

# **Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning**

## **Betrokken Externe Contacten:**

**Gemachtigde: Jeroen Baars Architect  
Aanvrager: H. Renes**

## **Betreft locatie:**

**Schapenstraat 4, 3401BR IJsselstein**

Decos kenmerk: Z-2014-12801 / 19314

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning en het gedeeltelijk slopen van een berging bij Schapenstraat 4, te IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2014-12801.

### **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:

- Bouw
- RO (afwijken van de regels van het bestemmingsplan)
- Slopen (in beschermd stadsgezicht)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een nieuwe woning en het gedeeltelijk slopen van een berging.

### **Registratie Omgevingsloket**

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevings-Loket-Online (OLO), bekend bij ons onder nummer: 1566845.

### **Gewaarmerkte Stukken**

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

- Aanvraagformulier;
- Plattegronden te slopen gedeelte berging;
- Aanzichten te slopen gedeelte berging;
- Plattegrond en aanzichten bestaande toestand;
- Plattegronden nieuwe toestand;
- Gevelaanzichten nieuwe toestand;
- Doorsneden nieuwe toestand;
- Technische plattegronden;
- Toelichting op ontwerp;
- Foto's van de omgeving en aansluitende bebouwing;
- Detaillering;
- Situatiekening;
- Artieste impressie;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- EPC- berekening;
- Memo EPC;
- Daglichtberekening;
- Ventilatieberekening;
- Watertoets;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Sonderingen
- Constructieberekening.

### **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 ) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag voor het slopen van een bouwwerk (art.2.1.1.h Wabo) is getoetst aan artikel 2.16 (beoordelingscriteria voor het slopen van een bouwwerk in het beschermd stadsgezicht) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **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 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 - nog niet van toepassing, vergunning is in ontwerp fase)**

*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](http://www.rechtspraak.nl). )*

### Ter visie legging

- de ontwerp omgevingsvergunning is met bijbehorende stukken vanaf donderdag 25 juni tot en met woensdag 6 augustus 2015 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op woensdag 24 juni 2015 bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant;
- de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn tevens raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning;
- *< na de ontwerpfase aan te vullen met de zienswijzen >*

### Wettelijk vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo-projectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- Het realiseren van een nieuwe woning binnen stedelijk gebied is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is geen sprake van provinciaal belang. Vooroverleg is niet noodzakelijk.
- Op 27 januari 2015 is de digitale watertoets doorlopen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

### Verklaring van geen bedenkingen niet nodig

In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de "Lijst categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is" vastgesteld.

Nieuwbouw van één woning valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is

### 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
- Het bouwplan is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein

### Toets Bestemmingsplan

#### Aanleiding/achtergrond

Op het perceel Schapenstraat 4 staat een opslagruimte. Achter deze opslagruimte staat een oude schuur. De opslagruimte zal worden gesloopt. Deze opslagruimte ligt terugliggend ten opzichte van de naastgelegen bebouwing.

Bij de ODRU is op 6 december 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een woning. Deze woning wordt georiënteerd op de Schapenstraat. Het pand ligt in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing, maar iets terugliggend in verband met de goot van nummer 6. Met de nieuwbouw wordt het "gat" aan deze zijde van de Schapenstraat gedicht.

De bestaande oude schuur achter de opslagruimte blijft gehandhaafd. Deze heeft een charmante, eenvoudige uitstraling die samen met de nieuw te bouwen woning aan de voorzijde een samenhangend beeld vormt.

#### Bestemmingsplan en strijdigheid

Het perceel Schapenstraat 4 ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad e.o.". Het perceel is bestemd als "Centrum" met de functieaanduiding "opslag". Ter plaatse van de aanduiding "opslag" is alleen opslag toegestaan. De aanvraag is strijdig met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

#### Afwijkingsprocedure artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo

Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo, een afwijkingsprocedure. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsprocedure die het toevoegen van een woning mogelijk maakt zodat medewerking alleen mogelijk is met een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Medewerking verlenen met de "kruiselgevallen regeling" is alleen mogelijk indien het aantal woningen niet toeneemt. Omdat er een woning wordt toegevoegd, kan dit alleen met een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo) met uitgebreide procedure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het bouwplan is door bureau "RO24" een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De planologische en milieutechnische aspecten zijn hieronder kort weergegeven.

#### Stedenbouwkundig

Op 4 juli 2014 is positief stedenbouwkundig advies afgegeven over het bouwplan.

#### Beschermd stadsgezicht

Het bouwplan is op 5 januari 2015 positief beoordeeld door de gecombineerde welstands- en monumentencommissie. De commissie is zeer positief over het ontwerp. Zowel vanuit het oogpunt van gemeentelijk welstandsbeleid als gezien de monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, adviseert de commissie positief ten aanzien van de aanvraag. Het plan zal zich zowel qua massavorm als geveluitwerking en materiaalgebruik goed en verantwoord voegen in het straatbeeld ter plaatse.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 14 januari uitgesproken dat het bouwen van één woning geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder is (AbRvS 14 januari 2014 nr. 201308263/2/R4). De voorgenomen ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

### Bodem

Door van Dijk Geo- en Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapportnummer 15924, d.d. 6 oktober 2014) naar grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik.

Puntsgewijs kan het volgende over de onderzoekslocatie worden gesteld:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van het kleipakket aan de oostzijde van het perceel matig tot sterk verontreinigd is met koper en lood. De toplaag aan de westzijde is slechts licht verontreinigd. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan het oud stedelijk gebruik.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker vastgesteld en doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Bureau Van Dijk concludeert dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dat onderdeel uitmaakt van een groter geval (oud stedelijke ophooglaag). De nieuwbouw wordt in dat kader gezien als saneringshandeling waarvoor bij het bevoegd gezag een saneringsplan dient te worden overlegd. In dit geval kan conform het Besluit Uniforme Saneringen worden volstaan met een zogenoemde BUS-melding.

In de omgevingsvergunning zijn om die reden de volgende bodemvoorschriften opgenomen:

- met de bouw kan worden begonnen zodra de provincie (RUD Utrecht) haar goedkeuring heeft gegeven aan de voorgenomen uitvoering van de bodemsanering) dan wel dat is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, is het nodig dat de Omgevingsdienst haar goedkeuring geeft aan een plan van aanpak waarin wordt vermeld hoe met de verontreinigde grond (lood en koper) wordt omgegaan. Het plan van aanpak wordt toegevoegd aan de stukken van de omgevingsvergunning in het OLO. Het grondverzet moet worden uitgevoerd conform het goedgekeurde plan van aanpak.

### Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 20 m<sup>2</sup>, die tevens dieper reiken dan 30 cm –mv, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval is het perceel reeds grotendeel bebouwd en verhard. Hierdoor is de grond grotendeels geroerd. Slechts een beperkte oppervlakte (11,4 m<sup>2</sup>) is nog ongeroerd. Om die reden kan nader archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

### Externe veiligheid

In en rond het plangebied komen geen inrichtingen voor die op grond van het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een belemmering vormen voor het plan. In de nabijheid van het plan komen geen transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen voor. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetzones tot het plangebied reiken. Er is geen beletsel vanuit externe veiligheid om de omgevingsvergunning te verlenen.

### Flora en fauna

#### *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura

2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

#### Flora- en faunawet

In de huidige situatie is het perceel grotendeels bebouwd en verhard. Het is aannemelijk dat er geen beschermde soorten worden aangetast. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### Luchtkwaliteit

Het bouwplan betreft de realisatie van één woning. Het plan is niet in betekenende waarde van invloed op de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

#### Water

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Er is geen beletsel voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### Bedrijven en milieuzonering

In de VNG brochure wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". In een rustige woonwijk komen, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren of horeca) voor. Daarnaast is er weinig verstoring door verkeer.

Gemengde gebieden zijn gebieden waar sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Behalve woningen komen er ook andere functies voor. Ook gebieden in de nabijheid van hoofdinfrastructuur behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

De Schapenstraat ligt in de binnenstad van IJsselstein, een gebied dat kan worden beschouwd als gemengd gebied. In de omgeving zijn verschillende bedrijven en andere functies gevestigd. In de directe nabijheid is een evenementenbureau gevestigd (Schapenstraat 2). Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter, uitgaande van het omgevingstype "rustige woonwijk". Dit in verband met het aspect geluid. Omdat de projectlocatie in dit geval binnen een gemengd gebied ligt, hoeft deze richtafstand niet te worden aangehouden. In dit geval wordt de realisatie van een woning naast een categorie 1 bedrijf in een stedelijke omgeving dan ook mogelijk geacht. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen.

#### Verkeer en parkeren

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de parkeersituatie ter plaatse. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar de Ruimtelijke onderbouwing Schapenstraat naast nr. 6. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

#### Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende bouwplan (de bouw van een woning) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de

initiatiefnemer en de gemeente IJsselstein is een exploitatieovereenkomst, inclusief planschadeovereenkomst, gesloten.

### **Toets slopen in beschermd stadsgezicht**

Op grond van artikel 17.5.1 van het bestemmingsplan is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen van gebouwen te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

De in sub 17.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied;

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sub 17.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan de commissie voor welstand en monumenten over de mogelijke aantasting van het beschermd dorpsgezicht.

Het bouwplan is op 5 januari 2015 voorgelegd aan de gecombineerde commissie voor welstand en monumenten "Mooisticht". Deze commissie heeft positief geoordeeld over het plan.

De cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting worden door de sloop en nieuwbouw niet aangetast.

### **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 welstandsbeleid**

De ingediende bescheiden zijn op 5-01-2015 voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijk kwaliteit "Mooisticht" en getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft positief geoordeeld. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

### **Voorschriften**

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

#### Specifieke voorschriften

- Met de bouw kan worden begonnen zodra de provincie (RUD Utrecht) haar goedkeuring heeft gegeven aan de voorgenomen uitvoering van de bodemsanering) dan wel dat is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- Indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, is het nodig dat de Omgevingsdienst haar goedkeuring geeft aan een plan van aanpak waarin wordt vermeld hoe met de verontreinigde grond (lood en koper) wordt omgegaan. Het plan van aanpak wordt toegevoegd aan de stukken van de omgevingsvergunning in het OLO. Het grondverzet moet worden uitgevoerd conform het goedgekeurde plan van aanpak.
- Indien er ingevolge andere regelgeving grondverzet moet plaatsvinden dieper dan 0,50 m dient, in het kader van archeologie nader overleg plaats te hebben met de omgevingsdienst (bevoegd gezag archeologie);

- Indien er bij het realiseren van dit plan meer als 10 m<sup>2</sup> afval ontstaan dient er een sloopmelding te worden gedaan, conform artikel 1.26, lid 1 van het bouwbesluit. Indien er sprake is van sloopwerkzaamheden waarbij bebouwing wordt gesloopt van voor 1993 dient hierbij tevens een asbestinventarisatie te worden overlegd;

#### 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

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 het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).
- 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. Gebruik van de grond moet worden gemeld;

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.

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](http://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.

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

drs. J. Post  
directeur