

Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

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

Betreft locatie:

Schapenstraat 4, 3401BR IJsselstein

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 op 10 december 2015 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;
- Situatietekening;
- Artiëste 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

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 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;
- een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen zes weken na bekendmaking zienswijzen in te brengen op de ontwerp omgevingsvergunning;
- er is één ontvankelijke zienswijze ingekomen.

Zienswijze

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning is door mr. I.C. Lok, namens de bewoner van Schapenstraat 6 en de bewoners van Schapenstraat 13, een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 4 augustus 2015 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Onderdeel van deze vergunning is de "Nota van zienswijzen, ontwerp omgevingsvergunning Schapenstraat 4". In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan. De dakkapel is kleiner gemaakt zodat er meer lichtinval zal zijn door het venster in de zijgevel van de woning aan de Schapenstraat 6.

Wettelijk vooroverleg

Wij hebben op 23 juli 2015 een reactie van de Provincie ontvangen. Er is geen strijd met het Provinciaal belang zoals vastgelegd in de PRV en PRS zodat er geen bezwaren zijn tegen het bouwplan.

Op 8 juli 2015 hebben wij het formele wateradvies ontvangen van HDSR. Door het Hoogheemraadschap wordt geconcludeerd dat de waterthema's en de gevolgen voor water goed beschreven zijn in de ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een geringe toename van verharding. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde "het standstill beginsel". Het waterschap heeft geen bezwaren tegen het bouwplan.

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^e 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 "kruimelgevallen 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:

- o 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;
- o 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. Indien meer dan 20 m² én dieper dan 30 cm ontgraven wordt, dient voor deze ontwikkeling alsnog de archeologische monumentenzorgcyclus van waardering en selectie (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Dit kan door het uitvoeren van een archeologische bureauonderzoek eventueel gecombineerd met een verkennend booronderzoek om de aard en intactheid van de bodemopbouw in kaart te brengen. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag een besluit nemen over het eventueel te plegen vervolgonderzoek. Het is ook mogelijk om deze

onderzoekstap over te slaan en tijdens de bodemroerende werkzaamheden een archeologische begeleiding uit te laten voeren. De aanvrager heeft voor dit laatste gekozen.

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 0,30 m met een oppervlakte groter dan 20 m², dient in het kader van archeologie nader overleg plaats te vinden met de Omgevingsdienst (bevoegd gezag archeologie);
- Indien er bij het realiseren van dit plan meer als 10 m² 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. Hergebruik van de grond moet worden gemeld;

Voorwaarden in kader van de archeologie:

- indien er ingevolge andere regelgeving grondverzet moet plaatsvinden dieper dan 0,30 m met een oppervlakte groter dan 20 m², dient in het kader van archeologie nader overleg plaats te vinden met de Omgevingsdienst (bevoegd gezag 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. 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, 10 december 2015

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN

De secretaris,

de burgemeester,

J. van Delden

mr. P.J.M van Domburg

Nota van zienswijzen, ontwerp omgevingsvergunning Schapenstraat 4 in IJsselstein

Inleiding

Van 25 juni tot en met 5 augustus 2015 heeft de ontwerp omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning en gedeeltelijke sloop van een bijgebouw op het perceel Schapenstraat 4 in IJsselstein ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan is door mr. I.C. Lok, namens de bewoner van Schapenstraat 6 en de bewoners van Schapenstraat 13 (hierna te noemen reclamanten) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 4 augustus 2015 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven met er onder, in cursief, de gemeentelijke reactie op de zienswijze.

Inhoudelijk

1. Met de omgevingsvergunning wordt de functie van het pand gewijzigd van opslag naar wonen. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een garagebox en schuur. Een groot deel van het perceel is onbebouwd en betegeld. Conform het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van maximaal 3,5 meter toegestaan. Uit de ontwerptekeningen komt naar voren dat in de nieuwe situatie bijna het gehele perceel bebouwd zal gaan worden. In plaats van een aangename open ruimte zal in de nieuwe situatie een omvangrijk bouwwerk, met een nokhoogte van 7,93 m, op het perceel gerealiseerd worden. Het belang van reclamanten wordt door deze ingrijpende verandering onevenredig geschaad.

Gemeentelijke reactie

Op de plankaart van het bestemmingsplan is over het gehele perceel Schapenstraat 4 een bouwvlak opgenomen. Hoewel in de huidige situatie een groot deel van het perceel onbebouwd is, staat het bestemmingsplan toe dat het volledige perceel bebouwd wordt. In het bestemmingsplan is de maximale goothoogte bepaald op 3,5 m. Het bouwplan heeft een goothoogte die aansluit bij de goothoogte van de woning aan de Schapenstraat 6, een goothoogte van 3,73 m. Een geringe afwijking ten opzichte van de bij recht toegestane goothoogte. Er is geen maximale nokhoogte bepaald. De nokhoogte is afgestemd op de nokhoogte van het pand Schapenstraat 6. Ook binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is omvangrijke bebouwing mogelijk.

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor opslagruimte. Het bouwplan voorziet in een woning. Hoewel een woning een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan een opslagruimte zien wij niet in dat door de bouw van een enkele woning het belang van reclamanten onevenredig wordt geschaad.

2. Conform de plankaart valt het onderhavige perceel onder beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 17 gelden ten aanzien van een beschermd stadsgezicht speciale regels. In de ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan niet aan de speciale regels van artikel 17 getoetst. De omgevingsvergunning kan ook daarom niet worden verleend.

Gemeentelijke reactie

Het bouwplan ligt inderdaad binnen het beschermd stadsgezicht van IJsselstein. In het bestemmingsplan zijn in artikel 17 regels opgenomen ter bescherming van de waarde van dit stadsgezicht. In de regels zijn een aantal kenmerken opgenomen die niet zonder meer veranderd mogen worden. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken indien daardoor de karakteristiek/kenmerken van het stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Voordat

een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag daarbij advies in bij de monumentencommissie. Het is dan ook niet zo dat de kenmerken niet gewijzigd mogen worden, maar daarvoor is een afwijkingsprocedure nodig. Voor het bouwplan Schapenstraat 4 wordt een afwijkingsprocedure doorlopen.

Om te beoordelen of de karakteristiek van het stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast is het bouwplan voorgelegd aan de gecombineerde commissie voor welstand en monumenten. 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. Zie hiervoor ook reactie op punt 4 van de zienswijze.

3. In de ruimtelijke onderbouwing heeft geen toets plaatsgevonden ten aanzien van de belangen van derden. Met name ten aanzien van de lichtval had het belang van de bewoner van Schapenstraat 6 meegewogen dienen te worden.
Aan de rechterzijde van de woning Schapenstraat 6 is ter hoogte van de eerste verdieping en raam gesitueerd. De bouw van het schuine dak van de nieuwe woning zorgt er voor dat er nauwelijks nog licht door het raam kan binnenvallen. Omdat het raam zich al meer dan 20 jaar aan deze zijde van de woning bevindt is een erfdiensbaarheid van licht verkregen. Het zou acceptabeler zijn geweest indien bij het ontwerp van de woning de indeling van het dak 180 graden was gedraaid zodat meer lichtinval mogelijk was door het betreffende raam. Ook de lichtinval in de tuin van Schapenstraat 6 zal door de aanzienlijke hoogte van de nieuwe woning afnemen. De belangen van de bewoner van Schapenstraat 6 hadden moeten prevaleren boven de belangen van initiatiefneemster.

Gemeentelijke reactie

Lichtinval raam eerste verdieping

Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwplan aangepast. De dakkapel is kleiner geworden zodat er voldoende licht door het raam op de eerste verdieping van de woning Schapenstraat 6 zal vallen.

Bezonning tuin

Naar aanleiding van de zienswijze is op 22 oktober 2015 een bezonningsstudie uitgevoerd. In deze bezonningsstudie is de bezonning van de tuin in de bestaande situatie vergeleken met de bezonning na realisatie van het bouwplan. In de periode tussen oktober en maart is er in de bestaande situatie volledig schaduw in de tuin, en derhalve geen verschil met de nieuwe situatie.

De bezonningsstudie is daarom gemaakt voor de periode 21 maart tot 21 oktober.

De bezonningstudie laat zien dat er gedurende bovengenoemde maanden gedurende een korte periode tussen 13.00 en 14.00 uur meer schaduw in een klein deel van de tuin zal zijn. Voor de overige tijden in de ochtend en namiddag is er, ten aanzien van de bezonning, geen nadeel door de nieuwbouw.

Gezien de geringe wijziging in bezonning zien wij geen aanleiding het belang van de bewoner van Schapenstraat 6 te laten prevaleren boven het belang dat aanvrager heeft met de bouw van de woning. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat het perceel Schapenstraat 6 in een stedelijke omgeving is gelegen. Binnen een dergelijke omgeving kan zich een vermindering van zoninval voordoen.

4. De ontwerp omgevingsvergunning is getoetst aan de Welstandsnota 2013. Onderdeel van de Welstandsnota 2013 is het beeldkwaliteitplan. De te realiseren woning voldoet op de volgende punten niet aan de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan:
 1. de oorspronkelijke gevelopbouw wordt niet gevolgd. De gevelopbouw van Schapenstraat 6 komt niet overeen met de te realiseren woning aan de Schapenstraat 4;
 2. qua verschijningsvorm sluit de nieuwe woning niet aan bij de bestaande historische bebouwing in de straat;
 3. in strijd met de welstandsnota is de gevel van de nieuwe woning niet overwegend vlak en wordt de voorgevel van de nieuwbouw naar achteren geplaatst;
 4. daarnaast ontstaat door het plaatsen van de woning op goothoogte direct aan Schapenstraat 6 een zogenaamd 'kokereffect' zonder licht in het poortgedeelte.

Op grond van bovenstaande punten wordt er in grote mate afgeweken van het beeldkwaliteitplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen uitwerking gegeven aan het feit dat enkel in incidentele gevallen nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken is toegestaan. De omgevingsvergunning kan daarom niet worden afgegeven.

Gemeentelijke reactie

1. Gevelopbouw

Het betreft een nieuwe invulling op een locatie waar nu geen woning staat. Er is dus ook geen sprake van een 'oorspronkelijke gevelopbouw' op deze locatie. Het bebouwingsbeeld van de historische binnenstad is een samenstel van bouwmassa's met allerlei vormen en uit diverse (stijl-) periodes. De woning moest in dit kader op zichzelf als een geheel nieuwe invulling worden beschouwd. Er is geen grond vanuit het beeldkwaliteitplan om te eisen dat de gevelopbouw van de nieuwe woning exact gelijk zou moeten zijn aan de gevelopbouw van nr. 6.

2. Verschijningsvorm

Het bebouwingsbeeld in de straat wordt met name gevormd door twintigste-eeuwse invullingen; sommige panden zijn ouder. Diverse nieuwbouwpanden (nog geen 30 jaar oud) zijn daarbij, net als de aanwezige oudere panden, in rood metselwerk opgetrokken en zijn voorzien van een kap. De meeste panden hebben een zadelkap, soms voorzien van een tuitgevel en soms voorzien van een lijstgevel. Het voorliggende plan wordt eveneens in rood metselwerk opgetrokken, heeft een zadelkap voorzien van een tuitgevel en sluit ook in massaverhouding ('korrelgrootte') aan bij het bebouwingsbeeld in de Schapenstraat. Op al deze onderdelen sluit het plan aan bij zijn omgeving en op de volgende criteria uit het beeldkwaliteitplan (pagina 15): "Nieuwe panden moeten aansluiten bij maat, schaal, kleur en materialen van de bestaande historische panden in de binnenstad."

Vervolgens kun je stellen dat in de geveluitwerking enzovoorts er sprake is van een meer eigentijdse vertaling van het voornoemde. Het beeldkwaliteitplan geeft duidelijk enige ruimte, daar waar gesteld wordt dat "nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken in incidentele gevallen toegestaan zijn." Juist ook gezien het feit dat het een geheel nieuwe invulling betreft en het feit dat het beeld in de binnenstad gekenmerkt wordt door bebouwing uit meerdere tijdperiodes, is er ons inziens geen enkel bezwaar om deze nieuwe invulling ook een enigszins eigentijds karakter te geven. Daarbij komt de ons inziens hoge architectonische kwaliteit van het ontwerp

3. Voorgevel

Deze opmerking bevreedt ons zeer. De voorgevel van het ontwerp is juist uitermate vlak; het is echt één gevelvlak. De voorgevel is vervolgens inderdaad enigszins teruggeplaatst ten opzichte van de belending. Los van het feit dat bescheiden verspringingen in de rooilijn in de Schapenstraat en de binnenstad niet ongebruikelijk zijn, achten wij het welstandshalve van belang dat deze woning iets terugspringt. Daarmee versterkt zij het beeld van het belendende

blokje (met o.a. nr. 6) en wordt de historische kroonlijst van nr. 6, die op een fraaie manier om de hoek grijpt, gerespecteerd en in het zicht gehouden.

4. Kokereffect

Heel kenmerkend voor de binnenstad is het gegeven dat panden tegen elkaar worden aangebouwd. Het zou juist strijdig met het historische stadsbeeld zijn geweest als deze nieuwe woning nu met een bepaalde maat los van nr. 6 zou worden gebouwd. Dit bezwaar vindt ons inziens dan ook geen enkele grond in het beeldkwaliteitplan

Samenvattend komen we wederom tot de conclusie dat dit plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat de monumentale waarden van de historische binnenstad van IJsselstein door dit plan niet worden aangetast.

5. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 13 de bestaande schuur aan de Schapenstraat 4 getypeerd als middeleeuws schuur. In de 'richtlijn bouwhistorisch onderzoek' staat op pagina 11 omschreven dat een bouwhistorisch onderzoek door de gemeente wordt vereist bij een beschermd monument en soms ook bij bouw aanvragen in een beschermd stadsgezicht. In de ruimtelijke onderbouwing is niet gemotiveerd waarom er in dit geval, als bouwplan binnen het beschermd stadsgezicht, geen bouwhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de toelichting van een bestemmingsplan- en in dit geval de ruimtelijke onderbouwing- een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige en te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het Bro verplicht niet dat hierbij bouwhistorisch onderzoek moet plaatsvinden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gesteld dat bij de beschrijving gebruik gemaakt kan worden van de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. In dit geval ligt het perceel weliswaar binnen een beschermd stadsgezicht, maar de bebouwing heeft geen monumentale waarde. Om die reden heeft geen aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Wel is het bouwplan voorgelegd aan de gecombineerde welstands- en monumentencommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd.

6. Uit de rapportage van Van Dijk Geo- en Milieutechniek blijkt dat er op het perceel Schapenstraat 4 sprake is van ernstige bodemverontreiniging dat onderdeel uitmaakt van een groter geval.
 - o in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat "bij het bevoegd gezag een saneringsplan dient te worden overgelegd". Het is reclamanten niet bekend of het saneringsplan inmiddels is overgelegd. Bovendien brengen de saneringshandelingen risico's mee voor de bewoner van Schapenstraat 6;
 - o in de ontwerp omgevingsvergunning is opgenomen dat 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 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 beide mogelijkheden is geen sprake zodat de omgevingsvergunning (nog) niet verleend kan worden.
 - o Voor het perceel aan de Schapenstraat 4 geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2". Voor bodemingrepen dieper dan 30 cm dient archeologisch onderzoek te

worden uitgevoerd tenzij de werkzaamheden een oppervlakte beslaan kleiner dan 20 m². Volgens de ruimtelijke onderbouwing is slechts 11,4 m² van het perceel nog ongeroerd. Op grond van dit gegeven wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek achterwege gelaten kan worden. Conform de aanvraaggegevens kan deze conclusie niet waar zijn, temeer omdat de grond gesaneerd moet worden. Deze bodemingreep zal dieper zijn dan 30 cm. Om die reden is archeologisch onderzoek vereist en kan de omgevingsvergunning (nog) niet worden verleend.

- o Op pagina 8 van de ontwerp omgevingsvergunning is het volgende voorschrift opgenomen: "Indien er ingevolge andere regelgeving grondverzet moet plaatsvinden dieper dan 0,5 m dient, in het kader van archeologie nader overleg plaats te hebben met de omgevingsdienst. Zoals reeds opgemerkt dient er conform het bestemmingsplan bij een bodemingreep op grotere diepte dan 0,30 m een vergunning van het bevoegde gezag te worden aangevraagd. De in het voorschrift opgenomen 0,50 m is hiermee in strijd zodat het voorschrift dient te worden aangepast naar 0,30 m."

Gemeentelijke reactie

In artikel 6.2 van de Wabo, uitgestelde inwerkingtreding, is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend maar niet in werking treedt zolang het bevoegd gezag Wet bodembescherming niet haar insteming heeft verleend op het saneringsplan dan wel een BUS-melding is gedaan en de daarbij vastgelegde proceduretermijn is verstreken dan wel is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In de omgevingsvergunning is tevens het voorschrift opgenomen dat indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging de omgevingsdienst haar goedkeuring geeft aan een plan van aanpak waarin wordt vermeld hoe met de verontreiniging wordt omgegaan. Duidelijk mag zijn dat dit plan van aanpak voor start bouw door de omgevingsdienst moet zijn goedgekeurd.

De saneerder van de locatie zal met uitvoering van de sanerende werkzaamheden die maatregelen moeten treffen om schade aan de omgeving te voorkomen. Met de voorliggende saneringsopgave is het goed mogelijk om schade te voorkomen.

Het is afhankelijk van de wijze van sanering of meer dan 20 m² én dieper dan 30 cm ontgraven wordt. De uiteindelijke saneringsmethode is de keuze van de initiatiefnemer. Indien meer dan 20 m² én dieper dan 30 cm ontgraven wordt, dient inderdaad voor deze ontwikkeling alsnog de archeologische monumentenzorgcyclus van waardering en selectie (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Dit kan door het uitvoeren van een archeologische bureauonderzoek eventueel gecombineerd met een verkennend booronderzoek om de aard en intactheid van de bodemopbouw in kaart te brengen. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag een besluit nemen over het eventueel te plegen vervolgonderzoek. De initiatiefnemer kan er ook voor kiezen om deze onderzoekstap over te slaan en tijdens de bodemroerende werkzaamheden een archeologische begeleiding uit te laten voeren. De initiatiefnemer heeft voor het laatste gekozen.

Op pagina 8 van de beschikking zal de tekst als volgt worden aangepast: "Indien er ingevolge andere regelgeving grondverzet moet plaatsvinden dieper dan 0,30 m met een oppervlakte groter dan 20 m², dient in het kader van archeologie nader overleg plaats te vinden met de omgevingsdienst."

7. Op grond van artikel 17.5.2 van het bestemmingsplan is slopen binnen het beschermd stadsgezicht toegestaan 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. In de ruimtelijke onderbouwing is een te summiere onderbouwing opgenomen over de sloop waardoor de sloop onvoldoende gemotiveerd is.

Gemeentelijke reactie

De artikelen 17.5.1 en 17.5.2 zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen ter voorkoming van aantasting van het beschermd dorpsgezicht. Sloop of gedeeltelijke sloop is slechts aanvaardbaar indien daardoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Om te beoordelen of aantasting plaats vindt is over het bouwplan (en sloop) advies gevraagd aan de commissie voor welstand en monumenten. Zoals in reactie 4 al beschreven is de commissie van mening dat de monumentale waarden van de historische binnenstad van IJsselstein door dit plan niet worden aangetast. Overigens wordt geen historische bebouwing gesloopt. Uitgangspunt van het ontwerp was juist het handhaven van de historische schuur.

8. Gezien de impact van het plan had een planschade opgesteld dienen te worden. Deze analyse ontbreekt. Door middel van de planschade hadden reclamanten aan kunnen tonen dat het plan geen doorgang had mogen vinden.

Gemeentelijke reactie

Met aanvrager is een exploitatieovereenkomst aangegaan. Onderdeel van deze overeenkomst is een planschadeovereenkomst. De eventuele planschadekosten zullen verhaald worden op aanvrager.

Hoewel niet zo genoemd doelt de indiener van de zienswijze waarschijnlijk op een planschaderisicoanalyse. Deze is inderdaad niet opgesteld. Het opstellen van een dergelijke analyse is niet wettelijk verplicht. Er geen reden voor de gemeente om aan te nemen dat de eventuele planschadekosten niet verhaald kunnen worden op aanvrager, zodat wij het plan economisch uitvoerbaar achten.