Ontwerp
Beschikking
Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: Adhoc Horecamakelaars BV
Aanvrager: E.Y.H. van Westing

Betreft locatie:

Boerhaaveweg 13a, 3401 MN IJSSELSTEIN

kenmerk:

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 mei 2013 van de heer E.Y.H. Westing (huurder), namens deze ingediend door de Ahoc Horecamakelaars, vertegenwoordigd door de heer M.J. Tuurenhout RT Msc. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit:

- Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De aanvraag gaat over Boerhaaveweg 13 en is geregistreerd onder nummer IJSS-OV-2013-083.

Registratie omgevingsloket
De aanvraag die in het OLO (Omgevingsloket) is geregistreerd, is bekend onder nummer: 859271.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- Het vestigen van indoorspeeltuin “Monkey Town”,
- het gebruik van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wijken van het bestemmingsplan.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Gewaarmerkte Stukken
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmakend van de vergunning. De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

- Beschikking omgevingsvergunning,
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning,
- Ruimtelijke onderbouwing,
- Notitie van Goudappel Coffeng naar de parkeerbehoefte,
- Overzicht speeltoestellen.

Omgevingsvergunning procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de **uitgebreide procedure** betrof.

De aanvraag voor *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*, artikel 2.1.1.c is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan etc.) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nog aan te leveren gegevens
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Handhaving worden ingediend:

Brandveiligheidsinstallaties:
Programma van Eisen als bedoeld in artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012.

Vluchtrouteaanduiding:
Een tekening met de aard en plaats van de vluchtrouteaanduiding.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid:
Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van de bluswatervoorzieningen en de opstelplaatsen van de brandweervoertuigen.

Opmerking:
Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande beschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd
Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij **geen** gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Inwerkingtreding besluit
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsclausule
Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden- Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden - Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl.

Ter inzage
De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 1 augustus 2013, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingekomen

Verklaring van geen bedenkingen
In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{e} van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de “Lijst categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is” vastgesteld. Het project ‘Boerhaaveweg 13’ valt vanwege de regionale functie niet onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. De gemeenteraad heeft op 14 november 2013 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor dit project.

Overwegingen
Het bouwen van een bouwwerk

- De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan, ***“Zuid Oost”,***

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften
De aanvraag is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan ***“Zuid Oost”*** op gronden die bestemd zijn als *“Bedrijf” (B)* met nadere aanduiding *pdh* en *bedrijfscategorie 3.2.*

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede perifere detailhandel. Een indoorspeeltuin **past niet** binnen deze bestemmingsomschrijving en is daardoor strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen tevens worden aangemerkt als een aanvraag voor *“planologisch strijdig gebruik”*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Het gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Bij elke aanvraag moet een eigen specifieke afweging worden gemaakt, tenzij het door burgemeester en wethouders daarvoor ontwikkelde beleidskader richtlijnen bevat waaraan dit soort aanvragen kunnen worden getoetst.

Op grond van artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor de vestiging van een indoorspeeltuin.

Voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de volgende afweging gemaakt:

<u>Op welke wijze is afwijking van het bestemmingsplan mogelijk?</u>
Het pand heeft een bebouwd oppervlak van circa 1885 m² met daarbij behorende parkeergelegenheid. Afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Wabo projectbesluit.

Vooroverleg
Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo projectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- *Met de provincie Utrecht is vooroverleg gevoerd. Buiten het aspect verkeer op de nabijgelegen provinciale weg zijn er geen andere provinciale belangen in het geding. De beoordeling van de verkeersaantrekkende werking is opgenomen in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Een indoorspeeltuin met een oppervlakte van 1885 m² b.v.o. zal circa 143 mvt/weekdagetmaal genereren. Een dergelijke verkeersgeneratie kan via het bestaande wegennet worden afgewikkeld.*

- *Er zijn geen relevante wateraspecten aanwezig omdat het alleen gaat om een inpandige verbouwing met functiewijziging. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De buitenruimte is al verhard zodat ook daar geen toename van verhard oppervlak plaatsvindt.*

Ruimtelijke onderbouwing.
Onderdeel van de aanvraag is de "Ruimtelijke onderbouwing Boerhaaveweg 13 IJsselstein". Kortheidshalve verwijzen wij hierbij naar deze ruimtelijke onderbouwing. Op grond van de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verkeer en parkeren
<u>Gemeentelijk parkeerbeleidsplan</u>
Het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan vormt het toetsingskader voor de beoordeling van de parkeerbehoefte bij een aanvraag om functiewijziging. In het Parkeerbeleidsplan zijn beleidsmatig vastgestelde parkeernormen opgenomen. Bij de beoordeling van een aanvraag wordt gestreefd naar het toepassen van de maximale norm. Het college is bevoegd om

hiervan gemotiveerd af te wijken. De gemeentelijk vastgestelde parkeernorm voor een binnenspeeltuin bedraagt 3 -12 parkeerplaatsen (pp) per 100 m² bvo.

CROW
De gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW heeft in 2012, op basis van nieuw onderzoek, nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. Het parkeerkencijfer valt voor een indoorspeeltuin lager uit dan het 'oude' kencijfer. De reden dat het nieuwe parkeerkencijfer lager uitvalt is omdat de functie indoorspeeltuin in 2004, toen de oude parkeerkencijfers zijn opgesteld, nog in opkomst was. Er was nog weinig bekend over de parkeersituatie bij deze functie. Daarom is toen gekozen om de functie overdekte speeltuin breder samen te stellen, waardoor ook amusementshallen en casino's onder deze functie vielen. Dit zorgde voor een grotere bandbreedte in het kencijfer. Inmiddels zijn er in Nederland een groot aantal van dit soort functies en is onderzoek gedaan naar de parkeersituatie bij deze functies. Op basis van het parkeerkencijfer 2012 bedraagt de parkeervraag voor een indoorspeeltuin 2,2 - 7,2 pp/ 100 m² bvo.

Normen toegepast op de indoorspeeltuin.
Voor de indoorspeeltuin met een oppervlakte van 1885 m² is de parkeervraag op basis van het gemeentelijk beleid 56 – 226 pp. Wanneer wordt uitgegaan van de maximale norm bedraagt de parkeervraag 226 pp. Op basis van het nieuwe CROW kencijfer bedraagt de parkeervraag echter 41-136 pp.

Beschikbare parkeerplaatsen bij het pand Boerhaaveweg 13
Op het perceel Boerhaaveweg 13 is het mogelijk om 84 parkeerplaatsen te realiseren. Daarvan liggen er 50 op het parkeerterrein en 34 rondom het pand aan de Boerhaaveweg en de Linnaeusweg. Zeven van deze parkeerplaatsen moet als openbaar gerekend worden zodat er voor het gebruik van de indoorspeeltuin 77 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximale gemeentelijke norm. Het aantal parkeerplaatsen ligt wel binnen de bandbreedte van het CROW parkeerkencijfer.

Om te kunnen beoordelen wat de daadwerkelijke parkeervraag is voor deze functie hebben wij aan aanvragers gevraagd om een nadere onderbouwing. Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft deze onderbouwing opgesteld.

Goudappel Coffeng gaat uit van de CROW kencijfers 2012 waarbij een parkeernorm van 4,4 pp/100 m² is aangehouden. Daarnaast is de parkeervraag berekend op basis van de te verwachten bezoekersaantallen.
In het ondernemingsplan wordt uitgegaan van maximaal 60.000 bezoekers per jaar. Bij de berekening van de parkeervraag wordt uitgegaan van dit maximale aantal.
Bij de berekening zijn de hieronder genoemde uitgangspunten gehanteerd:

- *in de maatgevende maand komt 10% van de te verwachten bezoekersaantallen op jaarbasis;*
- *de indoorspeeltuin is 6 dagen per week geopend (in de vakantieperiodes 7 dagen), waarbij de drukste dagen op woensdag, vrijdag, zaterdag en zondag zullen zijn.*
- *op de drukste dag komt 25% van de bezoekers per week;*
- *90% van de bezoekers komt met de auto (zie ook hoofdstuk 3);*
- *de gemiddelde autobezetting bedraagt 2 kinderen en 1 begeleider;*
- *de gemiddelde verblijftijd is 2 uur;*
- *in het drukst uur is tweemaal het daggemiddelde aanwezig;*
- *de openingstijden zijn tussen 10.00 en 19.00 uur.*

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt het aantal parkeerplaatsen dat tijdens het maatgevende moment benodigd is 47 parkeerplaatsen (zie ook tabel 2.2).

Bezoekers per jaar	***60.000***
Bezoekers per maand (10%)	*6000*
Bezoekers per week (30 dagen per maand)	*1400*
Bezoekers per maatgevende dag (25%)	*350*
Bezoekers per auto (90%)	*315*
Gemiddeld 3 bezoekers per auto (2 kinderen + begeleider)	*105*
Geopend 10-19 uur (9 uur)	*12*
Gemiddelde verblijfsduur (2 uur)	*23*
Drukste uur (2x gemiddeld)	*47*
Aantal parkeerplaatsen	*47*

Op basis van deze berekening zouden er voldoende parkeerplaatsen bij het pand aanwezig zijn.

<u>Verkeersbewegingen</u>
De locatie is gelegen aan een toegangsweg op een industrieterrein, waarvoor een maximum snelheid geldt van 50 km/uur. De inrichting van de weg heeft voldoende capaciteit om de te verwachten verhoging van de verkeersdruk te kunnen opvangen.

<u>Conclusie</u>
Er wordt niet voldaan aan de maximale parkeernorm uit het parkeerbeleidsplan, maar de parkeeroplossing valt wel binnen de bandbreedte. Gezien de bovenstaande argumentatie op basis van het rapport van Goudappel Coffeng en de nieuwe CROW kencijfers is het niet ondenkbaar om af te wijken van de maximale parkeernorm uit het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan en in te stemmen met de voorgestelde parkeeroplossing.

<u>Economische uitvoerbaarheid</u>
Een besluit waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{e} van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken kan een planschade veroorzakend besluit zijn. Om die reden is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemers.

Het college van burgemeester en wethouders is, gezien bovenstaande afweging, bereid af te wijken van de bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het vestigen van indoorspeeltuin “Monkey Town”.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

<u>Algemene voorschriften</u>
- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het

opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);

- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente IJsselstein ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente IJsselstein, telefoon 14 030;

  Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente IJsselstein de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

<u>Het (ver)bouwen van een bouwwerk</u>
Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:

a) het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
a) indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing;

<u>Aanleveren van aanvullende informatie:</u>
Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend:

Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting.

IJsselstein, 18 november 2013

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
de secretaris, de burgemeester,

J. van Delden drs. P.C. van den Brink