeerplaats. Dit hebben wij middels een rectificatie gecorrigeerd.

De zeilmakerij is bij de ontwikkeling van de locatie Zandrak, op de locatie die door de indiener van de zienswijze is aangeduid, geprojecteerd. Het voorliggend plan is echter niet op deze locatie geprojecteerd, maar op een andere locatie, in het park. Deze locatie is integraal onderdeel geweest van de ontwikkeling Zandrak.

De betreffende woningen nabij de jachthaven zijn van bouwjaar 2002, toen nog een oud bestemmingsplan gold. Toen was de bouwlocatie al bestemd als horeca.

De bouwlocatie is nu nog steeds bestemd als horeca. Dit is vastgesteld in het geldende bestemmingsplan uit 2013. Destijds kreeg een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Voor horeca waren er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en de bestemming horeca op die locatie is onherroepelijk geworden op 10 juni 2013.

Deze zienswijze leidt daarom niet tot een ander oordeel dan de omgevingsvergunning te verlenen.

Zienswijze 2

Deze zienswijze gaat in op:

- a. Aantasting van de natuur Hollandsche IJssel en omgeving;
- b. Verkeersoverlast;
- c. Geluidsoverlast van bezoekers met of zonder alcoholgebruik, personeel en ongenode personen;
- d. Overlast op de kinderspeelplaats;
- e. De flats Hudsonbaai fungeren als klankbord, hierdoor wordt de geluidsoverlast versterkt;
- f. Zwerfvuil;
- g. Voldoende horecagelegenheden in de directe omgeving langs de Hollandsche IJssel, zoals Leefgoed de Olifant, restaurant & theehuis De Dames, 't Hooghe Water, Fuiks, Het Perceel.

Ad a. t/m g.

Er is geen toelichting gegeven op de genoemde punten.

Reactie op de zienswijzen:

Voor wat betreft aantasting van de natuur Hollandsche IJssel en omgeving, en horecagelegenheden in de directe omgeving:

In het oude bestemmingsplan was deze bouwlocatie al als horeca bestemd. Bij het maken van het huidige bestemmingsplan (onherroepelijk geworden op 10 juni 2013) is

deze locatie horeca gebleven. Hiertegen was er voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Dit is niet gebeurd.

Daarnaast geldt er een minimale overschrijding met de naastgelegen bestemming 'Natuur'. Er wordt minder m² bebouwing opgericht dan conform het geldende bestemmingsplan "Oostgarde" is toegestaan. Daar waar het bestemmingsvlak wordt overschreden, sprake is van een verhoogd grondlichaam. Dit deel maakt geen onderdeel uit van de zelling waar zich de potentiële oever- en natuurwaarden bevinden. De zelling zelf is begroeid met voornamelijk riet en in trek bij diverse soorten (water)vogels.

Voor wat betreft het verkeersoverlast en overlast op de kinderspeelplaats:

De aanvraag is getoetst op het onderdeel parkeren, en voor het tekort van 1 parkeerplaats hebben wij binnenplans afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de geluidsoverlast en de flats Hudsonbaai:

In het bestemmingsplan is de nadelige invloed van de vestiging van een horeca-inrichting ten opzichte van de woonomgeving beoordeeld. Op basis van de brochure Bedrijven en milieuzonering gelden voor restaurants en cafés een zone van 10 meter. Verder valt de horeca-inrichting onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (op grond van de Wet milieubeheer). In dit besluit zijn voorschriften en maatregelen opgenomen om hinder te voorkomen voor de woonomgeving. Wanneerer uit concrete aanwijzingen blijkt dat deze normen worden overschreden, wordt hiertegen handhavend opgetreden. Zo ook voor de milieuaspecten geur en geluid. De toetsing aan deze voorschriften gebeurt door de DCMR. Ook de handhaving van de regels gebeurt door de DCMR.

Voor wat betreft zwerfvuil:

In het Activiteitenbesluit staan algemene voorschriften om zwerfafval op het terrein van de inrichting op te ruimen.

Deze zienswijze leidt daarom niet tot een ander oordeel dan de omgevingsvergunning te verlenen.

Zienswijze 3

Deze zienswijze gaat in op:

- a. Windrichting en geuroverlast;
- b. Windrichting en geluidsoverlast;
- c. Tekort aan parkeerplaatsen en parkeeroverlast;
- d. Verkeersbelasting op de dijk;
- e. Planschade als gevolg van punten a t/m d.

Ad a.

De heer Biemans constateert dat de windrichting vanaf het horecapaviljoen richting zuidwesten is, naar zijn woning, en dat hierdoor zorgen zijn met betrekking tot geuroverlast van de keuken.

Ad b.

Net als bij a. geldt dit ook voor geluidsoverlast.

Ad c.

De heer Biemans stelt dat er te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn voor een horeca gelegenheid, en dat er wildparkeren op de dijk zal gaan plaatsvinden.

Ad d.

De heer Biemans stelt dat het verkeer op de dijk significant zal toenemen op bepaalde tijdstippen, en de dijk extra belast zal worden in verband met vrachtverkeer van leveranciers.

Ad e.

De heer Biemans stelt dat de punten a t/m d zullen zorgen voor een waardevermindering van de woningen van 5-10%.

Reactie op de zienswijzen:

Voor wat betreft de geur- en geluidsoverlast:

In het bestemmingsplan is de nadelige invloed van de vestiging van een horeca-inrichting ten opzichte van de woonomgeving bekeken. De horeca-inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (op grond van de Wet milieubeheer). In dit besluit zijn voorschriften en maatregelen opgenomen om hinder te voorkomen voor de woonomgeving en deze normen gelden altijd voor een inrichting. Wanneer er uit concrete aanwijzingen blijkt dat deze normen worden overschreden, wordt hiertegen handhavend opgetreden. Zo ook voor de milieuaspecten geur en geluid. De toetsing aan deze voorschriften gebeurt door de DCMR.

Voor wat betreft het parkeren:

De aanvraag is getoetst op het onderdeel parkeren, en voor het tekort van 1 parkeerplaats hebben wij binnenplannen afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor zou er in principe geen reden zijn om te vrezen voor wildparkeren op de dijk.

Voor wat betreft het verkeer op de dijk:

Ten aanzien van het zware verkeer over de Groenedijk het volgende:

Het gaat over een tweetal momenten:

- a) Tijdens de bouw;
- b) Tijdens de exploitatie.

Te allen tijde zullen de vervoerders / leveranciers zich gewoon aan de regelgeving moeten houden en mag de asdruk van de voertuigen op de Groenedijk niet meer dan 2,4 ton zijn.

Omdat begrijpelijk is dat tijdens de bouw dit niet haalbaar is, kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken:

- Gedetailleerde inspectie (nulmeting) door een gecertificeerd weginspectiebedrijf van de verharding (huidige staat) van de Groenedijk tussen Couwenhoekseweg en Zuiderbreedte in opdracht van vergunningaanvrager (weginspectiebedrijf én rapport ter goedkeuring aan gemeente / wegbeheerder) – uitgevoerd voor aanvang bouwactiviteiten;
- Gedetailleerde inspectie door hetzelfde weginspectiebedrijf van de verharding van de Groenedijk tussen Couwenhoekseweg en Zuiderbreedte in opdracht van vergunningaanvrager (weginspectiebedrijf én rapport ter goedkeuring aan gemeente / wegbeheerder) – uitgevoerd voor na gereedkomen bouwactiviteiten;
- Ontstane schade zal door de gemeente hersteld worden op kosten van vergunningaanvrager;
- Transporten over de Groenedijk met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moet stapvoets geschieden;
- Transporten over de Groenedijk met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moeten midden op de verharding van de Groenedijk rijden;
- De transporten met een asdruk zwaarder dan 2,4 ton moeten begeleid worden door beroepsverkeersregelaars die er voor zorgen dat het wegvak waar het transport zich bevindt vrij gehouden wordt van overig verkeer;
- Transporten buiten de spijstijden (te weten 06:00-09:30 uur en 15:00-19:00 uur) uitvoeren in verband met de verkeersintensiteit.

Tijdens de exploitatie (na de bouw) zullen de normale regels gelden voor de leveranciers e.d. (max. 2,4 ton per as).

Er bestaat geen beperkingsmogelijkheid van de aantallen voertuigen per tijdseenheid.

Voor wat betreft planschade:

De heer Biemans heeft de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen.

Op de gemeentelijke website kunt u nagaan of en hoe u hiervoor in aanmerking komt:

https://www.capelleaandenijssel.nl/home/onderwerpen_42338/product/planschade_1831.html

Deze zienswijze leidt daarom niet tot een ander oordeel dan de omgevingsvergunning te verlenen.

Nadere overwegingen

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

- Het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- Er een kleine overschrijding geldt met de naastgelegen bestemmingen 'Groen' en 'Natuur';
- Er minder m2 bebouwing wordt opgericht dan conform het geldende bestemmingsplan "Oostgaarde" is toegestaan;
- De meerwaarde van de positionering van het gebouw hem zit in de mogelijkheid het gebouw het meest dicht bij de rivier te realiseren, omdat dit ondersteunend is aan de kwaliteit in totaliteit;
- Daar waar het bestemmingsvlak wordt overschreden sprake is van een gesaneerd terrein met een leeflaag. Deze zelling heeft lage natuurwaarden. De potentiële natuurwaarden bevinden zich aan de onderzijde van de zelling waar de rietkraag begint. De rietkraag is in trek bij verschillende (water)vogels) en is onderdeel van het paaigebied voor de vissen dat hier langs de rivieroever middels strekdammen is gecreëerd;
- De benodigde overschrijding van de goot- en bouwhoogte zorgt voor een zwevend effect van het dak, dat de kwaliteit van het gebouw ten goede komt;
- De zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard;
- Door het toepassen van de afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een horecapaviljoen op de locatie Groenedijk kadastraal perceel C 6094 (bij de kleine parkeerplaats) te verlenen.