

gemeente harderwijk



Joh. Kok en Zonen B.V.
Lageweg 12
3849 PE HIERDEN

DATUM: 17 december 2015
ONS KENMERK: W2015-0413 / I15.9119
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Strandboulevard Oost 8 Harderwijk.

Geachte directie,

Op 21 september 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een restaurant in strijd regels ro tegen een rijksmonument aan met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
- Rijksmonumenten (Art. 2.1 lid 1f Wabo (uitgebreid)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (planologie)

Voor deze aanvraag is geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk op (20 januari 2011) een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen, waarin een dergelijke verklaring niet vereist is. De activiteit die u heeft aangevraagd past binnen deze lijst. Daarom is een verklaring van de gemeenteraad niet nodig.

DOMEIN: Ruimte
BEHANDELD DOOR: de heer E. de Graaf
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895

Advisering

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstand/monumentencommissie

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen

- Welstand/monumentencommissie. De welstandscommissie/monumentencommissie hebben een positief advies gegeven op het bouwplan.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 9.986,70. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 21 oktober 2015. De aanvraag en het conceptbesluit hebben voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Zienswijzen

Tegen de ontwerp beschikking (vergunning) is een drietal zienswijzen ingediend. Deze worden hier kort samengevat weergegeven, gevolgd door een beoordeling hiervan.

1. Zienswijze Vischmarkt Vereniging Harderwijk (bewonersvereniging), P.K.D. de Vries, Vischmarkt 61 3841BE Harderwijk

Bij brief van 4 november 2015 heeft de Vischmarkt Vereniging Harderwijk een zienswijze ingediend. Hoewel de bewoners enthousiast zijn over de herbouwplannen en zich positief uitlaten over de uitvoering in gepaste stijl, spreken zij hun zorgen uit over mogelijke visrookactiviteiten. Wat de bewoners ernstige zorgen baart is het voornemen om direct of indirect op de locatie, in haar directe omgeving of aan de ondernemer toe te staan dat er vis dan wel paling gerookt mag worden.

2. Zienswijze de heer B. Buitenhuis, Vischmarkt 21, 3841BE Harderwijk

Bij deze zienswijze de dato 6 november 2015 wordt de onder 1. genoemde zienswijze ondersteund.

Beoordeling zienswijzen

Beoordeling zienswijze 1 en 2

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de herbouw van een restaurant. De aanvraag heeft geen betrekking op een visrokerij. Wat niet is aangevraagd, kan ook geen onderwerp zijn van de te verlenen omgevingsvergunning. De zienswijze vormt dan ook geen aanleiding de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Dat staat evenwel los van deze omgevingsvergunning, die op zichzelf geen titel geeft om op het perceel Strandboulevard 8 een visrokerij te mogen exploiteren.

Ingetrokken zienswijzen

Op 2 december 2015 is een zienswijze ingediend door De Vischpoort Onroerend Goed Maatschappij BV. Tussen betrokken partijen heeft overleg plaatsgevonden. Deze zienswijze is op 11 december 2015 ingetrokken.

Op 1 december 2015 is een zienswijze ingediend door de heer W.M. de Zwaan. Naar aanleiding hiervan is een schaduwonderzoek uitgevoerd en is hierover met betrokkene gesproken op locatie. Deze zienswijze op 17 december 2015 ingetrokken.

Inwerkingtreding

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet Algemeen Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) treedt deze omgevingsvergunning overkomstig het bepaalde in artikel 6.2 in werking terstond na haar bekendmaking. Bekendmaking is de dagtekening van deze brief.

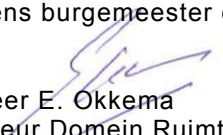
Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan de dag na publicatie.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer E. de Graaf, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



De heer E. Okkema
directeur Domein Ruimte

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Bouwen
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Overweging en voorschriften deelactiviteit Rijksmonumenten
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit

BIJLAGE ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Let op!! Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u dient te voldoen voordat u met de bouw mag beginnen. Als toch met de bouw wordt begonnen voordat aan deze voorschriften is voldaan kan de bouw worden stilgelegd.

OVERWEGINGEN

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo moeten wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk toetsen aan het Bouwbesluit, Gebruiksbesluit, de Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Als het plan voldoet aan alle vorengenoemde punten, moeten wij de vergunning verlenen. Als het plan niet voldoet aan de genoemde onderdelen, moeten wij de vergunning weigeren.

► *Bouwbesluit*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

► *Bouwverordening*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

► *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Waterfront Zuid Boulevard Oost' en heeft hierin de bestemming 'Horeca-1' en de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij u naar de bijlage 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

► *Welstand*

Het plan is op 14 oktober 2015 door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

VOORSCHRIFTEN

- I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. Tijdens de bouw dienen kopieën van de omgevingsvergunning op de bouwplaats aanwezig te zijn.
 2. Op het perceel rust een archeologische dubbelbestemming aan de hand van het nog in te dienen palenplan zal nog nader beoordeeld moeten worden in hoeverre de bodem nog verstoord wordt. Als de verstoring te groot wordt geacht, dan bent u verplicht om een archeologische opgraving/danwel een archeologische begeleiding conform de Kwaliteitsnorm Archeologie(KNA) uit te laten voeren. Alle kosten hiervoor, inclusief de uitwerking, komen zijn voor uw rekening.
 3. Voor de wijze van aansluiten op de riolering dient er contact opgenomen te worden met de heer J. Dirksen van de gemeente Harderwijk, telefoonnummer 0341 411 911.

4. Ten minste 4 weken voor de ingebruikname van het pand dient er een melding brandveilig gebruik te worden ingediend.
5. Ten minste 3 weken voor uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens via het omgevingsloket worden ingediend:
 - a. De toe te passen installatie is een NEN 2535 installatie. Hiervoor dient een Programma van Eisen ter goedkeuring te worden overlegd bij het bevoegd gezag.
6. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens via het omgevingsloket worden ingediend:
 - a. Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen;
 - ☐ bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 6740);
 - ☐ berekening van de draagkracht van de ondergrond (druk- en trekpalen);
 - ☐ ontwerpberekeningen van de grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk zelf;
 - ☐ berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies;
 - b. Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - ☐ de maatvoering en de noordpijl;
 - ☐ de aanduiding van het paaltype;
 - ☐ het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - ☐ paalbelastingen (rekenwaarden);
 - ☐ detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - ☐ de plaats van de sondeerpunten;
 - ☐ de palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
 - c. Tekeningen en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Het betreft:
 - ☐ de wapening van de palen;
 - ☐ het ankerplan;
 - ☐ de wapening van de fundering;
 - ☐ de wapening van de begane grondvloer;
 - ☐ de detaillering van de bovenbouw, zoals:
 - de staalconstructie;
 - de houtconstructie;
 - de liggers, balklagen, lateien, geveldraggers, e.d.

Bijlage bij omgevingsvergunning ‘ activiteit bouwen’

De bijlage is een standaard bijlage. Het is mogelijk dat niet alle genoemde onderwerpen op het bouwplan van toepassing zijn. Neemt u in geval van twijfel contact op met de coördinator van de aanvraag.

Start en einde bouw melden

- ☐ De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij het domein Ruimte.
- ☐ Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storen van beton 1 dag van te voren melden.
- ☐ Voltooing van leiden en putten graag ook melden.
- ☐ Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen op het e-mailadres BouwzakenWabo@harderwijk.nl, onder vermelding van het bouwadres en het W-nummer van de vergunning. De melding kunt u niet via het Omgevingsloket Online doen.

Vooropname

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van de gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.

Start bouw

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 3 werkdagen van te voren contact op te nemen met Geo-informatie (tel. 0341 – 411 911). Uitzetten is alleen nodig indien het een geheel nieuw op te richten bouwwerk of een forse uitbreiding van een bestaand bouwwerk betreft.

Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats te worden ingediend bij het domein Ruimte. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen.

Schade

U dient zelf voorzorgsmaatregelen te (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan dient u dit direct te melden bij Snel Herstel (tel. 411 333). Aanwijzingen van het bevoegd gezag dienen direct te worden opgevolgd.

Afzetten wegen ivm laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan dient u hiervoor minimaal 2 weken van te voren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen / lozen van water

Voor aanvang van bemalingswerkzaamheden en het lozen van water dient een bemalingsplan te worden ingediend bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (tel. 411 333). Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te voeren met het Waterschap Veluwe (tel. 055 – 527 29 11), de provincie Gelderland (tel. 026 – 359 91 11) en/of Rijkswaterstaat (tel. 026 – 368 89 11).

Overdragen vergunning

Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/-neming

Tijdens het bouwproces vinden controles plaats door medewerkers van de gemeente. Als tijdens deze controles blijkt dat het bouwwerk niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, en/of het bouwwerk is nog niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht, is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. De gemeente kan u een dwangsom opleggen om de ingebruikgeving/-neming te beletten.

Eigendom

Het kan zijn dat u gaat bouwen op gronden of aan een gebouw dat van een ander is (bijvoorbeeld omdat u die huurt). Een omgevingsvergunning 'bouwen' geeft u geen recht om eigendom van een ander te gebruiken. U hebt daarom afzonderlijk toestemming nodig van de eigenaar. Als de eigenaar u geen toestemming geeft, kunt u dus geen gebruik maken van uw vergunning.

Intrekking omgevingsvergunning 'bouwen'

Wij kunnen een omgevingsvergunning 'bouwen' intrekken, onder andere als u 26 weken na het verlenen van de vergunning nog niet bent begonnen met het bouwen. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Bouwverordening. In het algemeen zullen wij na één jaar beoordelen of er reden is om de vergunning in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed hier rekening mee te houden.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Waterfront Zuid Boulevard Oost' en heeft hierin de bestemming 'Horeca-1' en de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat de verdieping gebruikt wordt ten dienste van de functie Horeca en het hoofdgebouw voor een klein deel binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' wordt gesitueerd.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo.

In deze situatie **verlenen** wij de omgevingsvergunning op basis van:

- artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

In artikel 4.1 onder a is aangegeven dat de horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond plaats mogen vinden. De aanvraag voorziet in een gebruik van de verdieping dat ten dienste staat voor de horeca-activiteiten. In artikel 7 is aangegeven dat op de gronden voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' geen bouwwerken zijn toegestaan. In de bij de omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke gronden wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

Geen nadere voorschriften.

BIJLAGE ACTIVITEIT 'WIJZIGEN BESCHERMD MONUMENT'

OVERWEGINGEN

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een beschermd monument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Advisering Rijk

Op grond van artikel 6.4 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht moeten wij de aanvraag om vergunning, voor advies aan de minister van OC&W voorleggen in geval van:

- 1 het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld onder 1;
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde staat van dat monument;
- 4 het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Bij deze aanvraag is geen sprake van één van deze gevallen. Er is daarom geen advies gevraagd aan de minister van OC&W.

Advisering provincie

Op grond van artikel 6.4 lid 1 sub b, van het Besluit omgevingsrecht moeten wij de aanvraag om vergunning voor advies voorleggen aan de Gedeputeerde Staten (provincie) als het beschermde monument is gelegen buiten de bebouwde kom

Het beschermde is gelegen binnen de bebouwde kom. Er is daarom geen advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten.

Advisering gemeentelijk monumentencommissie

Op grond van artikel 23 van de gemeentelijke monumentenverordening 2011 moet een aanvraag omgevingsvergunning voor een beschermd monument voor advies worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De gemeentelijke monumentencommissie heeft onder voorwaarden op 14 oktober 2015 een positief advies over het plan uitgebracht.

Beoordeling

Op grond van artikel 2.15 van de Wabo kan de vergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Gezien het positieve advies van de gemeentelijke monumentencommissies dit niet het geval. De vergunning kan daarom worden verleend.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22, lid 2 van de Wabo kunnen er in het belang van de aangevraagde activiteit voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Wij verbinden de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning.

- De (hei)palen van de nieuwbouw moeten op voldoende afstand van de stadsmuur worden aangebracht. Dit zal worden beoordeeld aan de hand van een te nog in te dienen palenplan.

Documentenlijst W2015-0413 versie 1

1979403_1442850662772_papierenformulier
1979403_1442851970657_cs303-02-BR150921
1979403_1444820403625_CS303-02-FORMULIER-MONUMENTEN-151014
1979403_1444820488248_20151013VG307
1979403_1444820522955_20151013VG308
1979403_1444820551130_20151013VG309

Aanvullingen d.d. 17-11-2015

1979403_1447766072922_2151195_-Toetsing-EPC-09-11-2015
1979403_1447766141523_CS303-2-VERLIESOPPERVLAKKEN-151117

Aanvullingen d.d. 11-12-2015

1979403_1449844934260_CS303-02-TO001-C
1979403_1449845027371_CS303-02_Ruimtelijke_onderbouwing_151211

Leges omgevingsvergunning

Joh. Kok en Zonen B.V.

Lageweg 12

3849 PE HIERDEN

KvKnr. 08076711

Behandeld door domein Ruimte

nr. W2015-0413

Dagtekening: 17 december 2015

Kennisgeving bedrag gevorderde bouwleges

Burgemeester en wethouders hebben een beslissing genomen over de op 21 september 2015 door u gedane aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het oprichten van een restaurant in strijd regels ro tegen een rijksmonument aan op Strandboulevard West 8 Harderwijk.

De opgegeven bouwkosten zijn: € 425.000,00

Krachtens de gemeentelijke legesverordening worden de leges als volgt in rekening gebracht:

Leges activiteit bouwen:	6.380,00
Advieskosten welstand :	808,00
Toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3:	2.739,00
Leges activiteit monument:	59,70

Totaal verschuldigde leges: € 9.986,70

Betaling

Voor de betaling van bovenvermeld bedrag ontvangt u een factuur.

Bezwaren

Bent u het niet een met de leges dan kunt u binnen 6 weken na dagtekening van de brief op grond van de Algemene wet bestuursrecht een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar van Meerinzicht. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

Inlichtingen

Informatie over deze kennisgeving kan worden verkregen bij het domein Ruimte.

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, een onafhankelijke rechter.

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit.
Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Gelderland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na ontvangst van uw beroep.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk of langs digitale weg verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Ruimtelijke onderbouwing

bestemmingsplanwijziging

Locatie:

Strandboulevard-Oost 8

Harderwijk

12 oktober 2015

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Afwijkingsprocedure	3
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2.1. Ligging	4
2.2.2. Beschrijving omgeving	4
2.3. Huidige planologische situatie	4
2.3.1. Vigerend bestemmingsplan	5
2.3.2. De regels	5
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Het plan	6
3.2.1. Beschrijving project	6
3.3. Aanwezige functies	9
3.3.1. Voorkomende functies	9
3.3.2. Motivatie nieuwe functie	9
4. ONDERZOEK	9
4.1. Beleidskaders	9
4.1.1. Rijksbeleid	9
4.1.2. Provinciaal beleid	10
4.1.3. Gemeentelijk beleid	10
4.2. Monumenten en archeologie	10
4.3. Flora- en Faunaonderzoek	11
4.4. Waterparagraaf en wateradvies	11
4.5. Milieuaspecten	11
4.6. Kabels en leidingen	11
4.7. Verkeer en parkeren	12
4.8. Duurzaam bouwen	12
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12

1. INLEIDING.

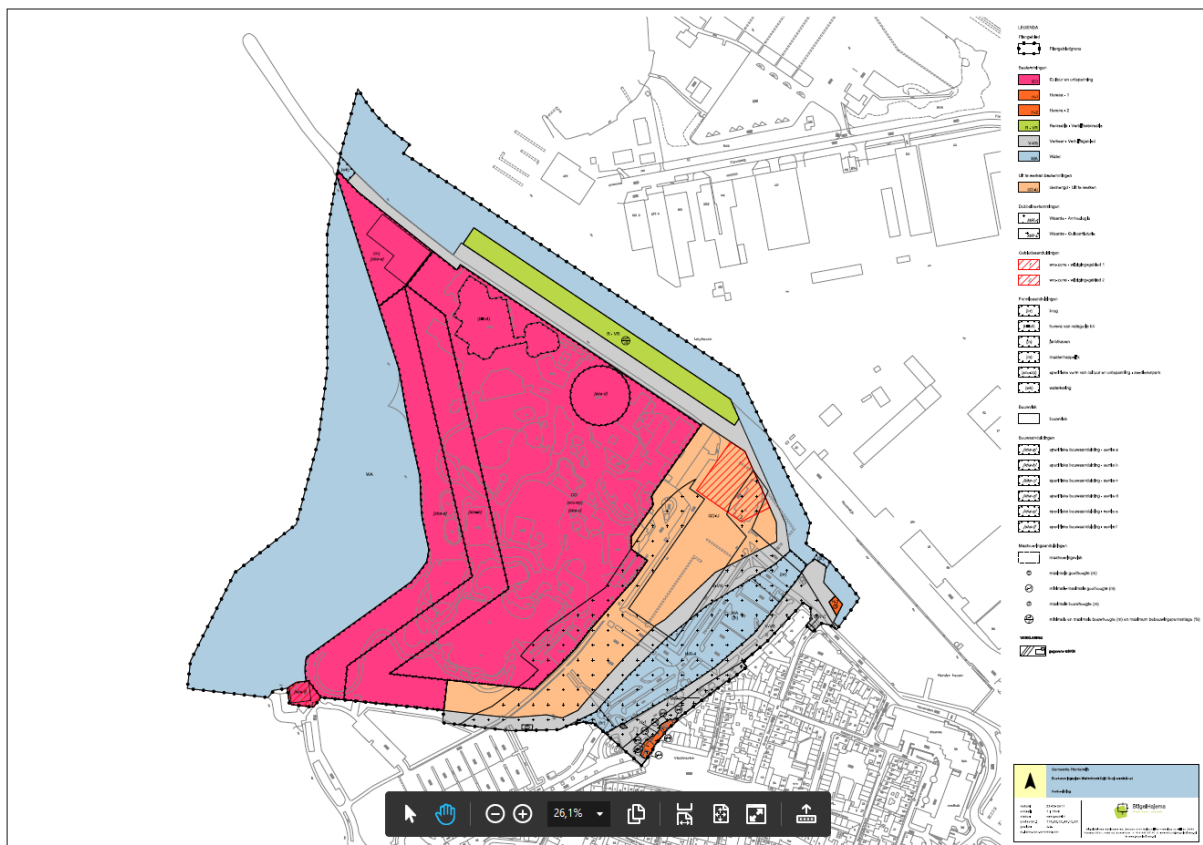
1.1. Aanleiding en doel.

In mei 2015 is de volledige opstal van restaurant 't Rookerijtje gelegen aan de Strandboulevard-Oost 8 te Harderwijk door brand verwoest. Het restaurant zal volledig nieuw worden opgetrokken. De stedenbouwkundige veranderingen in de zeer nabije toekomst door de wijziging van het boulevardgebied in het kader van de planontwikkeling van het Waterfront, geven aanleiding een aantal bestaande uitgangspunten geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan op detail aan te passen.

1.2. Afwijkingsprocedure.

Het project wijkt op detail af van wat op grond van het bestemmingsplan 'Waterfront Zuid Boulevard-Oost' is omschreven. Het hoofdbouwvolume is groter circa 7% groter dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en er wordt een veranda toegevoegd zijnde een overkapt terras, daar waar het bestemmingsplan "terras" aangeeft.

De gemeente Harderwijk wil meewerken aan om deze wijzigingen mogelijk te maken. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Deze onderbouwing voorziet hierin.



Vigerend bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED.

2.1. Inleiding.

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie en omgeving weergegeven. De mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan

worden toegelicht. Tenslotte wordt de gewenste situatie geschetst.



Luchtfoto van projectlocatie

2.2. Ligging en omvang plangebied.

2.2.1. Ligging.

De locatie Strandboulevard-Oost 8 is gelegen direct grenzend aan de stadsmuur en het naastgelegen restaurant Bonanza. Achter de stadsmuur bevinden zich woonpercelen van de Vischmarkt. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5419.

2.2.2. Beschrijving omgeving.

Het huidige straatbeeld kenmerkt zich momenteel door een rommelige bebouwing van kiosken aan de boulevard met daarachter een groot parkeerterrein. Dit beeld zal in de komende 3 jaar volledig worden gewijzigd. Hierdoor zal onder andere het restaurant direct grenzen aan de openbare weg en zal een nog uit te graven binnenhaven het beeld domineren.

2.3. Huidige planologische situatie.

2.3.1. Vigerend bestemmingsplan.

Het project ligt binnen het bestemmingsplan 'Waterfront Zuid Boulevard-Oost'. Het gaat om de bestemming (H-1) Horeca 1, horecabedrijven van categorie b1 zoals opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;



Vigerend bestemmingsplan.

2.3.2. De regels.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voor dit project relevante regels:

1. gebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
2. de minimale en maximale goothoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven;
3. de dakhelling mag niet minder en niet meer bedragen dan respectievelijk 45° en 65°.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijn gelden de volgende voor dit project relevante regels:

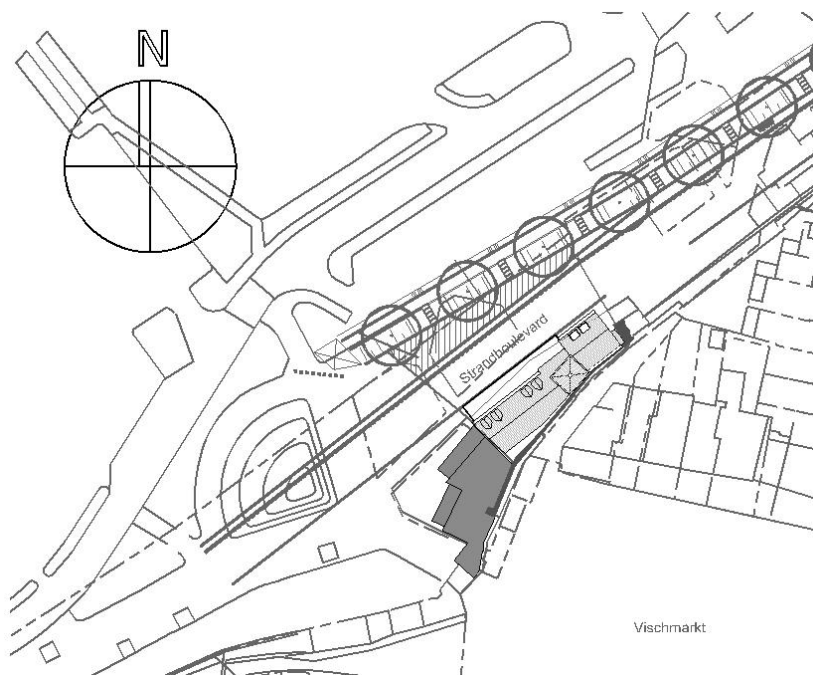
1. de bouwhoogte van vlaggenmasten en verwijsborden mag niet meer bedragen dan 6 m;
2. de bouwhoogte van terrasafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. terrassen ten behoeve van horecabedrijven zoals bedoeld in de bestemming Horeca - 1;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Algemene afwijkingen:

Bij omgevingsvergunning kan nu reeds worden afgeweken van de regels in het plan voor afwijkingen van hoogte-, en oppervlaktematen tot niet meer dan 10% van die maten, indien daar vanuit ruimtelijk of esthetisch oogpunt aanleiding voor bestaat;



Projectlocatie gewenste situatie.

3. BESCHRIJVING PROJECT.

3.1. Inleiding.

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan nader toegelicht. De omgeving wordt omschreven, de bestaande bebouwing en het straatbeeld wordt aangegeven.

1

3.2. Het plan.

3.2.1. Beschrijving project.

De nieuwbouw van restaurant 't Rookerijtje bestaat uit een 2-ledige langs-kap, gescheiden door een torenachtig element, exact op de positie van de vroegere rooktoren. Dit torenachtige element past qua maatvoering binnen de regels van het bestemmingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 10% ontheffingsmogelijkheid op de goothoogte. De langskappen vallen binnen de geldende normen van het vigerende bestemmingsplan. De bouw wordt gekenmerkt door een traditionele architectuur van begin 1900. Het linker bouwdeel is bekleed met een zwart-bruine, gepotdekselde houten delen en het rechter deel wordt uitgevoerd in baksteen voorzien van traditionele details met een gesneden voeg. Het geheel draagt een traditionele sfeer uit. De veranda dient als overkapping van het terras en wordt volledig in hout uitgevoerd.

Het plan overschrijdt in enige mate de grenzen van het bouwblok. Daarnaast wordt ook het terras direct aangrenzend aan de hoofdbouw voorzien van een overkapping. Op de verdiepingen wordt qua functionaliteit de facilitaire functies van het restaurant ondergebracht, zijnde de toiletten, opslag, personeelsruimten, techniek, kantoor. Dit in afwijking op de bestemming wonen op de verdieping, waartoe het bestemmingsplan mogelijkheid biedt. Tevens wordt verwezen naar tekeningen CS303-VG001-B-INDIENING voor een volledig uitgewerkte en gemaatvoerde weergave van het bouwplan.



Overschrijding bouwblok (rood) + veranda (gestippeld)

3.1. Aanwezige functies.

3.3.1. Voorkomende functies.

Op de begane grond zijn het restaurant met de keuken gesitueerd, terwijl de 1^e verdieping ruimte biedt aan de opslag, de techniek, sanitaire ruimten en de personeelsruimte. De 2^e verdieping is bestemd als kleine kantoorruimte (in het torenelement).

3.3.2. Motivatie nieuwe functies.

Er worden geen nieuwe functies toegevoegd, anders dan reeds zijn voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Op de verdieping, daar waar nu wonen in het bestemmingsplan is toegestaan, zijn in afwijking daarvan de facilitaire functies ondergebracht zoals in 3.3.1 staat omschreven. In de situatie van voor de brand was dit ook het geval. Een woning op de verdieping zou teveel drukken op de functionaliteit van het restaurant op de toch al krappe situatie.

4. ONDERZOEK.

4.1. Beleidskaders.

4.1.1. Rijks beleid.

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnet-werken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en over programmering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In dat kader heeft - nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Van een uitbreidingslocatie is in dit geval geen sprake. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

4.1.2. Provinciaal beleid.

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en verordening in werking getreden. Volgens vaste jurisprudentie is het beleid en de wetgeving die op dat moment van toepassing is, uitgangspunt voor het vervolg van de procedure. Derhalve is niet de Omgevingsvisie maar het Streekplan Gelderland 2005, het toetsingskader voor het onderhavig bestemmingsplan. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Ook in de Omgevingsvisie is Harderwijk aangewezen als regionaal centrum.

4.1.3. Gemeentelijk beleid.

Onderhavig plan betreft geen noemenswaardige stedelijke verdichting. Het betreft het aanpassen richting de nieuwe stedenbouwkundige situatie aan de Boulevard als gevolg van het project Waterfront. De overkapping van het terras levert een kwalitatief hoogwaardig beeld op ter vervanging van de semipermanente parasols in de situatie van voor de brand. Wat betreft de functies is het plan volledig passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Bovendien kunnen burgemeester en wethouders het plan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, indien en voor zover noodzakelijk, ten behoeve van het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt.

4.2. Monumenten en archeologie.

Het bouwplan bevindt zich naast de stadsmuur dat als beschermd monument is aangemerkt. Er zal tijdig een (globaal) palenplan worden overlegd, zodat beoordeeld kan worden of de palen voldoende uit de muur blijven. Ook is dit palenplan nodig om te beoordelen in hoeverre de bodem nog verstoord wordt. Dit in verband met de archeologische dubbelbestemming. Het palenplan wordt als aanvulling ingediend nadat de hiervoor noodzakelijke sonderingen zijn gemaakt. Op dit moment is op tekening rekening gehouden met een funderingsconstructie met een ringbalk op boorpalen, waarbij richting de stadsmuur deze balkenstructuur op “overdomp” is gelegd. De palen blijven op deze wijze ruim voldoende verwijderd van de stadsmuur.



De stadsmuur.

4.3. Flora- en Faunaonderzoek

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan heeft geen veldinventarisatie plaats gevonden. De belangrijkste reden hiervoor is dat het plangebied een rechtstreekse bouwtitel heeft. Het perceel is bovendien voor de brand grotendeels bebouwd en volledig verhard geweest. Het ligt echter niet voor de hand dat ontheffing plichtige soorten aangetroffen zullen worden. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffing plichtige soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4. Waterparagraaf en wateradvies

Afwatering vindt plaats middels een gescheiden systeem op het gemeenteriool. De bestaande aansluiting van het afgebrande pand wordt hiervoor hergebruikt. Aangezien het slechts gaat om een geringe toevoeging van bebouwing op de positie van louter verhard oppervlak zullen er naar verwachting geen nadelige consequenties voor de waterhuishouding ter plaatse zijn. Nader onderzoek is vanuit dit oogpunt niet noodzakelijk.

4.5. Milieuaspecten

De voorliggende ontwikkeling betekent slechts een zeer beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan omdat alleen het bouwperceel wordt vergroot. Gelet op het feit dat de beoogde locatie al een horecabestemming heeft, zijn de ruimtelijke consequenties van het bouwplan beperkt. Dit geldt derhalve eveneens voor het onderzoek naar milieuaspecten.

4.6. Kabels en leidingen

De bebouwing blijft buiten het tracé van kabels en leidingen. In bijlage I is de KLIC-melding toegevoegd.

4.7. Verkeer en parkeren

De extra bebouwing zal deels ten behoeve van de keuken worden ingezet en deels voor het overkappen van het terras. Het valt derhalve niet te verwachten dat de maximale parkeerdruk zal toenemen ten opzichte van de situatie van voor de brand.

4.8. Duurzaam bouwen

Voor het gebouw bestaat duurzaam bouwen uit twee hoofdonderdelen. Enerzijds betreft dit de materialisering van het gebouw en de toepassing van energie zuinige installaties. Het bouwwerk kent een traditionele bouwwijze met duurzame materialen. De hoofdconstructie wordt gevormd door keramische wanden en betonnen vloeren. De gevels worden opgetrokken uit metselwerk en houten gevelbekleding. Het dak wordt bekleed met keramische pannen.

Het energiegebruik wordt beperkt door een hoge isolatiewaarde van de bouwkundige schil en de toepassing van energiezuinige installaties. In de hoge ventilatiebehoefte wordt voorzien door een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van het bouwplan komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het begeleiden van de procedure van het wijzigingsplan worden gedekt uit de in rekening te brengen leges. De economische uitvoerbaarheid is daarmee

verzekerd.

BIJLAGE I

KLIC-melding

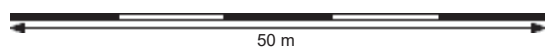
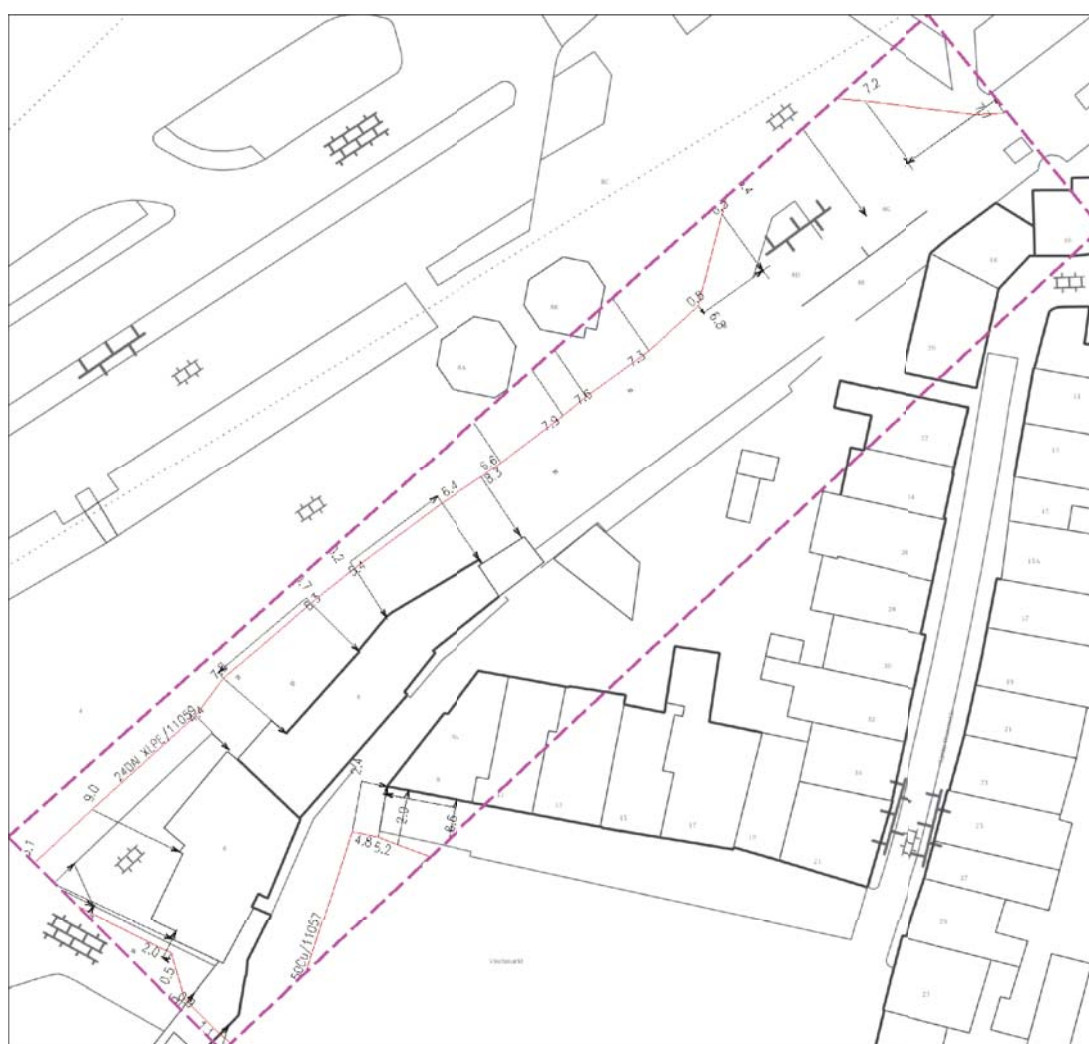
Verzamelkaart (alle thema's)

Lander middenspanning
Lander laagspanning
Lander gas lage druk
ef-ty datatransport
hardwijk riool onder druk
hardwijk riool vrijwel
KPN datatransport
cal-hardwijk datatransport
Vlens water



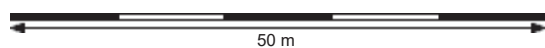
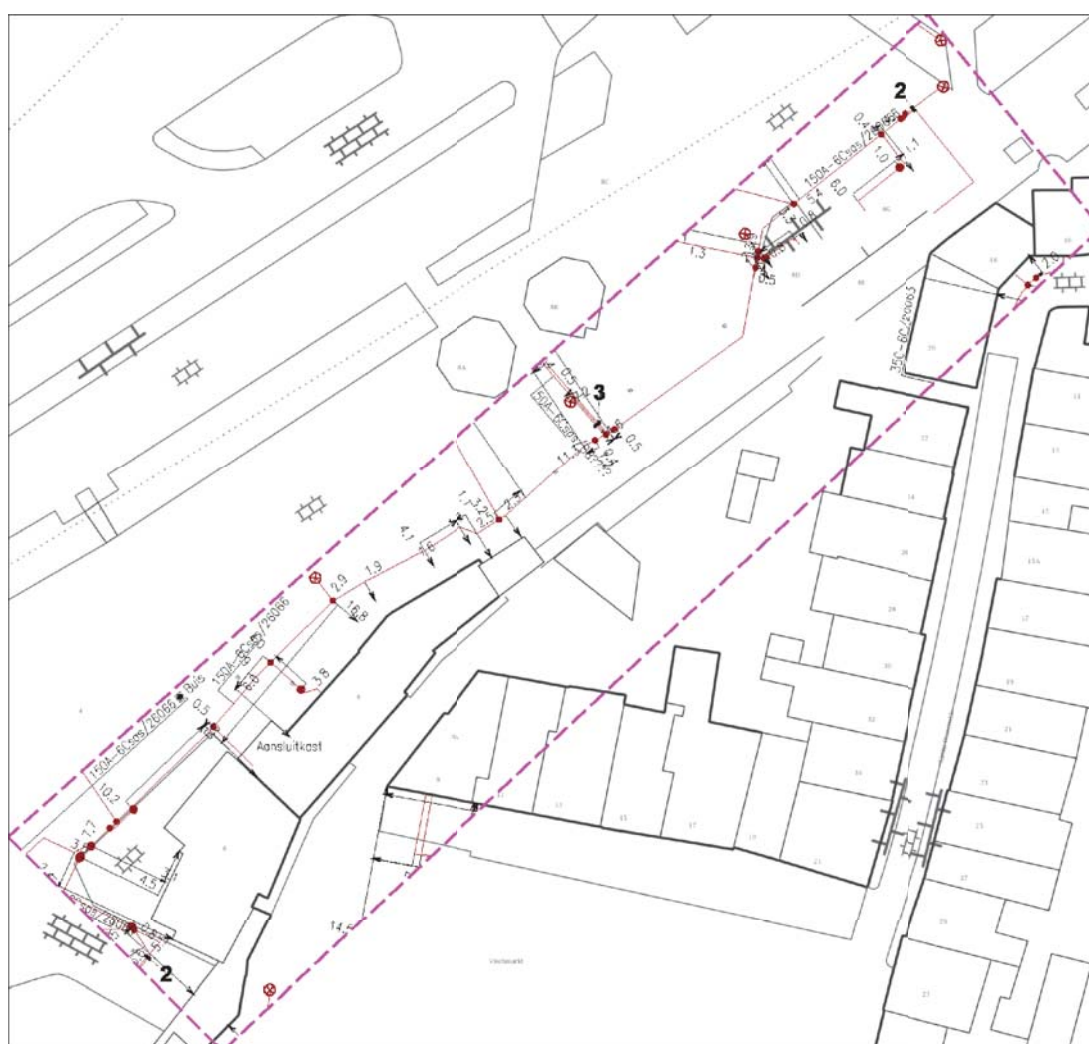
Toezihtthouder(s):

0881912211



Toezihtthouder(s):

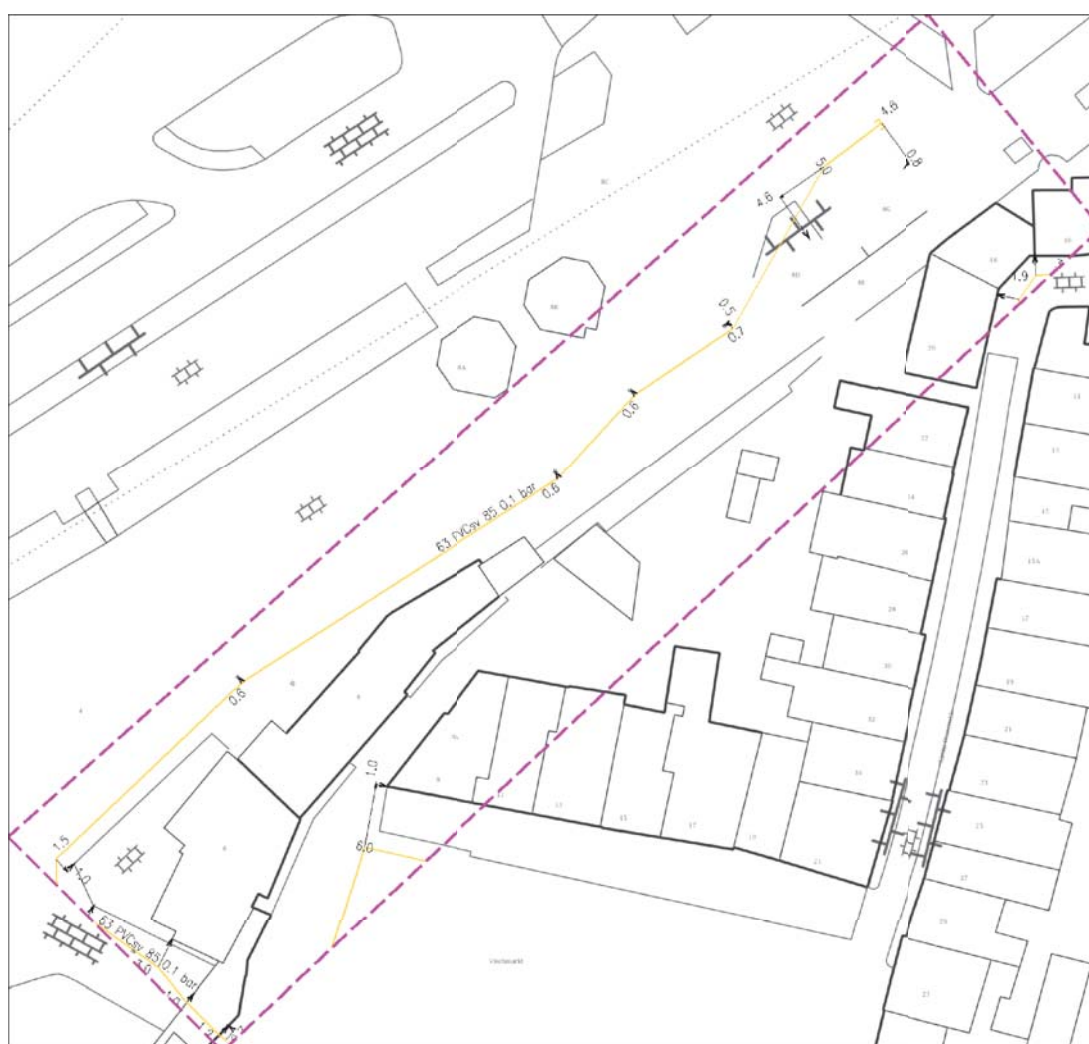
0881912211



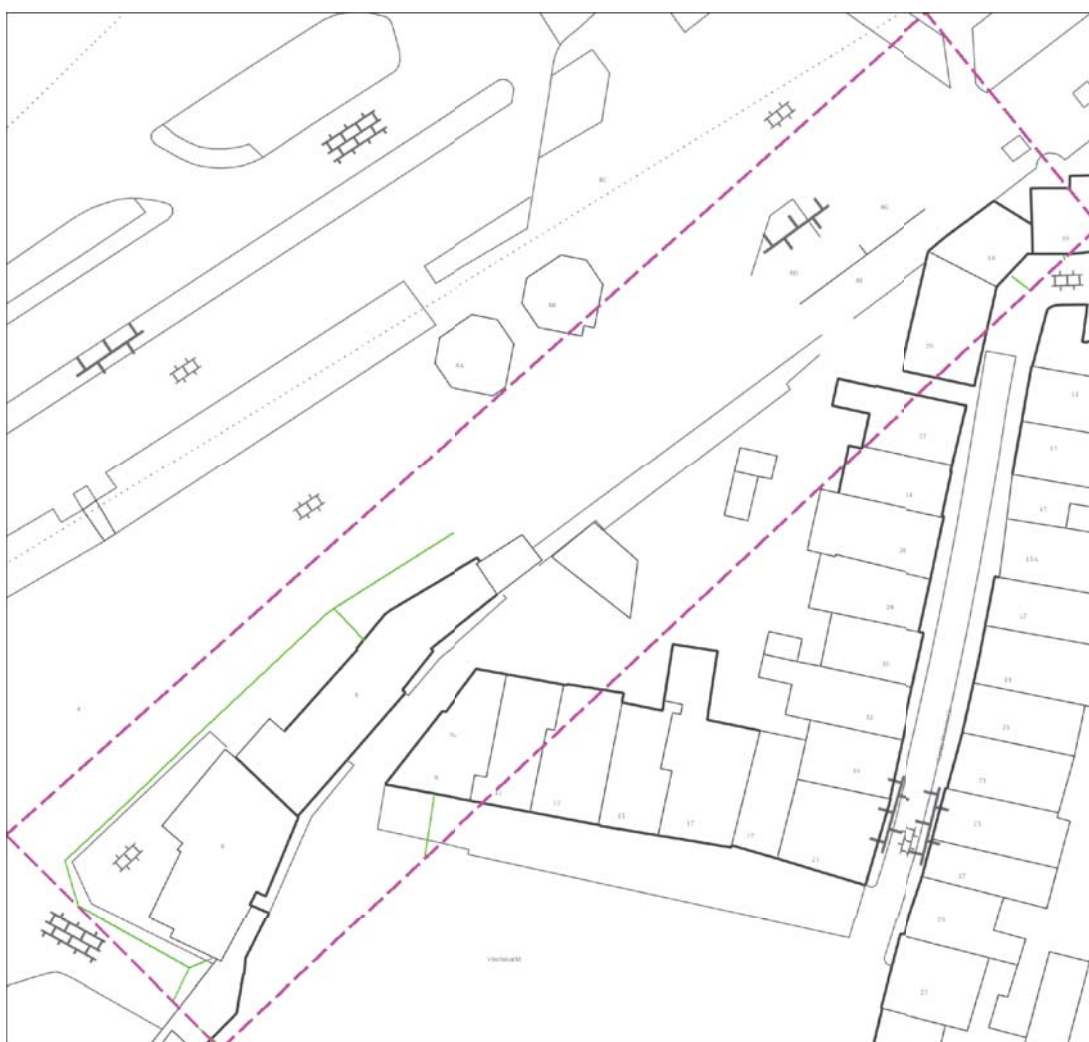
Themakaart: Liander gas lage druk

Toezichthouder(s):

0881912211



Toezichthouder(s):
 toez naam
 aj.bouw@schuuring.nl
 toez telefoon



Toezichthouder(s):
 toez naam
 opzichter@harderwijk.nl
 toez telefoon



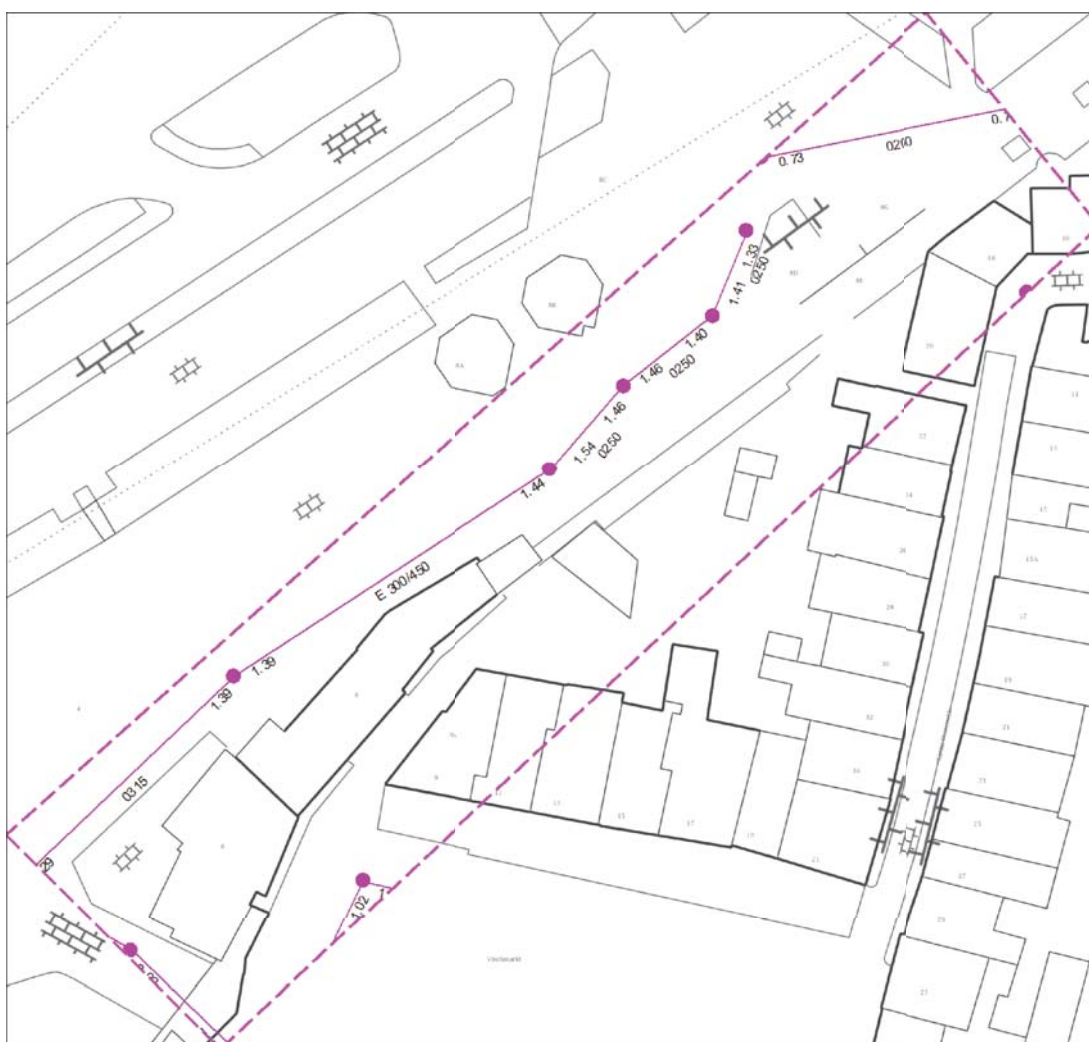
Themakaart: harderwijk riool vrijval

Toezichthouder(s):

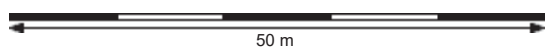
toez naam

opzichter@harderwijk.nl

toez telefoon



Toezichthouder(s):
 KPN KLIC-loket
 orderintakeplan@kpn.com
 030-25 53334



Toezichthouder(s):
toez naam
aj.bouw@schuuring.nl
toez telefoon

