

**Ontwerp
Beschikking
Omgevingsvergunning**

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: AM B.V.

Betreft locatie:

**Eiteren 32 t/m 40 (3401 PT), Prins Clauskade 1 t/m 12 (3401 PR)
IJsselstein**

Besluitdatum:

Burgemeester en wethouders hebben op 8 februari 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 17 woningen, OLO 4193177. De aanvraag gaat over Eiteren 32 t/m 40, Prins Clauskade 1 t/m 12 in IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/128999.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

De omgevingsvergunning is verleend op voor het oprichten van 17 woningen aan Eiteren 32 t/m 40, Prins Clauskade 1 t/m 12 in IJsselstein.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de Omgevingsdienst bekend:

- Aanvraagformulier
- Situatietekening B5.000 d.d. 01-02-2019
- Tekening begane grond en 1^e verdieping kadewoningen, B5.100 d.d. 01-02-2019
- Tekening 2^e en 3^e verdieping, dakaanzicht kadewoningen, B5.101 d.d. 01-02-2019
- Tekening gevelaanzichten kadewoningen, B5.200 d.d. 01-02-2019
- Tekening doorsneden kadewoningen, B5.300 d.d. 01-02-2019
- Tekening bergingen kadewoningen, B5.500 d.d. 01-02-2019
- Tekening berging met carport kadewoningen, B5.501 d.d. 01-02-2019
- Detailtekeningen kadewoningen, B5.700 d.d. 01-02-2019
- Tekening kozijnblad buitenkozijnen kadewoningen, B5.800 d.d. 01-02-2019
- Tekening begane grond en 1^e verdieping Jaren 30 woningen, B5.150 d.d. 01-02-2019
- Tekening 2^e verdieping en dakaanzicht Jaren 30 woningen, B5.151 d.d. 01-02-2019
- Tekening gevelaanzichten Jaren 30 woningen, B5.250 d.d. 01-02-2019
- Tekening doorsneden Jaren 30 woningen, B5.350 d.d. 01-02-2019
- Tekening ornament Jaren 30 woningen, B5.550 d.d. 01-02-2019
- Detailtekeningen Jaren 30 woningen, B5.750 d.d. 01-02-2019
- Tekening kozijnblad buitenkozijnen Jaren 30 woningen, B5.850 d.d. 01-02-2019
- Tekening verkeersplan d.d. 30-01-2019
- Materiaal- en kleurenschema, B5.950 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening palenplan bwnr. 1 t/m 12, BA-001 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening palenplan bwnr. 13 t/m 17, BA-002 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening fundering en bg bwnr. 1 t/m 12, BA-101 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening fundering en bg bwnr. 13 t/m 17, BA-102 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening 1^e verdiepingsvloer bwnr. 1 t/m 12, BA-301 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening 2^e verdiepingsvloer bwnr. 1 t/m 12, BA-302 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening 3^e verdiepingsvloer bwnr. 1 t/m 12, BA-303 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening 1^e verdiepingsvloer bwnr. 13 t/m 17, BA-304 d.d. 01-02-2019
- Constructietekening 2^e verdiepingsvloer bwnr. 13 t/m 17, BA-305 d.d. 01-02-2019
- Constructieberekening, project 20184168 d.d. 31-01-2019
- Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies van Fugro Ingenieursbureau B.V., 3209-0015-000 d.d. 14-06-2011
- Akoestisch onderzoek wegverkeer van LBP Sight, R070670ah.18DVG27.ka d.d. 29-01-2019
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, E183184.009.R1/GHA d.d. 26-11-2018
- Toets Flora en Fauna van Staro, 18-0240 d.d. 01-08-2018
- Rapport waterhuishouding Eiteren in IJsselstein van RPS, 1703536A00-N18-021 d.d. 05-02-2019
- Geohydrologisch vooronderzoek gesloten bodemenergiesystemen van IF Technology, 68311/HeM/20180724 d.d. 24-07-2018, 30-01-2019
- Notitie waterhuishouding HDSR, DM1389410 d.d. 09-05-2018
- Ruimtelijke onderbouwing Eiteren IJsselstein van Pouderoyen compagnons, 134-012 d.d. 07-02-2019

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

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

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft zoals vermeld in artikel 6.5 van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 derde lid Bor heeft de gemeenteraad op 7 oktober 2010 een lijst vastgesteld met categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenking niet nodig is. Deze aanvraag omgevingsvergunning past niet in deze lijst en om die reden is een verklaring van geen bedenkingen **wel** nodig.

De gemeenteraad heeft op 29 mei 2019 een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen over de aanvraag afgegeven.

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het Waterschap en diensten van provincie en rijk.

- Gezien de geringe afwijkingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan "Oranje Nassaukades – Eiteren" is er geen provinciaal belang en daardoor geen vooroverleg geweest over de aanvraag.
- Er is diverse malen overleg geweest met het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden". HDSR heeft ingestemd met de, op 5 februari 2019 door RPS opgestelde, Notitie waterhuishouding Eiteren in IJsselstein.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Bouwconstructie:

tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

- wapeningstekeningen van de funderingsbalken
- berekening en tekeningen van de begane grond en de verdiepingsvloeren
- werktekeningen en berekeningen van de kapconstructie
- technische overzichtstekeningen van de kapconstructies met o.a. de weergave van de materialen, maten, spanrichtingen.

Alle palen dienen ter controle akoestisch te worden doorgemeten.

Het rapport met de registraties, resultaten en conclusies van de akoestische doormeting dient via de constructeur ter goedkeuring te worden ingediend.

Bouwveiligheidsplan:

de gegevens als bedoeld in artikel 2.2, lid 6, van de MOR, in verband met het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Opmerking:

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

Ontvankelijkheid

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 13 maart 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 80 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 april 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 27 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd

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

Inwerkingtreding besluit

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

Beroepsclausule

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

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

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

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

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vanaf dinsdag 11 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende onderdelen getoetst

- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein
- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt, dat het project met inachtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Toets Bouwverordening

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming van de hierna te noemen voorschriften voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Toets Bestemmingsplan

De woningen aan Eiteren 32 t/m 40 en Prins Clauskade 1 t/m 12 liggen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Oranje Nassaukades - Eiteren" en zijn bestemd als "Wonen - 1" en "Verkeer – verblijfsgebied" met de functieaanduiding "parkeerterrein" en met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Ter plaatse van de woningen zijn op de verbeelding bouwvlakken aangeduid.

De aanvraag betreft het oprichten van 17 woningen, 12 kadewoningen, 4 twee-onder-een kap woningen en 1 vrijstaande woning.

Strijd bestemmingsplan

Op grond van artikel 6.1.1 zijn de voor "Wonen – 1" aangewezen gronden bestemd voor wonen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze bestemming worden parkeerplaatsen en wegen gesitueerd.

Op grond van artikel 6.2.2 onder a mogen hoofdgebouwen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De 4 twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woning worden gesitueerd buiten het bouwvlak.

Op grond van artikel 6.1.2 onder c is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend het parkeren van een auto toegestaan. Op deze aanduiding worden voor de 12 kadewoningen de bergingen gedeeltelijk gesitueerd. Tevens vallen de bergingen gedeeltelijk in de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" waarop alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan ten dienste van de bestemming.

Op grond van artikel 6.2.3 onder b mag de goot- en nokhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m), met deze aanduiding is aangegeven. Ter plaatse van de twee-onder-een kap woningen en de vrijstaande woning is de maximale bouwhoogte 10m. Deze hoogte wordt overschreden.

Het bouwplan is strijdig met artikel 6.1.1, artikel 6.1.2 onder c , artikel 6.2.2 onder a en 6.2.3 onder b.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo moet uw aanvraag worden aangemerkt als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan', (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Toets welstandsbeleid

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit MooiSticht heeft op 04 maart 2019 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is de door Pouderoyen compagnons opgestelde "Ruimtelijke Onderbouwing Eiteren IJsselstein" van 7 februari 2019. In het kader van deze onderbouwing is een actualiserend bodemonderzoek, een watertoets, een Quick Scan Flora en Fauna en een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan

Parkeren

Parkeervoorzieningen worden binnen het plangebied aangelegd. Op basis van het gemeentelijk beleid zijn 34,9 parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied worden er 38,5 parkeerplaatsen aangelegd, te weten:

- 22 parkeerplaatsen aan de oostzijde in het privé parkeercluster voor de kadewoningen
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van kavel 12 van de kadewoningen
- 7,5 parkeerplaats voor de 2-kap/vrijstaande woning op eigen terrein
- 7 extra parkeerplaatsen aan de westzijde

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Stedenbouw en welstand positief

Over het bouwplan is stedenbouwkundig positief advies afgegeven. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit "Mooisticht" heeft tevens positief geadviseerd.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wijken wij, met toepassing van artikel 2.12, lid 1 a sub 3 Wabo af van het bestemmingsplan "Oranje Nassaukades – Eiteren".

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwproject alsmede de bijbehorende ontwikkelings- en plankosten worden op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Ontwikkelaar heeft zich door ondertekening van een planschadeovereenkomst met de gemeente IJsselstein gebonden aan de voorwaarde dat eventueel uit het bouwplan voortvloeiende, voor tegemoetkoming in aanmerking komende, planschade volledig aan de gemeente worden gecompenseerd.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan hierdoor achterwege blijven.

Voorschriften

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

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet te allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente IJsselstein ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente IJsselstein, telefoon 14-030;
Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente IJsselstein de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

Het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht moet in kennis worden gesteld van:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:

- Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.2, lid 6, van de MOR.
Constructiegegevens
- wapeningstekeningen van de funderingsbalken
- berekening en tekeningen van de begane grond en de verdiepingsvloeren
- werktekeningen en berekeningen van de kapconstructie
- technische overzichtstekeningen van de kapconstructies met o.a. de weergave van de materialen, maten, spanrichtingen.
- Alle palen dienen ter controle akoestisch te worden doorgemeten.
- Het rapport met de registraties, resultaten en conclusies van de akoestische doormeting dient via de constructeur ter goedkeuring te worden ingediend.

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

- voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting van de gemeente IJsselstein;
- hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruikmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan u een vergunning is verstrekt voor bouwactiviteiten, dient u aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouwwerkzaamheden

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de Omgevingsdienst, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorschriften' van dit besluit, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, schriftelijk te sturen aan de Omgevingsdienst, t.a.v. cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen. Pas wanneer de Omgevingsdienst schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructietekeningen en -berekeningen, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Gereed met de bouwwerkzaamheden

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereedmelding". Het formulier kunt u ingevuld en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein,

drs. J. Post
directeur

Raadsvoorstel

agendapunt 10

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer	: 671298	Datum	: 9 april 2019
Programma	:	Blad	: 1 van 5
Commissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker		
Informatie bij	: S.Y. Tijdink-Melgers		
E-mail/tel.nr.	: s.tijdink@odru.nl / 088 – 022 51 55		
Evaluatiedatum	: n.v.t.		

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning 17 woningen aan Eiteren en prins Clauskade.

Samenvatting

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 17 woningen aan Eiteren en de prins Clauskade. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan "Oranje Nassaukades – Eiteren". Medewerking verlenen aan de aanvraag is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo, een Wabo projectbesluit met een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Omdat er voor meer dan 5 woningen wordt afgeweken van het bestemmingsplan is zowel een ontwerp- als een definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad nodig. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vragen u om een (ontwerp) VVGB af te geven, zodat de procedure vervolgd kan worden met de ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.

Inleiding

Op 7 oktober 2010 is het bestemmingsplan "Oranje Nassaukades - Eiteren" door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan maakt de bouw van 34 woningen mogelijk, waarvan er 14 in 2014 zijn gebouwd. Vanaf 2016 is overleg gaande met projectontwikkelaar over de invulling van de rest van het plangebied. Voor het gebied waren twee planmodellen opgesteld, één model met passantenhaven (model 1) en één model met uitsluitend woningbouw (model 2). De gemeenteraad heeft op 19 september 2017 besloten om in te stemmen met model 2.

Model 2 is verder uitgewerkt en op 7 februari 2019 is de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit bouwplan ingediend. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan "Oranje Nassaukades – Eiteren". Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De gemeenteraad heeft in 2010 de lijst vastgesteld van categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen **niet** nodig is. Omdat er voor meer dan 5 woningen wordt afgeweken van het bestemmingsplan is er geen sprake van een categorie op deze lijst en is een ontwerp VVGB en definitieve VVGB nodig.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het afgeven van de ontwerp vvgb en de definitieve vvgb. Dit betekent twee keer een gang naar de raad binnen één ruimtelijke procedure met bijbehorend tijdsbeslag. Door nu door de raad, naast de ontwerp-VVGB, ook de definitieve VVGB te laten afgeven, hoeft uw raad maar één keer een besluit te nemen. Hierdoor wordt er een aanzienlijke tijds winst geboekt. Zodoende kan de aanvrager gefaciliteerd worden in het sneller doorlopen van de procedure

en kan binnen de wettelijke termijn voor een uitgebreide procedure (26 weken) worden gebleven. Een uitzondering hierop vormt de situatie waarin er zienswijzen worden ontvangen. In dit geval zal de definitieve VVGB wel aan uw raad worden voorgelegd. Uw raad moet immers de zienswijzen kunnen meewegen in zijn besluitvorming.

Wat willen we bereiken?

- Met de afgifte van de ontwerp vvgb de aanvraag verder in procedure brengen
 - Met het verlenen van de omgevingsvergunning de bouw van de 17 woningen mogelijk maken.
-

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

- De aanvraag omgevingsvergunning is de uitwerking van model 2, zoals in 2017 door de raad besloten.
- Er is d.m.v. de "ruimtelijke onderbouwing Eiteren IJsselstein" aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

2. Alternatieven

Alternatief is het weigeren van de ontwerp vvgb. Hiervoor zijn geen ruimtelijke motieven.

3. Kanttekeningen

n.v.t.

Wat gaat het kosten?

Het bouwproject alsmede de bijbehorende ontwikkelings- en plankosten worden op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Ontwikkelaar heeft zich door ondertekening van een planschadeovereenkomst met de gemeente IJsselstein gebonden aan de voorwaarde dat eventueel uit het bouwplan voortvloeiende planschade volledig aan de gemeente worden gecompenseerd.

De toedeling van de kosten voor de uitvoering van het plan is vastgelegd in een anterieure overeenkomst voor grondexploitatie.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na de afgifte van de ontwerp VVGB zal de ontwerp omgevingsvergunning samen met de ontwerp VVGB en bijbehorende stukken voor zes weken ter visie gelegd worden. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Indien zienswijzen inkomen zullen deze verwerkt worden in een nota van zienswijzen. Daarna wordt de definitieve omgevingsvergunning opgesteld en aan uw raad voorgelegd voor een definitieve VVGB.

Indien geen zienswijzen ingediend worden, stellen wij u voor om de ontwerp VVGB tevens aan te merken als een definitieve VVGB. In dat geval kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Ontwikkelaar AM heeft het voornemen voor de warmtevoorziening gebruik te maken van een warmtepomp-systeem zoals bijvoorbeeld een bodemwarmtepompsysteem en/of een luchtwarmtepomp. De opbouw van de bodem op de projectlocatie is geschikt voor het toepassen van gesloten bodemenergiesystemen bestaande uit verticale bodemlussen.

Ten aanzien van het te realiseren bouwplan is de gemeente met de ontwikkelaar overeengekomen dat alle woningen duurzaam worden gebouwd. Dit houdt in dat ze energiezuinig zijn en dat gebruikte materialen zoveel mogelijk herbruikbaar en onderhoudsarm zijn. Het streven is om de woningen mogelijk energieneutraal (EPC=0) maar in elk geval minimaal te voldoen een EPC norm van 0,2.

Communicatie en participatie van het voortraject

Door ontwikkelaar is een inloopavond georganiseerd op 13 september 2018 en op 27 maart 2019. Omwonenden konden op deze inloopavonden kennis nemen van het bouwplan. De reacties waren over het algemeen positief. Wel waren er vragen over de afsluiting van Eiteren en de bouwplaatsinrichting.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatetraject

Na de afgifte van de ontwerp VVGB door uw raad zal de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegd worden. Het plan zal tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst worden, zodat het plan ook digitaal raadpleegbaar is.

De ter visie legging wordt bekendgemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant.

De artikel 3.1.1 Bro overlegpartners (zoals provincie, waterschap en leidingbeheerders) worden per e-mail op de hoogte gebracht van de ter visie legging.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Tegen de omgevingsvergunning staat beroep en hoger beroep open.

Voorstel

- een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van 17 woningen aan Eiteren en Prins Clauskade;
 - de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
-

Overzicht bijlagen:

- Ontwerp omgevingsvergunning
- Situatietekening, gevelaanzichten kadewoningen en 30-er jarenwoningen
- Ruimtelijke onderbouwing Eiteren IJsselstein

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019, zaaknummer 671298

BESLUIT:

- een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van 17 woningen aan Eiteren en Prins Clauskade;
- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 29 mei 2019

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg