

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'

Gemeente IJsselstein

Publicatie datum:

Status:

Concept

Referentienummer:

Versie: 23 april 2024

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Nota van beantwoording zienswijzen	4
3. Staat van wijzigingen.....	5

1. Inleiding

Doel en status van nota

Deze Nota van beantwoording zienswijzen gaat over de zienswijze die is ingediend op het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'.

Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'

Het ontwerp paraplubestemmingsplan met kenmerk NL.IMRO.0353.BPparaplu-ON01 is op 5 december 2023 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein. Dit ontwerp paraplubestemmingsplan is gedurende de periode 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegd; digitaal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (nu ook via het omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie) en in het Gemeenteblad en in de lokale huis-aan-huis krant het Kontakt.

Terinzagelegging

Tijdens de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze binnengekomen door een bewoner van de Meerenburgerhoorn en opgenomen in deze Nota van beantwoording. De ingediende zienswijze is ontvankelijk.

2. Nota van beantwoording zienswijzen

Nr.	Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie en eventuele aanpassing
1.0	Particulier	Een voorgestelde standaardoptie voor een dakopbouw en dakkapel toevoegen aan het ontwerp paraplubestemmingsplan voor de Meerenburgerhorn.	In artikel 7.7 en 7.8 van het ontwerp paraplubestemmingsplan is het volgende opgenomen: 7.7 Een dakkapel op het hoofdgebouw In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakkapel op het hoofdgebouw toegestaan, mits: a. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht; b. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakkapel; van een trendvolgende dakkapel is sprake als de dakkapel hetzelfde is als reeds vergunde dakkapellen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat. 7.8 Een dakopbouw op het hoofdgebouw In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan, mits: a. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht; b. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakopbouw; van een trendvolgende dakopbouw is sprake als de dakopbouw hetzelfde is als reeds vergunde dakopbouwen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat. Om een dakopbouw/dakkapel als standaardoptie of als trendsetter te bestempelen is advies gevraagd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). De CRK heeft op 19 maart 2024 aangegeven dat zij van oordeel zijn dat de nog gave stedenbouwkundige setting van de blokken langs de Meerenburgerhorn mede gezien hun samenhang met de basiliek niet verstoord moeten worden door de toepassing van dakopbouwen op de al praktisch gezien zeer lage zadeldakken. Ze adviseren om dit buurtje uit te sluiten van het toepassen van dakkapellen en dakopbouwen. Daarnaast zijn ze van oordeel dat gezien de bijzondere ligging direct tegen de binnenstad en de stedenbouwkundige opzet in combinatie met de gave dakvlakken ook de wijk Nieuwpoort in het ontwerp paraplubestemmingsplan

		uitgesloten dienen te worden van het toepassen van dakkapellen den dakopbouwen. Het volledige advies is als bijlage bij deze nota van zienswijze gevoegd en voorzien van een kaart met de aangegeven gebieden. Wij gaan deels mee in het advies. Voor wat betreft de wijk Nieuwpoort zijn er al diverse dakkapellen gerealiseerd en daarmee trendsetters gecreëerd. Deze willen we derhalve niet uitsluiten. De overige punten worden overgenomen. Aanpassing paraplubestemmingsplan. Het ontwerp paraplubestemmingsplan zal als volgt worden aangepast: 7.7 Een dakkapel op het hoofdgebouw In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakkapel op het hoofdgebouw toegestaan, mits: c. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht en niet gelegen aan de Meerenburgerhorn, zoals aangegeven op bijgevoegde kaart; d. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakkapel; van een trendvolgende dakkapel is sprake als de dakkapel hetzelfde is als reeds vergunde dakkapellen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat. 7.8 Een dakopbouw op het hoofdgebouw In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan, mits: c. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht, niet gelegen aan de Meerenburgerhorn en niet gelegen in de wijk Nieuwpoort, zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart; d. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakopbouw; van een trendvolgende dakopbouw is sprake als de dakopbouw hetzelfde is als reeds vergunde dakopbouwen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.
--	--	--

3. Staat van wijzigingen

Het ontwerp paraplubestemmingsplan zal in de regels als volgt worden aangepast:

7.7 Een dakkapel op het hoofdgebouw

In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakkapel op het hoofdgebouw toegestaan, mits:

- e. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht en niet gelegen aan de Meerenburgerhorn, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels;
- f. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakkapel; van een trendvolgende dakkapel is sprake als de dakkapel hetzelfde is als reeds vergunde dakkapellen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.

7.8 Een dakopbouw op het hoofdgebouw

In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan, mits:

- e. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht, niet gelegen aan de Meerenburgerhorn en niet gelegen in de wijk Nieuwpoort, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels;

er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakopbouw; van een trendvolgende dakopbouw is sprake als de dakopbouw hetzelfde is als reeds vergunde dakopbouwen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.

Onderstaande kaart zal worden opgenomen in de bijlage bij de regels:



Zicht op de basiliek vanaf de Meerenburgerhorn



Karakteristiek straatbeeld Nieuwpoort



Aan het gemeentebestuur van IJsselstein
Postbus 26
3400 AA IJsselstein

Datum : 19-03-2024
Dossiernummer : IJS24-0030 - 1
Gemeentennummer :
DSO nummer : / M. van Kats
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
reactie zienswijze dakopbouwen parapluplan
o.a. Meerenburgerhorn
IJsselstein

Geacht college,

Naar aanleiding van een in procedure gebracht ontwerp parapluplan dakkapellen en dakopbouwen, is door de gemeente een inspraakreactie ontvangen van een bewoner uit de Meerenburgerhorn.

Aan ons is gevraagd om te reageren op deze inspraakreactie en daarbij ook ons advies te geven over het ontwerp parapluplan.

In het ontwerp parapluplan dakkapellen en dakopbouwen is het volgende opgenomen:

7.7 Een dakkapel op het hoofdgebouw

In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakkapel op het hoofdgebouw toegestaan, mits:

a. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht;

b. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakkapel; van een trendvolgende dakkapel is sprake als de dakkapel hetzelfde is als reeds vergunde dakkapellen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.

7.8 Een dakopbouw op het hoofdgebouw

In aanvulling c.q. in afwijking van de bouwregels per bestemming is een dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan, mits:

a. het gebouw niet is gelegen in het beschermd stadsgezicht;

b. er sprake is van een standaardoptie en/of een trendvolgende dakopbouw; van een trendvolgende dakopbouw is sprake als de dakopbouw hetzelfde is als reeds vergunde dakopbouwen in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930 B.01



Omgevingswet

Sinds 1 januari is de Omgevingswet in werking getreden. Belangrijke wijziging is dat bij het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit niet sec naar monumenten gekeken wordt maar dat de gemeente ook aantasting van de omgeving van beschermde monumenten moet voorkomen. Dat moet voor zover die aantasting een negatieve invloed heeft op het aanzicht of de waardering van die monumenten. Dit betekent dat niet alleen naar de binnenstad van IJsselstein als beschermd stadsgezicht gekeken moet worden maar ook naar de directe omgeving die van invloed kan zijn op het aanzicht en de waardering van deze monumenten. Direct tegen de binnenstad aan liggen twee woongebieden die als waardevol aangeduid kunnen worden. Aan de zuidoostzijde de wijk Nieuwpoort en aan de noordwestzijde het karakteristieke woonbuurtje ten zuidoosten van de Meerenburgerhorn.

Karakteristieke Nieuwpoort en Meerenburgerhorn

Nieuwpoort

De gemeente IJsselstein is ontstaan in 1814. In dat jaar werd de oude baronie van IJsselstein opgedeeld in drie gemeenten: IJsselstein, Benschop en Noord Polsbroek. Oorspronkelijk heeft de wijk Nieuwpoort deel uitgemaakt van de veste, maar na de verwoesting van 1417/1418 is dit deel van de stad niet meer herbouwd. Na de Tweede Wereldoorlog (en de terugkeer van burgemeester Abbink Spaink) werd het uitbreidingsplan voortvarend ter hand genomen. Nieuwpoort was als specifieke uitbreidingslocatie hierbij nadrukkelijk in beeld. De goedkeuring van het plan door de gemeenteraad vond plaats in februari 1947. Begin 1949 werden de eerste woningen in Nieuwpoort door de bewoners betrokken. De laatste woningen werden in 1958 gerealiseerd. In totaal zijn er 383 gemeentewoningen gebouwd. In 1956 werd de wijk door een 'voor alle rijverkeer geschikte' brug met de oude stad verbonden.

In de wederopbouw wijken is afgestapt van de vooroorlogse gesloten bouwblokken, waarin rond een binnenterrein de woningen in een aantal bouwlagen werden gegroepeerd. Na de oorlog was de verbetering van de woonomstandigheden een belangrijk doel. Hierbij waren principes als licht, lucht en ruimte, hoewel niet nieuw, belangrijk voor de ontwikkeling van de woningen en de uitbreidingswijken. Dit betekende dat gezocht werd naar nieuwe bouw- en verkavelingswijzen. In de wederopbouw wijken is daarom vaak het principe van de 'open bebouwing' toegepast. Dit was een geleidelijke ontwikkeling. Al vóór de oorlog werd de zg. 'strokenbouw' geïntroduceerd. Hierbij zijn parallelle, vrijstaande woningrijen zo goed mogelijk ten opzichte van de zon geplaatst. Het gesloten bouwblok werd als het ware geleidelijk opgeknipt, maar de traditionele ontsluiting via de woonstraat bleef. Er ontstonden vele wijken met rijtjeshuizen waarvan de achtertuinten aan elkaar grensden (rug-aan-rug).

Nieuwpoort, bestaande uit laagbouw afgewisseld met een aantal galerijwoningen, neemt een bijzondere plaats in tussen de verschillende naoorlogse wijken in IJsselstein. Het is de eerste uitbreidingswijk van IJsselstein uit de wederopbouw. De stedenbouwkundige opzet was (en is nog altijd) kenmerkend voor de wederopbouw. Het geometrisch stratenpatroon volgt de rechthoekige vorm van het gebied. Er bestond een hiërarchisch onderscheid tussen de woonstraten en de Mr. Abbink Spainkstraat als hoofdas met een breder en groener profiel. De bebouwing stond in stroken dicht langs de straten. De huizen werden vormgegeven in de stijl van de Delftse School.

Momenteel vertegenwoordigen de meeste gebouwen in Nieuwpoort nog zeer sterk de ideeën en inzichten uit de jaren veertig en vijftig met een herkenbare architectuur waardoor de wijk een unieke positie binnen

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565 67 930 B 01



IJsselstein inneemt. Het is belangrijk dat deze waarden van zowel de wijk als de afzonderlijke gebouwen behouden blijven.

Voorkomen dient te worden dat het 'gave' straatbeeld door initiatieven aangetast worden. Hiermee worden eveneens dakkapellen en dakopbouwen bedoeld aangezien deze juist de gave dakvlakken aantasten.

Meerenburgerhorn

Het betreft een stedenbouwkundig ensemble bestaande uit zes identieke bouwmassa's die haaks op de stadsgracht (rijksmonument) en de Meerenburgerhorn georiënteerd zijn. De woningen hebben een opbouw van twee bouwlagen met de relatief flauw zadeldak. In de doorsnede is de zadeldakvorm al dusdanig laag dat er nauwelijks rechtop onder de nok kan worden gestaan. In vormgevende zin zal sowieso iedere opbouw teveel vragen van de kap. De woningen zijn met hun voorzijden georiënteerd op groene autovrije tussenruimtes en de fraai vormgegeven koppen zijn georiënteerd op de Meerenburgerhorn. Deze stedenbouwkundige setting zorgt voor een fraaie overgang naar de stadsgracht en de historische binnenstad met zichtlijnen richting basiliek en binnenstad. De dakvlakken zijn nog 'gaaf' en zowel de achterzijde als voorzijde zijn duidelijk zichtbaar vanuit de Meerenburgerhorn. Het beeld vanaf de Meerenburgerhorn hangt hier erg samen met het zicht op de bijzondere basiliek (rijksmonument). Juist door de situering van de blokken zullen dakopbouwen van negatieve invloed zijn op dat zicht op de basiliek.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de nog gave stedenbouwkundige setting van de blokken langs de Meerenbrugerhorn mede gezien hun samenhang met de basiliek niet verstoord moet worden door de toepassing van dakopbouwen op de al praktisch gezien zeer lage zadeldakken. We adviseren om dit buurtje uit te sluiten van het toepassen van dakkapellen en dakopbouwen. Daarnaast zijn we van oordeel dat gezien de bijzondere ligging direct tegen de binnenstad en de stedenbouwkundige opzet in combinatie met de gave dakvlakken ook de wijk Nieuwpoort in het parapluplan uitgesloten dient te worden van het toepassen van dakkapellen en dakopbouwen.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van IJsselstein

ir. A. Tom

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01