

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: Stichting IJsselvaert

Betreft locatie:

Kronenburgplantsoen nabij 3-5 (De Kom)

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 januari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een botenloods. De aanvraag gaat over Kronenburgplantsoen nabij 3-5 (De Kom). De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2012-013.(oud OV-2012-013)

Besluit

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

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen;
- Het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een botenloods in de zwaaikom.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de Omgevingsdienst bekend en zijn onderdeel uit van dit besluit:

- 20120119082256449 Aanvraagformulier
- 20120119082323847 Situatietekening
- 20120119082918887 Ruimtelijke onderbouwing
- 20120124142113681 Tekeningen d.d. 27-03-2014
- Zienswijzen
- Beantwoording van de zienswijzen

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

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 eerder 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.

Dit projectbesluit past echter niet in deze lijst omdat het bouwen van de botenloods enkel is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 20 m² en om die reden is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Waterschap, Provincie en Rijk

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^e 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.

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft in de nota "Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro" in deel twee een overleglijst opgenomen. In deze lijst is aangegeven in welke gevallen er sprake is van provinciaal belang en vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie gevoerd moet worden. Over deze aanvraag is geen vooroverleg met de provincie nodig.

Op 7 december 2010 is contact opgenomen met het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden". Het Hoogheemraadschap is onder de volgende voorwaarden akkoord met de bouw van de botenloods;(deze voorwaarden zijn onderdeel van dit besluit)

Voorschriften oppervlaktewaterlichaam algemeen;

1. Tijdens de uitvoering van de werken mag de doorstroming van het oppervlaktewaterlichaam niet worden gestremd of belemmerd.
2. De oevers van het oppervlaktewaterlichaam moeten (ter plaatse van het waterstaatswerk) erosiebestendig worden afgewerkt.
3. Na het gereedkomen moeten alle door de werkzaamheden ontstane beschadigingen aan de oevers of de waterbodem worden hersteld en moeten verondiepingen of vernauwingen van het oppervlaktewaterlichaam worden verwijderd. Ook drijfvuil moet worden verwijderd.
4. Bij gehele of gedeeltelijke vervanging, opruiming of vernieuwing van de werken, moeten de onderdelen van de bestaande werken die geen functie meer hebben geheel worden verwijderd.

Voorschriften waterkeringen algemeen

5. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat de kerende hoogte, de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet worden aangetast, zowel tijdens de uitvoering als na gereedkomen van het werk.

Voorschriften botenhuis

6. Het botenhuis moet zo gemaakt en gehouden worden dat de doorstroming van het oppervlaktewaterlichaam is gewaarborgd. De constructie moet stevig en duurzaam zijn.
7. Het botenhuis moet zo gemaakt en gehouden worden dat voorover wijken van de beschoeiing geheel is uitgesloten. Indien nodig wordt de beschoeiing extra verankerd.
8. Het toepassen van uitlogende materialen is niet toegestaan.
9. Bij onderhoudswerkzaamheden aan het oppervlaktewaterlichaam wordt door en op kosten van de vergunninghouder de constructie tijdelijk verwijderd binnen een door het waterschap te stellen termijn.
10. Het botenhuis wordt in goede staat onderhouden. Dit betekent in ieder geval dat beschadigingen en/of verzakkingen direct moeten worden hersteld. Hierbij moet vooraf contact worden opgenomen met het waterschap. De aanwijzingen van het waterschap moeten direct worden

opgevolgd.

11. Het natte profiel van het oppervlaktewaterlichaam onder en rondom het botenhuis moet door de vergunninghouder altijd schoon en open gehouden worden.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het team bouwen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Bouwconstructie:

Constructie berekeningen/gegevens

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 gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij op 21 mei 2012 gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag. De reden voor deze verdaging is gelegen in het feit dat door personeelsswisselingen deze aanvraag iets meer tijd heeft gevergd.

Overschrijding termijn

Doordat er veel meer tijd dan gebruikelijk is gestoken (in goed overleg met de aanvrager) in de behandeling van de zienswijzen, de goedkeuring van het college, het verkrijgen van de Verklaring van geen bedenkingen van de raad en de overleggen tussen de aanvrager en de indieners van de zienswijzen heeft het bouwplan een erg lange proceduretijd gevolgd. Het uiteindelijke doel, namelijk een bouwplan waar zowel de aanvrager als ook de indieners van de zienswijzen akkoord mee zouden zijn, is hierdoor bereikt.

Inwerkingtreding besluit

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

Beroepsclausule

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

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

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

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

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 14 juni 2012, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend door:

de heer en mevrouw G. Terberg, Kronenburgplantsoen 5
de heer en mevrouw W.N.A. Hilhorst, Kronenburgplantsoen 6
de heer drs. B.W. van der Togt, Kronenburgplantsoen 7
de heer en mevrouw S. Valkenburg, Kronenburgplantsoen 12A
de heer en mevrouw H.J.P. Veldhuizen, Kronenburgplantsoen 4A
de heer G. Verweij, Kronenburgplantsoen 8
mevrouw J.M. Epping-van Dijk, Kronenburgplantsoen 4
mevrouw M.Epping-Gerritsen, Kerkstraat 9
familie T.Both, Kronenburgplantsoen 12D
de heer C.J.B. Soeterbroek, Kronenburgplantsoen 12J
mevrouw K.de Bruin-Velk, Kerkstraat 1

vertegenwoordigd door:

de heer mr. F.B. van Schendel van GvK Advocaten

Bijgaand treft u de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan aan. Naar aanleiding van de beantwoording zijn meerdere gesprekken geweest tussen de indiener van het bouwplan en de indieners van de zienswijzen. Het uiteindelijke doel, namelijk een bouwplan waar zowel de aanvrager als ook de indieners van de zienswijzen akkoord mee zouden zijn, is hierdoor bereikt.

Inhoudelijk:

Een zwaaiikom is een plaatselijke verbreding van een rivier, kanaal of gracht waar schepen die langer zijn dan de breedte van de vaart kunnen keren. De stadsgracht in IJsselstein wordt, gezien de geringe diepgang, enkel gebruikt door de rondvaartboten van stichting Yselvaert en door enkele pleziervaartuigen van bewoners aan deze gracht. De zwaaiikom in deze stadsgracht wordt dan ook niet meer zoals oorspronkelijk bedoeld, gebruikt.

De toetsingscriteria voor de beoordeling van de diverse locaties zijn zorgvuldig toegepast. De zwaaiikom scoort het beste op alle criteria. Ook zijn de punten waarop deze locatie minder scoort niet zodanig dat er een onacceptabele situatie ontstaat.

Structuurvisie binnenstad:

In de structuurvisie voor de binnenstad wordt gesproken van het versterken van de recreatieve structuur in de binnenstad. Ook voor de stadsgracht wordt gestreefd naar een meer recreatieve functie. In dit opzicht past een botenberging ten behoeve van rondvaarten in de beleidslijn zoals uiteengezet in de structuurvisie.

Ontwerp:

Het ontwerp voor de botenloods is een verwijzing naar de oorspronkelijke bebouwing zoals deze er in de 19^e en 20^e eeuw stonden. Zij is een hedendaagse geabstraheerde vorm daarvan door zowel de gevels als het dak in horizontale schuin geplaatste houten planken uit te voeren. Door de keuze van de dakvorm (lessenaarsdak) kon de totale hoogte van de loods beperkt blijven: ca. 2,60 meter boven het wateroppervlak. De hoge open kant is naar de wal gekeerd (instapzijde). Het geheel wordt op drijvers gebouwd, waardoor zowel de relatie met de functie (botenloods) als het tijdelijk (verplaatsbare) karakter wordt benadrukt. Zo kan bij gewenst onderhoud van zowel watergang als beschoeiing de loods eenvoudig verplaatst worden.

Verkeer en parkeren:

De locatie van de botenberging zal slechts gebruikt worden als stalling en niet als opstappunt voor passagiers. De locatie om de boten te stallen wordt slechts verplaatst. Per saldo zijn geen extra parkeerplaatsen benodigd in de binnenstad. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen verslechtering van de huidige situatie zal plaats vinden.

Gemeentelijk beleid:

Op 21 januari 2010 heeft de raad van de gemeente IJsselstein de toekomstvisie 2025 "Dichtbij IJsselstein" vastgesteld. Aanleiding is het keerpunt waar de gemeente IJsselstein op staat. Na jaren van planmatige en fysieke groei, heeft IJsselstein een omvang en regionale verzorgingsfunctie bereikt die nu voldoende basis is om op voort te borduren en kwalitatief verder uit te leggen. Vanaf nu ontwikkelt de stad zich op natuurlijke wijze, passend bij de schaal van IJsselstein. Een ontwikkeling die dichtbij de stad staat, dus aansluit bij de schaal en kwaliteiten van de stad. Om de gewenste ontwikkeling te bereiken is een viertal doelen geformuleerd:

- Een vitale samenleving van bewoners en ondernemers
- Herkenbare historische en ruimtelijke structuren
- Dichtbij groen en de stedelijke omgeving
- Een duurzame samenleving en duurzame omgeving

Met name het tweede doel heeft betrekking op het project voor het realiseren van de botenberging. Eén van de ambities is het versterken van de historische binnenstad. De gemeente wil onder meer samen met de VVV de bekendheid in de regio vergroeten. Een berging voor de rondvaartboten is hiervoor noodzakelijk.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de plannen voor de binnenstad erop gericht zijn de attractiewaarde en het bezoek aan de binnenstad uit te bouwen. Programmapunt hierin is het versterken van het watertoerisme waar de Stichting Yselvaert onder geschaard kan worden. Het realiseren van de botenberging is volledig in lijn met het beleidskader om de attractiewaarde/bezoek aan de binnenstad uit te bouwen en het watertoerisme te versterken.

Bodem:

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een vergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De te bouwen botenberging wordt als drijvende constructie gerealiseerd in de stadsgracht. Bodemonderzoek is niet van toepassing op deze locatie.

Geluid:

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Volgens de Wet geluidhinder zijn botenbergingen geen gevoelige bestemming. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek is vereist.

Externe veiligheid:

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten van inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Uit oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Luchtkwaliteit:

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd.

De realisatie van de botenberging is kleinschalig en zal slechts zorgen voor een minimale toename van verkeer. Geconcludeerd kan daarom worden dat de realisatie van de botenberging geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Milieuzonering:

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden door vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. Een botenberging van deze omvang veroorzaakt geen hinder. Uit een inventarisatie blijkt dat in de directe omgeving verpleeghuis Isslwaerde, een basisschool en enkele woningen zijn gevestigd. De afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing bedraagt meer dan 20 meter. Gelet op de aard en de omvang van de botenberging en de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing kan wat betreft de Wet milieubeheer geconcludeerd worden dat er in de omgeving geen bedrijven/activiteiten zijn die beperkingen ondervinden van de botenberging of omgekeerd.

Natuur:

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een anderszins beschermd gebied. Gelet op de kleinschaligheid van het project is het niet de verwachting dat het plan significante gevolgen heeft voor de eventueel aanwezige flora en fauna. Op het moment dat er gebouwd gaat worden of andere werkzaamheden worden uitgevoerd geldt voor de initiatiefnemer echter wel in het kader van de flora- en faunawet, artikel 2, de zorgplicht. De wet beschouwt alle dieren en planten als waardevol en mensen moeten daar zorgvuldig mee omgaan. Dit is de zorgplicht. Handelingen waarvan iemand weet of kan vermoeden dat ze schadelijk zijn voor soorten of hun directe leefomgeving moeten achterwege worden gelaten. De zorgplicht is zowel van toepassing op beschermde als onbeschermde dier- en plantsoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Gelet op de verwachting dat er geen streng beschermde soorten op de locatie aanwezig zijn en de algemene zorgplicht is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Water:

Met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft overleg plaatsgevonden over de voorwaarden waaronder toestemming kan worden verkregen voor het realiseren van de botenberging. De volgende voorwaarden zijn door HDSR gesteld:

Voorschriften oppervlaktewaterlichaam algemeen;

1. Tijdens de uitvoering van de werken mag de doorstroming van het oppervlaktewaterlichaam niet worden gestremd of belemmerd.
2. De oevers van het oppervlaktewaterlichaam moeten (ter plaatse van het waterstaatswerk) erosiebestendig worden afgewerkt.
3. Na het gereedkomen moeten alle door de werkzaamheden ontstane beschadigingen aan de oevers of de waterbodem worden hersteld en moeten verondiepingen of vernauwingen van het oppervlaktewaterlichaam worden verwijderd. Ook het drijfvuil moet worden verwijderd.
4. Bij gehele of gedeeltelijke vervanging, opruiming of vernieuwing van de werken, moeten de onderdelen van de bestaande werken die geen functie meer hebben geheel worden verwijderd.

Voorschriften waterkering algemeen:

5. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat de kerende hoogte, de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering niet worden aangetast, zowel tijdens de uitvoering als na het gereedkomen van het werk.

Voorschriften botenhuis:

6. Het botenhuis moet zo gemaakt en gehouden worden dat de doorstroming van het oppervlaktewaterlichaam is gewaarborgd. De constructie moet stevig en duurzaam zijn.
7. Het botenhuis moet zo gemaakt en gehouden worden dat voorover wijken van de beschoeiing geheel is uitgesloten. Indien nodig wordt de beschoeiing extra verankerd.
8. Het toepassen van uitlogende materialen is niet toegestaan.
9. Bij onderhoudswerkzaamheden aan het oppervlaktewaterlichaam wordt door en op kosten van de vergunninghouder de constructie tijdelijk verwijderd binnen een door het waterschap te stellen termijn.
10. Het botenhuis wordt in goede staat onderhouden. Dit betekent in ieder geval dat beschadigingen en/of verzakkingen direct moeten worden hersteld. Hierbij moet vooraf contact worden opgenomen met het waterschap. De aanwijzingen van het waterschap moeten direct worden opgevolgd.
11. Het natte profiel van het oppervlaktewaterlichaam onder en rondom het botenhuis moet door de vergunninghouder altijd schoon en open gehouden worden.

De locatie ligt in het beheersgebied van HDSR. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. De locatie is gelegen in de zwaairom van de stadsgracht, gelegen aan de overzijde van het Kronenburgplantsoen.

Omdat de constructie drijvend is hoeft geen water te worden gedempt of verharding te worden aangebracht. Hierdoor heeft het plan geen invloed op de bestaande waterhuishouding en is geen watercompensatie nodig. Voor het overige is bij het ontwerp rekening gehouden met de door HDSR gestelde voorwaarden.

Archeologie en cultuurhistorie:

Het archeologisch beleid van de gemeente IJsselstein is opgenomen in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een kaart van archeologische waarden en

verwachtingen opgesteld. Omdat de botenberging als drijvende constructie op het water wordt gerealiseerd is het niet van belang hier nader onderzoek naar te doen.

De gehele binnenstad van IJsselstein is op 8 augustus 1966 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarnaast is IJsselstein in de Nota Belvédère uit 1999 benoemd als cultuurhistorisch waardevolle stad. Met beiden is rekening gehouden bij het bepalen van een geschikte locatie en bij het uitwerken van het ontwerp door de architect.

Aangezien het project als drijvende constructie op het water wordt gerealiseerd zullen de mogelijk aanwezige archeologische sporen niet worden verstoord. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De locatie van het plangebied ligt in de zwaairom van de stadsgracht. De zwaairom is gesitueerd aan de buitenzijde van de gracht. Hierdoor ontstaat enige afstand tot de grootste concentratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen de gracht. Door de beperkte hoogte van 2,60 meter en de situering in de zwaairom haaks op de gracht ligt de botenberging zo ver mogelijk uit het zicht, gezien vanaf het Kronenburgplantsoen.

Economische uitvoerbaarheid:

Vooraf is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. De conclusie van deze analyse is dat voor de diverse rond het plangebied gesitueerde onroerende zaken geen sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie, die het maatschappelijk risico overstijgt, wanneer de bestemming ten behoeve van het voorgenomen bouwplan wordt herzien. Van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake. De financiering van het project komt voor rekening van de stichting Yselvaert.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein
- De commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft op 28 april 2014 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota.
- Tijdens de behandeling van de aanvraag zijn zienswijze binnengekomen.

Bestemmingsplan

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen voor het plaatsen van een botenloods in de zwaairom aan de Kronenburgplantsoen. De locatie valt binnen het bestemmingsplan "Binnen de grachten" en binnen de bestemming water. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan en is het plan in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wijken wij af van de bepalingen van het bestemmingsplan. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Het plan past binnen de beleidslijn zoals uitgezet in de structuurvisie.

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project met in achtneming 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 welstandsbeleid

De ingediende bescheiden zijn op 28 april 2014 getoetst door de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland.

Extra voorwaarden

In de raadsvergadering van 3 oktober jl. heeft de Raad aan de wethouder gevraagd om het plan aan te houden en voorgesteld om met de aanvrager van de botenloods en de indieners van de zienswijzen in gesprek te gaan om de mogelijkheden te bespreken waarbij beide partijen zich in kunnen vinden.

Uitgangspunt gesprek

Uitgangspunt tijdens deze bespreking is een oplossing te bedenken waarbij alleen de locatie in de zwaai kom speelt. Een andere locatie is tijdens deze bespreking niet aan de orde. Argument daarvoor is dat de andere mogelijke locaties reeds meerdere malen zijn onderzocht.

Besproken punten

Punten die besproken zijn;

- Noodzaak van de botenloods
- Periode van ingebruikname, vooral in zomermaanden, kan later ook als winterberging gebruikt worden
- Hoge kosten bij stalling Marnemoende
- Afdekken met een dekzeil niet wenselijk vanuit Ysselvaert
- Angst dat de botenloods ook voor andere doeleinden gebruikt zal worden
- Aangezicht in de gracht
- Grootheid/kolossaal

Er is overwogen om in samenwerking met het Hoogheemraadschap te onderzoeken of de locatie nabij het stadsmuseum mogelijk is. De aanvrager is hier geen voorstander van, aangezien de procedure dan opnieuw moet worden opgestart, wat extra kosten met zich meebrengt en weer veel tijd gaat kosten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat op ook de andere locatie omwonenden bezwaren zullen hebben.

Om de angst van omwonenden weg te nemen dat de loods voor meer wordt gebruikt dan alleen stalling, wordt voorgesteld in de vergunning de volgende aanvullende voorwaarden op te nemen;

- de botenloods uitsluitend gebruikt mag worden als stalling van de twee rondvaartboten
- de botenloods beslist niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden (schilderen, schuren, reparaties e.d)
- de loods wordt 30cm lager en 90 cm korter gemaakt (zoals op de tekening behorende bij deze beschikking)

De wijziging van de aanvraag door het bouwwerk te verlagen en in te korten leidt niet tot het opnieuw ter inzage leggen van het bouwplan.

- er worden geen werkzaamheden op de loods uitgevoerd en geen opslag (met als enige uitzondering: noodhulp bij een boot die niet wil starten en brandstof voor in de tanks van de motoren)
- geen aansluiting van stroom en water
- klussen en/of regulier onderhoud aan de motoren is niet toegestaan. (m.u.v. noodreparaties)
- als en zolang de boten in de winterstalling liggen zal de toegang tot de berging worden afgesloten door aan de voorzijde (invaart) een balk vast te leggen

De gemeente kan handhavend optreden als de botenberging niet conform vergunning wordt gebouwd, of er op een later moment iets aan wordt toegevoegd wat niet past binnen het vastgestelde beleid

(welstand, bestemmingsplan). Als voorbeeld is genoemd het rood schilderen van de gevel, hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd aangezien de berging binnen het stadsgezicht ligt.

Bij ingrijpende veranderingen aan de aanvraag, of het wijzigen van de locatie van de botenberging, zal een nieuwe procedure moeten worden gestart. De vertegenwoordigers van Ysselvaert geven aan daar op dit moment niets voor te voelen en eerst deze procedure af te wachten.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn, naast de andere in deze beschikking genoemde voorwaarden, de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- **de botenloods uitsluitend gebruikt mag worden als stalling van de twee rondvaartboten**
- **de botenloods beslist niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden (schilderen, schuren, reparaties e.d)**
- **de loods wordt 30cm lager en 90 cm korter gemaakt (zoals op de tekening behorende bij deze beschikking)**
- **er worden geen werkzaamheden op de loods uitgevoerd en geen opslag (met als enige uitzondering: noodhulp bij een boot die niet wil starten en brandstof voor in de tanks van de motoren)**
- **geen aansluiting van stroom en water**
- **klussen en/of regulier onderhoud aan de motoren is niet toegestaan. (m.u.v. noodreparaties)**
- **als en zolang de boten in de winterstalling liggen zal de toegang tot de berging worden afgesloten door aan de voorzijde (invaart) een balk vast te leggen**

Algemene voorschriften

- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten 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.

Wij maken u er tevens op attent dat u pas van deze beschikking gebruik kan maken nadat;

- **De huurovereenkomst met de huidige huurders is opgezegd.**
- **Met u een huurovereenkomst is aangegaan voor het gebruik van de zwaaikom.**
- **U van IJsselwaarde schriftelijke toestemming heeft voor recht van overpad.**

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:

- 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 team bouwen 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 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:

- sondering en funderingsberekening (digitaal of in drievoud);
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies (digitaal of in drievoud);
- 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;
- Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende lichtverontreinigde 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;
- Een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen.

Voorwaarden in kader van de archeologie:

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij de gemeente IJsselstein (14-030). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

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.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 14 juni 2012, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend door;

de heer en mevrouw G. Terberg, Kronenburgplantsoen 5
de heer en mevrouw W.N.A. Hilhorst, Kronenburgplantsoen 6
de heer drs. B.W. van der Togt, Kronenburgplantsoen 7
de heer en mevrouw S. Valkenburg, Kronenburgplantsoen 12A
de heer en mevrouw H.J.P. Veldhuizen, Kronenburgplantsoen 4A
de heer G. Verweij, Kronenburgplantsoen 8
mevrouw J.M. Epping-van Dijk, Kronenburgplantsoen 4
mevrouw M.Epping-Gerritsen, Kerkstraat 9
familie T.Both, Kronenburgplantsoen 12D
de heer C.J.B. Soeterbroek, Kronenburgplantsoen 12J
mevrouw K.de Bruin-Velk, Kerkstraat 1

vertegenwoordigd door:

de heer mr. F.B. van Schendel van GvK Advocaten

Bijgaand treft u de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan.

De zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpbeschikking voor het realiseren van een botenberging in de zwaairom ter hoogte van Kronenburgplantsoen nabij nummer 3 en 5.

Op 5 januari 2012 heeft Stichting Yselvaert een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een botenberging in 'de zwaairom', een doodlopend stukje stadsgracht gelegen naast het perceel van Isselwaerde. In de periode dat er rondvaarten worden gegeven worden de boten in deze berging opgeslagen. De stichting heeft een overdekte berging nodig omdat de boten nu onoverdekt liggen bij het museum. Dit heeft tot gevolg dat de boten behoorlijk aangetast worden door de weersomstandigheden en onbeschermde zijn tegen vandalisme. Dit brengt ieder jaar behoorlijke kosten met zich mee en veel extra werk voor de vrijwilligers.

Locatie en ontwerp

In de voorbereidende fase zijn op verzoek van de wethouder meerdere locaties afgewogen. Hierbij is getoetst aan diverse criteria. De zwaairom scoort gemiddeld het beste op de criteria. Geadviseerd werd om deze locatie aan te houden.

De huidige locatie is gelegen naast Isselwaerde. Isselwaerde heeft de aanvrager toestemming gegeven om voor de toegang gebruik te mogen maken van hun grond.

De locatie is besproken met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (hdsr), de beheerder van de stadsgracht. Hdsr heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de omgeving door ten opzichte van eerdere ontwerpen het dak te verlagen zodat deze minder in zicht is en voor niet opvallende materialen en vormen te kiezen. Stedebouwkundig is het ontwerp akkoord. De Welstandscommissie is akkoord.

Zienswijzen

1. Een botenloods is niet passend in de kom van de stadsgracht. Het vrije zicht op het water en het singelgroen wordt teniet gedaan. Het stadsgezicht en de historische achtergrond van de zwaairom worden aangetast. Dat is niet nodig nu er minder gezichtsbepalende alternatieven zijn. Overigens is niet aangetoond dat die oplossingen duurder zijn.
2. De bouw van de botenloods is in strijd met het gemeentelijk beleid. De attractiewaarde van een bezoek aan de binnenstad wordt juist verminderd.
3. Een botenloods op deze plek geeft overlast en vervuiling. Ook zal er verlies aan privacy zijn voor de bewoners van het Kronenburgplantsoen, gelet op de ligging van de tuinen. Ook zal de bouw van de botenloods leiden tot een waardevermindering van de omliggende percelen.
4. De ruimtelijke onderbouwing voldoet niet.
5. Het vermoeden bestaat dat de constructie groter zal zijn dan in de ontwerpbeschikking vermeld.

6. De noodzaak voor een permanente botenloods staat niet vast voor de indieners.
7. De bouw van de botenloods is in strijd met Structuurvisie van IJsselstein, omdat de esthetische waarde van de stadsgracht vermindert. Dit gaat in tegen de recreatieve functie van de stadsgracht, juist bij de verzorgde rondvaarten.
8. De zwaairom verliest haar huidige natuurlijke karakter met groen en als bezoekplaats van zeldzame vogels, zoals de ijsvogel. Ten onrechte is daar geen onderzoek naar ingesteld.
9. De omwonenden verwachten geluidsoverlast door het onderhoud dat naar verwachting in de avonduren en de weekenden zal plaatsvinden. Verder wordt gevreesd dat de activiteiten zullen worden uitgebreid naar bijv. een opstapplaats.
10. Er zal door het verwijderen van de drijvende buis vervuiling van de draaikom ontstaan.
11. De rieten overkapping van de botenloods in combinatie met onderhoudswerkzaamheden kan brandgevaar opleveren. Er zijn geen veiligheidsrisico's betrokken in de afweging.
12. De zwaairom wordt al meer dan 20 jaar verhuurd aan de heer en mevrouw Terberg en hun rechtsvoorganger. Deze overeenkomst is niet beëindigd. De zwaairom wordt ook al langer dan 20 jaar afgesloten van de stadgracht door een door de rechtsvoorganger van de heer en mevrouw Terberg gelegde afsluitingspijp. Door verjaring is het recht op behoud van de afscheiding ontstaan. Niet valt in te zien hoe de gemeente als eigenaar van het water de zwaairom ter beschikking kan stellen aan Yselvaert. Onduidelijk is hoe een en ander privaatrechtelijk is geregeld.
13. Er is geen contract overgelegd waaruit blijkt welke rechten Yselvaert heeft gekregen van verpleeghuis IJsselwaerde en van Stichting Axion Continu als exploitant van IJsselwaerde.
14. Er zitting onjuistheden in de doorlopen procedure volgens ingeschakelde stedenbouwkundige Verkleij.

Bezwaren;

De bezwaren van cliënten richten zich tegen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een te bouwen, permanent aanwezige botenloods, ter plekke van de zwaairom in de stadgracht van IJsselstein.

De aanvraag van deze vergunning is in directe strijd met het in het verleden vastgestelde en vastgelegde beleid – na zorgvuldige afweging – dergelijke bouwwerken niet op die plaats toe te staan. Dat beleid en die visie is verankerd in het bestemmingsplan “Binnen de grachten” en het beschermde stadsgezicht waarbinnen de locatie valt.

Beantwoording;

Op 5 januari 2012 heeft Stichting Yselvaert een aanvraag ingediend voor het realiseren van een botenberging in de Zwaairom, een doodlopend stukje stadgracht gelegen naast het perceel van IJsselwaerde.

Er zijn diverse locaties beoordeeld. De zwaairom scoort echter gemiddeld het beste. Qua ontwerp was de stedenbouwkundige reeds akkoord met het plan en ook welstand heeft haar positief advies op 23 januari 2012 afgegeven op het plan. Het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie binnenstad.

De locatie valt binnen het bestemmingsplan “Binnen de grachten” en binnen de bestemming water. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan en het plan is strijdig met het bestemmingsplan. Water is in de afweging een belangrijk element. Het waterschap heeft de voorwaarden aangegeven waaronder zij kunnen meewerken aan het plan. In de structuurvisie voor de binnenstad wordt gesproken van het versterken van de recreatieve structuur in de binnenstad. Ook voor de stadgracht wordt gestreefd naar een meer recreatieve functie. In dit opzicht past een botenberging ten behoeve van rondvaarten in de beleidslijn zoals uiteengezet in de structuurvisie. Het plan is behandeld in de kleine projectgroep binnenstad. Uit deze projectgroep blijken vooralsnog geen zwaarwegende belangen om niet door te gaan met het project.

De botenberging wordt beschouwd als een gebouw. Het realiseren van een gebouw is binnen de bestemming water niet mogelijk en de aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.

Omvang;

De in de ontwerpbeschikking genoemde maatvoering van de botenloods komt niet overeen met de op tekening aangegeven maatvoering.

Beantwoording;

Tijdens het vooroverleg over dit bouwplan in 2010 is oorspronkelijk uitgegaan van een botenloods met de maatvoering van ca. 50 m², 9,60 meter lang en 4,40 meter breed. Een hoogte oplopend vanaf het waterniveau van 1,90 meter tot 2,80 meter aan de walkant. Het college heeft op basis van deze maatvoering op 26 april 2011 een principe akkoord op dit bouwplan afgegeven.

Op 5 januari 2012 is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend waarbij per abuis tekeningen van de botenloods zijn ingediend met een afwijkende maatvoering ten opzichte van de maatvoering behorende bij het bouwplan zoals was ingediend tijdens het vooroverleg.

De botenloods was hierbij ingetekend met een breedte van circa 5 meter.

Tijdens het maken van het ontwerpbesluit is dit helaas niet opgemerkt en kwamen de tekeningen behorende bij het ontwerpbesluit qua maatvoering niet overeen met het ontwerpbesluit.

Er is hierover naderhand contact geweest met de aanvrager en de architect. De architect heeft hierop de juiste tekeningen aangeleverd waarbij de maatvoering zoals oorspronkelijk beoordeeld (een breedte van 4,40 meter) op tekening staan.

Beoordelingscriterium:

Is het bouwen van het onderwerpelijke bouwwerk, een botenloods, met die omvang in de zwaairom van de stadsgracht van IJsselstein een verrijking van de binnenstad op die locatie? Volgens de indieners van de zienswijze dient dat het enige juiste beoordelingscriterium te zijn bij de vraag of dat bouwwerk op die locatie, vallend onder het beschermd stadsgezicht, moet worden toegestaan.

Beantwoording:

Rijkswaterstaat heeft, als eigenaar en beheerder van dit deel van de Hollandse IJssel, aangegeven dat de watergang niet belemmerd mag worden. Stichting Yselveart heeft aangegeven dat zij minimaal een oppervlak van 50 m² nodig hebben. Dit zijn eisen waar niet van afgeweken kan worden. Vanuit deze eisen is gekeken naar mogelijke locaties langs de IJssel, waarbij de volgende naar voren zijn gekomen:

Aan de overzijde van het water aan de Herentalstraat;

Bij de nog te ontwikkelen haven aan de Oranje nassaukade;

Langs de sportvelden tegenover Beurtschipper;

Langs de sportvelden tegenover de Zuid IJsseldijk;

Langs de sportvelden bij het keerpunt voor boten.

In de afweging is ook de zwaairom als mogelijke locatie meegenomen.

Bij de beoordeling van de diverse locaties is getoetst op de volgende criteria:

- Ruimtelijke inpassing: Afhankelijk van de locatie kan/moet de botenberging gerealiseerd worden als losliggende, eventueel drijvende, eenheid of als insteekhaven. Vanuit ruimtelijke inpassing gezien heeft een losliggende eenheid de voorkeur aangezien dit ruimtelijk de minst ingrijpende optie is en verplaatsbaar is. Ook is gekeken naar de kwaliteit van de omgeving.
- Functionele inpassing: De botenberging dient zo min mogelijk belemmerend te zijn voor de omliggende functies.
- Bereikbaarheid: De locatie dient goed bereikbaar te zijn, zowel over het land als over water;
- Bezwaren omwonenden: Omwonenden dienen zo min mogelijk gehinderd te worden;
- Waterkering: De waterkerende functie is in principe bij de genoemde locaties allemaal gelijk. Het aanwezige grondlichaam, al dan niet in combinatie met de beschoeiing, heeft een waterkerende functie. De waterkerende functie dient altijd in contact te blijven, echter is op een aantal van deze locaties de waterkering en het achterliggende land hoger dan minimaal nodig is en is er meer mogelijk onder minder voorwaarden (vaak dus ook lagere kosten).;
- Eigendomssituatie: De haalbaarheid van het plan is groter indien de gemeente eigenaar is van de grond/het water.

**Beoordeling locaties:
Herentalstraat**

Ruimtelijke inpassing	Kan gerealiseerd worden als losliggende eenheid of als insteekhaven. De kwaliteit van het gebied is zodanig dat een botenberging matig inpasbaar is.
Functionele inpassing	Is functioneel niet passend bij de woonwijk
Bereikbaarheid	Is over land slecht bereikbaar vanwege de ligging achterop het weiland. Is over water redelijk bereikbaar. De vaartijd tot het opstappunt bij het museum is ca. 15 min.
Omwonenden	De bewoners van de Herentalstraat hebben eerder sterk gereageerd op ontwikkelingen in het achtergelegen weiland. Er kan dus veel bezwaar worden verwacht.
Waterkering	Er is sprake van een verholten waterkering. Het eventueel realiseren van een drijvende eenheid is geen probleem. Een insteekhaven is met voorwaarden mogelijk, maar niet wenselijk.
Eigendomssituatie	Het weiland waarover de berging ontsloten moet worden is in eigendom van de bewoner van Oude Utrechtseweg 8. Het water is in eigendom van de bewoners van de Herentalstraat en de Strakonicestraat 1.

Vanwege de verwachte bezwaren van de bewoners en het feit dat deze bewoners eigenaar zijn van het water is de realisatie van een botenberging op deze locatie onwaarschijnlijk.

Oranje Nassaukades

Ruimtelijke inpassing	De berging is realiseerbaar als losliggend element. De Oranje Nassaukades is een project in uitvoering en deels al in de verkoop. Een botenberging in de haven is niet meegenomen in de plannen. In het huidige ontwerp zijn alle ligplaatsen bedoeld voor verkoop aan particulieren eventueel in combinatie met een woning. De verkoop is inmiddels al gestart op basis van het huidige ontwerp. De ingetekende haven is vrij krap en er is nauwelijks ruimte voor een botenberging. De botenberging is op deze plaats ruimtelijk slecht inpasbaar.
Functionele inpassing	De botenberging is matig inpasbaar. Het past bij de havenfunctie, echter niet bij de woonfunctie.
Bereikbaarheid	De botenberging is over land goed bereikbaar. Over water qua vaartijd ook, maar de ruimte om te manoeuvreren is erg krap.
Omwonenden	Aangezien een botenberging niet in het ontwerp zit, kan behoorlijk wat bezwaar worden verwacht.
Waterkering	Er komt een forse damwand en het achterliggende gebied ligt op gelijke hoogte met de damwand. Hier is dus het meest mogelijk onder de minste voorwaarden, uitgaande van een drijvende constructie
Eigendomssituatie	Het water en de grond is nu nog in eigendom van de ontwikkelaars, maar zal in eigendom overgedragen worden aan particulieren.

De ruimtelijke inpasbaarheid is slecht, er is onvoldoende ruimte. Daarnaast wordt bezwaar verwacht door de omwonenden die ook eigenaar van het water worden. Dit maakt de realisatie van een botenberging op deze locatie onwaarschijnlijk.

Sportvelden Beurtschipper

Ruimtelijke inpassing	De berging moet gerealiseerd worden als insteekhaven. Dit is ruimtelijk matig inpasbaar.
-----------------------	--

	De kwaliteit van het gebied is zodanig dat een botenberging redelijk inpasbaar is.
Functionele inpassing	Het is functioneel matig inpasbaar. Een berging past functioneel niet bij de tegenoverliggende woningen. Een berging past functioneel redelijk bij de sportvelden.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid over land en water is goed.
Omwonenden	Aan de overzijde van het water staan een aantal woningen. Deze bewoners hebben nu vrij zicht. Bezwaar valt te verwachten.
Waterkering	Ingrepen zijn niet wenselijk. Onder voorwaarden is een insteekhaven mogelijk.
Eigendomssituatie	De grond is in eigendom van de gemeente.

De realisatie van een botenberging op deze locatie is mogelijk kijkende naar de omgevingsaspecten. Er wordt bezwaar van omwonenden verwacht.

Sportvelden Zuid IJsseldijk

Ruimtelijke inpassing	De berging moet gerealiseerd worden als insteekhaven. Dit is ruimtelijk matig inpasbaar. De kwaliteit van het gebied is zodanig dat een botenberging redelijk inpasbaar is.
Functionele inpassing	Het is functioneel matig inpasbaar. Een berging past functioneel niet bij de tegenoverliggende woningen. Een berging past functioneel redelijk bij de sportvelden.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid over land en water is goed
Omwonenden	Aan de overzijde van het water staan een aantal woningen. Deze bewoners hebben nu vrij zicht. Bezwaar valt te verwachten.
Waterkering	Ingrepen zijn niet wenselijk. Onder voorwaarden is een insteekhaven mogelijk.
Eigendomssituatie	De grond is in eigendom van de gemeente.

De realisatie van een botenberging op deze locatie is mogelijk echter minder wenselijk vanwege de waterkerende functie van de locatie.
Er wordt bezwaar van omwonenden verwacht.

Sportvelden keerpunt

Ruimtelijke inpassing	De berging moet gerealiseerd worden als insteekhaven. Dit is ruimtelijk matig inpasbaar. De kwaliteit van het gebied is zodanig dat een botenberging goed inpasbaar is.
Functionele inpassing	Het is functioneel goed inpasbaar naast het keerpunt voor boten.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid over land is matig, er is alleen een wandelpad aanwezig. De bereikbaarheid over water is matig vanwege een lange vaartijd van ca. 20 min naar het opstappunt.
Omwonenden	Er zijn geen direct omwonenden.
Waterkering	Ingrepen zijn niet wenselijk. Onder voorwaarden is een insteekhaven mogelijk.
Eigendomssituatie	De grond is in eigendom van de gemeente.

De realisatie van een botenberging op deze locatie is mogelijk echter minder wenselijk vanwege de waterkerende functie van de locatie.

Zwaaikom

Ruimtelijke inpassing	De berging kan gerealiseerd worden als losliggende eenheid. Dit is ruimtelijk goed inpasbaar aangezien een insteekhaven niet nodig is en de belangrijkste watergangen vrij blijven. De kwaliteit van het gebied is hoog gezien de ligging bij de binnenstad en als zijtak van de stadsgracht. De zwaaikom is een doodlopende watergang, gelegen in een zone met gemengde bebouwing, waaronder Isselwaerde, een aantal woningen en een school. Een botenloods is een functie die niet misstaat binnen deze omgeving. In het voortraject is uitvoerig overleg gevoerd met de architect over de grootte en het kleur- en materiaalgebruik. Het gepresenteerde plan past dan ook goed in zijn omgeving, het bouwwerk wordt door de kleurstelling niet opvallend en wordt opgenomen in zijn omgeving.
Functionele inpassing	Het is functioneel redelijk passend bij de gemengde bebouwing.
Bereikbaarheid	Isselwaerde heeft toestemming gegeven voor een recht van overpad, waardoor de bereikbaarheid over land goed is. De bereikbaarheid over water is goed.
Omwonenden	Er kan bezwaar worden verwacht van de bewoners van de tegenoverliggende woning.
Waterkering	De waterkering bij de zwaaikom is minder belangrijk dan die langs de Hollandsche IJssel en zit in een lagere veiligheidsklasse. Hier is de ingreep het minst van invloed op de algehele veiligheid m.b.t. waterkering.
Eigendomssituatie	Het water is in eigendom van de gemeente. Voor de grond wordt een recht van overpad gevestigd.

De realisatie van een botenberging op deze locatie is ruimtelijk gezien goed mogelijk. Functioneel gezien is deze locatie minder wenselijk, maar het misstaat niet tussen de gemengde bebouwing. Er wordt bezwaar van de omwonenden verwacht. Deze locatie is economisch haalbaar.

Conclusie

De economische haalbaarheid (financieel + eigendomssituatie) van de locaties Herentalstraat en Oranje Nassaukades is dermate laag dat een botenberging hier niet haalbaar wordt geacht. Deze locaties worden daarom niet verder in overweging genomen. De locaties rondom de sportvelden en in de zwaaikom zijn wel mogelijk.

In het volgende schema zijn de mogelijke locatie ten opzichte van de criteria gewaardeerd.

	Beurtschipper	Zuid IJsseldijk	Keerpunt	Zwaaikom
Ruimtelijk inpasbaar	0	0	0	0
Functioneel inpasbaar	0	0	+	0
Bereikbaarheid	0	0	0	+
Omwonenden	-	-	+	-
Waterkering	-	-	-	+
Eigendom	+	+	+	+
Totaal	-/0	-/0	0	0/+

Qua ruimtelijke inpassing is de zwaaikom de beste locatie aangezien daar een losliggende eenheid mogelijk is. Voor de andere locaties is er qua ruimtelijke inpassing geen voorkeur. Het gebied rond de

zwaairom heeft wel de hoogste kwaliteit, echter hier is in het ontwerp goed rekening mee gehouden, waardoor de botenberging redelijk past tussen de aanwezige gemengde bebouwing.

Functioneel is het keerpunt de beste locatie, gevolgd door de twee andere locaties langs de sportvelden en de zwaairom.

De zwaairom heeft de beste bereikbaarheid met de kortste vaartijd. Sportvelden Beurtschipper en Zuid IJsseldijk zijn ook goed bereikbaar, maar hebben een langere vaartijd. Het keerpunt is redelijk goed bereikbaar, maar heeft een lange vaartijd.

Alleen bij het keerpunt wordt geen bezwaar verwacht van omwonenden, bij de overige locaties wel. In de zwaairom is de ingreep op de waterkering van minste invloed op de algehele veiligheid. Op de andere locaties is de verstoring groter en zijn de eventuele voorwaarden strenger wat ook de kosten vergroot.

De economische haalbaarheid van de zwaairom is het grootst. Voor alle locaties moet een contract worden gesloten over het gebruik van de grond en/of het water.

Conclusie:

Gemiddeld scoort de zwaairom het beste op alle criteria. Ook zijn de punten waarop deze locatie minder scoort niet zodanig dat er een onacceptabele situatie ontstaat.

Procedureel:

Op grond van artikel 6.14 geldt het volgende;

“Een kennisgeving als bedoeld in de artikel 3:12 en een mededeling als bedoeld in artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht worden in de Staatscourant geplaatst, voor zover het betreft een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de wet. De mededeling, bedoeld in de eerste volzin, wordt tevens langs elektronische weg gedaan en aan eenieder beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.”

Het artikel 6.14 Bor is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit. Alleen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure, moet elektronisch kenbaar worden gemaakt.

De wijziging van artikel 6.14, eerste lid Bor houdt in dat de mededeling dat een definitief besluit is verleend niet alleen in de Staatscourant moet worden gepubliceerd maar nu ook langs elektronische weg (via ruimtelijkeplannen.nl).

Kortom, ontwerpbesluiten hoeven niet op Ruimtelijkeplannen.nl te worden geplaatst.

“Op 3 september 2010 heeft Stichting Yselvaert een verzoek ingediend voor het realiseren van een botenberging in 'de zwaairom', een doodlopend stukje stadsgracht gelegen naast het perceel van Isselwaerde.”

“Burgemeester en Wethouders hebben op 5 januari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een botenloods.”

In de gemeente IJsselstein geldt dat er voordat een aanvraag ingediend wordt, men gebruik kan maken om een vooronderzoek naar de haalbaarheid van de in te dienen aanvraag. Zo'n vooronderzoek wordt ook wel “verzoek” of “vooroverleg” genoemd.

Aanvragen dienen sinds de invoering van de Wabo ook als zodanig te worden getoetst.

Vooroverleggen, zoals het verzoek, worden door ons enkel aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand getoetst.

Er moet een verklaring van geen bezwaar zijn voordat de vergunning wordt verleend. Maar nergens staat dat de verklaring al moet worden opgesteld bij de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit. Het is juist beter dat de raad eerst op de hoogte is van de zienswijzen. Zij kan dan beter beslissen of zij (desondanks) de verklaring zal afgeven.

Overigens is het juist de gebruikelijke gang van zaken binnen de gemeente IJsselstein om nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen de verklaring van geen bedenkingen bij de raad aan te vragen.

Zaaknummer 200805960/1

Noot

Het onderzoek naar een geschikte locatie voor de botenloods in IJsselstein is in de vooroverlegfase reeds onderzocht door de gemeente. Dit is een interne toetsing geweest en in die zin niet te vergelijken met een onderzoeksrapport zoals bedoeld in artikel 3:11, lid 1 Awb.

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. team bouwen. 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 melding doorgeven via www.ijsselstein.nl. Kies Digitaal Loket en ga naar "Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding".

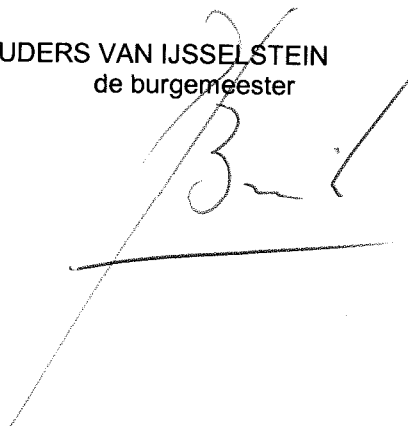
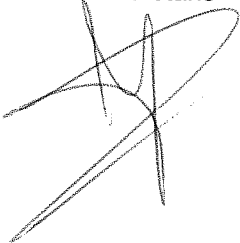
Daarbij kunt u op twee manieren uw melding doorgeven, namelijk:

- U kunt met uw DigiD-inlogcode het formulier digitaal invullen en verzenden.
- U kunt het formulier digitaal invullen, uitprinten, ondertekenen en per post verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht, t.a.v. team bouwen.

IJsselstein, 3 juli 2014

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN
de secretaris de burgemeester



Bijlage behorende bij dit besluit;
Beantwoording van de zienswijzen

Beantwoording van de zienswijzen