gemeente Capelle aan den IJssel



Nota van beantwoording zienswijzen

’s-Gravenweg 178 en hoofdstuk 22 omgevingsplan d.d. 18 juni 2026

Inhoud

1. Inleiding 2

2. Zienswijze 3

3. Ambtshalve wijzigingen 7

1. Inleiding

Aanleiding

Op de locatie aan de ‘s-Gravenweg 178 staat een horecagebouw met koetshuis en tuin te midden van andere woonpercelen. De initiatiefnemer wil het horecagebouw geschikt maken om te gebruiken als woning en het koetshuis als bijgebouw bij de woning. Er is maar één woning toegestaan. Beide gebouwen zijn in het omgevingsplan aangeduid als beeldbepalend pand. Er vindt enkel transformatie en géén sloop-nieuwbouw plaats.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan omdat de locatie binnen het omgevingsplan de functie Horeca heeft en een woning niet is toegestaan. Hierdoor is het nodig om een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen, in dit geval een wijziging omgevingsplan.

Ter inzage periode

Van 16 april 2026 tot en met 27 mei 2026 lag het ontwerp van de omgevingsplanwijziging ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Dit is gepubliceerd in het Kontakt, het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en op het Omgevingsloket www.omgevingswet.overheid.nl. Ook konden de stukken bij de balie van het gemeentehuis worden bekeken. Er is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en hiermee ontvankelijk. De ingekomen reactie is per onderwerp behandeld, de beantwoording is weergegeven in voorliggende conceptnota van beantwoording. Hierbij is aangegeven wat de ingekomen reactie inhoudt en wat ons antwoord op de reactie is. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de reactie geanonimiseerd.

Vervolg

Na instemming van ons college wordt de omgevingsplanwijziging en alle bijbehorende stukken door ons college bekendgemaakt. Tegen het vaststellingsbesluit van de omgevingsplanwijziging staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie van de bekendmaking vindt plaats in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, Het Kontakt en op de gemeentelijke website. De stukken zijn tijdens de beroepstermijn te bekijken op het omgevingsloket via www.omgevingswet.overheid.nl. Het plan is ook in te zien in de hal van het gemeentehuis.
Het gewijzigde omgevingsplan treedt 4 weken na de dag van bekendmaking van de vaststelling van de omgevingsplanwijziging in werking.

2. Zienswijze

Hieronder is de zienswijze uiteengezet. Puntsgewijs is per onderwerp een samenvatting van de zienswijze opgenomen en daarna onze beantwoording en een korte conclusie.

Zienswijzen

1. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Punt 1 – Participatie

De indiener stelt dat in de kennisgeving staat dat alle direct omwonenden actief zijn benaderd, maar dat hij als direct omwonende niet persoonlijk is benaderd. Volgens hem is alleen een algemene brief verspreid. Daarnaast ontbrak bij inzage van de stukken het participatieverslag, waardoor volgens de indiener onvoldoende inzicht bestaat in het draagvlak en de verwerking van reacties.

Beantwoording gemeente

De initiatiefnemer heeft een participatietraject uitgevoerd (3e kwartaal van 2025) waarbij omwonenden in de directe omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een participatieverslag dat als bijlage bij de motivering van de ontwerpwijziging is opgenomen (zie bijlage 5 Participatieplan behorende bij de motivering).

Daarnaast is op 18 februari jl. een vooraankondiging geplaatst in het Kontakt, de gemeentelijke website en het Gemeenteblad. In deze publicatietekst is aangegeven hoe participatie heeft plaatsgevonden.

Participatie onder de Omgevingswet heeft als doel om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het doel is een breder draagvlak te creëren maar ook de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe participatie heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn ontvangen. Dit is inzichtelijk gemaakt in het participatieverslag, dat is opgenomen in de motivering van de omgevingsplanwijziging.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpwijziging.

Punt 2 – Duurzaam woonklimaat en toekomstige overlast

De indiener vreest dat een toekomstige eigenaar zal proberen aanvullende rendabele functies te realiseren. Daarom verzoekt hij om extra juridische waarborgen die het gebruik langdurig beperken tot één woning waarin één huishouden kan worden gehuisvest. Ook vraagt hij om actieve handhaving op mogelijke bedrijfsmatige of semi-commerciële activiteiten zoals short-stay, bed & breakfast, opvangactiviteiten of andere vormen van intensief gebruik die overlast kunnen veroorzaken.

Beantwoording gemeente

Met deze omgevingsplanwijziging wordt de horecafunctie omgezet naar een woonfunctie. Binnen de omgevingsplanwijziging wordt op deze locatie één woning

toegestaan. Daarmee neemt de planologische gebruiksintensiteit ten opzichte van de huidige horecafunctie af. De wijziging van het gebruik van horeca naar één woning leidt juist tot een vermindering van potentiële hinder en verkeersbewegingen.

Het gebruik van de gronden en opstallen voor andere functies dan wonen is op deze locatie planologisch niet toegestaan. Eventuele toekomstige vergunningaanvragen om in afwijking van het omgevingsplan de gronden en opstallen van de betreffende locatie te gebruiken, zullen afzonderlijk worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

Indien sprake is van gebruik dat in strijd is met deze omgevingsplanwijziging, zoals bedrijfsmatige activiteiten of andere gebruiksvormen die niet binnen de toegestane woonfunctie passen, kunnen wij gebruikmaken van de publiekrechtelijke handhavingsbevoegdheden die de Omgevingswet biedt. Daarbij geldt dat iedere situatie afzonderlijk wordt beoordeeld op basis van de feiten en omstandigheden van het geval.

Het opnemen van een aanvullende gebruiksbeperking voor een periode van 20 tot 25 jaar, inhoudende dat uitsluitend bewoning door één huishouden is toegestaan, wordt niet noodzakelijk geacht. De beoogde woonfunctie is reeds juridisch-planologisch vastgelegd in deze omgevingsplanwijziging. Een aanvullende tijdelijke beperking zou daarom geen toegevoegde planologische bescherming bieden en wordt om die reden niet proportioneel geacht.

Daarnaast sluit de regeling voor deze woning aan bij de regels die gelden voor andere woonfuncties binnen het plangebied ’s-Gravenweg. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bestaat geen aanleiding om voor deze locatie een afwijkend of strenger gebruiksregime vast te stellen dan voor vergelijkbare woningen binnen hetzelfde plangebied. De huidige regeling biedt voldoende waarborgen voor een passend woongebruik. Het opnemen van aanvullende beperkingen uitsluitend voor deze woning is daarom planologisch niet noodzakelijk.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpwijziging.

Punt 3 – Historische context

De indiener wijst op de voorgeschiedenis van het pand als horecalocatie en de daarmee samenhangende handhavings- en juridische trajecten uit het verleden. Hij verzoekt de gemeente deze geschiedenis mee te wegen bij de besluitvorming en te voorkomen dat opnieuw een situatie ontstaat die niet past binnen de woonomgeving.

Beantwoording gemeente

Wij hebben kennisgenomen van de door indiener aangehaalde voorgeschiedenis van het pand, waaronder eerdere handhavings- en juridische trajecten die verband hielden met het destijds toegestane gebruik van het perceel. Deze omstandigheden zijn betrokken bij de beoordeling van de zienswijze.

De beoordeling van de voorliggende omgevingsplanwijziging vindt echter plaats op basis van het huidige initiatief, de daarmee samenhangende ruimtelijke effecten en de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij staat niet de historische exploitatie van het pand centraal, maar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de functie die met deze wijziging wordt toegestaan.

Met de voorliggende wijziging wordt de bestaande horecafunctie beëindigd en wordt uitsluitend één woning binnen de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Daarmee

wordt de planologische gebruiksintensiteit verminderd ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden en wordt aangesloten bij het overwegend woonkarakter van de omgeving. De functiewijziging draagt daarmee bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor zover de door indiener genoemde situaties betrekking hebben op gedragingen, gebruiksvormen of exploitatie uit het verleden, kunnen deze niet zonder meer worden toegerekend aan huidige of toekomstige eigenaren en vormen zij op zichzelf geen ruimtelijk relevant argument om de voorliggende functiewijziging te weigeren. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de met deze wijziging toegestane woonfunctie zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De aangehaalde voorgeschiedenis vormt daarom geen aanleiding om medewerking aan de omgevingsplanwijziging te weigeren of aanvullende gebruiksbeperkingen aan de woonfunctie te verbinden.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpwijziging.

Punt 4 – Vergelijking met 's-Gravenweg 180

De indiener verwijst naar een discussie tussen de gemeente en de eigenaar van het naastgelegen perceel over onderhoud en uitstraling. Hij vraagt de gemeente om bij de verkoop en eventuele verbouwing van 's-Gravenweg 178 actief toezicht te houden zodat geen vergelijkbare situatie ontstaat.

Beantwoording gemeente

De door indiener genoemde situatie op het perceel 's-Gravenweg 180 maakt geen onderdeel uit van de voorliggende omgevingsplanwijziging. De beoordeling van deze wijziging beperkt zich tot de vraag of de omzetting van horeca naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar is en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toekomstige bouw- of verbouwactiviteiten op het perceel dienen te voldoen aan de geldende regels. Voor zover daarvoor een vergunning vereist is, worden dergelijke activiteiten afzonderlijk beoordeeld. Wij houden toezicht op de naleving van de geldende regelgeving en kunnen bij overtredingen gebruikmaken van onze handhavingsbevoegdheden.

De door indiener aangehaalde situatie op een ander perceel biedt geen aanknopingspunt om de voorliggende functiewijziging anders te beoordelen.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpwijziging.

Punt 5 – Commissievergadering

De indiener geeft aan eerder te zijn uitgenodigd voor een commissievergadering die uiteindelijk achter gesloten deuren plaatsvond. Hij verzoekt om niet opnieuw te worden uitgenodigd indien ook deze behandeling besloten zou plaatsvinden.

Beantwoording gemeente

De indiener verwijst naar een eerdere commissievergadering en verzoekt om niet opnieuw te worden uitgenodigd indien de behandeling van het dossier besloten zou plaatsvinden.

Deze opmerking heeft geen betrekking op de inhoud van de voorliggende omgevingsplanwijziging. Voor de onderhavige procedure geldt dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegde bestuursorgaan is om over de omgevingsplanwijziging te besluiten. Op grond van het geldende delegatiebesluit heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van omgevingsplanwijzigingen van deze aard gedelegeerd aan het college. De besluitvorming over deze omgevingsplanwijziging vindt daarom niet plaats in de gemeenteraad en wordt evenmin behandeld in een raadscommissie. Om die reden is geen commissievergadering voorzien en zal indiener hiervoor niet worden uitgenodigd.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpwijziging.

3. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder is de zienswijze uiteengezet. Puntsgewijs is per onderwerp een samenvatting van de zienswijze opgenomen en daarna onze beantwoording en een korte conclusie.

Ambtshalve wijzigingen

In de regels van de omgevingsplanwijziging 's-Gravenweg 178 ontbreekt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning binnen de functie wonen een bed&breakfast uit te voeren. Tevens ontbreekt een definitie van het begrip bed&breakfast.

In de regels en de kaart moet worden toegevoegd dat het koetshuis (bijgebouw) een afwijkende goot- en bouwhoogte (3,5 en 7 meter) heeft dan normaliter voor bijgebouwen is toegestaan.

In de regels is ter plaatse van het koetshuis een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen 1 - 's-Gravenweg 178' opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van het koetshuis in afwijking van artikel 21.100 (in het vast te stellen omgevingsplan 21.101) b1 t/m b3 een groter oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Onder de Omgevingswet werken we met omgevingsnormen. In de regels wijzigen we de 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen 1 - 's-Gravenweg 178' in een omgevingsnorm 'maximum bebouwingsoppervlakte'.

Om het koetshuis is per abuis een bouwvlak op de kaart ingetekend. Het bouwvlak moet echter enkel om het hoofdgebouw (de woning) worden ingetekend. Bij het vast te stellen omgevingsplanwijziging zal dit bouwvlak worden verwijderd.

De omgevingsnorm 'maximaal aantal wooneenheden' komt ter plaatse van het functievlak 'Wonen - 's-Gravenweg 178' en niet ter plaatse van de twee bouwvlakken.