

Nota van zienswijzen en vooroverleg

Omgevingsvergunning Achtersloot 33c IJsselstein

Toelichting plan

Naar aanleiding van het voornemen om ter plaatse van Achtersloot 33c te IJsselstein een hooibergwoning te realiseren, is een omgevingsvergunningaanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3) ingediend.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing door Geofoxx d.d. 28 juli 2020 met bijbehorende onderzoeken waarin de motivering ten aanzien van de haalbaarheid van het project op verschillende, ruimtelijk relevante onderwerpen is opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de verantwoording van de nieuwbouwmogelijkheden voor deze locatie.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

De gemeente IJsselstein heeft haar taken aangaande de procedure voor dergelijke omgevingsvergunningaanvragen neergelegd bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). De omgevingsvergunningaanvraag heeft van 19 augustus t/m 30 september 2020 ter inzage gelegen (IDN NL.IMRO.0353.Asloot33c-ON01). Tijdens de inspraakprocedure kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen van een inwoner van de gemeente IJsselstein¹. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. Daarnaast zijn er 3 reacties van de vooroverlegpartners ontvangen. In de voorliggende “Nota van Zienswijze en vooroverleg” zal de ingediende zienswijze worden behandeld evenals het vooroverleg.

Leeswijzer

De behandeling van een Nota van Zienswijzen ziet er als volgt uit: 1) behandeling en beantwoording van de zienswijze; 2) vooroverleg; 3) conclusie in relatie tot de omgevingsvergunning.

¹ In verband met de AVG op deze wijze omschreven

Nota van zienswijzen en vooroverleg

Omgevingsvergunning Achtersloot 33c IJsselstein

1) Zienswijze 1

N r	Samenvatting	Beantwoording	Aanpas- sing
1.	De hoogte van de hooibergwoning belemmeren de zichtlijnen op het landelijk gebied vanuit de woning gelegen aan de Achtersloot 33a, waardoor het vrije uitzicht ernstig wordt verstoord.	De woning gelegen aan de Achtersloot 33a heeft reeds een beperkt uitzicht op het landelijk gebied. Dit uitzicht wordt enerzijds belemmerd door de aanwezige bebouwing (de te slopen schuur, gelegen schuin achter 33A, zijn eigen bijgebouw en de schuur behorend bij Achtersloot 33b) en anderzijds door de reeds aanwezige begroeiing . Met het slopen van de grote schuur en het bouwen van een woning meer noordoostelijk van deze schuur ontstaat voor de woning Achtersloot 33a juist een vrijer uitzicht op het landelijk gebied. Tevens wordt de openheid en het landschap versterkt door het landschappelijk inrichtingsplan bestaande uit streekeigen beplanting Vanwege de verschijningsvorm als 'hooibergwoning' wordt deze ter plaatse tevens als stedenbouwkundig passend geacht. Daarnaast is er sprake van een inrichtingsplan voor de buitenruimte	Geen
2.	Op de tweede verdieping van de hooibergwoning wordt een woonfunctie mogelijk, waardoor her rechtstreekse inkijk in de woning aan de Achtersloot 33a en de daarbij behorende gronden ontstaat, hetgeen de privacy schendt.	De hooibergwoning krijgt geen tweede verdieping. De woning wordt weliswaar uitgevoerd in drie woonlagen, maar bestaande uit een kelder, de begane grond en een verdieping/ kap. De nokhoogte (8,4 m) valt binnen de maximum bouwhoogte van de omliggende woningen, zijnde veelal 9 m. De goothoogte (5,4 m) is iets hoger dan de gemiddelde goothoogte in de omgeving, welke 3 tot 4 meter is. Dit heeft echter met de bouwstijl van de woning te maken. Op de eerste verdiepingen van omliggende bebouwing zijn overigens dakkapellen aanwezig die op dezelfde hoogte liggen als de ramen op de eerste verdieping van de hooibergwoning. Om de privacy van de bewoners en van omwonenden te beschermen wordt aan twee zijden melkglas toegepast, waardoor zowel inkijk als uitzicht niet mogelijk is.	Geen
3.	De situatie waar de hooibergwoning gebouwd gaat worden komt niet overeen met de situatie van de te slopen voormalige stalbebouwing. Dit is strijdig met de visie neergelegd in de provinciale Ruimtelijke Verordening provincie Utrecht.	In de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de daaruit voortvloeiende Ruimtelijke Verordening is vastgelegd dat het verstedelijkingsbeleid zich primair richt op de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woning valt binnen de begrenzing van het stedelijk gebied en daarmee is de ontwikkeling passend binnen het provinciaal beleid.	Geen

Nota van zienswijzen en vooroverleg

Omgevingsvergunning Achtersloot 33c IJsselstein

		 Wanneer de woning op dezelfde plek als de te slopen schuur zou worden gebouwd, zou deze juist buiten deze begrenzing vallen en daarmee dus in strijd zijn met het provinciaal beleid. De sloop van de veestal buiten de rode contour zorgt juist voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering die aansluit bij de ambities van zowel het Provinciaal als gemeentelijk ruimtelijk beleid.	
4	Behalve de onder 1 en 2 genoemde argumenten zal het bouwen van een hooibergwoning achter het bestaande bebouwingslint leiden tot extra verkeersbewegingen langs de woning aan Achtersloot 33A, hetgeen zal leiden tot een significante waardevermindering	De schuur is altijd verhuurd geweest, waarbij sprake was van meerdere verkeersbewegingen per dag, veelal met vrachtauto's en / of tractoren. De verkeersbewegingen die gepaard gaan met één huishouden zijn beperkt en leiden juist tot een afname van de verkeersbewegingen. De relatie van de suggestie van de significante waardevermindering wordt overigens niet gezien.	Geen
5	Verzocht wordt om een exemplaar van de planschadeanalyse, indien deze is uitgevoerd. Tevens houdt men het recht voor om een aanvraag voor planschade in te dienen indien de zienswijze ongegrond wordt verklaard.	In het kader van deze kleinschalige ontwikkeling is geen planschadeanalyse uitgevoerd. Het betreft een kleinschalig project waarvoor het gebruikelijk is om een planschadeovereenkomst met een initiatiefnemer af te sluiten en niet een planschadeanalyse te vragen. Verder is er met de directe omwonenden vooraf over de plannen gesproken en geen aanleiding gezien om een aanvraag planschade te verwachten. Indiener is vrij om conform de daarvoor geldende procedureregels een aanvraag planschade in te dienen. Deze zal dan uiteindelijk onafhankelijk getoetst en beoordeeld worden.	Geen
6 a.	In het verlengde van punt 3 wordt opgemerkt dat met het toestaan van de hooibergwoning een tweede bouwlaag bestemming wordt toegevoegd aan de van	Zie de argumentatie aangaande punt 2. Er is geen sprake van een extra bouwlaag. Als met dit punt wordt bedoeld een tweede rij huizen achter de historische lintbebouwing, dan is dat op dit moment al op meerdere locaties aan de Achtersloot het geval. De bouw van een woning in de 2^e lijn is	Geen

Nota van zienswijzen en vooroverleg

Omgevingsvergunning Achtersloot 33c IJsselstein

	oudsher op de gronden aanwezige (eenlaags) bebouwing. Een dergelijke ontwikkeling is voor zover bekend nog nergens langs de Achtersloot mogelijk gemaakt. Dit is strijdig met te stellen eisen van een goede ruimtelijke ordening, omdat daarmee een trend kan worden gezet (precedentwerking!) voor het toekomstige bebouwingsbeeld in het historisch gegroeide lint van de Achtersloot.	weliswaar niet veel voorkomend maar gelet op de ligging binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied ruimtelijk aanvaardbaar. Het zal daarom niet leiden tot een precedent omdat de ruimtelijke afweging aan de Achtersloot buiten deze contour anders zal zijn. De welstandsnota van de gemeente IJsselstein biedt ruimte voor het bouwen in een afwijkende architectuur bij nieuwbouw of aanpassingen mits van hoog niveau. In deze situatie is sprake van een woning in een hooibergstijl en dit wordt passend geacht bij de cultuurhistorie van de streek.	
6 b	Hoewel de betreffende gronden onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied (uitgaande van de bestemmingsplan systematiek, behorend de gronden feitelijk gezien tot het landelijk gebied en zouden met het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling ook anderen in de toekomst hier rechten aan kunnen gaan ontlenen waardoor de aantasting van de landschapswaarden van het buitengebied op het spel komen te staan.	De grens van het stedelijk gebied versus het landelijk gebied is duidelijk vastgesteld. Enerzijds middels het bestemmingsplan en anderzijds middels de contour voor het bestaand stedelijk gebied. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding is te zien dat het plangebied binnen deze contour valt. Hier zijn meer mogelijkheden voor woningbouw dan buiten deze contour Het buitengebied wordt voldoende beschermd door zowel het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied noord en zuid en door het feit dat dit gebied buiten de rode contour van de provinciale ruimtelijke structuurvisie ligt. De realisatie van nieuwe woningen en niet agrarische bebouwing is hier gebonden aan strakke regels ter bescherming van de waarden van het landelijk gebied. 	Geen

Conclusie zienswijze:

De betreffende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning

2) Vooroverleg

De ontwerpvergunning is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de formele vooroverlegpartners, te weten de provincie Utrecht, de Gasunie en het Hoogheemraadschap Stichtse

Nota van zienswijzen en vooroverleg Omgevingsvergunning Achtersloot 33c IJsselstein

Rijnlanden. Deze drie instanties hebben te kennen gegeven dat er geen aanleiding is voor het plaatsen van opmerkingen in het kader van dit initiatief.

Ambtshalve aanpassingen:

Er is geen sprake van ambtshalve aanpassingen

3) Conclusie

De ingediende zienswijze en de ontvangen vooroverlegreacties geven geen aanleiding om te komen tot een aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.