

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8281709
Aanvraagnaam	Nieuwbouw woing Kortenoord 1
Uw referentiecode	JV1
Ingediend op	27-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het bouwen van een woning.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	plattegronden onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zuidplas
Bezoekadres:	Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Postadres:	Postbus 100 2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Telefoonnummer:	0180 330300
Faxnummer:	0180 330399
E-mailadres:	lvo@odmh.nl
Website:	http://www.zuidplas.nl/
Bereikbaar op:	maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 15:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels -

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Adres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer 24433385
Vestigingsnummer 000011087161
(Statutaire) naam
Handelsnaam -

2 Contactpersoon

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw
Voorletters
Voorvoegsels
Achternaam
Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode
Huisnummer
Huisletter
Huisnummertoevoeging
Straatnaam
Woonplaats

4 Correspondentieadres

Adres

5 Contactgegevens

Telefoonnummer
Faxnummer
E-mailadres

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Zuidplas
Kadastrale gemeente	Nieuwerkerk aan den IJssel
Kadastrale sectie	B
Kadastraal perceelnummer	7108
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	plus sectie B nummer 7111

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

- ☒ Ja
☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

de bestaande bebouwing wordt gesloopt

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

277

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1050

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 260

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. wonen en horeca

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 298

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 240

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

1

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☒ Ja
☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie tekeningen	zie tekeningen
- Plint gebouw	zie tekeningen	zie tekeningen
- Gevelbekleding	zie tekeningen	zie tekeningen
- Borstweringen	zie tekeningen	zie tekeningen
- Voegwerk	zie tekeningen	zie tekeningen
Kozijnen	zie tekeningen	zie tekeningen
- Ramen	zie tekeningen	zie tekeningen
- Deuren	zie tekeningen	zie tekeningen
- Luiken	zie tekeningen	zie tekeningen
Dakgoten en boeidelen	zie tekeningen	zie tekeningen
Dakbedekking	zie tekeningen	zie tekeningen

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

nvt

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

de bestemming horeca wordt bestemming wonen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

het huidige gebruik is nu horeca

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

het gehele perceel moet de bestemming wonen krijgen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

de ruimtelijke ordening zal niet veel wijzigen omdat de nieuwe woning lager zal worden dan de bestaande bebouwing alleen het huidige bouwvlak zal wijzigen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Kortenoord_1_principeverzoek_3_V4_pdf	Kortenoord 1 principeverzoek 3 V4.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Welstand	27-12-2023	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 800000

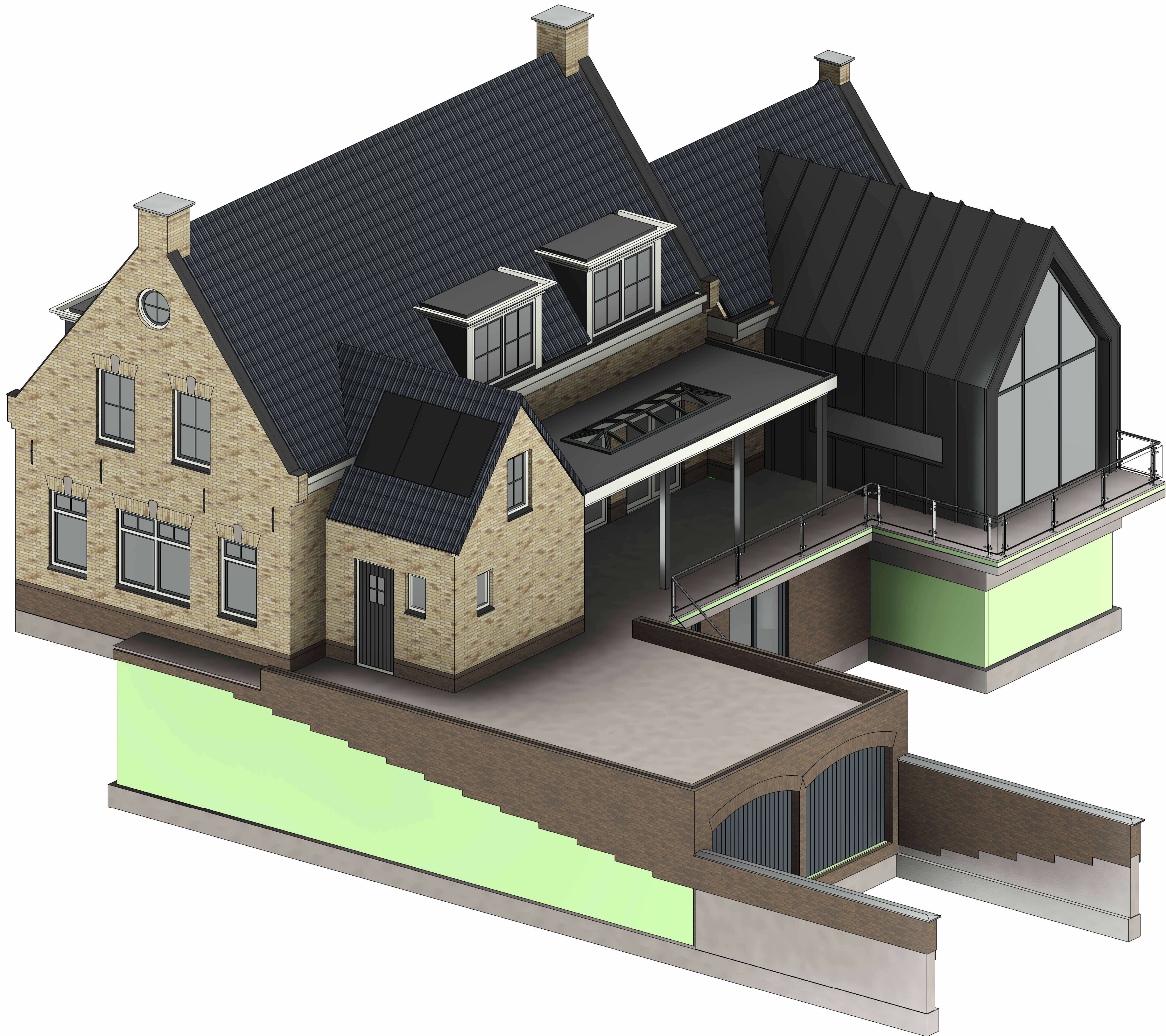
Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 800000

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen



Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.00

Tekeningnaam:

Impressie

Project fase / Status:

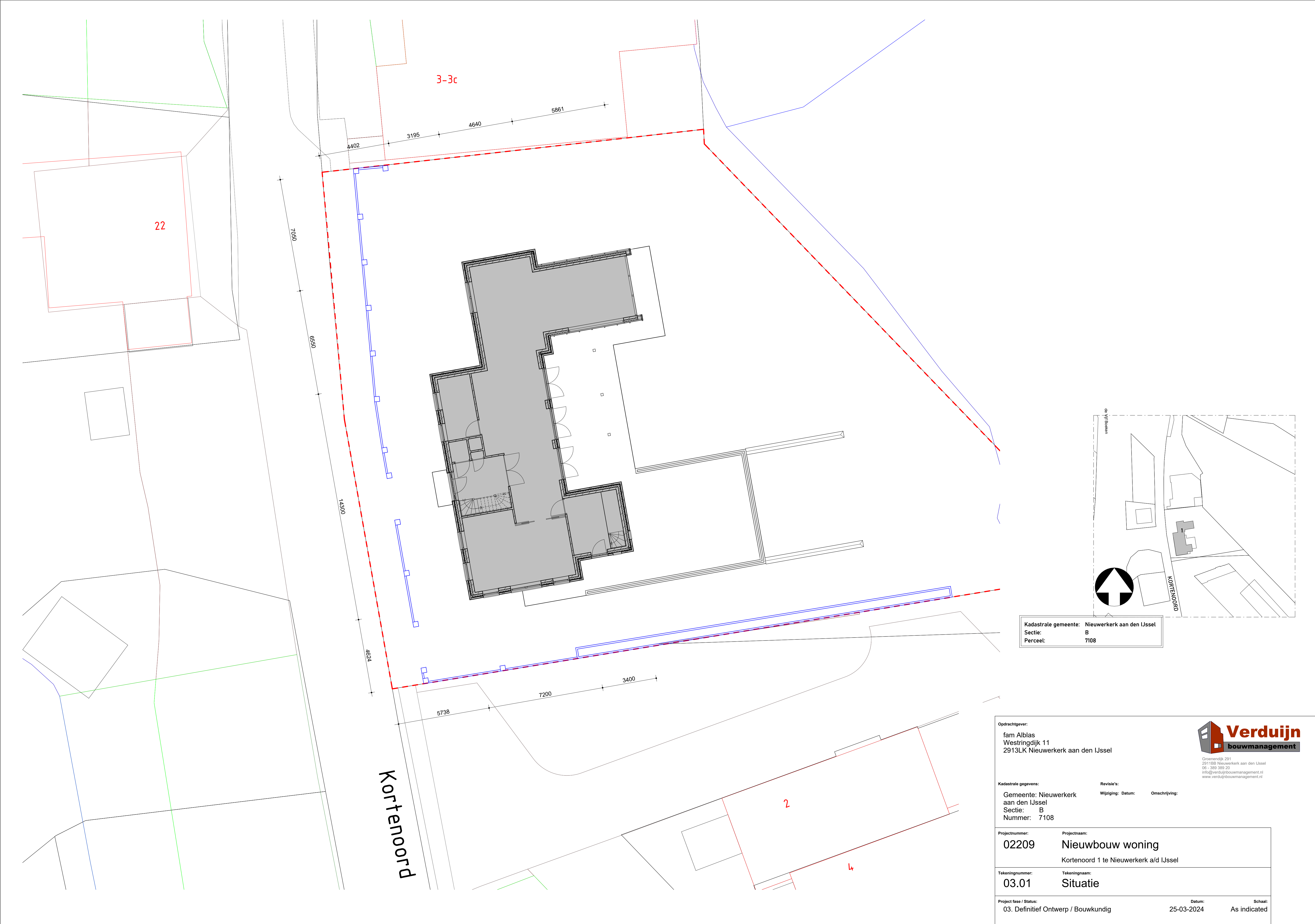
03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:





Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.01

Tekeningnaam:

Situatie

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

As indicated

Verduijn

bouwmanagement

Greenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl



Voorgevel
1 : 50

MATERIALEN EN KLEUREN		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
• Gemetselde gevels	Baksteen	Geel/brons genuanceerd
• Voegwerk	Zand cement	Grijs
• Plint	Baksteen	Bruin
• Zinken gevels	Zink	Zwart
• Kozijnen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Ramen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Deuren	Kunststof	Wit/Antraciet
• Voordeur	Hardhout	Antraciet
• Dakbedekking	Keramische dakpannen	Grijs/zwart
• Dakgoten / Dakranden	Hout red cedar	Wit
• Dakkapellen zijwang	Gepatineerd zink	Antraciet
• Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs

Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.02

Tekeningnaam:

Aanzicht voorgevel

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

As indicated

Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Verduijn
bouwmanagement



MATERIALEN EN KLEUREN		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
• Gemetselde gevels	Baksteen	Geel/brons genuanceerd
• Voegwerk	Zand cement	Grijs
• Plint	Baksteen	Bruin
• Zinken gevels	Zink	Zwart
• Kozijnen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Ramen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Deuren	Kunststof	Wit/Antraciet
• Voordeur	Hardhout	Antraciet
• Dakbedekking	Keramische dakpannen	Grijs/zwart
• Dakgoten / Dakranden	Hout red cedar	Wit
• Dakkapellen zijwang	Gepatineerd zink	Antraciet
• Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs

Rechtergevel
1 : 50

Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.03

Tekeningnaam:

Aanzicht rechter zijgevel

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

As indicated

Verduijn
bouwmanagement

Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl



MATERIALEN EN KLEUREN		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
• Gemetselde gevels	Baksteen	Geel/brons genuanceerd
• Voegwerk	Zand cement	Grijs
• Plint	Baksteen	Bruin
• Zinken gevels	Zink	Zwart
• Kozijnen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Ramen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Deuren	Kunststof	Wit/Antraciet
• Voordeur	Hardhout	Antraciet
• Dakbedekking	Keramische dakpannen	Grijs/zwart
• Dakgoten / Dakranden	Hout red cedar	Wit
• Dakkapellen zijwang	Gepatineerd zink	Antraciet
• Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs

Opdrachtgever:
fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel



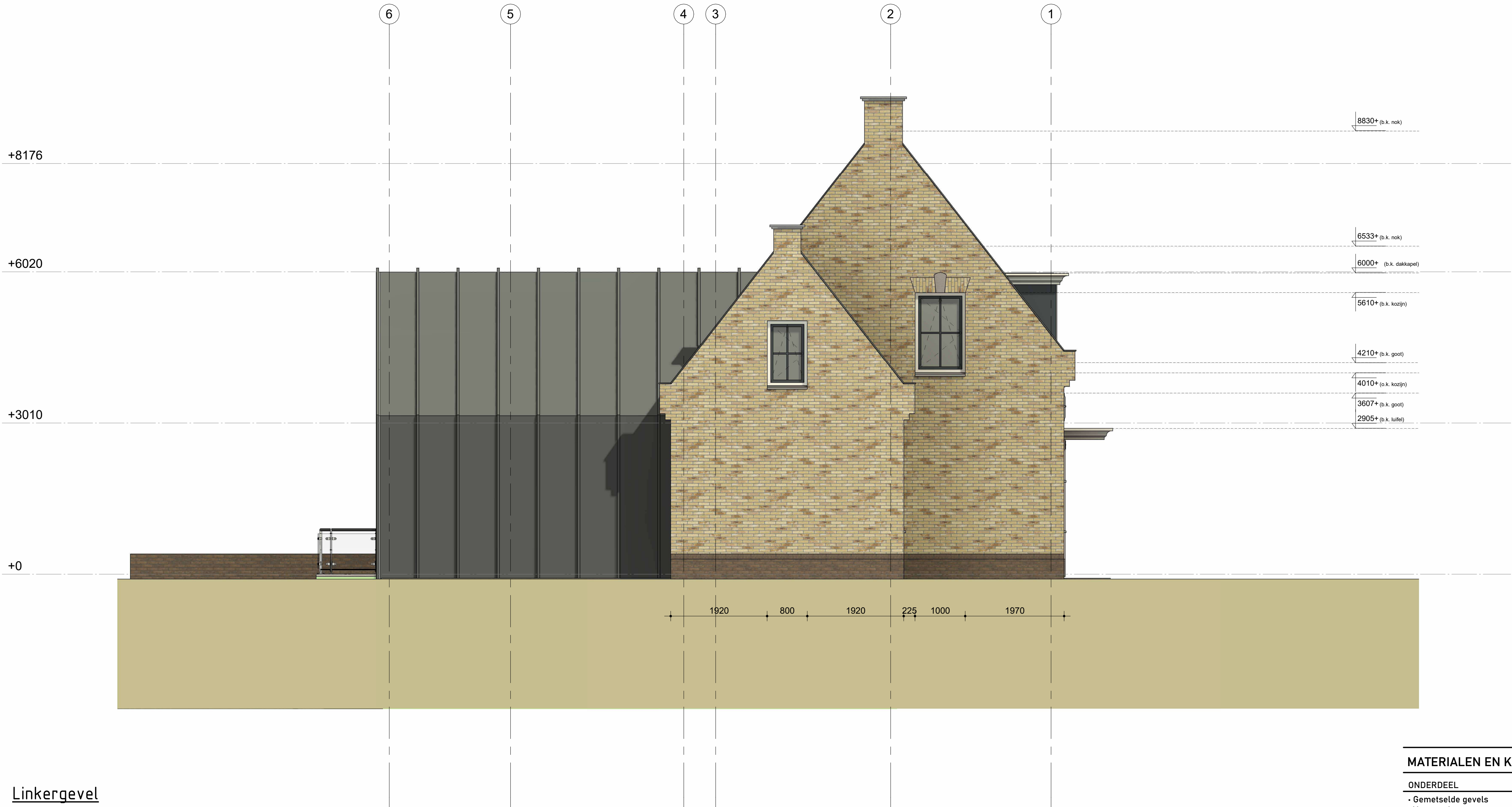
Kadastrale gegevens:
Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:
Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer: 02209
Projectnaam: Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer: 03.04
Tekeningnaam: Aanzicht achtergevel

Project fase / Status: 03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig
Datum: 25-03-2024
Schaal: As indicated



Linkergevel
1 : 50

MATERIALEN EN KLEUREN		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
• Gemetselde gevels	Baksteen	Geel/brons genuanceerd
• Voegwerk	Zand cement	Grijs
• Plint	Baksteen	Bruin
• Zinken gevels	Zink	Zwart
• Kozijnen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Ramen	Kunststof	Wit/Antraciet
• Deuren	Kunststof	Wit/Antraciet
• Voordeur	Hardhout	Antraciet
• Dakbedekking	Keramische dakpannen	Grijs/zwart
• Dakgoten / Dakranden	Hout red cedar	Wit
• Dakkapellen zijwang	Gepatineerd zink	Antraciet
• Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs

Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.05

Tekeningnaam:

Aanzicht linker zijgevel

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

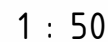
Schaal:

As indicated



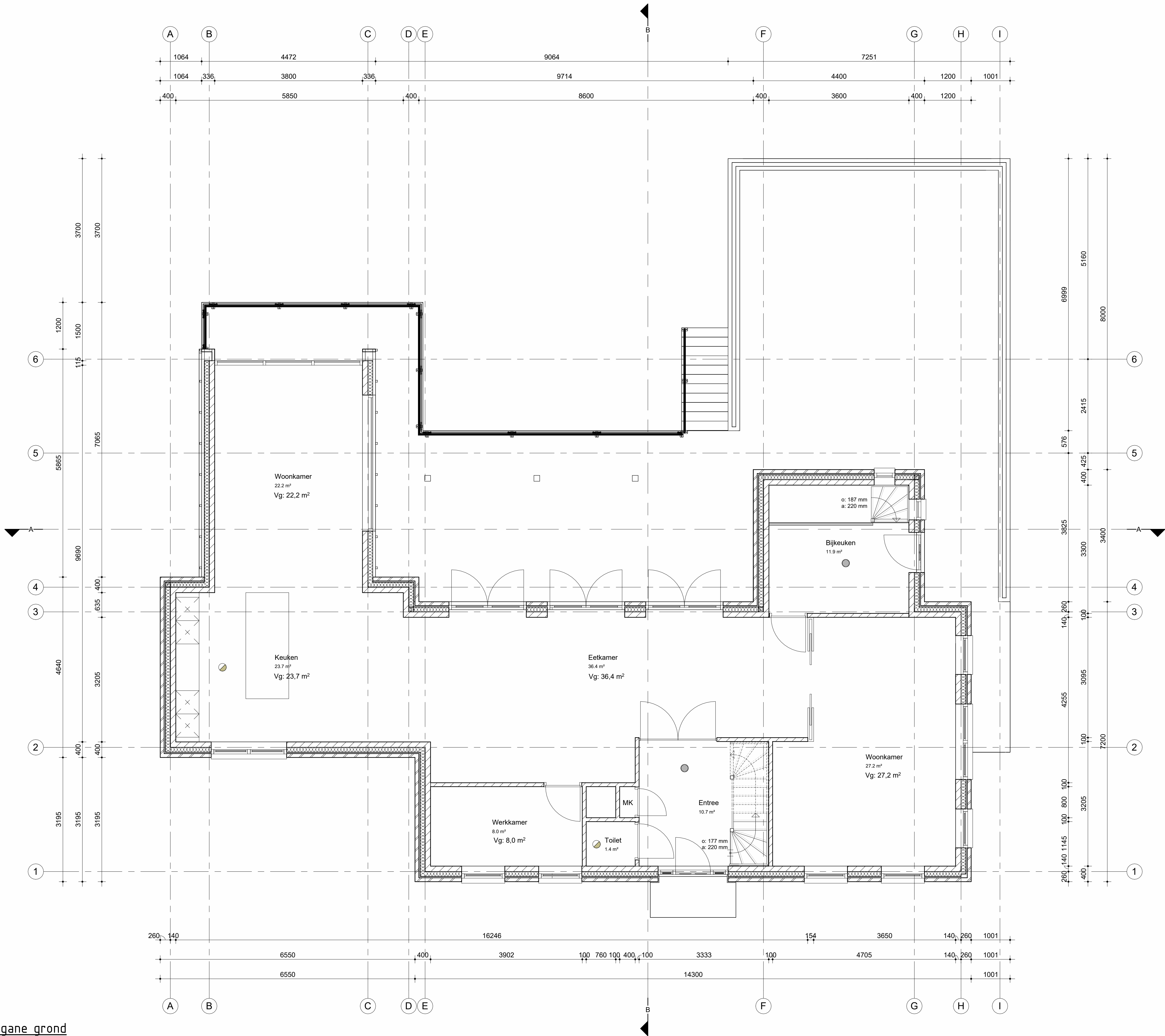
Verduijn
bouwmanagement

Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl



Begane grond

1 : 50



ALGEMEEN

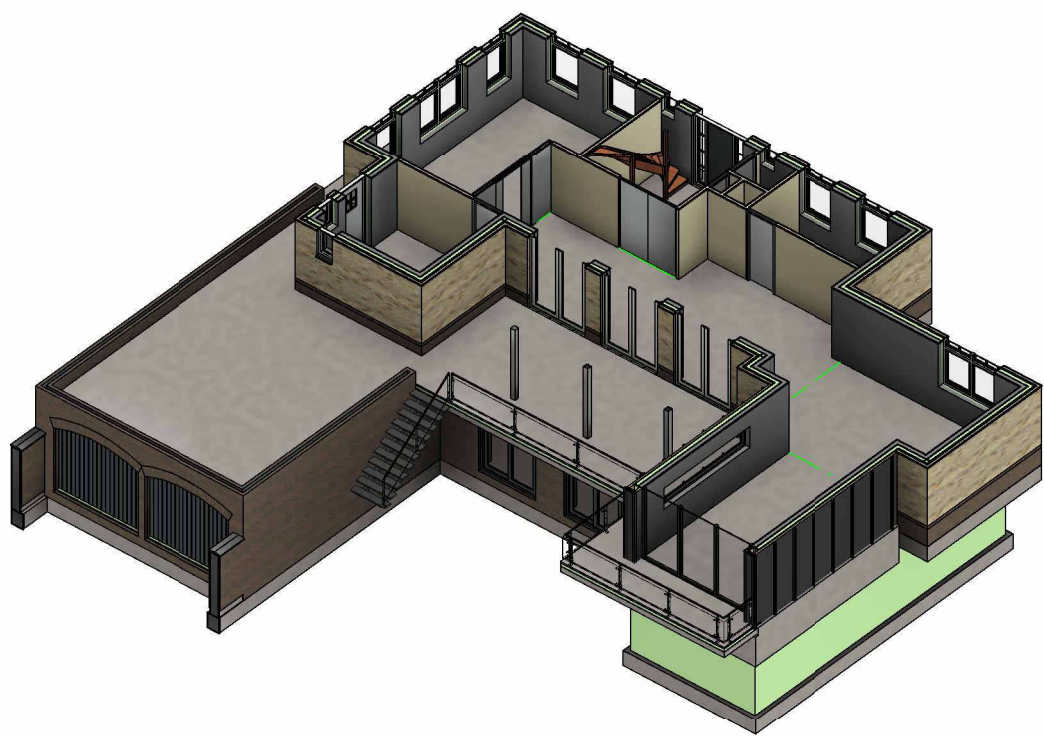
- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur & fabrikant; (inclusief verankeringen en noodoverlopen)
- Algemene sterkte bouwconstructies conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.1 t/m 2.8.
- Verankerung van dakpannen volgens NEN 3547;
- Sterkte bij brand conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.9 t/m 2.15.
- Brandveiligheid conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.2 & 2.8 t/m 2.13 & 4.5 t/m 4.7 & 7.1 - 7.2.
- Bijlage brandveiligheidsplan constructieonderdelen (geen raam/deur) conform NEN-EN 13501-1, brandklasse B.
- Rookdichtheid van aan binnenlucht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse 2
- De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig Bouwbesluit 2012 artikel 3.48 t/m 3.61, conform NEN 2757.
- Rookmelders op elektrische installatie aangesloten, niet isoleerend conform NEN 2555 Bouwbesluit 2012 artikel 6.21
- Openingen spouwventilatie max. 10 mm
- De plaats van de instroomopening voor luchttoevoer en binnenlucht afvoer moeten zo gepositioneerd zijn ten opzichte van elkaar en van rookafvoer dat aan de verdunningsfactoren volgens de NEN 1087 voldaan wordt.
- De woning/het gebouw wordt geheel voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;
- Rookring en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Drinkwater installatie uitvoeren volgens NEN 1006;
- Elektrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NPR 5310;
- Metruimte uitvoeren volgens NEN 2746.
- Geluidswering;
 - Conform Bouwbesluit 2012, artikel 3.3;
 - Leidingschacht (naar verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 52 dB en LnT,A + max. 54 dB;
 - Leidingschacht (naar niet-verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 47 dB en LnT,A + max. 59 dB;
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k + min. 32 dB en LnT,A + max. 79 dB;
- Toegangsdeur woning tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm)
- Hoogteverschil tussen het begane grondpeil en het buitenterrein t.p.v. toegangsdeur max. 20 mm
- Binnendeuren tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm) Tenzij anders aangegeven.
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569; (bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)
- Toilet ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer. Badruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot plafond;
- Trappen;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - DnT,A,k > 3000mm, a + 220mm. Vrije hoogte boven trap min. 2300mm
 - Bij trappen is aan ten minste één zijkant een leuning toegepast met een hoogte van ten minste 0,8 m. en ten hoogste 1 m. gemeten boven de voorkant van een tredevlak.
- Balustraden;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - Hoogte + 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);
 - Tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;
 - Horizontaal gemeten afstand tussen envloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 100mm.
 - Tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm
 - Vloerafscheidingen moeten van voldoende sterkte zijn zodat het doorvallen van personen wordt voorkomen. Zie voor belastinggevallen NEN-EN 1991-1-1 / 3 / 4 / 5.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Woonfunctie	
• Gebruiksoppervlakt (GBO)	385,5 m²
• Verlijfsgebied (VIG)	mtb
Overige gebruiksfunctie (garage)	
• Gebruiksoppervlakt (GBO)	54,4 m²
U _{trans}	= 110(W/m².K)
U _{trans}	= 144(W/m².K)
R _{C,trans}	= 6,00(m².K/W)
R _{C,trans}	= 6,30(m².K/W)
R _{trans}	= 3,70(m².K/W)

LEGENDA

	gewapend beton		k.v.	kruipruimte ventilatie		toilet
	prefab beton		k.l.	kruipluik (600x800)		toilet mindervaliden
	metalselwerk		r.g.a.	rookgasafvoer		bad
	porotherm wand		WP	warmtepomp		wastafel
	lichte scheidingwand		MP	mechanische vent. unit		wastafel mindervaliden
	isolatie		MT	mechanische vent. afvoer		douche
	tegelselwerk		WV	voetwasmachine		uitstort gootsteen
	vergumingsvrije delen		WM	wasmachine		binnendeur
	vloerpeil		DM	droogmachine		
	entree		RM	rookmelder		
	plafondhoogte		HW	hemelwaterafvoer		
	cv-ketel		AF	afschot		



Opdrachtgever:
fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Projectnummer:
02209

Projectnaam:
Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:
03.07

Tekeningnaam:
Plattegrond begane grond

Project fase / Status:
03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:
25-03-2024

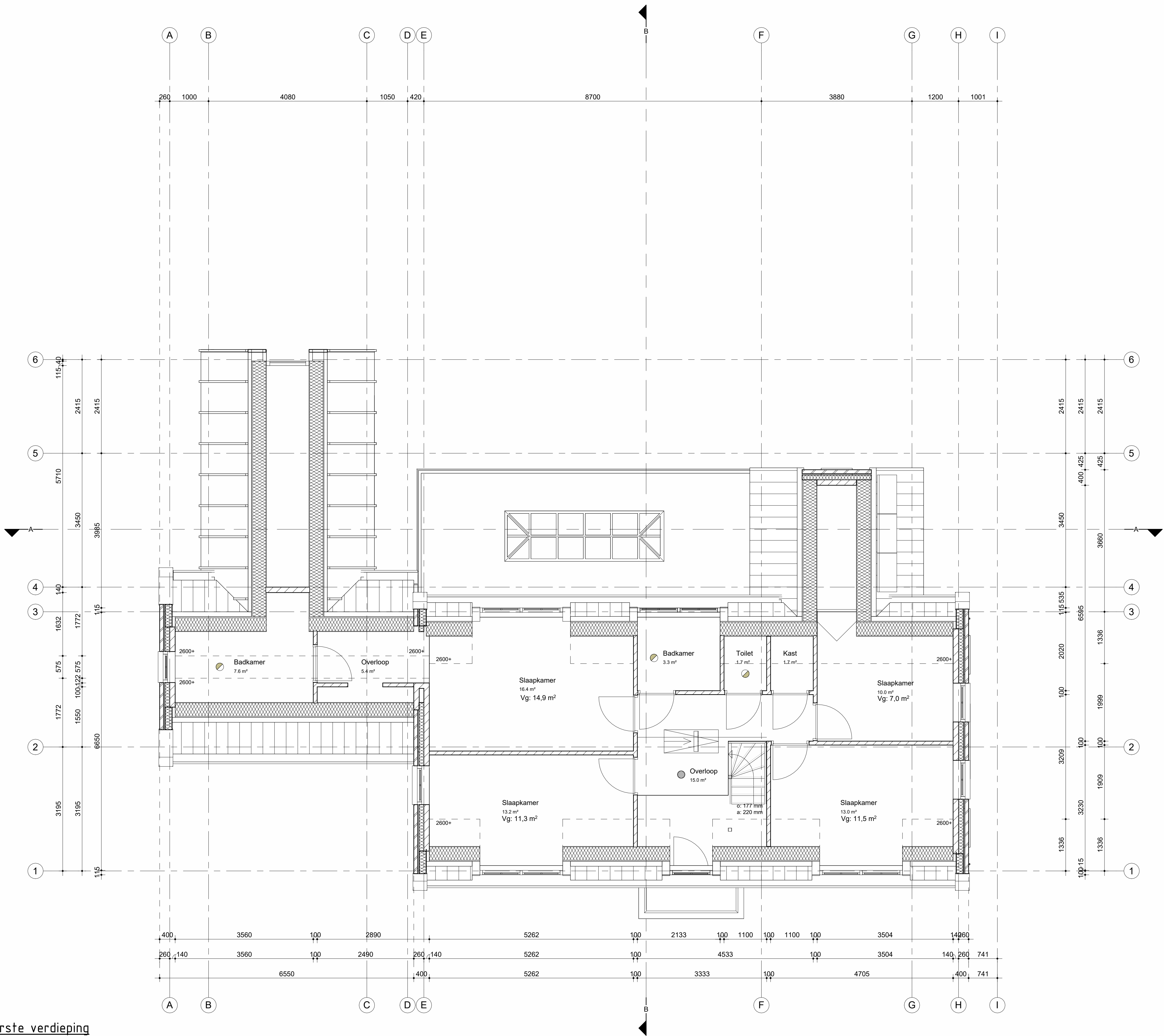
Schaal:
As indicated



Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Eerste verdieping

1 : 50



ALGEMEEN

- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur & fabrikant; (inclusief verankeringen en noodoverlopen)
- Algemene sterkte bouwconstructies conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.1 t/m 2.8.
- Verankering van dakpannen volgens NEN 3567;
- Sterkte bij brand conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.9 t/m 2.15.
- Brandveiligheid conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.2 & 2.8 t/m 2.13 & 4.5 t/m 4.7 & 7.1 - 7.2.
- Bijlage brandveiligheidsplan constructieonderdelen (geen raam/deur) conform NEN-EN 13501-1, brandklasse B.
- Rookdichtheid van aan binnenlucht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse 2
- De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig Bouwbesluit 2012 artikel 3.48 t/m 3.61, conform NEN 2757.
- Rookmelders op elektrische installatie aangesloten, niet ioniserend conform NEN 2555 Bouwbesluit 2012 artikel 6.21
- Openingen spouwventilatie max. 10 mm
- De plaats van de instroomopening voor luchttoevoer en binnenlucht afvoer moeten zo gepositioneerd zijn ten opzichte van elkaar en van rookafvoeren dat aan de verdunningsfactoren volgens de NEN 1087 voldaan wordt.
- De woning/het gebouw wordt geheel voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;
- Rookring en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Drinkwater installatie uitvoeren volgens NEN 1006;
- Elektrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NPR 5310;
- Metruimte uitvoeren volgens NEN 2746.
- Geluidswering;
 - Conform Bouwbesluit 2012, artikel 3.3;
 - Leidingschacht (naar verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 52 dB en LnT,A + max. 54 dB;
 - Leidingschacht (naar niet-verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 47 dB en LnT,A + max. 59 dB;
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k + min. 32 dB en LnT,A + max. 79 dB;
- Toegangsdeur woning tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm)
- Hoogteverschil tussen het begane grondniveau en het buitenterrein t.p.v. toegangsdeur max. 20 mm
- Binnendeuren tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm) Tenzij anders aangegeven.
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569; (bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)
- Toilet ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer. Badruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot plafond;
- Trappen;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - DnT,rB3 > 300mm, a + > 220mm. Vrije hoogte boven trap min. 2300mm
 - Bij trappen is aan ten minste één zijkant een leuning toegepast met een hoogte van ten minste 0,8 m. en ten hoogste 1 m. gemeten boven de voorkant van een tredevlak.
- Balustraden;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - Hoogte + 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);
 - Tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;
 - Horizontaal gemeten afstand tussen eenvloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 100mm.
 - Tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm
 - Vloerafscheidings moeten van voldoende sterkte zijn zodat het doorvallen van personen wordt voorkomen. Zie voor belastinggevallen NEN-EN 1991-1-1 / 3 / 4 / 5.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

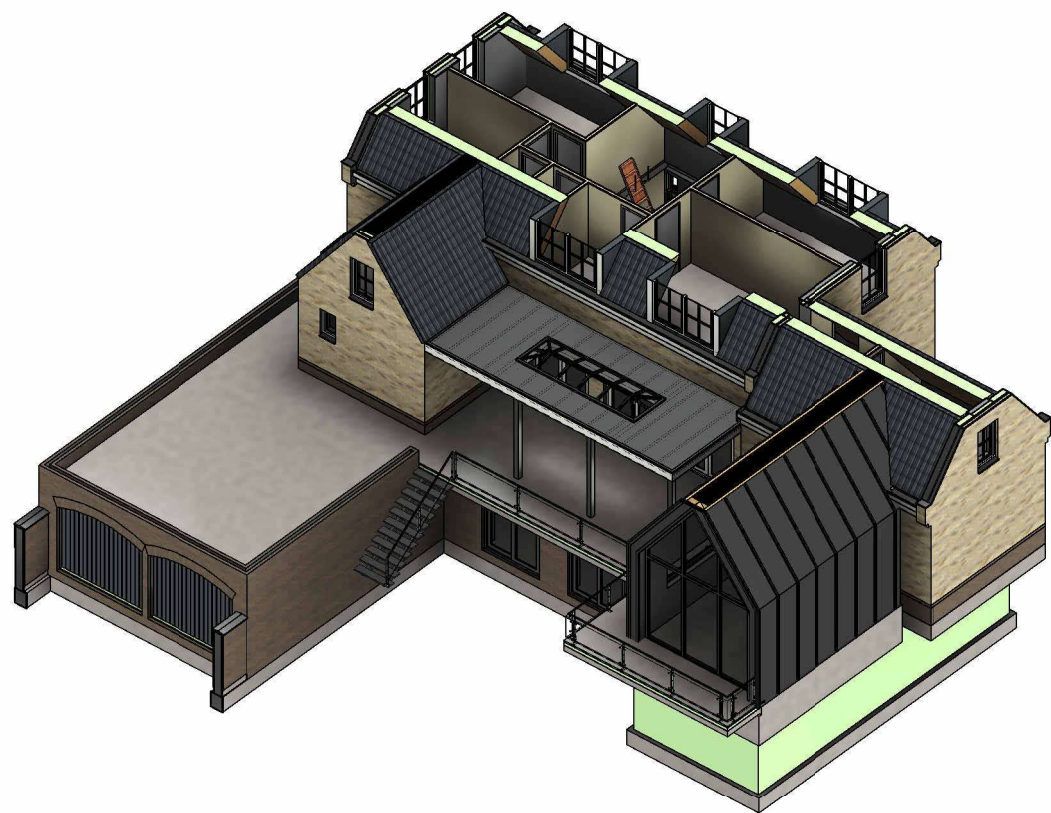
Woonfunctie
• Gebruiksovervlak (GBO) 385,5 m²
• Verlijfsgebied (Vb) ntb

Overige gebruiksfunctie (garage)
• Gebruiksovervlak (GBO) 54,4 m²

U_{trans} = 110(W/m².K)
U_{opperv} = 144(W/m².K)
R_{C,opperv} = 6.00(m².K/W)
R_{C,trans} = 6.30(m².K/W)
R_{C,opperv} = 3.70(m².K/W)

LEGENDA

	k.v.	kruipruimte ventilatie	
	k.l.	kruipluik (600x800)	
	r.g.a.	rookgasafvoer	
	WP	warmtepomp	
	MY	mechanische vent. unit	
	KMT	mechanische vent. toevoer	
	WM	mechanische vent. afvoer	
	DM	droogmachine	
	DM	rookmelder	
	DM	hemelwaterafvoer	
	DM	afschot	
	DM	afschot	



Opdrachtgever:
fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Nieuwerkerk aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:
Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:
02209

Projectnaam:
Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:
03.08

Tekeningnaam:
Plattegrond eerste verdieping

Project fase / Status:
03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:
25-03-2024

Schaal:
As indicated

Verduijn
bouwmanagement

Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Tweede verdieping

1 : 50

ALGEMEEN

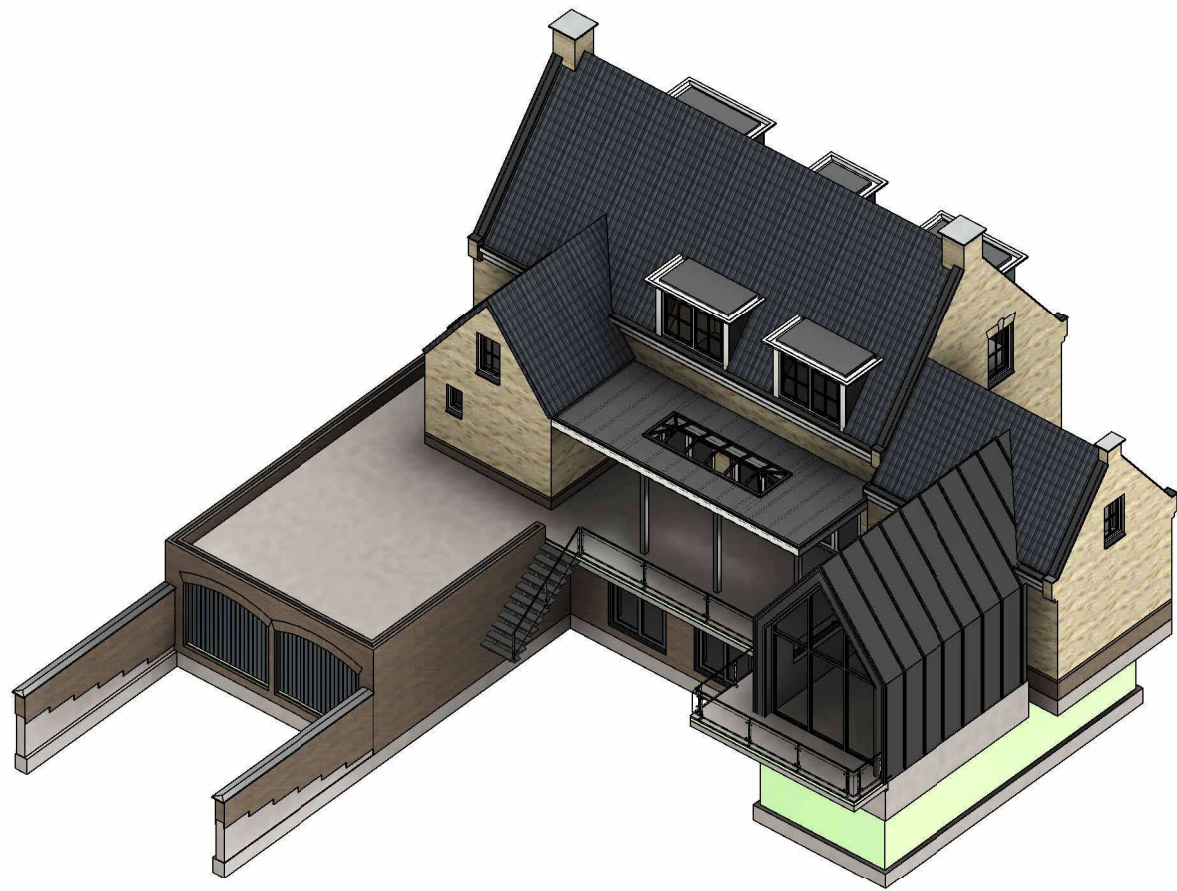
- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur & fabrikant; (inclusief verankeringen en noodoverlopen)
- Algemene sterkte bouwconstructies conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.1 t/m 2.8.
- Verankering van dakpannen volgens NEN 3567;
- Sterkte bij brand conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.9 t/m 2.15.
- Brandveiligheid conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.2 & 2.8 t/m 2.13 & 4.5 t/m 4.7 & 7.1 - 7.2.
- Bijlage brandveiligheidsplan constructieonderdelen (geen raam/deur) conform NEN-EN 13501-1, brandklasse B.
- Rookdichtheid van aan binnenlucht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse 2
- De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig Bouwbesluit 2012 artikel 3.48 t/m 3.41, conform NEN 2757.
- Rookmelders op elektrische installatie aangesloten, niet iniserend conform NEN 2555 Bouwbesluit 2012 artikel 6.21
- Openingen spouwventilatie max. 10 mm
- De plaats van de instroomopening voor luchttoevoer en binnenlucht afvoer moeten zij gepositioneerd zijn ten opzichte van elkaar en van rookafvoeren dat aan de verdunningsfactoren volgens de NEN 1087 voldaan wordt.
- De woning/het gebouw wordt geheel voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;
- Riolering en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Drinkwater installatie uitvoeren volgens NEN 1006;
- Electrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NPR 5310;
- Metruimte uitvoeren volgens NEN 2746.
- Geluidswering;
 - Conform Bouwbesluit 2012, artikel 3.3;
 - Leidingschacht (naar verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 52 dB en LnT,A + max. 54 dB;
 - Leidingschacht (naar niet-verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 47 dB en LnT,A + max. 59 dB;
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k + min. 32 dB en LnT,A + max. 79 dB;
- Toegangsdeur woning tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm)
- Hoogteverschil tussen het begane grondniveau en het buitenterrein t.p.v. toegangsdeur max. 20 mm
- Binnendeuren tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm) Tenzij anders aangegeven.
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569; (bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)
- Toilet ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer. Badruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot plafond;
- Trappen;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - O-Tx183+ >100mm, a + > 220mm. Vrije hoogte boven trap min. 2300mm
 - Bij trappen is aan ten minste één zijkant een leuning toegepast met een hoogte van ten minste 0,8 m. en ten hoogste 1 m. gemeten boven de voorkant van een tredevlak.
- Balustraden;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - Hoogte + 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);
 - Tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;
 - Horizontaal gemeten afstand tussen eenvloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 100mm.
 - Tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm
 - Vloerafscheidings moeten van voldoende sterkte zijn zodat het doorvallen van personen wordt voorkomen. Zie voor belastinggevallen NEN-EN 1991-1-1 / 3 / 4 / 5.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Woonfunctie
• Gebruiksoverpervlak (GBO) 385,5 m²
• Verblijfsgebied (Vb) ntb
Overige gebruiksfunctie (garage)
• Gebruiksoverpervlak (GBO) 54,4 m²
U_{fen} = 110(W/m².K)
U_{g,ext} = 144(W/m².K)
RC_{pers} = 6.00(m².K/W)
RC_{cas} = 6.30(m².K/W)
RC_{g,ext} = 3.70(m².K/W)

LEGENDA

	k.v.	kruipruimte ventilatie		toilet
	k.l.	kruipluik (600x800)		toilet mindervaliden
	r.g.a.	rookgasafvoer		bad
	WP	warmtepomp		wastafel
	MV	mechanische vent. unit		wasbak mindervaliden
	MVT	mechanische vent. toevoer		douches
	WV	mechanische vent. afvoer		uitstort gootsteen
	WV	koelkast		binnendeur
	v.w.	vaatwasser		
	WM	wasmachine		
	DM	droogmachine		
	RM	rookmelder		
	h.w.	hemelwaterafvoer		
	afschot	afschot		
	30 WDBD0	30min WDBD0		
	60 WDBD0	60min WDBD0		



Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning

Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.09

Tekeningnaam:

Plattegrond tweede verdieping

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

As indicated



Groenendijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Doorsnede A

1 : 50



ALGEMEEN

- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur & fabrikant; (inclusief verankeringen en noodoverloep)
- Algemene sterkte bouwconstructies conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.1 t/m 2.8.
- Verankerung van dakpannen volgens NEN 3547;
- Sterkte bij brand conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.9 t/m 2.15.
- Brandveiligheid conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.2 & 2.8 t/m 2.13 & 4.5 t/m 4.7 & 7.1 - 7.2.
- Bijlage brandveiligheidsplan constructieonderdelen (geen raam/deur) conform NEN-EN 13501-1, brandklasse B.
- Rookdichtheid van aan binnenlucht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse 2
- De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig Bouwbesluit 2012 artikel 3.48 t/m 3.41, conform NEN 2757.
- Rookmelders op elektrische installatie aangesloten, niet ioniserend conform NEN 2555 Bouwbesluit 2012 artikel 6.21
- Openingen spouwventilatie max. 10 mm
- De plaats van de instroomopening voor luchttoevoer en binnenlucht afvoer moeten zo gepositioneerd zijn ten opzichte van elkaar en van rookafvoeren dat aan de verdunningsfactoren volgens de NEN 1087 voldaan wordt.
- De woning/het gebouw wordt geheel voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;
- Riolering en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Drinkwater installatie uitvoeren volgens NEN 1006;
- Electrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NPR 5310;
- Meterruimte uitvoeren volgens NEN 2746.
- Geluidswering;
 - Conform Bouwbesluit 2012, artikel 3.3;
 - Leidingschacht (naar verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 52 dB en LnT,A + max. 54 dB;
 - Leidingschacht (naar niet-verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 47 dB en LnT,A + max. 59 dB;
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k + min. 32 dB en LnT,A + max. 79 dB;
- Toegangsdeur woning tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm)
- Hoogteverschil tussen het begane grondpeil en het buitenterrein t.p.v. toegangsdeur max. 20 mm
- Binnendeuren tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm) Tenzij anders aangegeven.
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569; (bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)
- Toilet ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer. Badruimten voorzien van vloer- en wandtegels tot plafond;
- Trappen;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - DnT,A,k > 3100mm, A + 220mm. Vrije hoogte boven trap min. 2300mm
 - Bij trappen is aan ten minste één zijkant een leuning toegepast met een hoogte van ten minste 0,8 m. en ten hoogste 1 m. gemeten boven de voorkant van een tredevlak.
- Balustraden;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - Hoogte + 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);
 - Tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;
 - Horizontaal gemeten afstand tussen envloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 100mm.
 - Tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm
 - Vloerafscheidings moeten van voldoende sterkte zijn zodat het doorvallen van personen wordt voorkomen. Zie voor belastinggevallen NEN-EN 1991-1-1 / 3 / 4 / 5.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Woonfunctie
• Gebruiksovervlak (GBO) 385,5 m²
• Verblijfsgebied (VG) mtb

Overige gebruiksfunctie (garage)
• Gebruiksovervlak (GBO) 54,4 m²

U_{trans} = 110(W/m².K)
U_{trans} = 144(W/m².K)
R_{C,trans} = 6,00(m².K/W)
R_{C,trans} = 6,30(m².K/W)
R_{trans} = 3,70(m².K/W)

LEGENDA

	k.v.	kuipruimte ventilatie		toilet
	k.l.	kuipruimte ventilatie		toilet mindervaliden
	r.g.a.	rookgasafvoer		bad
	WP	rookgasafvoer		wastafel
	• MV	mechanische vent. unit		wastafel mindervaliden
	• MVT	mechanische vent. afvoer		wasbak mindervaliden
	• WVA	mechanische vent. afvoer		douche
	k.k.	koelkast		uitstort gootsteen
	v.w.	vaatwasser		binnendeur
	WM	wasmachine		
	DM	droogmachine		
	• RW	rookmelder		
	• HWA	hemelwaterafvoer		
	• AF	afschot		
	• 30 WDBD0	30min WDBD0		
	• 60 WDBD0	60min WDBD0		

Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning

Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.10

Tekeningnaam:

Doorsnede A

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

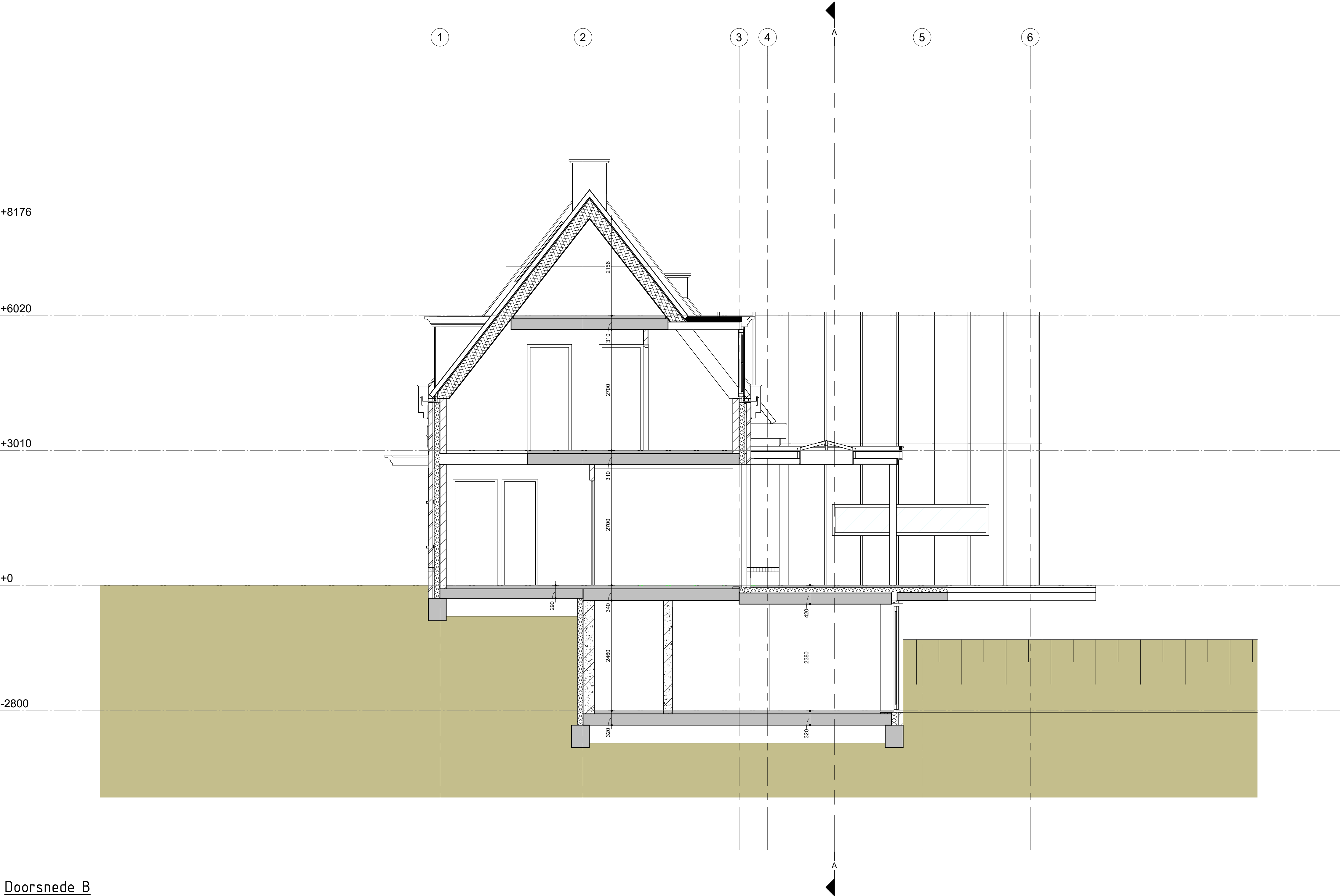
As indicated



Groenewaldijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Doorsnede B

1 : 50



ALGEMEEN

- Constructie uitvoeren volgens nader te overleggen berekeningen en tekeningen van de constructeur & fabrikant; (inclusief verankeringen en noodoverlopen)
- Algemene sterkte bouwconstructies conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.1 t/m 2.8.
- Verankering van dakpannen volgens NEN 3569;
- Sterkte bij brand conform Bouwbesluit 2012 artikel 2.9 t/m 2.15.
- Brandveiligheid conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.2 & 2.8 t/m 2.13 & 4.5 t/m 4.7 & 7.1 - 7.2.
- Bijlage brandveiligheidsplan constructieonderdelen (open raam/deur) conform NEN-EN 13501-1, brandklasse B.
- Rookdichtheid van aan binnenlucht grenzende materialen overeenkomstig NEN-EN 13501-1, rookklasse 2
- De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook voor een verbrandingstoestel overeenkomstig Bouwbesluit 2012 artikel 3.48 t/m 3.41, conform NEN 2757.
- Rookmelders op elektrische installatie aangesloten, niet ioniserend conform NEN 2555 Bouwbesluit 2012 artikel 6.21
- Openingen spouwventilatie max. 10 mm
- De plaats van de instroomopening voor luchttoevoer en binnenlucht afvoer moeten zij gepositioneerd zijn ten opzichte van elkaar en van rookafvoeren dat aan de verdunningsfactoren volgens de NEN 1087 voldaan wordt.
- De woning/het gebouw wordt geheel voorzien van vloerverwarming door middel van een LT-systeem;
- Riolering en hemelwaterafvoer uitvoeren als gescheiden systeem, volgens NEN 3215 en NTR 3216
- Drinkwater installatie uitvoeren volgens NEN 1006;
- Electrische installatie uitvoeren volgens NEN 1010 en NPR 5310;
- Metruimte uitvoeren volgens NEN 2746.
- Geluidwering;
 - Conform Bouwbesluit 2012, artikel 3.3;
 - Leidingschacht (naar verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 52 dB en LnT,A + max. 54 dB;
 - Leidingschacht (naar niet-verblijfsgebied) : DnT,A,k + min. 47 dB en LnT,A + max. 59 dB;
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k + min. 32 dB en LnT,A + max. 79 dB;
- Toegangsdeur woning tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm)
- Hoogteverschil tussen het begane grondpeil en het buitenterrein t.p.v. toegangsdeur max. 20 mm
- Binnendeuren tenminste 900x2315mm (vrije doorgang bij 180° geopend tenminste 850x2300mm) Tenzij anders aangegeven.
- Beglazing uitvoeren volgens NEN 3569; (bijvoorbeeld bij glas onder 850+ vloer: gehard glas toepassen)
- Toilet ruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot minimaal 2100+ vloer. Badruimten voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels tot plafond;
- Trappen;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - O-Tx183+ >100mm, A + > 220mm. Vrije hoogte boven trap min. 2300mm
 - Bij trappen is aan ten minste één zijkant een leuning toegepast met een hoogte van ten minste 0,8 m. en ten hoogste 1 m. gemeten boven de voorkant van een tredevlak.
- Balustraden;
 - Conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.5.1;
 - Hoogte + 1000+ vloer (geen opstapmogelijkheden tussen 200+ en 700+ vloer);
 - Tot 700+ vloer geen openingen groter dan 100 mm;
 - Horizontaal gemeten afstand tussen eenvloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter als 100mm.
 - Tussen vloer en balustrade geen openingen groter dan 50 mm
 - Vloerafscheidingen moeten van voldoende sterkte zijn zodat het doorvallen van personen wordt voorkomen. Zie voor belastinggevallen NEN-EN 1991-1-1 / 3 / 4 / 5.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Woonfunctie	
• Gebruiksooppervlak (GBD)	385,5 m ²
• Verblijfsgebied (VG)	ntb
Overige gebruiksfunctie (garage)	
• Gebruiksooppervlak (GBD)	54,4 m ²
U _{trans}	= 110(W/m ² .K)
U _{trans}	= 144(W/m ² .K)
RC _{trans}	= 6.00(m ² .K/W)
RC _{trans}	= 6.30(m ² .K/W)
RC _{trans}	= 3.70(m ² .K/W)

LEGENDA

	gewapend beton		k.v.		kruipruimte ventilatie		toilet
	prefab beton		k.L.		rookgasafvoer		toilet mindervaliden
	metselwerk		r.g.a.		warmtepomp		bad
	porotherm wand		WP		mechanische vent. unit		wastafel
	lichte scheidingswand		MV		mechanische vent. toevoer		wasbak mindervaliden
	isolatie		MW		mechanische vent. afvoer		douche
	tegelwerk		k.k.		vaatwasser		uitstort gootsteen
	vergumingsvrije delen		v.w.		wasmachine		binnendeur
	vloerpeil		DM		rookmelder		
	entree		hemelwaterafvoer		afschot		
	plafondhoogte		afschot		30min WDBD0		
	cv-ketel		60min WDBD0				

Opdrachtgever:

fam Alblas
Westringdijk 11
2913LK Nieuwerkerk aan den IJssel

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nieuwerkerk
aan den IJssel
Sectie: B
Nummer: 7108

Revisie's:

Wijziging: Datum: Omschrijving:

Projectnummer:

02209

Projectnaam:

Nieuwbouw woning
Kortenoord 1 te Nieuwerkerk a/d IJssel

Tekeningnummer:

03.11

Tekeningnaam:

Doorsnede B

Project fase / Status:

03. Definitief Ontwerp / Bouwkundig

Datum:

25-03-2024

Schaal:

As indicated

Groenewaldijk 291
2911BB Nieuwerkerk aan den IJssel
06 - 389 389 20
info@verduijnbouwmanagement.nl
www.verduijnbouwmanagement.nl

Verduijn Bouwmanagement

Rapportage inschatting levensvatbaarheid horecafunctie locatie Kortenoord 1, Nieuwerkerk aan den IJssel



Locatie Kortenoord 1 (thans ingevuld door Eetcafé Rustwat)

Zoetermeer, 26 april 2023

Drs. T.G. Neuféglise RV

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding voor de opdracht.....	4
1.2	Opdrachtgever	4
1.3	Opdrachtformulering.....	4
1.4	Aanpak, uitgevoerde werkzaamheden	4
1.5	Opdrachtnemer	5
1.6	Disclaimer	5
1.7	Conclusie.....	6
1.8	Ondertekening	6
2	HUIDIGE SITUATIE.....	7
3	EXPLOITATIEKADERS	9
3.1	Doelstellingen	9
3.2	Uitgangspunten	9
3.3	Randvoorwaarden.....	9
3.4	Reflectie op de exploitatiekaders.....	10
4	MARKTVERKENNING	11
5	CONCEPTUELE INVULLING	13
5.1	Overwegingen.....	13
5.2	Meest geëigende horecaconcept.....	15
5.3	Alternatieve invulling	16
6	INVESTERINGEN	17
6.1	Investerings in pand en huurbepaling	17
6.2	Investerings in interieur en terras.....	18
7	PROGNOSES	20
8	BIJLAGE 1: MARKTVERKENNING.....	21
8.1	Uitgangspunten	21
8.2	Vraagzijde	24
8.3	Aanbodzijde	26
8.4	Corona-crisis	27
9	BIJLAGE 2: MEEST GEEIGEND HORECACONCEPT	30
10	BIJLAGE 3: INVESTERINGEN INTERIEUR EN TERRAS.....	34
11	BIJLAGE 4: EXPLOITATIEPROGNOSE	39
12	BIJLAGE 5: TOELICHTING OVERIGE EXPLOITATIEKOSTEN	45

© 2023 Expertisecentrum Horeca B.V.

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Expertisecentrum Horeca B.V. te Zoetermeer, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de opdracht

Verduijn Bouwmanagement begeleidt een cliënt van hen bij de herontwikkeling van een perceel gelegen aan de Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De locatie kent thans een horecabestemming en wordt uitgebaat in de vorm van een café-restaurant met terrasvoorziening. Op eigen perceel is een beperkte mogelijkheid tot parkeren van auto's.

Verduijn Bouwmanagement en haar client zijn er van overtuigd dat een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie van deze locatie in de vorm van een horecagelegenheid anno 2023 niet langer mogelijk is. Namens client is een principeaanvraag gedaan om de bovengenoemde locatie te herbestemmen van "horeca" naar "wonen".

De gemeente heeft in reactie hierop aangegeven dat gelet op de recreatieve mogelijkheden zij voorsnog niet bereid is de horecabestemming op te geven. Zij begrijpt dat de huidige bebouwing niet meer volstaat maar meent dat vanuit economisch oogpunt dat zij wel kansen ziet voor een nieuw horecapand.

De gemeente wenst een onafhankelijk onderzoek naar de mogelijkheden/haalbaarheid van horeca op het perceel Kortenoord 1, welke zij in haar besluitvorming kan betrekken betreffende het verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

1.2 Opdrachtgever

Voor de huidige rapportage geldt als opdrachtgever Verduijn Bouwmanagement.

Deze onderneming is gevestigd aan de Groenendijk 291, 2911 BB, Nieuwerkerk aan den IJssel. Verduijn Bouwmanagement is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24433385.

1.3 Opdrachtformulering

Voor het door Expertisecentrum Horeca uit te voeren onderzoek is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Is het uitgaande van zowel de huidige bebouwing als uitgaande van een nieuwbouwpand mogelijk de locatie Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan de IJssel op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze als horecalocatie te exploiteren?

1.4 Aanpak, uitgevoerde werkzaamheden

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd om de door opdrachtgever gestelde vragen te beantwoorden:

1. Bestudering van bij opdrachtgever voorhanden informatie betreffende de locatie en planontwikkeling;

2. Bespreking met opdrachtgever en initiatiefnemer verzoek bestemmingsplanwijziging;
3. Observaties ter plekke en de directe omgeving;
4. Beschrijving huidige situatie;
5. Opstellen van de exploitatiekaders;
6. Uitwerking marktverkenning;
7. Positionering en bepaling meest geëigende horecaconcept;
8. Uitwerken van investering- en exploitatieprognoses;
9. Rapportage (huidige document).

1.5 Opdrachtnemer

De opdracht is uitgevoerd door de heer drs. Thierry Gaston Neuféglise RV, werkzaam voor Expertisecentrum Horeca.

De heer Neuféglise is aangesloten bij de beroepsvereniging NiRV (Nederlands Instituut voor Register Valuators, zie <http://www.nirv.nl/nl/contact/vind-een-rv>) en ingeschreven als Gerechtelijk Deskundige bij het LRGD onder nummer D0349 (zie <https://www.lrgd.nl/zoeken?keys=neufeglise>). Ook is de heer Neuféglise lid van de Dutch Corporate Finance Association.



De heer Neuféglise houdt zich voornamelijk bezig met bedrijfseconomische vraagstukken zoals haalbaarheidsanalyses, waardebepalingen en schadeberekeningen.

1.6 Disclaimer

De informatie in dit rapport is voor het merendeel verkregen van opdrachtgever en derden. Alhoewel Opdrachtnemer a priori geen reden heeft aan de betrouwbaarheid van de verwerkte informatie te twijfelen, kan de juistheid of volledigheid hiervan niet gegarandeerd worden. Opdrachtnemer aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie verkregen van opdrachtgever en/of derden. Opdrachtnemer gaat uit van de assumptie dat alle voor de huidige opdracht vereiste dan wel relevante informatie ontvangen is en dat opdrachtgever van de juistheid hiervan op aan kan. Opgemerkt wordt dat de kwaliteit van de output (lees: de inschatting van omzet- en kostenniveaus en -structuur van het beoogde horecabedrijf) mede bepaald wordt door de kwaliteit van de input (lees: de ontvangen en verzamelde informatie). Dit laatstgenoemde aspect ligt grotendeels buiten de invloedssfeer van opdrachtgever.

Opdrachtnemer heeft het huidige rapport met de grootste zorg samengesteld. Opdrachtnemer aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor schade voortvloeiend uit het gebruik van de informatie in dit rapport tenzij dergelijke schade het gevolg is van opzet of grove schuld door opdrachtgever.

Dit rapport is geschreven op basis van de opdrachtomschrijving zoals opgenomen in paragraaf 1.3 en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt en door geen enkel ander (rechts-)persoon dan Opdrachtgever (tenzij hiervoor toestemming verleend is).

1.7 Conclusie

Op basis van alle verzamelde gegevens zijn een vijftal scenario's benoemd en doorgerekend qua investeringen, omzet, kosten, resultaat en netto geldstroom:

1. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, verbouw huidig pand;
2. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, nieuwbouwpand;
3. Lunchroom, verbouw huidig pand;
4. Lunchroom, nieuwbouwpand;
5. Restaurant, nieuwbouwpand.

Uitgaande van een passend ondernemersinkomen, de beschreven investeringen en in te brengen eigen vermogen, alsmede de berekende huur (als afgeleide van de investeringen door pandeigenaar/verhuurder) is het in geen van de vijf benoemde scenario's, ook niet in jaar 3 van de exploitatie, mogelijk om een positief financieel resultaat te bewerkstelligen of een positieve netto geldstroom te realiseren. In tegendeel: geen der geschetste scenario's komt ook maar in de buurt van een resultaat dat de conclusie "bedrijfseconomisch haalbaar zou kunnen legitimeren."

Expertisecentrum Horeca trekt dan ook de conclusie dat ongeacht of geopteerd wordt voor verbouw of nieuwbouw en ongeacht welke van de drie meest plausibele horeca concepten gehanteerd wordt, de exploitatie van de locatie Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel niet op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze plaats kan vinden.

1.8 Ondertekening

Huidige rapportage is op 26 april 2023 verstuurd aan opdrachtgever. Het betreft een op basis van feedback van opdrachtgever (enkel tekstuele opmerkingen) aangepaste rapportage.



Drs. T.G. Neuféglise RV, Expertisecentrum Horeca
Zoetermeer, 26 april 2023

Het huidige rapport bestaat uit **45** pagina's, inclusief **5** genummerde bijlagen (hoofdstukken 8 tot en met 12).

2 HUIDIGE SITUATIE

Ligging/situering

De locatie Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel is gelegen aan de rivier de Hollandsche IJssel. Alhoewel in de directe omgeving veel bedrijvigheid aanwezig is en de locatie aan de andere kant van de N219 ligt als de woonwijken van Nieuwerkerk aan den IJssel, is toch sprake van de bebouwde kom ter plekke.

Aan de west en noordzijde van de locatie zijn bedrijven gesitueerd (waaronder ook een lunchroom), aan de oostzijde grenst het perceel aan de rivier en aan de zuid zijde woningen. Deze zijn recent direct naast het bedrijf gerealiseerd (op minder dan 10 meter afstand van het terras, het betreft een tiental geschakelde nieuwbouwwoningen).

Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de locatie de bestemming "horecadoeleinden" aan, waarbij geen beperkingen zijn opgelegd voor wat betreft het type horecabedrijf. Wel zijn restricties aanwezig in de vorm van een aangegeven bouwvlak en dimensionering van goot- en bouwhoogte.

Huidige invulling

In de huidige situatie is het hoofdgebouw circa 150 m² groot (footprint, dijkniveau). Deze oppervlakte wordt verdeeld over het cafégedeelte (circa 88 m²), keuken (32) en eetcafé/restaurant gedeelte (33 m²). Op rivierniveau is nog een inpandige opslagruimte aanwezig, een uitpandige opslagruimte, een zeecontainer omgebouwd tot buitentoilet/uitgifte van dranken, terrasruimte en parkeergelegenheid.

Visualisatie huidige invulling perceel Kortenoord 1



Knelpunten

Op basis van het locatiebezoek en analyse van de beschikbare vierkante meters komt Expertisecentrum Horeca tot de volgende knelpunten voor zowel de huidige horecaexploitatie als (in potentie) een andere (horeca)invulling daarvan:

- Uitzicht: vanuit het gebouw zelf bestaat het uitzicht uit omliggende bebouwing (bedrijven, woningen), vanaf het terras is weliswaar zicht op de rivier maar het uitzicht wordt grotendeels gedomineerd door een bedrijf gericht op zand op- en overslag. Vanuit horecaperspectief bezien is derhalve geen sprake van een fraaie ligging.
- Geluid: door de op steenworp afstand gelegen woningen is de horeca aan restricties gebonden voor wat betreft geluidsproductie. Daar kan slechts 11 keer per jaar ontheffing voor aangevraagd worden. Zeker 's zomersdag valt niet uit te sluiten dat bewoners van de naastgelegen woningen geluidshinder zullen ervaren van bezoekers aan de horecalocatie.
- Parkeren: de gemeente Zuidplas hanteert als parkeernorm 9 plaatsen per 100 m² BVO. Dat komt neer op 14,5 plaatsen. Op het terrein kan circa 300 m² voor de parkeerfunctie aangewend worden. Voor één parkeerplaats inclusief verkeersruimte geldt een ruimtegebruik van 25 m², waardoor ruimte is voor maximaal 12 auto's. Theoretisch bezien kan er nog ruimte afgesnoept worden van de buitenruime/terras ruimte maar dit stuit op 2 bezwaren:
 - Hoog water: parkeren direct aan de kade is niet altijd mogelijk vanwege hoog water.
 - Praktisch bezien kom je nog steeds parkeerplaatsen te kort. Immers: uitgaande van het huidige aantal m² horecaruimte is het mogelijk om binnen circa 80 gasten tegelijkertijd te huisvesten. Gelet op de ligging zullen bijna alle gasten (zeker in de avonduren) met de auto komen. Uitgaande van 2,5 personen per auto bestaat dan een feitelijke behoefte aan 32 parkeerplaatsen. Hét feitelijke probleem hier is dat de parkeernormen afgestemd zijn op dubbelgebruik, namelijk dat vaak in de directe omgeving ook andere parkeervoorzieningen gesitueerd zijn. Dat is hier echter niet het geval en valt een horecabedrijf dan ook lastig uit te baten.

3 EXPLOITATIEKADERS

In dit hoofdstuk worden de exploitatiekaders weergegeven voor de realisatie en exploitatie van een horecagelegenheid aan de Kortenoord nummer 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze doelstellingen, randvoorwaarden en uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van de beschikbare gegevens, documentatie en gesprekken met opdrachtgever en koper van het perceel.

Normaliter leiden exploitatiekaders (voor zover deze geen tegenstrijdigheden en onmogelijkheden bevatten) in combinatie met een marktonderzoek voor een nadere behoeftebepaling/afstemming op de marktomstandigheden van het concept, tot de best passende horeca. Oftewel: tot het meest geëigende horecaconcept/meest geëigende horecaconcepten, rekening houdende met de wensen/belangen van de diverse betrokken partijen.

3.1 Doelstellingen

- Het realiseren van een horecagelegenheid welke op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze geëxploiteerd kan worden.

3.2 Uitgangspunten

- De locatie is weliswaar aangekocht voor € 915.000,--. In afstemming met opdrachtgever en koper wordt als uitgangspunt een marktconforme prijsstelling voor de aankoop (inclusief kosten koper) van € 800.000,-- gehanteerd.
- Huursituatie bij de exploitatie, gelijk aan de huidige situatie.
- Door opdrachtgever zijn zelf enkele scenario's uitgewerkt voor een toekomstige horeca-invulling, Expertisecentrum Horeca heeft de vrijheid enkele hiervan te laten vervallen en eigen scenario's toe te voegen afhankelijk van de uitkomsten van het huidige onderzoek.
- Zowel verbouw van het huidige pand als nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden.
- De huidige bestemming van het perceel is horeca met geen restricties wat betreft type horeca.
- Investerings op marktconform/benchmarkniveau.
- Financiering tegen marktconforme voorwaarden.
- Bij het nieuwbouwsценario wordt uitgegaan van de vierkante meters zoals aangereikt door opdrachtgever.

3.3 Randvoorwaarden

- Uitgaande van een verbouwsituatie wordt uitgegaan van de huidige voorhanden m².
- Financiering tegen marktconforme voorwaarden.
- Geen buitenexploitatie na 23:00 uur in de avond vanwege (dreiging van) geluidsoverlast.

- Alle ondersteunende functies (keuken, installaties, opslag inclusief vuilnis e.d..) en eventuele nevenfuncties (informatiepunt, b.v. uitgifte spelletjes) dienen in pandig gerealiseerd te worden.
- Parkeren voor alle gasten dient op eigen terrein plaats te vinden.
- De realisatie en exploitatie van de horecagelegenheid en eventuele nevenfuncties dient te geschieden binnen het kader van de vigerende wet- en regelgeving.

3.4 Reflectie op de exploitatiekaders

De exploitatiekaders bevatten in principe maar 1 echt onoplosbaar knelpunt en dat is die van de parkeervoorziening. Die voldoet simpelweg niet aan de geldende parkeernormen. Maar zelfs al zou dat het geval zijn, dan matcht de ruimte voor de parkeergelegenheid op eigen terrein niet met de behoeften/wensen van bezoekers. Zeker op een locatie als Kortenoord 1 willen gebruikers omwille van veiligheid (lopen langs de weg, zowel overdag als in de avond) en comfort niet een auto (illegaal) langs de kant van de weg te parkeren of op afstand.

4 MARKTVERKENNING

Door Expertisecentrum Horeca is - middels deskresearch en meerdere bezoeken aan de locatie en omgeving - een verkenning uitgevoerd naar de marktomstandigheden (vraag- en aanbodzijde) voor de horecagelegenheid/horecafunctie aan de Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Nadrukkelijk wordt gesproken van een marktverkenning in plaats van marktanalyse. Ten eerste omdat in de horeca een sluitende analyse van vraag- een aanbodzijde schier onmogelijk is. Zo bieden naast de 'traditionele' horecabedrijven een veelvoud aan anderssoortige bedrijven (supermarkt, pompstation, meubelzaken, culturele instellingen, musea, et cetera) horecadiensten aan. Daarnaast zijn geen detailgegevens aanwezig van b.v. horecabestedingen op gemeentelijk niveau. Als gevolg hiervan is een 'harde' confrontatie van de vraag- en aanbodzijde niet mogelijk, zoals dat b.v. wel bij supermarkten het geval is.

Deelconclusies:

- De **vestigingslocatie** wordt als geheel, per saldo net als 'voldoende' beoordeeld. Hierbij worden de geografische ligging, bereikbaarheid en zichtbaarheid als voldoende beoordeeld. De concentratie van woongebieden wordt als onvoldoende gekwalificeerd, net als de parkeergelegenheid.
- Voor de vraag naar horecadiensten is de **particuliere markt** te Nieuwerkerk aan den IJssel relatief gunstig samengesteld. Zo is weliswaar sprake van een beperkte omvang van het (primaire) verzorgingsgebied, maar is de huishoudsamenstelling gunstig, net als het gemiddelde inkomensniveau en de inkomensverdeling.
- De **toeristische markt** is qua omvang lastig te duiden, recente detailgegevens op het niveau van het Nieuwerkerk aan den IJssel of de gemeente Zuidplas zijn niet beschikbaar. Echter: gelet op de absentie van publiekstrekkers en de nabijheid van een grote stad als Rotterdam kan evenwel voorzichtig geconcludeerd worden dat de potentie van de toeristische markt uiterst gering is. Wat betreft de **zakelijke markt** kan opgemerkt worden dat die relatief gezien klein is, dit op grond van de werkgelegenheid (aantallen bedrijven en banen per 10.000 inwoners) en de ondervertegenwoordiging van de voor de horeca relevante contact-intensieve bedrijven.
- De **aanbodzijde van de markt** is matig ontwikkeld. Sprake is van een uiterst beperkt aanbod (uitgedrukt in aantallen horecabedrijven per 10.000 inwoners) en een nogal eenzijdig aanbod in termen van restaurants, specifiek qua landenoriëntatie van de keukens. Een matig ontwikkeld horeca-aanbod kan in het algemeen enerzijds duiden op afvloeiing van bestedingen naar omliggende plaatsen, anderzijds kan dit ook een indicatie vormen dat er een gebrek is aan geschikte horecalocaties. Op basis van de marktkarakteristieken en nabijheid van grotere plaatsen en Rotterdam is Expertisecentrum Horeca de mening toegedaan dat het matig ontwikkelde horeca-aanbod vooral of zelfs uitsluitend het gevolg is van de afvloeiing van bestedingen naar diverse andere/grotere plaatsen in de regio.
- Als gevolg van de **Corona-crisis** zijn de bestedingen aan horecadiensten in 2020 sterk gedaald, in 2022 is evenwel al weer sprake van een hogere omzet dan in 2019. Echter: dat is vooral het gevolg van prijsontwikkelingen aangezien de volumecomponent juist

afgenomen is. Veel horecaondernemers hebben in financieel opzicht niet één maar meerdere jassen 'uitgedaan', het zal nog vele jaren duren voordat in Coronatijd opgelopen schulden afgelost zijn en er weer geïnvesteerd kan worden. Sprake is van een sterke stijging van het aantal niet-gedwongen bedrijfsbeëindigingen.

Op grond van de confrontatie van vraag- en aanbod kan vanuit kwantitatief perspectief geen ruimte voor uitbreiding van het horeca-aanbod gelegitimeerd kan worden. Andersom kan wel, zeker gelet op het gegeven dat de tendens naar meer horeca in concentratiegebieden en grote steden, in combinatie met de 'naweeën' van de Coronacrisis gesteld worden dat voor het gezond functioneren van het horeca-aanbod in de gemeente Zuidplas/in Nieuwerkerk aan den IJssel het niet direct verkeerd is als het aanbod op de korte/middellange termijn zou krimpen.

In **bijlage 1** (hoofdstuk 8) is een nadere uitwerking van de marktscan opgenomen.

5 CONCEPTUELE INVULLING

Het in het huidige hoofdstuk gepresenteerde meest geëigende concept dient als richtinggevend beschouwd te worden voor de uiteindelijke/daadwerkelijke invulling. Op basis van alle verzamelde gegevens acht Expertisecentrum Horeca dit bedrijfstype met bijbehorende conceptuele invulling als het meest kansrijke maar dat wil niet zeggen dat dit de enige mogelijkheid is.

5.1 Overwegingen

De in de huidige en navolgende paragraaf gepresenteerde conceptuele invulling wordt door Expertisecentrum Horeca gezien als het richtinggevende, meest geëigende concept voor een toekomstige invulling van de locatie Kortenoord 1 als horecagelegenheid.

Deze conceptuele invulling is afgeleid uit:

- De analyse van de situatie, specifiek de locatie;
- De exploitatiekaders;
- De marktverkenning;
- Overige kennis en informatie waarover Expertisecentrum Horeca de beschikking heeft.

Analyse situatie/locatie

De vestigingslocatie sluit op voorhand geen bedrijfstypen uit, al acht Expertisecentrum Horeca een invulling als logiesbedrijf of zalenbedrijf vanwege de beperkingen van de locatie (ruimte, bouwrestricties) niet realistisch.

Een invulling met de meeste bedrijfstypen uit de fastfoodsector (cafetaria, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, lunchroom, ijssalon) ligt evenmin voor de hand vanwege de ligging van de locatie: dit type bedrijven gedijen op en zijn daarom vaak gelegen in centra van steden en wijkwinkelcentra, dan wel high trafficlocaties. Kortenoord kwalificeert als zodanig niet. Daarbij is het direct naastgelegen horecabedrijf een lunchroom.

Eveneens op grond van type locatie vallen af een discotheek (omvang te klein) en café (type locatie: solitaire locatie i.p.v. concentratiegebied & afstand tot woonwijken). Vanuit de invalshoek van investeringen is het niet raadzaam een bedrijfstype te exploiteren dat enkel overdag of enkel in de avond geopend is.

Exploitatiekaders

Vanuit de exploitatiekaders kan afgeleid worden dat bedrijfstypen waarvan geluidsoverlast te verwachten valt en/of laat geopend zijn niet passen bij de locatie vanwege de in de directe nabijheid aanwezige woningen. Het gebrek aan parkeergelegenheid maakt eigenlijk elke vorm van horeca moeilijk realiseerbaar maar zeker bedrijfstypen waarbij gemikt wordt op het hogere segment en/of de zakelijke markt.

Marktanalyse

Vanwege de relatief geringe vraagpotentie vanuit alle markten (particulier, zakelijk, toeristisch) is het niet verstandig om een te specialistisch concept te voeren en enkel op de dag- of avondmarkt te richten. Het is dan ook verstandig een bedrijf met relatief ruime openingstijden (van circa 11:00 uur tot 22:00 uur) te voeren.

De geringe variëteit in bedrijfstypen in het horeca-aanbod in de omgeving van Kortenoord 1 is niet verwonderlijk en komt eveneens voort uit het relatief kleine verzorgingsgebied. Hoe geringer de totale marktomvang en hoe meer besteding afvloeien naar grote steden in de nabijheid, hoe kleiner de potentie voor specifieke bedrijfstypen zoals b.v. een veganistisch of toetjesrestaurant. Het verzorgingsgebied 'vraagt' als het ware om horecabedrijven die zich niet op een niche in de markt richten maar een zo groot mogelijk deel van de markt bestrijken. Omdat het los van de belangrijkste doelgroep ook belangrijk is om omzet te genereren in de periode oktober-maart is het belangrijk dat specifiek de particuliere markt zich welkom voelt bij de horecagelegenheid. Dat betekent dat de openingstijden in de herfst/winter niet extreem teruggedrongen kunnen worden ten opzichte van het zomerseizoen.

Alhoewel een zekere mate van laagdrempeligheid qua concept (niet te 'exotisch') zeker gewenst is, kan gelet op het inkomensniveau en de inkomenssamenstelling, alsmede de lichte oververtegenwoordiging van DINKies gerust ingestoken worden op een gemiddelde tot iets bovengemiddelde prijsstelling.

Een belangrijke submarkt is die van gezinnen met jonge kinderen. In de praktijk blijkt er een tekort te zijn aan kindvriendelijke restaurants. Kindvriendelijk in termen van assortiment en prijsstelling.

Overige kennis en informatie

Vanuit haar kennis van de markt in het algemeen en kennis van exploitaties in termen van opbrengsten en kosten in het bijzonder brengt Expertisecentrum Horeca de volgende twee punten in voor de bepaling van het richtinggevende concept:

Het bedrijfstype café is behoorlijk op haar retour, dit geldt met name op het platteland, dorpen en kleine steden. Dit is onder andere het gevolg van de toegenomen mobiliteit waardoor consumenten in staat zijn om naar plaatsen af te reizen met een groter horeca-aanbod (=keuze), de gemiddelde besteding in een café vrij laag is terwijl de kapitaallasten verbonden aan een pand net zo snel zijn gestegen als bij andere bedrijfstypen en de toegenomen welvaart heeft het eten buiten de deur flink in populariteit doen toenemen. Een café waar om 17:00 uur een drankje geschonken kan worden wordt na dit drankje verruild voor een eetgelegenheid of wordt helemaal niet meer met een bezoek vereerd.

Kortom: het ligt niet voor de hand dat een café-achtige invulling van de horecagelegenheid kansrijk is.

Geplande omzet: een toverwoord in de horeca. Wanneer een etentje voor 20 mensen of een feest voor 100 mensen geboekt wordt, kan een horecaondernemer zeer efficiënt inkopen en personeel inplannen. Dit in tegenstelling tot de reguliere exploitatie, waarbij het druk kan

zijn maar ook de uren kunnen verstrijken en een enkele bak koffie uitgeserveerd wordt. Het is derhalve vanuit bedrijfseconomisch perspectief gewenst om grotere gezelschappen te kunnen accommoderen.

Consequentie hiervan is dat het tenminste overwogen dient te worden om middels een flexibele wand een deel van het bedrijf waar gasten kunnen zitten af te kunnen scheiden van de rest.

5.2 Meest geëigende horecaconcept

Wanneer de informatie afkomstig uit de exploitatiekaders, analyse situatie, marktanalyse en overige kennis en informatie gebundeld wordt, dan ligt wat Expertisecentrum Horeca betreft het bedrijfstype café¹-restaurant het meeste voor de hand. Immers: dit bedrijfstype vult de behoefte aan enkel het nuttigen van een drankje en klein gerecht/spijs in, terwijl tegelijkertijd de kans op een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie niet (onnodig) verkleind wordt en rond het dinermoment goede omzetten behaald kunnen worden omdat meer geboden wordt dan een enkele daghap. Voorts kent een café-restaurant een relatief vroege sluitingstijd, wat aansluit op de karakteristieken van het gebied (rust in de avond/nacht vanwege omliggende woningen).

Door met de prijsstelling aan te sluiten bij het midden/midden-hoog niveau in de horeca, én een menukaart die zeer toegankelijk is in termen van gerechten/hapjes (tosti, pannenkoek, satéschotel) te voeren, kan enerzijds een zekere laagdrempeligheid geborgd worden en anderzijds kwaliteit geleverd worden, welke aansluit op de karakteristieken van de particuliere markt.

Ongedwongenheid staat centraal, het concept maakt het mogelijk om overdag alleen een drankje te nuttigen, of te lunchen en in de vroege avonduren snel een gerecht te nuttigen of juist wat langer te genieten van enkele gangen en goed gezelschap: functioneel/fast dining qua prijsniveau, maar wil je wat langer blijven zitten, dan kan dat ook, je wordt dan niet weggekeken.

¹ Café in "café-restaurant" verwijst niet naar een 'kroeg'-functie maar dat naast de mogelijkheid om in de avond een diner te genieten ook overdag de gelegenheid bezocht kan worden voor enkel een drankje of een klein gerecht.

Positionering van het horecaconcept

Segment	Fast Food	Fast Dining	Casual Dining	Fine Dining
	X	X	X	
Besteding	€ 5	€ 15	€ 30	€ 50
Tijd	10-20 min	30-75 min.	60-90 min.	>90 min.
	→	→	←	←
	Fast, Fresh, Fun		Enjoy, Experience, Excellence	

Bronnen: Food Service Instituut Nederland, Koninklijk Horeca Nederland, Onderzoek Unilever

Het in de optiek van Expertisecentrum Horeca meest geëigende horecaconcept is verder uitgewerkt in **bijlage 2**.

5.3 Alternatieve invulling

Door opdrachtgever zijn in een eerder stadium een aantal mogelijke invullingen voor horeca aan de gemeente gepresenteerd, te weten:

- Café-restaurant (gelijk aan de huidige conceptuele invulling);
- Lunchroom
- Restaurant

Alhoewel Expertisecentrum Horeca een invulling als café-restaurant het meest kansrijk acht (dan wel met een andere conceptuele invulling als de huidige) is het in de regel verstandig om ook andere bedrijfstypen in overweging te nemen. In de hierna volgende twee hoofdstukken wordt dan ook zowel voor het door Expertisecentrum Horeca uitgewerkte concept als voor een lunchroom en restaurant berekeningen uitgevoerd.

6 INVESTERINGEN

De financiële kant van de exploitatie wordt uitgebreid uiteengezet in het volgende Hoofdstuk: de exploitatie prognose. Voor het uitvoeren van de plannen voor de horecagelegenheid aan de Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel is door Expertisecentrum Horeca een investeringsbegroting voor de inrichting en vermogensbehoefte opgesteld.

Hierbij heeft Expertisecentrum Horeca als uitgangspunt de in het voorgaande hoofdstukken beschreven plannen en conceptuele uitwerking genomen en op basis van referentieprojecten, informatie van een gerenommeerde keukenleveranciers en benchmarkgegevens een richtinggevende investeringsbegroting opgesteld.

Naast het type bedrijf en type huisvesting (bestaand/nieuwbouw) is ook de capaciteit/omvang een variabele en zo zijn er nog meer die van invloed zijn (b.v. kwalitatieve afwerking pand en inrichting).

Om het aantal varianten die doorgerekend te worden enigszins behapbaar te houden opteert Expertisecentrum Horeca voor de volgende scenario's:

1. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, verbouw huidig pand;
2. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, nieuwbouwpand;
3. Lunchroom, verbouw huidig pand;
4. Lunchroom, nieuwbouwpand;
5. Restaurant, nieuwbouwpand.

Nadrukkelijk wordt niet geopteerd voor het presenteren van een berekening uitgaande van de huidige conceptuele invulling aangezien Expertisecentrum Horeca de mening toegedaan is dat dat sowieso niet tot een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie leidt, uitgaande van marktconforme huurcondities.

Uitgaande van een invulling als restaurant wordt geen variant doorgerekend uitgaande van verbouw aangezien een luxer (dan het meest geëigende concept voor een café-restaurant) concept niet 'uit de voeten' kan met de huidige beperkingen qua uitstraling van het pand en capaciteit.

Bij de scenario's voor verbouw wordt uitgegaan van de huidige omvang, bij de scenario's met een nieuwbouwpand wordt uitgegaan van de opgave van de capaciteit door opdrachtgever.

6.1 Investerings in pand en huurbepaling

Verbouw

Uitgaande van verbouw van het pand geldt de volgende (basis) investeringsbegroting:

- | | | |
|---|---|--------------|
| • Aankoop perceel/huidige bebouwing | : | € 800.000,-- |
| • Achterstallig onderhoud/modernisering | : | € 150.000,-- |
| • Herinrichting terrein | : | € 50.000,-- |

Weliswaar is zoals eerder aangegeven meer betaald voor het perceel/pand maar wordt een bedrag van € 800.000,-- meer in overeenstemming met de marktwaaarde geacht. De kosten voor achterstallig onderhoud/modernisering van het pand zijn aangereikt door opdrachtgever en worden door Expertisecentrum Horeca gelet op de omvang en waargenomen staat van onderhoud (o.a. scheurvorming in gevels), alsmede beschikbare gegevens van referentieprojecten gekwalificeerd als "uiterst behoudend/laag ingeschat". Datzelfde geldt voor de herinrichting van het perceel. Eigenlijk zou het gehele parkeerterrein opnieuw bestraat moeten worden (voor het nette) en dan komen daar nog kosten bij voor beplanting e.d..

Totaal leidt het bovenstaande tot een investering in pand en perceel van € 1.000.000,--. Uitgaande van een marktconform geëist bruto aanvangsrendement (BAR) van 8% leidt dit tot een huursom van € 80.000,-- exclusief BTW per jaar.

Nieuwbouw

Uitgaande van nieuwbouw geldt de volgende (basis) investeringsbegroting:

		Lunchroom Café-rest.	Restaurant
• Aankoop perceel/huidige bebouwing	:	€ 800.000,--	€ 800.000,--
• Nieuwbouw	:	€ 850.000,--	€ 950.000,--
• Herinrichting terrein	:	€ 50.000,--	€ 50.000,--

Uiteraard blijft ook hier sprake van de aankoopsom voor het perceel en huidige bebouwing. De kosten voor nieuwbouw zijn gebaseerd op 340 m² bruto vloeroppervlak tweelaags gebouwd, waarbij voor een restaurant van een iets hoogwaardiger bouwstijl geopteerd wordt dan in het geval van een lunchroom of café-restaurant. De opgave van opdrachtgever ligt in lijn met referenties betreffende de (her)bouwwaarde van horecapanden (o.a. de publicatie "taxatieboekje (her)bouwkosten bedrijfspanden") en wordt derhalve als plausibel beoordeeld door Expertisecentrum Horeca.

Totaal leidt het bovenstaande tot een investering in pand en perceel van € 1.700.000,-- uitgaande van een lunchroom of café-restaurant en € 1.800.000,-- uitgaande van een restaurant. Uitgaande van een marktconform geëist bruto aanvangsrendement (BAR) van 8% leidt dit tot een huursom van € 136.000,--, respectievelijk 144.000,-- exclusief BTW per jaar.

6.2 Investerings in interieur en terras

Voor de investeringen in het interieur maakt het niet uit of uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing of nieuwbouw, de exploitatie doorzetten met het huidige gedateerde inrichting is geen realistische optie.

De benodigde investeringen zijn voor de verschillende opties uitgewerkt in **bijlage 3** en daar ook van een toelichting voorzien. De investeringen in het interieur en overige ruimten (keuken, terrasmeubilair, et cetera) variëren van € 320.500,-- (verbouw, café-restaurant) tot € 532.750,-- (nieuwbouw, restaurant).

Expertisecentrum Horeca gaat uit van een inbreng van 40% aan eigen vermogen en het financieren van de voorraad middels leverancierskrediet. De voorfinanciering BTW is in het investeringsoverzicht buiten beschouwing gelaten aangezien dit bedrag volledig terug verkregen wordt van de belastingdienst.

7 PROGNOSES

De exploitatiekaders, het marktonderzoek, de conceptbeschrijving en investeringsbegroting vormen de basis voor de exploitatieprognose, c.q. de in de voorgaande hoofdstukken verzamelde en beschreven informatie is door Expertisecentrum Horeca vertaald naar een exploitatieprognose voor de vijf beschreven scenario's:

1. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, verbouw huidig pand;
2. Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, nieuwbouwpand;
3. Lunchroom, verbouw huidig pand;
4. Lunchroom, nieuwbouwpand;
5. Restaurant, nieuwbouwpand.

Een prognose is voor ieder scenario uitgewerkt voor de eerste drie jaar en gepresenteerd zijn de omzet & kosten, het resultaat en de netto geldstroom. De rekenkundige overzichten plus toelichting zijn opgenomen in **bijlage 4**. In **bijlage 5** is een algemene toelichting op de overige exploitatiekosten (huisvesting, verkoop, algemeen) opgenomen.

Uitgaande van een passend ondernemersinkomen, de beschreven investeringen en in te brengen eigen vermogen, alsmede de berekende huur (als afgeleide van de investeringen door pandeigenaar/verhuurder) is het in geen enkele van de vijf benoemde scenario's, ook niet in jaar 3 van de exploitatie, mogelijk om een positief financieel resultaat te bewerkstelligen of een positieve netto geldstroom te realiseren. In tegendeel: geen der geschetste scenario's komt ook maar in de buurt van een resultaat dat de conclusie "bedrijfseconomisch haalbaar zou kunnen legitimeren."

8 BIJLAGE 1: MARKTVERKENNING

De in het huidige hoofdstuk gebruikte gegevens zijn afkomstig van het CBS, Kamer van Koophandel, Foodservice Instituut Nederland, Rabobank en ABN-AMRO.

8.1 Uitgangspunten

Hieronder worden de marktsegmenten, het verzorgingsgebied en de vestigingslocatie beschreven.

Marktsegmenten

De exploitatiekaders en de beschrijving van de situatie geven reeds enige richting aan de conceptuele invulling van een horecagelegenheid aan de Kortenoord 1 maar laten ook nog enige ruimte.

Een invulling als logiesbedrijf of zalenbedrijf acht Expertisecentrum Horeca omwille van de beperkingen van de locatie (ruimte, bouwrestricties) niet realistisch. Een invulling met de meeste bedrijfstypen uit de fastfoodsector (cafetaria, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, lunchroom, ijssalon) ligt evenmin voor de hand vanwege de ligging van de locatie: dit type bedrijven gedijen op en zijn daarom vaak gelegen in centra van steden en wijkwinkelcentra, dan wel high trafficlocaties. Kortenoord kwalificeert als zodanig niet en daarbij is uitgerekend het naastgelegen horecabedrijf al een lunchroom. Eveneens op grond van type locatie vallen af een discotheek (omvang te klein) en café (type locatie: solitaire locatie i.p.v. concentratiegebied & afstand tot woonwijken). Vanuit de invalshoek van investeringen is het niet raadzaam een bedrijfstype te exploiteren dat enkel overdag of enkel in de avond geopend is.

Wanneer naar de verschillende markten gekeken wordt, dan kan de zakelijke markt op voorhand als in mindere mate relevant beschouwd worden. Een horecabedrijf dat zich sterk op de zakelijke markt richt boet in aan laagdrempeligheid. Een voorbeeld: een driegangige zakenlunch aan een tafel terwijl de tafel ernaast een moeder een drankje drinkt terwijl de kinderen rondrennen werkt in de praktijk niet goed. Ook stelt de zakelijke markt wezenlijk andere/hogere eisen aan een horecagelegenheid dan een particuliere/toeristische gast, zoals bijvoorbeeld parkeergelegenheid direct bij het bedrijf. Opgemerkt wordt dat medewerkers van bedrijven die ergens lunchen of een broodje halen tot de particuliere markt gerekend worden.

Recente investeringen ten spijt geldt Nieuwerkerk aan den IJssel (en de gemeente Zuidplas) niet als plaats/gebied welke dag- en of verblijfstoeristen aantrekt. De vraagpotentie van deze markt kan dan op voorhand al als laag/nauwelijks relevant bestempeld worden. De locatie aan de dijk/naast de Hollandsche IJssel maken de locatie hooguit interessant voor dagrecreanten, voornamelijk afkomstig uit omliggende gemeenten.

Dit leidt tot het navolgende overzicht van mogelijke functies, markten en segmenten die het meest relevant/kansrijk zijn voor een horecaexploitatie aan de Kortenoord 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Functie, markt en segmenten

<i>Functie</i>	<i>Markt</i>	<i>Segmenten</i>
Dag(lunchroom)functie	Particulieren Toeristen	Inwoners van Nieuwerkerk aan den IJssel e.o. Dagrecreanten
Avond(restaurant)functie	Particulieren Toeristen	Inwoners van Nieuwerkerk aan den IJssel e.o. Dagrecreanten
Terras	Particulieren Toeristen	Inwoners van Nieuwerkerk aan den IJssel e.o. Dagrecreanten

Opgemerkt wordt dat sprake is van een overlap tussen potentiële bezoekers voor de horecagelegenheid uit de particuliere en toeristische markt. Immers: het zijn dezelfde personen die hetzij met het specifieke doel gebruik te maken van de horeca er naar af zullen reizen dan wel voor een recreatieve activiteit komen en vervolgens gebruik maken van de horeca. In deze eerste situatie rekenen we het bezoek tot de particuliere markt, in het tweede geval bestempelen we het bezoek als toeristisch.

Verzorgingsgebied

De specifieke horecalocatie aan de Kortenoord 1, maakt dat de omvang van de particuliere markt relatief gezien uiterst gering is.

Immers: inwoners van Moordrecht sterk georiënteerd op Gouda voor winkelen en uitgaan. Inwoners van Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel beschikken in hun eigen plaats al over een ruim en gevarieerd horeca-aanbod, zij hoeven daarvoor nog geeneens uit te wijken naar Rotterdam. Dat betekent dat de locatie een de Kortenoord vooral voor inwoners van Nieuwerkerk aan den IJssel zelf relevant is.

Daarnaast is sprake van een sterke geografische barrière, de rivier. Inwoners van plaatsen als Oudekerk aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel moeten behoorlijk omrijden om de locatie te bereiken. In de praktijk blijkt dat inwoners van een rivierengebied inwoners voor winkels en horeca een sterke voorkeur hebben voor bedrijven aan 'hun eigen zijde' van de rivier.

De bereikbaarheid van Nieuwerkerk aan den IJssel is goed per auto, middels het openbaar vervoer is die daarentegen matig te noemen, specifiek naar de locatie zelf.

Nieuwerkerk aan den IJssel beschikt dan ook niet over een regiofunctie. Verwacht mag worden dat sprake is van een sterke afvloeiing van horecabestedingen richting eerder genoemde plaatsen als Gouda, Rotterdam en ook Capelle aan den IJssel.

Voor de particuliere markt acht Expertisecentrum Horeca het qua verzorgingsgebied dan ook aannemelijk om uit te gaan van enkel de gemeente Zuidplaszelf. Bij deze gemeente zal, gelijk aan voor de plaats Nieuwerkerk aan den IJssel sprake zijn van een behoorlijke afvloeiing van horecabestedingen naar diverse grote plaatsen. De toeristische markt is meer diffuus en laat zich lastig afbakenen, alhoewel specifiek voor de locatie Kortenoord 1 zal

gelden dat het merendeel van de bezoekers vooral uit de 'eigen' plaats of omliggende plaatsen afkomstig zal zijn.

Vestigingslocatie

Een vestigingslocatie van een horecalocatie wordt door Expertisecentrum Horeca beoordeeld op een vijftal (hoofd)kenmerken: de geografische ligging, bereikbaarheid, zichtbaarheid, concentratie van woongebieden en parkeergelegenheid.

In de onderstaande tabel is de beoordeling van het verzorgingsgebied schematisch weergegeven.

Vestigingslocatie	<i>uitstekend</i>	<i>goed</i>	<i>voldoende</i>	<i>onvoldoende</i>	<i>slecht</i>
Geografische ligging			X		
Bereikbaarheid van het bedrijf			X		
Zichtbaarheid van het pand			X		
Concentratie woongebieden				X	
Parkeergelegenheid				X	

Toelichting:

- Geografische ligging: Kortenoord ligt buiten de bebouwde kom, de ligging aan de rivier zorgt ervoor dat de locatie vanuit verschillende relatief dichtbij gelegen plaatsen toch slecht benaderbaar is. Voor veel potentiële bezoekers zal de locatie zeker gevoelsmatig als "perifeer" gekwalificeerd worden. Vanwege de nabijheid van grotere plaatsen wordt de geografische ligging per saldo als "voldoende" gekwalificeerd.
- Bereikbaarheid van het pand: per auto goed en de openbaarvervoerverbinding is matig. Rekening houdende met de particuliere markt en toeristische markt (waarvoor de openbaarvervoerverbinding minder relevant is), wordt de bereikbaarheid als "voldoende" gekwalificeerd.
- Zichtbaarheid van het pand: vanuit beide rijrichtingen op de dijk die langs de locatie loopt is zicht op het horecapand, vanuit de zuidelijke richting is langer van tevoren zicht op het horecapand dan vanuit de andere rijrichting. Vanwege de omliggende bebouwing is het pand niet in bijzondere mate zichtbaar. Expertisecentrum Horeca beoordeelt de zichtbaarheid per saldo als voldoende.
- Concentratie woongebieden: rondom de vestigingslocatie zijn behoorlijk wat woonconcentratiegebieden gelegen, al valt a priori te betwijfelen of die nu zo relevant zullen zijn qua omzetspotentie/te verwachten klandizie. De concentratie woongebieden wordt dan ook als onvoldoende beoordeeld.
- Parkeergelegenheid: op het terrein zelf is in te beperkte mate parkeerruimte aanwezig en er zijn geen geschikte alternatieven aanwezig in de directe omgeving. Wel is de parkeervoorziening gratis. Vanwege de te beperkte capaciteit beoordeelt Expertisecentrum Horeca de parkeergelegenheid als "onvoldoende".

8.2 Vraagzijde

Particuliere markt

Over de samenstelling en ontwikkeling van de particuliere markt kan het volgende opgemerkt worden:

- *Inwoneraantallen:* de gemeente Zuidplas telt op 1 januari 2023 circa 54.200 inwoners, in de plaats Nieuwerkerk aan den IJssel zijn dat er 22.700. In de periode 2018-2022 is de bevolking te Nieuwerkerk aan den IJssel met 5% gestegen. Hiermee ligt de groei in de plaats zelf beneden die van de gemeente maar nagenoeg op het landelijk gemiddelde en duidelijk hoger dan in de meeste referentiegemeenten².
- *Leeftijdsopbouw:* de leeftijdsopbouw in het verzorgingsgebied wijkt slechts licht af van het landelijk beeld. De grootste verschillen zijn waarneembaar in de leeftijdscategorie 0-14 jaar, waar zowel in de gemeente Zuidplas en de plaats Nieuwerkerk aan den IJssel sprake is van een oververtegenwoordiging, het omgekeerde geldt voor de leeftijdscategorie 25-44. Voor de horeca in het algemeen zijn de leeftijdscategorieën 25-44 jaar en 45-65 het meest interessant wat betreft bezoekfrequentie en bestedingspatroon.
- *Huishoudensamenstelling:* de gemeente Zuidplas telt circa 18.300 huishoudens. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde geldt zowel op gemeenteniveau als voor Nieuwerkerk aan den IJssel dat eenpersoons huishoudens duidelijk ondervertegenwoordigd zijn (27% versus landelijk 39%). Het omgekeerde is het geval voor de meerpersoons huishoudens met kinderen: 42% versus 32% in Nederland. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen zijn licht oververtegenwoordigd (31% versus 29% landelijk). Een oververtegenwoordiging van het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen wordt in het algemeen als positief beschouwd. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen staan namelijk ook wel bekend als DINKies (Double Income No Kids) wat over het algemeen duidt op een hoog bestedingspatroon, deze categorie van consumenten doet bovengemiddeld vaak de horeca aan.
- *Inkomensniveau:* het gemiddeld besteedbaar inkomen per inkomensontvanger ligt in het verzorgingsgebied (de gemeente Zuidplas) duidelijk boven het landelijk gemiddelde met € 29.100,-- (versus 26.000,-- landelijk). Ook ten opzichte van de meeste referentiegemeenten is sprake van een bovengemiddeld inkomensniveau. Bij de verdeling van inkomenscategorieën is een zeer sterke ondervertegenwoordiging van de lage en een zeer sterke oververtegenwoordiging van de hoge inkomens.
- *Winkelaanbod:* een imago van een plaats wordt in sterke mate bepaald door het winkelaanbod. Zowel voor de particuliere als de toeristische markt geldt dat een attractief winkelaanbod voor de horeca nabij de winkels tot een hogere bezoekfrequentie leidt. Op gemeente- en plaatsniveau beschikken de inwoners van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel over een winkelaanbod dat op het landelijk gemiddelde ligt.

² Als referentiegemeenten zijn aangehouden Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Waddinxveen en Moordrecht. Voor deze referentiegemeenten is geopteerd aangezien deze relatief nabij liggen, net als Zuidplas minder dan 75.000 inwoners tellen, geen (duidelijke/sterke) toeristische functie hebben én net als de gemeente Zuidplas in de nabijheid van middelgrote en grote steden liggen (Zoetermeer, Den Haag, Delft, Rotterdam, Gouda).

Relevante trends en ontwikkelingen in de particuliere markt

- Consumenten zijn dankzij verschillende communicatiekanalen steeds beter geïnformeerd. Hierdoor worden consumenten ook mondiger, kritischer en veeleisender. Gastheerschap wordt daarom als toegevoegde waarde steeds belangrijker. Consumenten willen steeds meer weten van eten en drinken. Horecabedrijven zullen meer openheid moeten creëren over onder andere herkomst van producten, bereidingswijze enzovoorts.
- Het aantal eetmomenten per dag neemt toe. Dit betekent dat de locatie van een horecabedrijf steeds belangrijker wordt; het moet bijvoorbeeld op de route van passanten liggen en ruime openingstijden zijn gewenst.
- Het Foodservice Instituut Nederland (FSIN) concludeert dat vooral fine dining (hogere segment) en discount dining (concepten met een scherpe/lage prijsstelling) in de lift zitten.
- Nederlanders zijn wereldburgers geworden. Door de globalisering waaien nieuwe trends steeds sneller over vanuit het buitenland en de interesse voor buitenlandse keukens zit al ruim twee decennia in de lift (zie ook analyse van de aanbodzijde).
- Knusheid en gezelligheid zijn weer helemaal terug in de Nederlandse samenleving. Dit uit zich in een behoefte aan kleinschaligheid en persoonlijke aandacht.
- De consument heeft minder tijd en wil deze tijd efficiënt gebruiken. De nadruk wat betreft eten ligt op gezond, minder vet en gemakkelijker eten.
- Bestellingen van eten (afhaal en bezorg) worden steeds vaker via internet gedaan en het gebruik van technologie (contactloos afrekenen, bestellen via touchscreen of app) neemt een hoge vlucht aan.
- Voor de komende jaren wordt een verdere stijging verwacht van de buitenshuis consumptie. De horeca in het algemeen en ook de verschillende bedrijfstypen kunnen hiervan profiteren. Gemak en snelheid staan centraal. De Nederlandse consument heeft vaak weinig tijd en wil op momenten en plaatsen dat het hem uitkomt, kunnen eten en drinken. Dit betekent dat de locatie van een horecabedrijf steeds belangrijker wordt; het moet bijvoorbeeld centraal liggen en makkelijk bereikbaar zijn.
- De vraag naar horecadiensten aan huis heeft een sterke vlucht genomen in de periode waarin sprake was van de Corona-crisis/pandemie. Alhoewel de vraag naar bezorgen thuis in 2022 afgenomen is ten opzichte van 2021, geldt binnen het langere termijn perspectief dat deze submarkt binnen de horeca duidelijk groeien de is.
- Langzaamaan vindt een verschuiving plaats van het individualisme naar het collectivisme. De hang naar groepsgevoel, gemeenschapszin, vertrouwdsheid en geborgenheid wordt steeds sterker. Horecabedrijven zijn een belangrijke plek voor individuen om elkaar te ontmoeten.
- Gasten verwachten een herkenbare en duidelijke identiteit van een bedrijf en zijn niet meer tevreden als het horecabedrijf een grijze, "middle of the road", benadering heeft.
- Een vraag-gestuurde markt wordt steeds belangrijker, flexibiliteit en reactiesnelheid zijn belangrijk.

- Eén op de zeven Nederlanders lijdt aan een vorm van allergie of overgevoeligheid. Er is aangetoond dat vooral meer kinderen allergieën vertonen en de verwachting is dat deze stijging door zal zetten. Ook bij senioren komen steeds meer allergieën voor.
- De vraag naar biologische producten neemt sterk toe, zelfs in de achterliggende crisisperiode. Bij het aantrekken van de economie mag verwacht worden dat deze trend versterkt door zal zetten.
- De verwachting is dat de groeivraag voornamelijk buiten de grote steden zal plaatsvinden.
- De gemiddelde besteding staat binnen de restaurantsector onder druk aangezien er steeds meer restaurants met een buitenlandse keuken bijkomen, waar de gemiddelde besteding per bezoek op een beduidend lager niveau ligt. Voor landenkeukens geldt dat consumenten in toenemende mate bereid zijn om meer uit te geven wanneer hier kwaliteit tegenover staat.
- De verwachtingen van gasten ten aanzien van de kwaliteit van dienstverlening worden steeds hoger. Opleiding en bijscholing zijn middelen om te waarborgen dat werknemers over de minimale vaardigheden beschikken om als een goede gastheer of gastvrouw te kunnen fungeren.

Toeristische en zakelijke markt

Van de toeristische markt zijn geen cijfers beschikbaar op het niveau van de gemeente Zuidplas. Gelet op de ligging en faciliteiten valt niet te verwachten dat sprake is van een substantiële vraag vanuit de toeristische markt.

Gelet op de nabijheid van grote steden is het niet verwonderlijk dat de werkgelegenheid in de gemeente Zuidplas en de meeste referentiesteden fors lager is dan het landelijk gemiddelde, laat staan die in de grote steden: het aantal banen per 10.000 inwoners ligt in de gemeente Zuidplas maar liefst 19% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarbij is sprake van een ondervertegenwoordiging van de zogeheten contact-intensieve bedrijven (o.a. advies- en financiële sector) die voor de horeca in het bijzonder relevant zijn.

8.3 Aanbodzijde

De gemeente Zuidplas telt 63 horecabedrijven, waarvan 29 in de plaats Nieuwerkerk aan den IJssel gelegen zijn. Hiermee komt het aantal horecabedrijven (restaurant-, fastfood-, café-sectoren tezamen, exclusief de logiessector) per 10.000 inwoners neer op respectievelijk 14 in de gemeente en 13 in de plaats. Dat ligt weliswaar duidelijk beneden het landelijk gemiddelde (29 per 10.000), maar volledig in lijn met alle referentiegemeenten: in plaatsen waar grote steden nabij gelegen zijn ligt het aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners duidelijk beneden het gemiddelde en in die grote steden geldt het omgekeerde. Een aanzienlijk deel van de potentiële horecabestedingen vloeit af richting de grote steden die op een acceptabele reisafstand (per auto) liggen.

Verbijzonderd naar sectoren valt het volgende op:

- Het aantal restaurantbedrijven per 10.000 inwoners ligt in Nieuwerkerk aan den IJssel iets boven dat van de referentiegemeenten;
- Het aantal fastfoodbedrijven per 10.000 inwoners ligt in Nieuwerkerk aan den IJssel daarentegen duidelijk lager dan binnen de referentiegemeenten;

- Het aantal cafébedrijven ligt in Nieuwerkerk aan den IJssel duidelijk lager dan binnen de referentiegemeenten, op gemeenteniveau (Zuidplas) ligt het aantal drankverstrekkers juist duidelijk boven dat van de referentiegemeenten.

Geheel in lijn met wat verwacht mag worden van een plaats in de buurt van grote steden (Rotterdam, Gouda, Zoetermeer) is sprake van een relatief gezien weinig gevarieerd aanbod qua restaurants. Dat is ook logisch, de markt is niet groot genoeg voor niche bedrijven zoals bijvoorbeeld een falafelzaak, sappenbar of veganistisch restaurant.

8.4 Corona-crisis

Wat eind 2019 begon als een 'griepachtig' virus in China, is uiteindelijk uitgemond in een mondiale uitbraak van het Covid-19 (Corona) virus, dat een grote impact op samenlevingen en de economie heeft (gehad). Ter bestrijding van het virus werden wereldwijd maatregelen genomen zoals (tijdelijke) sluiting van winkels, horeca en andere voorzieningen.

In Nederland werd de horeca halverwege maart 2020 voor het eerst geconfronteerd met maatregelen vanuit de Rijksoverheid. Alle horecabedrijven moesten dicht behalve voor afhalen en bezorgen van maaltijden. Deze meest strenge vorm van sluiting van horeca heeft in totaal driemaal plaatsgevonden. Echter: in de tussenliggende perioden was vaak ook sprake van beperkingen in de vorm van openingstijden en het vergroten van zitafstanden tussen gasten, waardoor de capaciteit van bedrijven en/of het verdienvermogen sterk afnam.

Gevolgen op de korte termijn

Afhankelijk van een aantal kenmerken is de impact van de Coronamaatregelen op de omzet van horecabedrijven zeer divers. Deze kenmerken zijn het type bedrijf, type locatie, mogelijkheden voor een terras en ondernemerschap:

- Bedrijven die van oudsher vooral gericht zijn op bezorgen en/of afhalen, zoals cafetaria's en pizzeria's, hebben hun omzet op peil weten te houden of zelfs flink zien toenemen. Lunchrooms, vaak gevestigd in winkelcentra, hebben daarentegen veel omzet verloren omdat ook het winkelbezoek regelmatig aan beperkingen onderhevig was. De zwaarste klappen zijn gevallen bij congresscentra en in de avond-/nachthoreca (cafés en discotheken).
- De geografische ligging en daaraan gekoppeld de afhankelijkheid van met name buitenlandse toeristen is ook van grote invloed geweest op de omzetontwikkeling van horecabedrijven gedurende de Coronapandemie. Daar waar bijvoorbeeld in delen van Brabant, de Veluwe en Drenthe geprofiteerd werd van het binnen Nederland vakantie vieren van Nederlanders, zagen restaurants en hotels in Amsterdam hun omzet in sommige perioden met 80% of meer wegvallen. In de kust profiteerden zowel in 2020 als 2021 juist weer vele bedrijven van het thuisblijven van Nederlanders gedurende vakantieperioden en strandpaviljoens draaiden bijna zonder uitzondering hogere omzetten dan in het pre-Corona tijdperk.
- Omdat juist in de zomers van 2020 en 2021 sprake was van relatief weinig beperkende maatregelen, konden bedrijven met een terras weer als vanouds omzet

draaien. In veel gemeenten werd het bedrijven toegestaan hun terras te vergroten of als men niet over een terras beschikte dat alsnog tijdelijk te plaatsen.

- Zoals wel vaker in de geschiedenis, worden juist in crisisperiodes nieuwe initiatieven bedacht en worden de verschillen in (de kwaliteit van) ondernemerschap uitvergroot. Een mooi voorbeeld is het verkopen van een borrelpakket (drank en hapjes) voor thuis en dit koppelen aan een online pub quiz. Een andere ontwikkeling die voorheen niet voor mogelijk gehouden werd, is het juist door luxe restaurants thuisbezorgen van complete maaltijden en ook van pakketten om zelf te bereiden, waarbij er ondersteuning was in de vorm van filmpjes op YouTube. Ondernemers met creativiteit en lef zijn over het algemeen een stuk beter door de Coronacrisis gekomen dan zij die een minder actieve houding hadden.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat de horecasector als totaal in 2020 de omzet met 34% heeft zien dalen. De sterkst getroffen bedrijfstypen waren de cafés/nachthoreca, restaurants en hotels. Tot en met het derde kwartaal van 2021 was sprake van een sterk herstel en werd zelfs al gesproken van het bijna op het niveau van 2019 uitkomen van de omzet van de horeca. Door de laatste gedeeltelijke en later totale lockdown van horecabedrijven is hier echter geen sprake van zijn geweest in 2021.

In 2022 is de omzet van de horecasector als totaal flink hoger uitgekomen dan in 2019, het laatste pré Coronajaar, het geval was: deze kwam in 2022 ruim 13% hoger uit dan de omzet in 2019. Echter: deze stijging is volledig het gevolg van prijsontwikkelingen. De volumecomponent van de omzet is juist gedaald, in 2022 lag die een procent onder het niveau van 2019.

Als gevolg van de sterke omzetsdalingen door de beperkingen, heeft de Rijksoverheid gemeend horecabedrijven (en ook andere sectoren) tegemoet te treden middels regelingen zoals de NOW (Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid) en TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten). Met name die eerste maatregel heeft veel bedrijven behoed voor ernstige financiële problemen op korte termijn. Echter: veel ondernemingen hebben inmiddels een belastingschuld opgebouwd, extra bankkrediet opgenomen, hebben achterstanden in de betaling van leveranciers of verhuurder en/of hebben vanuit privé financiële middelen in moeten brengen. Ook zijn al veel bedrijven van eigenaar gewisseld, het betreft dan vooral bedrijven die voor enkele tienduizenden euro's tot een ton verkocht zijn waardoor een verkoper net voldoende had om schuldenvrij of met een beperkte schuld met het bedrijf te stoppen.

Gevolgen op de lange termijn

Alhoewel de omzetgegevens laten zien dat consumenten hun weg snel terug naar de horeca weten te vinden en bedrijven nog steeds een grote vergaderbehoefte hebben en graag in de vorm van congressen en productpresentaties met hun klanten in contact treden, betekent dit niet dat de gevolgen van de Coronacrisis snel weggepoetst kunnen worden:

- De betalingsachterstanden bij de belastingdienst, verhuurders, leveranciers en banken zijn groot. Zo heeft bijvoorbeeld 44% van alle restaurants een belastingschuld groter dan de "normale" jaarwinst;
- Het aantal niet gedwongen bedrijfsbeëindigingen is sterk gestegen in 2022 en heeft het hoogste niveau behaald sinds deze statistiek is bijgehouden.
- Deze jaarwinst is vaak bij kleinere ondernemingen al nauwelijks voldoende om een passend ondernemersinkomen aan het bedrijf te onttrekken;
- Gekoppeld aan het gegeven dat de belastingdienst vaak niet de enige partij is waar betalingsachterstanden zijn en/of extra geleend is (bij bank of particulier) betekent dit, dat een groot deel van de horecaondernemers al snel 3 tot 5 jaar nodig zal hebben om betalingsachterstanden weg te werken, als ze daarvoor al de tijd gegund krijgen;
- In die tijd zal er niet of nauwelijks ruimte zijn voor bedrijven om te investeren in een nieuwe inrichting of concept.

Hetgeen herstel van de horecasector verder zal bemoeilijken is de hoge uitstroom van gekwalificeerd horecapersoneel. Het personeelstekort had reeds eind 2019 een recordhoogte bereikt, daarna zijn juist als gevolg van de baanonzekerheid veel medewerkers in de loop van 2020 en 2021 hun heil in andere sectoren gaan zoeken. Ook in de perioden tijdens de Coronacrisis waar er weer relatief gezien ongehinderd ondernomen kon worden, werden de tekorten aan personeel al zichtbaar. Veel horecabedrijven werken met aangepaste (krappere) openingstijden, omdat zij onvoldoende personeel tot hun beschikking hebben. Het tekort aan horecapersoneel zal ertoe leiden dat er minder omzet gedraaid zal kunnen worden dan op basis van de vraag naar horecadiensten sprake van zou kunnen zijn. Een ander effect van de krapte van de factor arbeid binnen de horeca is dat veel ondernemers zich genoodzaakt voelen het salaris per uur substantieel te verhogen om medewerkers te behouden of juist aan te trekken. Stijgingen van de gemiddelde loonvoet van 5 tot 10% in 2022 zijn geen uitzonderingen geweest. Ter indicatie: dat betekent op het winstniveau van de onderneming dat al snel een derde of meer van de winst (van waaruit het ondernemersinkomen genoten wordt) verdampt.

Tot slot wordt opgemerkt dat de sterke inflatie van 2021 en begin 2022 juist voor de horeca als sector extra vervelend is. Het prijsbewustzijn over horecaproducten (prijs van een pilsje, koffie, frietje) is groot waardoor consumenten gevoelig zijn voor prijsverhogingen. De grondstofprijzen van horecabedrijven stijgen echter zo mogelijk nog harder dan die van andere sectoren waardoor prijsstijgingen onvermijdelijk zijn. Dit zal vervolgens tot een afname van de vraag leiden en/of tot een situatie leiden waarin kostenstijgingen onvoldoende doorbelast worden aan de consument en dus ten koste van de winstgevendheid gaan.

9 BIJLAGE 2: MEEST GEEIGEND HORECACONCEPT

Onderstaande uitwerking geldt als een nadere uitwerking van het in paragraaf 5.2 gepresenteerde horecaconcept.

Het café-restaurant wordt relatief ruim opgezet: je bent aan het recreëren/ontspannen, dan wil je niet als je je stoel naar achter schuift meteen in botsing komen met je achterbuurman- of vrouw. Ook wil je langs de hoofden van andere gasten zelf wat van het uitzicht mee kunnen krijgen. De (richtinggevende) capaciteit wordt in het volgende hoofdstuk toegelicht.

De horecavoorziening dient qua niveau en uitstraling passend te zijn bij de doelgroepen, het gebouw en omgeving. Een modern interieur ligt dan ook voor de hand. Eenvoudig serviesgoed volstaat in de warme en moderne omgeving, muziek beperkt zich tot zachte achtergrondklanken op rustige momenten. Naarmate de drukte toeneemt zorgen de gasten zelf en de gerechten voor de aankleding van de horecagelegenheid.

Ook de uitstraling en de houding van de medewerkers is een uiterst belangrijk aspect om sfeer en herkenbaarheid uit te dragen en het concept tot een succes te maken. Vriendelijk, empathisch, behulpzaam en vrolijk zijn in dit concept net zo belangrijk, of misschien nog wel belangrijker dan professionaliteit en horecakennis.

Het terras zal met smaakvolle parasols vanaf het voorjaar het café-restaurant aan accentueren. Er zullen voorzieningen getroffen worden zodat het terras ook bij minder mooi weer een plek blijft om aangenaam te vertoeven en derhalve exploitabel blijft, hierbij dient gedacht te worden aan bijvoorbeeld het plaatsen van windschermen.

Aangezien snelheid van handelen, c.q. het snel uitserveren van gerechten centraal staat om kosten efficiënt te opereren, dient de keuken op klassieke wijze georganiseerd te worden middels een sterk hiërarchische structuur van instrueren en aansturen. Gasten dienen niet geconfronteerd te worden met deze hectische en geluidsvolle omgeving, waardoor een gesloten keuken gepast is.

Marktsegmenten en doelgroepen

De horeca-exploitatie van het café-restaurant richt zich op diverse doelgroepen die elkaar goed verdragen en complementair zijn aan elkaar. De doelgroepen zijn te verdelen in particulier en toeristisch. De particuliere markt is een zeer brede doelgroep waaronder onder andere de tweeverdieners, de startende werkende jonge mensen, kleine groepen (vrienden/families), jonge gezinnen met kinderen en 50+-ers (waaronder veel (vroeg) gepensioneerden) relevante subcategorieën zijn voor het concept.

Specifiek op de vrijdag tot en met zondag zal er een behoefte zijn aan het in groepsverband dineren, al dan niet in een afgesloten ruimte. De toeristische markt bestaat nagenoeg volledig uit dagtoeristen. Het accent van de toeristische bezoeken wordt in de weekenden en zomermaanden veracht.

Op doordeweekse dagen (buiten vakantieperioden) wordt een accent in bezoekfrequentie verwacht van 17:00 tot 20:00 uur. In het weekend en gedurende de zomermaanden en

vakanties is de bezoekfrequentie meer over de dag verspreid met het accent op de zaterdag – en zondag overdag en in de vroege avonduren. Er is een gemiddeld tot iets bovengemiddeld bestedingspatroon.

Assortiment en prijsstelling

Het assortiment van het café-restaurant moet nauw aansluiten bij het gekozen concept, niveau en de doelgroepen van de horecavoorziening. Kernelementen van het aanbod van eten en drinken zijn laagdrempeligheid, toegankelijkheid, vers en gezond. De gewenste laagdrempeligheid vertaalt zich in een lage prijsstelling, de toegankelijkheid in gerechten die begrepen kunnen worden zonder een woordenboek ter hand te nemen. Biologisch enkel bij een aantal kernproducten (b.v. koffie en pannenkoeken) aangezien 100% biologisch onherroepelijk ten koste gaat van de betaalbaarheid van gerechten en dranken. Evenwel passen biologische ingrediënten en eventueel streekgebonden producten bij de connectie met de natuurlijke omgeving van het pand.

De kaart bevat broodjes, tosti's soepen, salades (zowel klein als groot) en volwaardige plate-gerechten. Voldoende aandacht gaat uit naar de wensen van kinderen. Pannenkoeken, naturel en met als belegopties kaas, appel, rozijnen, ijs, spek, ananas, vers seizoensfruit en een mix hiervan worden vers bereid. Op deze wijze kunnen ook recreanten met kleine en grote trek, alsmede inwoners uit de omgeving die op zoek naar een betaalbaar café-restaurant in de omgeving een passend en attractief aanbod gedaan worden. Er wordt niet gestreefd naar een kaart, 10 a 20 varianten volstaan. Deze worden bereid middels een pannenkoekencarrousel waardoor dit het primaire keukenproces (bereiding van volwaardige maaltijden) niet verstoort.

Wat betreft de dranken geldt het gebruikelijke koffie, thee, fris en bieraanbod. Enkele verse fruit/groentesappen en fair-trade en biologische koffie- en theevarianten passen goed in de heersende tijdsgeest. Hierbij geldt als uitgangspunt marktconforme prijzen, een iets lagere marge wordt voor lief genomen teneinde een kwalitatief hoogstaand en gezond product betaalbaar en toegankelijk te houden.

Bereidingswijze

De voedingsmiddelen die gebruikt worden moeten vooral 'vers' en 'zelfbereid' uitstralen. Dit neemt niet weg dat een aanzienlijk deel van de producten als halffabricaat kan worden aangeleverd. Hierdoor is er verhoudingsgewijs minder productieruimte noodzakelijk en zal ook de post keukenpersoneel beperkt kunnen worden. De kwaliteit van alle gerechten en ingrediënten dient van gemiddeld niveau en iets daarboven te zijn.

Serviceniveau

Het geboden serviceniveau staat in relatie tot het gekozen niveau van de horecavoorziening. Gezien het gewenste niveau en assortiment is voor het café-restaurant een gemiddeld serviceniveau gewenst, waarbij bediening aan tafel voor zich spreekt. Op de vloer zelf tussen de tafels en stoelen is altijd een aanspreekpunt aanwezig in de vorm van

medewerkers die af en aan lopen. Op rustige momenten zal het bedienend personeel zich niet terugtrekken bij de bar maar midden in het bedrijf als zichtbaar aanspreekpunt blijven fungeren. De exploitant zal zich moeten inspannen om een uitstekend team op te zetten, daar dit van groot belang wordt geacht voor het concept, de gewenste snelheid van handelen/uitserveren op deze bijzondere locatie en voor de omschreven doelgroepen. Voorzieningen voor de kleine medemens zijn voorhanden in de vorm van stoelen, potloden en kleurplaten, een aparte speelhoek hoeft niet perse maar kan wel.

Openingstijden

Het café-restaurant is in de zomermaanden tenminste zes dagen in de week geopend, daarbuiten 5 dagen in de week. De richting voor de openingstijden is afgestemd op de doelgroepen, functies en omgeving: dagelijks van 11:00 tot circa 21:30 a 22:00 uur (o.a. afhankelijk van het seizoen en drukte).

Promotie en presentatie

De exploitant dient met een sterke drive het café-restaurant op de kaart te zetten. Het concept dient in de eerste plaats zo sterk te zijn dat het imago van de horeca-exploitatie maatgevend is voor het uiteindelijke succes.

Daarnaast zal een belangrijk onderdeel van de promotie dienen te bestaan uit het koesteren, 'pamperen' van de gasten die uit nieuwsgierigheid in het begin van de exploitatie het bedrijf bezoeken. Hiermee wordt herhalingsbezoek in de hand gewerkt, alsmede mond tot mond reclame. Voor het type bedrijf is dit de meest waardevolle promotievorm. Daarnaast dienen zeker in het begin in de promotie-inspanningen sterk ingezet te worden op de particuliere markt.

Exploitant/Personeel/organisatie/administratie

Exploitant

De exploitant dient niet zozeer een sterke conceptdenker te zijn, als wel een gastheer-/vrouw pur sang. De menukaart is niet het meest spannende onderdeel van het bedrijf, ouderwetse gastvrijheid en inspelen op sport en spel potentie op het terrein dient dé toegevoegde waarde van de onderneming te zijn.

In het verlengde van het voorgaande punt dient de exploitant een sterke motivator te zijn: zelf over het gastvrijheidsgen beschikken is 1, deze mentaliteit overbrengen op medewerkers vereist andere competenties. Zeker voor een horecabedrijf geldt dat de zwakste schakel de prestaties, specifiek de waarneming hiervan van het gehele bedrijf beïnvloedt.

Tot slot dient de exploitant zowel kwaliteitsbewust en kostenbewust te opereren, iedere dag opnieuw. Immers, in combinatie met een scherpe prijsstelling zal een gebrek aan kostenbewustzijn de ondernemer al snel opbreken.

Personeel/organisatie

Het beschikken over de juiste opleidingsvereisten biedt geen garantie voor succes, wanneer dit criterium als leidend gebruikt wordt bij de werving en selectie van personeel. Een juiste werkinstelling, gastgerichtheid en (in de keuken) methodisch en flexibel kunnen werken onder hoge tijdsdruk, zijn belangrijkere competenties. Het bedienend personeel is jong en heeft een frisse uitstraling en een hoge servicegraad. Enkele sleutelmedewerkers dragen meer ervaring en mensenkennis met zich mee.

De dagelijkse leiding zal in handen zijn van de exploitant. De ondernemer zelf of de eerste medewerker bediening neemt in drukke tijden de parttime bedieningsmedewerkers op sleeptouw. In de keuken is er geen noodzaak om met een chef-kok te werken. De kaart dient afgestemd te zijn op het zelfstandig kunnen verrichten van handelingen door productiehulp en zelfstandig werkende koks. Het concept is qua bereidingswijze dusdanig ingevuld, dat een bedieningsmedewerker in geval van nood geacht moet worden in staat te zijn om eenvoudige keukenhandelingen te kunnen verrichten. Er zal door de exploitant geïnvesteerd dienen te worden in mooie, kwaliteitsvolle, representatieve bedrijfskleding welke aansluit bij de te voeren huisstijl. De opleidingskosten van personeel zullen vooral in termen van uren van vaste medewerkers uitgedrukt worden en niet zozeer in termen van een opleidingsbudget voor (externe) horeca-inhoudelijke opleidingen.

Inkoop/administratie

Zoals aangegeven dient de exploitant kostenbewust te zijn, wat zich in de optiek van Expertisecentrum Horeca niet dient te uiten in een keuze voor ingrediënten van inferieure kwaliteit, maar door –zeker in de beginfase- zelf verantwoordelijk te zijn voor de “vers-inkoop” van bijvoorbeeld groenten en vlees en de dagprijzen van diverse leveranciers met elkaar te vergelijken. Hierdoor is het mogelijk om op dag-basis de beste deals te maken.

Het kassa- en administratiesystemen dient het mogelijk te maken om op ieder gewenst moment de omzetresultaten en de samenstelling hiervan (per productgroep) te analyseren. Tevens dient kort na afloop van de maand een vereenvoudigde de winst- en verliesrekening opgesteld te kunnen worden op basis waarvan de exploitatie daar waar gewenst/noodzakelijk direct bij te sturen. Ook dient het kassasysteem mogelijkheden te bevatten om controle te houden op de verkoopadministratie.

10 BIJLAGE 3: INVESTERINGEN INTERIEUR EN TERRAS

De in het huidige hoofdstuk gebruikte investeringsbedragen per m² en stukspreizen zijn gebaseerd op vele referentieprojecten en referentiecijfers (van investeringen in horecabedrijven) waarover Expertisecentrum Horeca beschikt. Per concept is sprake van een verschil in benodigde ruimte per gast: een zitplaats in een lunchroom neemt inclusief verkeersruimte minder ruimte in beslag dan die in een (luce restaurant).

Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, verbouw huidig pand

<i>Omschrijving</i>	<i>Aantal</i>	<i>Type</i>	<i>Prijs per m²/stuk</i>		<i>Totaal</i>
Inrichting publieksruimte (1)	120	m ²	800	€	96.000
Keuken (2)	30	m ²	3.500	€	105.000
Toiletgroepen (3)	10	m ²	1.250	€	12.500
Overige ruimten (4)	20	m ²	500	€	10.000
Terras (5)	200	m ²	250	€	50.000
Klein inventaris (6)	85	couvert	200	€	17.000
Keukengerei (7)	1	stuks	30.000	€	30.000
				€	<u>320.500</u>

Toelichting:

- 1) Het investeringsniveau omvat een weliswaar vrij eenvoudige edoch kwaliteitsvolle inrichting van plafond tot vloer, oftewel plafondafwerking, verlichting, meubilair en vloer.
- 2) In de prijs zijn inbegrepen de benodigde elektrotechnische aanleg, investering in keukenapparatuur/afzuiginstallatie en koel/vriescellen.
- 3) De investering betreft een volledige inrichting van de ruimte.
- 4) Overige ruimten (personeel, opslag): een basisinrichting met basisverlichting;
- 5) De investering betreft meubilair, verlichting, parasols, groenvoorziening en bedrijfsaanduidingen (bijvoorbeeld in de vorm van banieren).
- 6) Er is gerekend met een investering per couvert qua servies en bestek.
- 7) Voor keukengerei (potten, pannen, messen) is een stelpost van € 30.000,-- aangehouden.

N.B.: Verspreid over 2 verdiepingen is netto circa 180 m² beschikbaar, deze is gelijk aan hetgeen marktconform is verdeeld over 120 m² verdienend en 60 m² niet verdienend oppervlak.

Het aantal couvert is berekend door het verdienend oppervlak te delen door 1,4 (zitplaats per gast inclusief verkeersruimte), de uitkomst van deze som is vervolgens afgerond.

Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, nieuwbouwpand

<i>Omschrijving</i>	<i>Aantal</i>	<i>Type</i>	<i>Prijs per m²/stuk</i>	<i>Totaal</i>
Inrichting publieksruimte (1)	195	m ²	800	€ 156.000
Keuken (2)	40	m ²	3.500	€ 140.000
Toiletgroepen (3)	15	m ²	1.250	€ 18.750
Overige ruimten (4)	40	m ²	500	€ 20.000
Terras (5)	200	m ²	250	€ 50.000
Klein inventaris (6)	140	couvert	200	€ 28.000
Keukengerei (7)	1	stuks	30.000	€ 30.000
				€ 442.750

N.B.: Verspreid over 2 verdiepingen is netto circa 290 m² beschikbaar, deze is gelijk aan hetgeen marktconform is verdeeld over 195 m² verdienend en 95 m² niet verdienend oppervlak.

Het aantal couvert is berekend door het verdienend oppervlak te delen door 1,4 (zitplaats per gast inclusief verkeersruimte), de uitkomst van deze som is vervolgens afgerond.

Lunchroom, verbouw huidig pand

<i>Omschrijving</i>	<i>Aantal</i>	<i>Type</i>	<i>Prijs per m²/stuk</i>	<i>Totaal</i>	
Inrichting publieksruimte (1)	120	m ²	800	€	96.000
Keuken (2)	30	m ²	3.500	€	105.000
Toiletgroepen (3)	10	m ²	1.250	€	12.500
Overige ruimten (4)	20	m ²	500	€	10.000
Terras (5)	200	m ²	250	€	50.000
Klein inventaris (6)	100	couvert	200	€	20.000
Keukengerei (7)	1	stuks	30.000	€	30.000
				€	<u>323.500</u>

N.B.: De investeringsgraad is voor een lunchroom vrijwel gelijk aan die van een café-restaurant.

Verspreid over 2 verdiepingen is netto circa 180 m² beschikbaar, deze is gelijk aan hetgeen marktconform is verdeeld over 120 m² verdienend en 60 m² niet verdienend oppervlak.

Het aantal couvert is berekend door het verdienend oppervlak te delen door 1,2 (zitplaats per gast inclusief verkeersruimte), de uitkomst van deze som is vervolgens afgerond.

Lunchroom, nieuwbouwpand

<i>Omschrijving</i>	<i>Aantal</i>	<i>Type</i>	<i>Prijs per m²/stuk</i>	<i>Totaal</i>	
Inrichting publieksruimte (1)	195	m ²	800	€	156.000
Keuken (2)	40	m ²	3.500	€	140.000
Toiletgroepen (3)	15	m ²	1.250	€	18.750
Overige ruimten (4)	40	m ²	500	€	20.000
Terras (5)	200	m ²	250	€	50.000
Klein inventaris (6)	160	couvert	200	€	32.000
Keukengerei (7)	1	stuks	30.000	€	30.000
				€	<u>446.750</u>

N.B.: De investeringsgraad is voor een lunchroom vrijwel gelijk aan die van een café-restaurant.

Verspreid over 2 verdiepingen is netto circa 290 m² beschikbaar, deze is gelijk aan hetgeen marktconform is verdeeld over 195 m² verdienend en 95 m² niet verdienend oppervlak.

Het aantal couvert is berekend door het verdienend oppervlak te delen door 1,2 (zitplaats per gast inclusief verkeersruimte), de uitkomst van deze som is vervolgens afgerond.

Restaurant, nieuwbouwpand

Inrichting publieksruimte (1)	195	m ²	1.000	€	195.000
Keuken (2)	40	m ²	4.250	€	170.000
Toiletgroepen (3)	15	m ²	1.250	€	18.750
Overige ruimten (4)	40	m ²	500	€	20.000
Terras (5)	200	m ²	250	€	50.000
Klein inventaris (6)	130	couvert	300	€	39.000
Keukengerei (7)	1	stuks	40.000	€	40.000
				€	<u>532.750</u>

N.B.: De investeringsgraad is voor een restaurant hoger qua inrichting publieksruimte, keuken en keukengerei).

Verspreid over 2 verdiepingen is netto circa 290 m² beschikbaar, deze is gelijk aan hetgeen marktconform is verdeeld over 195 m² verdienend en 95 m² niet verdienend oppervlak.

Het aantal couvert is berekend door het verdienend oppervlak te delen door 1,5 (zitplaats per gast inclusief verkeersruimte), de uitkomst van deze som is vervolgens afgerond.

11 BIJLAGE 4: EXPLOITATIEPROGNOSE

De in het huidige hoofdstuk gebruikte benchmarkcijfers voor niveaus van omzetten (per vierkante meter) en kosten (als percentage van de omzet) zijn afkomstig van HorecaDNA.

Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, verbouw huidig pand

Exploitatieprognose café-restaurant, verbouw

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Omzet		314.928	349.920	388.800	100,0%	100,0%	100,0%
Inkoop	-/-	96.053	106.726	118.584	30,5%	30,5%	30,5%
Personeel	-/-	105.501	117.223	130.248	33,5%	33,5%	33,5%
Huisvesting	-/-	25.194	27.994	31.104	8,0%	8,0%	8,0%
Verkoop	-/-	7.873	8.748	9.720	2,5%	2,5%	2,5%
Algemeen	-/-	17.321	19.246	21.384	5,5%	5,5%	5,5%
Huur	-/-	80.000	81.600	83.232	25,4%	23,3%	21,4%
Afschrijvingen	-/-	45.786	45.786	45.786	14,5%	13,1%	11,8%
Rente	-/-	6.731	6.731	6.731	2,1%	1,9%	1,7%
Resultaat	=	-69.531	-64.132	-57.988	-22,1%	-18,3%	-14,9%
Afschrijvingen	+/+	45.786	45.786	45.786			
Ondernemersinkomen	-/-	40.000	40.800	41.616			
Vervangingsinvesteringen	-/-	p.m.	p.m.	p.m.			
Aflossingen	-/-	38.460	38.460	38.460			
Netto geldstroom	=	-102.205	-97.607	-92.279			

Toelichting:

- Omzet: gerekend is met het in drie jaar bereiken van een niveau van 90% van de benchmark voor het bedrijfstype (€ 3.600,-- aan omzet per m² publieksruimte). Dat acht Expertisecentrum Horeca het maximaal haalbare uitgaande van het meest geëigende horecaconcept en de bestaande bebouwing.
- Inkoopkosten t/m algemene kosten: hiervoor zijn de gemiddelde benchmarkniveaus voor het bedrijfstype gehanteerd.
- Huur: de eerder berekende huur (als afgeleide van het gewenste/geëiste bruto aanvangsrendement) is gehanteerd.
- Afschrijvingen, rente en aflossingen: deze bedragen lopen normaal gesproken af maar zijn genormaliseerd. Voor de afschrijvingen is een periode van 7 jaar (gemiddeld) gehanteerd, voor de rente en aflossingen is uitgegaan van het financieren van de investeringen door huurder ter hoogte van 60% (40% eigen vermogen).

- Om van resultaat naar de netto geldstroom te komen dienen eerst de afschrijvingen weer opgeteld te worden bij het resultaat, hierop in mindering worden een gewaardeerd ondernemersinkomen (hier gesteld op € 40.000,--), vervangingsinvesteringen en aflossingen.

Café-restaurant, meest geëigend horecaconcept, nieuwbouwpand

Exploitatieprognose café-restaurant, nieuwbouw

		<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>	<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>
Omzet		625.482	694.980	772.200	100,0%	100,0%	100,0%
Inkoop	-/-	190.772	211.969	235.521	30,5%	30,5%	30,5%
Personeel	-/-	197.027	218.919	243.243	31,5%	31,5%	31,5%
Huisvesting	-/-	40.656	45.174	50.193	6,5%	6,5%	6,5%
Verkoop	-/-	15.637	17.375	19.305	2,5%	2,5%	2,5%
Algemeen	-/-	34.402	38.224	42.471	5,5%	5,5%	5,5%
	-/-						
Huur	-/-	136.000	138.720	141.494	21,7%	20,0%	18,3%
Afschrijvingen	-/-	63.250	63.250	63.250	10,1%	9,1%	8,2%
Rente	-/-	9.298	9.298	9.298	1,5%	1,3%	1,2%
Resultaat	=	-61.559	-47.947	-32.575	-9,8%	-6,9%	-4,2%
Afschrijvingen	+/+	63.250	63.250	63.250			
Ondernemersinkomen	-/-	40.000	40.800	41.616			
Vervangingsinvesteringen	-/-	p.m.	p.m.	p.m.			
Aflossingen	-/-	53.130	53.130	53.130			
Netto geldstroom	=	-91.439	-78.627	-64.071			

Toelichting:

- Omzet: gerekend is met het in drie jaar bereiken van een niveau van 100% van de benchmark voor het bedrijfstype (€ 3.600,-- aan omzet per m² publieksruimte). Dat acht Expertisecentrum Horeca het maximaal haalbare uitgaande van het meest geëigende horecaconcept en de bestaande bebouwing.
- Inkoopkosten t/m algemene kosten: hiervoor zijn de gemiddelde benchmarkniveaus voor het bedrijfstype gehanteerd, met dien verstande dat uitgaande van nieuwbouw de kosten voor personeel (efficiëntere looproutes door nieuwbouw) en huisvesting (lagere energielasten door nieuwbouw) naar beneden bijgesteld zijn.
- Huur: de eerder berekende huur (als afgeleide van het gewenste/geëiste bruto aanvangsrendement) is gehanteerd.
- Afschrijvingen, rente en aflossingen: deze bedragen lopen normaal gesproken af maar zijn genormaliseerd. Voor de afschrijvingen is een periode van 7 jaar (gemiddeld) gehanteerd, voor de rente en aflossingen is uitgegaan van het financieren van de investeringen door huurder ter hoogte van 60% (40% eigen vermogen).
- Om van resultaat naar de netto geldstroom te komen dienen eerst de afschrijvingen weer opgeteld te worden bij het resultaat, hierop in mindering worden een gewaardeerd ondernemersinkomen (hier gesteld op € 40.000,--), vervangingsinvesteringen en aflossingen.

Lunchroom, verbouw huidig pand

Exploitatieprognose lunchroom, verbouw

		<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>	<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>
Omzet		231.336	257.040	285.600	100,0%	100,0%	100,0%
Inkoop	-/-	69.401	77.112	85.680	30,0%	30,0%	30,0%
Personeel	-/-	53.207	59.119	65.688	23,0%	23,0%	23,0%
Huisvesting	-/-	15.037	16.708	18.564	6,5%	6,5%	6,5%
Verkoop	-/-	5.783	6.426	7.140	2,5%	2,5%	2,5%
Algemeen	-/-	15.037	16.708	18.564	6,5%	6,5%	6,5%
Huur	-/-	80.000	81.600	83.232	34,6%	31,7%	29,1%
Afschrijvingen	-/-	46.214	46.214	46.214	20,0%	18,0%	16,2%
Rente	-/-	6.794	6.794	6.794	2,9%	2,6%	2,4%
Resultaat	=	-60.137	-53.640	-46.276	-26,0%	-20,9%	-16,2%
Afschrijvingen	+/+	46.214	46.214	46.214			
Ondernemersinkomen	-/-	40.000	40.800	41.616			
Vervangingsinvesteringen	-/-	p.m.	p.m.	p.m.			
Aflossingen	-/-	38.820	38.820	38.820			
Netto geldstroom	=	-92.743	-87.046	-80.498			

Toelichting:

- Omzet: gerekend is met het in drie jaar bereiken van een niveau van 70% van de benchmark voor het bedrijfstype (€ 3.400,-- aan omzet per m² publieksruimte). Dat acht Expertisecentrum Horeca het maximaal haalbare uitgaande van het meest geëigende horecaconcept en de bestaande bebouwing, maar bovenal omdat de locatie zich in de optiek van Expertisecentrum Horeca niet leent voor exploitatie in de vorm van een lunchroom.
- Inkoopkosten t/m algemene kosten: hiervoor zijn de gemiddelde benchmarkniveaus voor het bedrijfstype gehanteerd.
- Huur: de eerder berekende huur (als afgeleide van het gewenste/geëiste bruto aanvangsrendement) is gehanteerd.
- Afschrijvingen, rente en aflossingen: deze bedragen lopen normaal gesproken af maar zijn genormaliseerd. Voor de afschrijvingen is een periode van 7 jaar (gemiddeld) gehanteerd, voor de rente en aflossingen is uitgegaan van het financieren van de investeringen door huurder ter hoogte van 60% (40% eigen vermogen).
- Om van resultaat naar de netto geldstroom te komen dienen eerst de afschrijvingen weer opgeteld te worden bij het resultaat, hierop in mindering worden een gewaardeerd ondernemersinkomen (hier gesteld op € 40.000,--), vervangingsinvesteringen en aflossingen.

Lunchroom, nieuwbouwpand

Exploitatieprognose lunchroom, nieuwbouw

		<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>	<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>
Omzet		429.624	477.360	530.400	100,0%	100,0%	100,0%
Inkoop	-/-	128.887	143.208	159.120	30,0%	30,0%	30,0%
Personeel	-/-	90.221	100.246	111.384	21,0%	21,0%	21,0%
Huisvesting	-/-	21.481	23.868	26.520	5,0%	5,0%	5,0%
Verkoop	-/-	10.741	11.934	13.260	2,5%	2,5%	2,5%
Algemeen	-/-	27.926	31.028	34.476	6,5%	6,5%	6,5%
Huur	-/-	136.000	138.720	141.494	31,7%	29,1%	26,7%
Afschrijvingen	-/-	63.821	63.821	63.821	14,9%	13,4%	12,0%
Rente	-/-	9.382	9.382	9.382	2,2%	2,0%	1,8%
Resultaat	=	-58.835	-44.847	-29.058	-13,7%	-9,4%	-5,5%
Afschrijvingen	+/-	63.821	63.821	63.821			
Ondernemersinkomen	-/-	40.000	40.800	41.616			
Vervangingsinvesteringen	-/-	p.m.	p.m.	p.m.			
Aflossingen	-/-	53.610	53.610	53.610			
Netto geldstroom	=	-88.623	-75.436	-60.462			

Toelichting:

- Omzet: gerekend is met het in drie jaar bereiken van een niveau van 80% van de benchmark voor het bedrijfstype (€ 3.400,-- aan omzet per m² publieksruimte). Dat acht Expertisecentrum Horeca het maximaal haalbare uitgaande van het meest geëigende horecaconcept en in combinatie met een nieuwbouwpand.
- Inkoopkosten t/m algemene kosten: hiervoor zijn de gemiddelde benchmarkniveaus voor het bedrijfstype gehanteerd, met dien verstande dat uitgaande van nieuwbouw de kosten voor personeel (efficiëntere looproutes door nieuwbouw) en huisvesting (lagere energielasten door nieuwbouw) naar beneden bijgesteld zijn.
- Huur: de eerder berekende huur (als afgeleide van het gewenste/geëiste bruto aanvangsrendement) is gehanteerd.
- Afschrijvingen, rente en aflossingen: deze bedragen lopen normaal gesproken af maar zijn genormaliseerd. Voor de afschrijvingen is een periode van 7 jaar (gemiddeld) gehanteerd, voor de rente en aflossingen is uitgegaan van het financieren van de investeringen door huurder ter hoogte van 60% (40% eigen vermogen).
- Om van resultaat naar de netto geldstroom te komen dienen eerst de afschrijvingen weer opgeteld te worden bij het resultaat, hierop in mindering worden een gewaardeerd ondernemersinkomen (hier gesteld op € 40.000,--), vervangingsinvesteringen en aflossingen.

Restaurant, nieuwbouwpand

Exploitatieprognose restaurant, nieuwbouw

		<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>	<i>Jaar 1</i>	<i>Jaar 2</i>	<i>Jaar 3</i>
Omzet		644.436	716.040	795.600	100,0%	100,0%	100,0%
Inkoop	-/-	183.664	204.071	226.746	28,5%	28,5%	28,5%
Personeel	-/-	202.997	225.553	250.614	31,5%	31,5%	31,5%
Huisvesting	-/-	38.666	42.962	47.736	6,0%	6,0%	6,0%
Verkoop	-/-	19.333	21.481	23.868	3,0%	3,0%	3,0%
Algemeen	-/-	32.222	35.802	39.780	5,0%	5,0%	5,0%
Huur	-/-	144.000	146.880	149.818	22,3%	20,5%	18,8%
Afschrijvingen	-/-	76.107	76.107	76.107	11,8%	10,6%	9,6%
Rente	-/-	11.188	11.188	11.188	1,7%	1,6%	1,4%
Resultaat	=	-63.742	-48.004	-30.256	-9,9%	-6,7%	-3,8%
Afschrijvingen	+/-	76.107	76.107	76.107			
Ondernemersinkomen	-/-	40.000	40.800	41.616			
Vervangingsinvesteringen	-/-	p.m.	p.m.	p.m.			
Aflossingen	-/-	63.930	63.930	63.930			
Netto geldstroom	=	-91.564	-76.627	-59.695			

Toelichting:

- Omzet: gerekend is met het in drie jaar bereiken van een niveau van 80% van de benchmark voor het bedrijfstype (€ 5.100,-- aan omzet per m² publieksruimte). Dat acht Expertisecentrum Horeca het maximaal haalbare uitgaande van het meest geëigende horecaconcept en in combinatie met een nieuwbouwpand.
- Inkoopkosten t/m algemene kosten: hiervoor zijn de gemiddelde benchmarkniveaus voor het bedrijfstype gehanteerd, met dien verstande dat uitgaande van nieuwbouw de kosten voor personeel (efficiëntere looproutes door nieuwbouw) en huisvesting (lagere energielasten door nieuwbouw) naar beneden bijgesteld zijn.
- Huur: de eerder berekende huur (als afgeleide van het gewenste/geëiste bruto aanvangsrendement) is gehanteerd.
- Afschrijvingen, rente en aflossingen: deze bedragen lopen normaal gesproken af maar zijn genormaliseerd. Voor de afschrijvingen is een periode van 7 jaar (gemiddeld) gehanteerd, voor de rente en aflossingen is uitgegaan van het financieren van de investeringen door huurder ter hoogte van 60% (40% eigen vermogen).
- Om van resultaat naar de netto geldstroom te komen dienen eerst de afschrijvingen weer opgeteld te worden bij het resultaat, hierop in mindering worden een gewaardeerd ondernemersinkomen (hier gesteld op € 40.000,--), vervangingsinvesteringen en aflossingen.

12 BIJLAGE 5: TOELICHTING OVERIGE EXPLOITATIEKOSTEN

Huisvestings- en inventariskosten

Onder huisvestings- en inventariskosten vallen:

- a) kosten energieverbruik;
- b) kosten onderhoud en reparatie gebouwen, terreinen, tuinen, alsmede inventaris. Dit is inclusief gehuurde of geleaste inventaris en kleine uitgaven voor regelmatig voorkomende aanschaf van glaswerk, porselein, aardewerk, bestek en linnengoed voor zover niet op de balans zijn geactiveerd;
- c) reinigingsmiddelen, schoonmaak- en wasserijkosten;
- d) overige huisvestings- en inventariskosten, waaronder water, afvoer huisvuil, verpakkingsmateriaal, wegwerpservies en -bestek.

Verkoopkosten

Uitgaven, zoals reclame- en representatiekosten (bloemen en folders), provisies en overige verkoopkosten (waaronder kosten samenwerkingsverbanden), muziek (cd's) en kosten voor levende muziek (exclusief BUMA en SENA, heffingen vallen namelijk onder Algemene kosten).

Algemene kosten

Alle overige niet genoemde kosten (minus baten):

- a) administratie- en kantoorkosten, waaronder accountant, kantoorbenodigdheden, telefoon, porti, extern advies en overhead/beheer;
- b) assurantiekosten;
- c) kosten heffingen, contributies en belastingen;
- d) kosten vervoermiddelen;
- e) overige niet-genoemde kosten minus baten, excl. incidentele baten en lasten.

bron: bedrijfschap Horeca & Catering / HorecaDNA

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

het bouwen van een vrijstaande woning

1 Aanleiding

Op 27 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het bouwen van een vrijstaande woning op de locatie Kortenoord 1 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Hieronder leest u ons besluit op de aanvraag, de onderbouwing van het besluit en de voorschriften.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is daardoor komen te vervallen. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo.

2 Besluit

Wij besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Wij verbinden voorschriften aan de vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje 'voorschriften'.

Het besluit heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- 2024-06-11 - Cauberg Huygen - Akoestisch onderzoek (spoor)weglawaai 10373-58585-02 (ons kenmerk D-2024-00078833)
- 2023-12 – 23 A112 - Watersnip Advies - verkennend ecologisch onderzoek (ons kenmerk D-2024-00066022)
- Nader veldonderzoek flora & fauna Kortenoord – IntROview d.d. 19 september 2024 (ons kenmerk D-2025-00029661)
- 2024-05-03 - ADEK Installatie Advies B.V. - BENG (ons kenmerk D-2024-00055081)
- 2024-03-25 - Verduijn - 02209 - Tekeningen set (ons kenmerk D-2024-00042292)
- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2023-00127268)

- 2024-04-04 - 99491 v24.0.1.4094 - ADEK Installatie Advies - ventilatieoverzicht (ons kenmerk D-2024-00054099)
- 2024-04-04 - 99491 v24.0.1.4094 - ADEK Installatie Advies - ventilatie met plattegronden (ons kenmerk D-2024-00054098)
- 2024-04-04 - 99491 v24.0.1.4094 - ADEK Installatie Advies - spuiventilatie (ons kenmerk D-2024-00054097)
- 2024-04-04 - 99491 v24.0.1.4094 - ADEK Installatie Advies - Rc-waardes (ons kenmerk D-2024-00054096)
- 2024-04-04 - 99491 v24.0.1.4094 - ADEK Installatie Advies - daglichttoetreding (ons kenmerk D-2024-00054094)
- Actualiserend bodemonderzoek inclusief asbest in grond-/puinonderzoek Kortenoor 1 Nieuwerkerk aan den IJssel, Waders Milieu BV, kenmerk 23418302A, d.d. 29 oktober 2024. (ons kenmerk D-2024-00132158)
- Getekende verklaring van geen bedenkingen 04-02-2025 (ons kenmerk D-2025-00029634)
- Gestempeld - av Vaststelling VVGB Kortenoor 1 Nieuwerkerk aan den IJssel (ons kenmerk D-2025-00029635)
- 10373-60047-02 akoestisch onderzoek geluidwering gevel (ons kenmerk D-2024-00102625)
- Ruimtelijke onderbouwing Kortenoor 1, Nieuwerkerk aan den IJssel, versie 14-01-2025 (ons kenmerk D-2025-00029636)
- 2024-06-28 - Cauberg Huygen - Akoestisch onderzoek industrielawaai - 10373-58585-03 (ons kenmerk D-2024-00078834)
- 2024-05-25 - Verduijn bouwmanagement - 03-13 - Details - tekeningenset (ons kenmerk D-2024-00066499)
- 2024-05-03 - GPR materiaal - rapportage MPG (ons kenmerk D-2024-00055080)

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo). Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

3 Onderbouwing

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied 1987" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Horecadooelinden", "Primaire Waterkering" en "Primaire Waterstaatsdoelinden".
- Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming "Horecadooelinden". Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*' in dit besluit.
- Het bouwplan is eveneens gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen "Parapluherziening Archeologie" en "Parapluherziening Parkeren" van kracht is. Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
- De Commissie Omgevingskwaliteit Zuidplas (Welstandcommissie) heeft, beoordeeld naar de criteria van de Nota Omgevingskwaliteit, een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied 1987" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Horecadoeleinden", "Primaire Waterkering" en "Primaire Waterstaatsdoeleinden".
- Ingevolge het bepaalde in artikel 13.1 zijn deze gronden uitsluitend voor een horecabedrijf bestemd en mag op deze gronden uitsluitend één dienstwoning gebouwd worden.
- De aanvraag is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat de aanvraag de bouw van een burgerwoning betreft.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag (zie bijlage Ruimtelijke onderbouwing Kortenoord 1, Nieuwerkerk aan den IJssel, versie 14-01-2025, ons kenmerk D-2025-00029636) is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze wordt geacht als hier herhaald en ingepast te zijn beschouwd.
- Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend tenzij de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.
- De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 5 november 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht heeft de aanvraag om omgevingsvergunning, de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken vanaf 14 november 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen en een ieder kon gedurende die periode een zienswijze kenbaar maken.
- Er zijn binnen de inzagetermijn geen zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen plan.
- De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 4 februari 2025 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Wij willen meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Voor de overwegingen wordt korthedshalve verwezen naar het definitieve collegebesluit (zie bijlage ons kenmerk D-2025-00029635). Deze maken integraal onderdeel uit van dit besluit. De inhoud hiervan dient als hier herhaald en ingelast te zijn beschouwd.
- Er zijn geen nadelige effecten aanwezig en/of ontstaan die onevenredig zijn met de in dit besluit te dienen doelen.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.

- De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 5 november 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf 14 november 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.
- De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft op 4 februari 2025 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

5 Waar is dit besluit op gebaseerd?

Wij baseren ons besluit op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
Namens dezen,
H. Douw,
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u van een beroepschrift indienen. U heeft daarvoor zes weken de tijd vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. U kunt alleen beroep indienen als u belanghebbende bent.

U kunt dit op twee manieren doen:

1. Per post. Stuur uw brief naar: Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.
2. Digitaal. Het is belangrijk dat u beschikt over een elektronische handtekening (DigiD). Wilt u hier meer over weten? Kijk dan op <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>.

Daarnaast is het belangrijk dat u zorgt dat u:

- het beroepschrift ondertekent. En dat u deze voorziet van uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en uw motivering,
- een kopie van het besluit meelevert,
- aangeeft op welk telefoonnummer en e-mailadres u te bereiken bent.

Zo voorkomt u dat de rechter het beroepschrift niet in behandeling neemt. Aan de behandeling van het beroep zijn wel kosten verbonden. Ook stelt het indienen van beroep de werking van het besluit niet uit.

Wilt u het besluit met spoed laten tegenhouden?

Dan kunt u hier bij de voorzieningenrechter om vragen. Dit heet een 'voorlopige voorziening' vragen. U kunt dit doen als u een beroepschrift heeft ingediend. En wanneer u denkt dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten. U kunt op twee manieren om een voorlopige voorziening vragen:

1. Per post bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).
2. Digitaal, daar heeft u een elektronische handtekening voor nodig (DigiD). Kijk op de website <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U maakt wel kosten als u een voorlopige voorziening vraagt.

Voorschriften

Bouwen

- De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, Kortenoord 1, 2911BD Nieuwerkerk aan den IJssel. Kadastraal: NWK03 B 7108 + ons kenmerk 2023-00020308.
- Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd via <https://constructiestukken.odmh.nl/>. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze constructiegegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:
 - a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
 - b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
 - c. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatste van de wijzigingen.
 - d. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
 - e. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
 - f. constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande algemene gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:
 - a. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluuchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
 - b. de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwdelen.
 - c. de monsters en een kleurenschema van de aan de buitenzijde toe te passen materialen.
 - d. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.
- Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
- Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen (Visie Externe Veiligheid gemeente Zuidplas).
- Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie. De locatie staat geregistreerd onder code ZH056700003. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Voordat de omgevingsvergunning in werking treedt, moet een saneringsplan of BUS-melding worden ingediend en moet door het bevoegd gezag akkoord worden gegeven.

- Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst).
 - b. steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³.
 - c. bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³.
 - d. teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³.
 - e. dakgrind, indien meer dan 1 m³.
 - f. overig afval.

Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
- Ten aanzien van het rioleringsstelsel gelden de volgende eisen:
 - a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd.
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd.
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten.
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - b. de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - c. de aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - d. het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - e. de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.

Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2023-00020308 vermelden.
- Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
- Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via <https://omgevingswet.overheid.nl/> een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de nabij uw plangebied gelegen Hollandsche IJssel en ziet toe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmering opwerpen voor de waterkwaliteit en – kwantiteit en nautische belangen. Indien de activiteiten gesitueerd zijn binnen de beperkingsgebieden (rijkswegen en waterstaatswerken), dan zijn deze vergunning plichtig ingevolge de Omgevingswet. Daarom is indiening van een vooroverleg met Rijkswaterstaat noodzakelijk. Dit kunt u doen via <http://omgevingswet.overheid.nl/> door een vergunningencheck uit te voeren en een vooroverleg aan te vragen.
- De ecologische onderbouwing bij de ingediende omgevingsvergunningaanvraag is voldoende. De effecten voor de huidige en de toekomstige situatie zijn in beeld gebracht. Er zijn geen verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. Het aanhaken van het onderdeel 'handelen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' is bij deze aanvraag niet nodig. De ODMH adviseert wel om de resultaten, conclusies en aanbevelingen van de quickscan en nader onderzoek op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing om deze compleet en kloppend te maken.
- In de gemeente is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

- Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente.
- Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De kabel en leiding informatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.kadaster.nl of telefoonnummer 0800-0080.
- Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond en ontvangende locatie worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
- In verband met de brandveiligheid in woningen moeten er rookmelders zijn aangebracht (bij voorkeur aangesloten op elektriciteitsnetwerk en onderling gekoppeld). Deze bezorgen de gebruikers in geval van brand enkele kostbare minuten tijdwinst om een veilig heenkomen te vinden. Met name in de nachtelijke uren kan dit mensenlevens redden. Vooral in de gang/overloop (verkeersruimte) is een rookmelder doelmatig, maar een rookmelder in elk vertrek (verblijfsruimte) waar brand zou kunnen ontstaan betekent een behoorlijke verbetering van de veiligheid.
- Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Ecologie

- In de rapporten worden enkele voorzorgsmaatregelen genoemd die tijdens de werkzaamheden kunnen voorkomen dat soorten worden geschaad of gedood. Om extra aandacht voor deze voorzorgsmaatregelen te vragen adviseren wij de volgende:
 - o Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog.
 - o De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen.
 - o Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is.
 - o Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:
 - o het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraaster in de periode september-maart;
 - o het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).

- De (specifieke) zorgplicht in acht te nemen. Als nadelige gevolgen voor aanwezige soorten niet uitgesloten zijn, dan moeten passende preventieve maatregelen getroffen worden om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door de op het terrein voorkomende soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is of niet het gewenste effect heeft op de soorten, dan moeten de activiteit stoppen of passende herstelmaatregelen getroffen worden.
- Het gebouw kan waardevol worden voor de lokale biodiversiteit door natuur inclusief te bouwen. Hierbij kan bijvoorbeeld extra ruimte gecreëerd worden voor vleermuizen en vogels door (nest)kasten in te bouwen. Daarnaast kan de omgeving met (waar mogelijk inheems) groen worden ingericht.