

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Gemachtigde: Groothuis Bouw B.V.
Aanvrager: H. van Eijk**

Betreft locatie:

**Panoven naast 95 in IJsselstein
Besluitdatum: 1 december 2020**

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning. De aanvraag gaat over Panoven naast 95 (te voorzien van huisnummer 97), kadastraal bekend als sectie H nummer 979, in IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/156217.

Besluit

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

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De omgevingsvergunning is verleend op 1 december 2020 voor het bouwen van een nieuwe woning.

Gewaarmerkte Stukken

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

- Eijk, van te IJsselstein, publiceert baar aanvraagformulier;
- 2426-BT01_2020-08-17_PDF, gevelaanzichten, plattegronden, doorsneden en situatietekening, 2 april 2020;
- 2426-S01_2020-04-02_PDF, gewijzigde situatietekening, 19 december 2019;
- 2426-PD01_pdf, details;
- 2426-BB01_2020-04-02_pdf, bouwbesluitberekeningen;
- 2426-EPC01_2020-04-02_pdf, energieprestatieberekening;
- 20_099_01_v01_Woonhuis_van_Eijk_2426_pdf, akoestisch onderzoek;
- 2426-TT01_2020-04-02_PDF, constructietekening;
- 2426-BVP01_pdf, bouwveiligheidsplan;
- t_NL_IMRO_0353_OvPanovennaast95-CO01 V2_pdf, ruimtelijke onderbouwing;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo waarbij deze aanvraag de reguliere 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 Wabo.

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 Wabo.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Bouwconstructie:

tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De

regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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

Dit besluit 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. Wij raden u aan om de beroepstermijn af te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. 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. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit 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.

Voor meer informatie over het instellen van beroep verwijzen we u naar de beroepsclausule op de laatste pagina.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vanaf 10 december 2020, gedurende zes weken (20 januari 2020), ter inzage gelegd.

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

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan 'Panoven c.a.', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein op 1 september 1983. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'Ea' en het totaal aantal woningen 2. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen, waarbij de eengezinshuizen aaneengesloten gebouwd dienen te worden. Verder geldt een minimaal goothoogte van 2,5 m en een maximale goothoogte van 3,5 m.

Het bouwplan betreft de realisatie van een vrijstaande woning en deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan en niet via een binnenplanse afwijking te realiseren.

Afwijken bestemmingsplan

Medewerking verlenen aan de aanvraag op dit punt is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wabo, een Wabo - projectafwijkingsbesluit. 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.

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing 'Panoven naast 95' opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij kortheidshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing.

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente IJsselstein ligt het plangebied in twee zoneringen met een (middel-)hoge archeologische verwachting. Ter plaatse is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv. In het plangebied is niet eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd. Vanwege de veelheid aan onderzoeken in de directe omgeving en de resultaten daarvan heeft de bevoegde overheid besloten dat een verkennend booronderzoek achterwege kan worden gelaten en een proefsleuvenonderzoek is vereist. Het daartoe benodigde Programma van Eisen (PvE) is inmiddels door de gemeente goedgekeurd en dient uitgevoerd te worden. De concept ruimtelijke onderbouwing dient op basis van de uitkomsten van dit onderzoek nog nader aangevuld te worden en derhalve is dit onderdeel als 'p.m.' opgevoerd. De nadere eisen ten aanzien van archeologie zijn onderstaand terug te vinden.

Hogere waarden besluit

Tevens is ten behoeve van deze ontwikkeling is voor het aspect geluid een hogere waarden besluit noodzakelijk. Het benodigde besluit hogere waarden zal parallel met de ter visie legging van deze ontwerpbeschikking in procedure gebracht worden en eveneens als ontwerpbesluit ter visie gelegd worden.

Verklaring van geen bedenkingen niet vereist

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. Het toevoegen van één woning binnen de bebouwde kom valt onder de categorieën projecten waarvoor een verklaring van bedenkingen niet nodig is.

Anterieure overeenkomst voor grondexploitatie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Om het kostenverhaal vast te leggen wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor grondexploitatie aangegaan. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voorschriften ten aanzien te verrichten archeologisch onderzoek

1. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, uitgewerkt en gerapporteerd conform het programma van eisen (Magdelijns 2020 v. 1.1. d.d. 10-09-2020) en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
2. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek neemt de gemeente een besluit over eventueel vervolgonderzoek. De bouwwerkzaamheden starten niet voordat de gemeente een besluit heeft genomen over de omgang met aanwezige archeologische resten.
3. Wanneer de gemeente op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk acht (alvorens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden) wordt voor deze opgraving een Programma van Eisen opgesteld. De archeologische werkzaamheden vinden plaats na goedkeuring van dit Programma van Eisen door de gemeente.
4. De opgraving wordt uitgevoerd, uitgewerkt en gerapporteerd conform het programma van eisen (onder 3) en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project 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 17 januari 2020 voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit "Mooi Sticht" en getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft opmerkingen gemaakt over de gevelcompositie. In de vergadering van 9 juli 2020 is een gewijzigd plan besproken waarop de commissie positief heeft geoordeeld. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- Een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op basis van het goedgekeurde programma van Eisen;
- In het kader van stikstofdepositie zal bij de realisatie van de Woning gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen jonger dan 2014 waarvan de uitstoot lager is dan van oudere machines;

Specifieke voorschriften voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, uitgewerkt en gerapporteerd conform het programma van eisen (Magdelijns 2020 v. 1.1. d.d. 10-09-2020) en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek neemt de gemeente een besluit over eventueel vervolgonderzoek. De bouwwerkzaamheden starten niet voordat de gemeente een besluit heeft genomen over de omgang met aanwezige archeologische resten.
- Wanneer de gemeente op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk acht (alvorens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden) wordt voor deze opgraving een Programma van Eisen opgesteld. De archeologische werkzaamheden vinden plaats na goedkeuring van dit Programma van Eisen door de gemeente.

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- het is verboden 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

- 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 cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen 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 peilhoogte ter plaatse en de rooilijnen op het bouwterrein;
- de aanvang van de grondverbetering werkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht).

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:

- sondering en funderingsberekening (digitaal of in drievoud);
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies (digitaal of in drievoud);
- bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;
- voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de Verordening rioolaansluiting van de gemeente IJsselstein;
- hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde 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 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 Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de Omgevingsdienst regio Utrecht

(088 – 022 50 00). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf.

Bouwactiviteiten start/gereed melding

Door de Omgevingsdienst regio Utrecht is aan u een vergunning verstrekt voor bouwactiviteiten, u dient aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaan 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.

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 start- en gereed melding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereed melding".

Het formulier kunt u ingevuld en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

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

drs. A.E. van Vuuren
directeur

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. Indien u wilt voorkomen dat op korte termijn uitvoering wordt gegeven aan het besluit, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend, als u tegen het besluit ook beroep heeft ingesteld. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het beroepschrift, worden ingediend bij Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen bij Rechtbank Midden-Nederland via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.