

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: EVA architecten B.V.

Betreft locatie:

Utrechtsestraat 67a in IJsselstein (Vingerhoekhof 7b en 7c)

Besluitdatum: datum

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouw van twee woningen. De aanvraag gaat over Utrechtsestraat 67a in IJsselstein (Vingerhoekhof 7b en 7c). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/223039.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 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 RO

De omgevingsvergunning is verleend op **datum** voor nieuwbouw van twee woningen

Gewaarmerkte Stukken

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

- 19149_bestaande_toestand_BT_20220623_pdf.pdf, 21-12-2022
- wing_Utrechtsestraat_67A_IJsselstein_pdf.pdf, 21-12-2022
- t_67a_in_IJsselstein_17_oktober_2022_pdf.pdf, 21-12-2022
- in_Utrechtsestraat_67A_20_april_2021_pdf.pdf, 21-12-2022
- el_van_Proefsleuven_21_december_2022_pdf.pdf, 21-12-2022
- at_67a_te_IJsselstein_3_oktober_2021_pdf.pdf, 21-12-2022
- e_Wet_natuurbescherming_14_juni_2022_pdf.pdf, 21-12-2022
- Utrechtsestraat 67A.pdf, publiceeraar aanvraagformulier
- 2022001_BENG-Berekening_bnr_01_pdf.pdf, 22-02-2023
- 2022001_BENG-Berekening_bnr_02_pdf.pdf, 22-02-2023
- opig_energielabel_bnr_01_-_367604401_pdf.pdf, 22-02-2023
- opig_energielabel_bnr_02_-_199453482_pdf.pdf, 22-02-2023
- 2022001_R00_d_d_08-02-2023_pdf.pdf, 22-02-2023
- 20230125_kleur-en_materialenstaat_DO_pdf.pdf, 22-02-2023
- 25_Utrechtsestraat_welstand_20230125_pdf.pdf, 22-02-2023
- 20230125_Utrechtsestraat_DO_set_pdf.pdf, 22-02-2023
- EVA_documentenlijst_DO_20230222_pdf.pdf, 22-02-2023
- aat_67a_te_IJsselstein_-_BB_woning_1_pdf.pdf, 22-02-2023
- aat_67a_te_IJsselstein_-_BB_woning_2_pdf.pdf, 22-02-2023
- _67a_te_IJsselstein_-_Woning_1_-_MPG_pdf.pdf, 22-02-2023
- _67a_te_IJsselstein_-_Woning_2_-_MPG_pdf.pdf, 22-02-2023
- htsestraat_67a_te_IJsselstein_090223_pdf.pdf
- besluit verlenging beslistermijn.pdf

Omgevingsvergunning 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 06-02-2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 29 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28-02-2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 22 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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 gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag. Op 1 maart 2023 is de beslistermijn met 42 dagen verlengd.

Inwerkingtreding besluit (nog niet van toepassing, betreft ontwerp omgevingsvergunning)

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 beroepsschrift 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 liggen vanaf 31mei tot en met 12 juli 2023 ter inzage. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging wordt gepubliceerd op www.overheid.nl, officiële bekendmakingen in het Kontakt *Zendersteeknieuws*. Met deze bekendmaking wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

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

De aanvraag is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld 4 juli 2013) en heeft de bestemming 'Centrum' (artikel 4). Daarnaast geldt voor het gehele projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 21' (artikel 15) en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (artikel 17) en ligt het projectgebied in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (artikel 21.4).

Daarnaast is ook het paraplubestemmingsplan Parkeernormen (2018) van toepassing.

Strijdigheden bestemmingsplan Binnenstad

De ingediende aanvraag is strijdig op twee onderdelen te weten:

- i. Wonen op de begane grond (zonder aanduiding) is strijdig met het bestemmingsplan (artikel 4.1.e);
- ii. De toegestane goothoogte van maximaal 3.5 m wordt deels overschreden (artikel 4.2.1.b.);

De aanvraag past niet in de voorschriften van het bestemmingsplan en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Strijdigheden paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein

- iii. Aan het uitgangspunt parkeren op eigen terrein wordt niet voldaan.

Waarde - Archeologie - 2 (artikel 15)

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden. Bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 20 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien het beoogde initiatief is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Namens de gemeente IJsselstein heeft diens adviseur, de Omgevingsdienst regio Utrecht het voorliggende rapport beoordeeld, akkoord bevonden en is het eens met het gegeven selectieadvies. Het proefsleuvenonderzoek heeft in voldoende mate aangetoond dat de aanwezige archeologische resten geen behoudens waardige vindplaats vormen. Verder archeologisch onderzoek of andere maatregelen ten behoeve van bescherming van de aanwezige archeologische resten zijn niet noodzakelijk voor de ontwikkeling bestaande uit nieuwbouw appartementen. De wettelijke meldplicht voor archeologische toeval vondsten in art. 5.10 Erfgoedwet blijft wel onverminderd van toepassing.

Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 17)

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het stadsgezicht. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor nieuwe ontwikkelingen voor zover en indien daardoor de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein' ter hand genomen. In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen voor nieuwbouw/herstructurering van de Vingerhoekhof benoemd. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein'.

Vrijwaringszone - molenbiotoop' (artikel 21.4)

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht. Binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken als er sprake is van een situatie waarin vrije

windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing. Voorwaarde is dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt. Het nieuwe kleinschalige gebouw sluit aan op de belendende bebouwing waardoor de er geen sprake is van beperking van windvang en zicht op de molen.

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 commissie voor ruimtelijke kwaliteit "MooiSticht" heeft op 30 januari 2023 positief geadviseerd over het bouwplan en het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking) of indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Binnenplanse afwijking

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1e van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan in die gevallen waarin dit in het bestemmingplan is geregeld.

In het bestemmingsplan "Binnenstad" zijn geen afwijkmogelijkheden geregeld waarmee dit project vergund kan worden.

In het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein" is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het uitgangspunt parkeren op eigen terrein (artikel 4.1.d). Onder het kopje "beoordeling omgevingsaspecten" motiveren wij dat wij in dit geval van deze bevoegdheid gebruik maken.

Kruimelgevallenafwijking

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan in die gevallen die genoemd zijn in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Dit zogenoemde 'kruimelbeleid' biedt na beoordeling geen mogelijkheden om af te wijken van de bestemmingsplanregels voor het bouwen van de twee woningen (en de benodigde twee parkeervoorzieningen).

Buitenplanse afwijking met een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit' (sublid 3)

Op basis van het bovenstaande bieden de hiervoor genoemde planologische afwijkmogelijkheden geen mogelijkheid om het voorliggende initiatief mogelijk te maken. Het initiatief voor de bouw van twee woningen kan daarom niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen, waarmee invulling gegeven wordt aan deze bepaling. In de onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Beleidskaders

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Met de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt er tevens aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein. Hiertoe is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Woonvisie 2019 – 2030 van de gemeente IJsselstein.

Conclusie

De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Toets welstandsbeleid

Beoordeling stedenbouw

De stedenbouwkundige van de gemeente IJsselstein heeft het volgende advies uitgebracht op het voorliggende initiatief:

“De huidige situatie wordt gevormd door een houten erfafscheiding die een achtertuin afschermt van het Vingerhoekhof. Een transformatie naar woningbouw, waarbij de representatieve voorgevels georiënteerd zijn op de Vingerhoekhof, betekent een gewenste verlevendiging van het hof: de achterzijde wordt getransformeerd naar een representatieve voorzijde.

Qua bouwmassa is bij de uitwerking gekozen voor twee individuele woningen (ieder met eigen kap) die qua stedenbouwkundige korrel aansluit bij de aangrenzende woningen. Qua goothoogte wordt eveneens op passende wijze aangesloten bij de direct aangrenzende bestaande woningen.”

Zowel de functiewijziging als de uitwerking van de bouwmassa's zijn stedenbouwkundig akkoord.

Beoordeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Indien een bouwplan zich aan de voorzijde van het pand/perceel bevindt, vindt de welstandtoets plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'MooiSticht'.

Het bouwplan is op 24 juni en 19 augustus 2020 besproken met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit 'MooiSticht'. Op hoofdlijnen is de commissie in principe akkoord met betrekking tot model 2 of 3 uitgaande van traditioneel materiaalgebruik (baksteen). Eventueel is een beperkte gevelsprong mogelijk van ca. 30 cm om de individualiteit te benadrukken. De 'Oude Smidse' kan een hele goede schakelfunctie spelen. Op 30 januari 2023 is het uiteindelijke definitieve plan positief beoordeeld.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67A. Middels de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Bij de uitwerking van het bouwplan zijn de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan leidend geweest voor het ontwerp. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein' en is tevens stedenbouwkundig akkoord.

Beoordeling omgevingsaspecten

De beoogde ontwikkeling is beoordeeld in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten. Toetsing toont aan dat het project uitvoerbaar is in relatie tot deze aspecten. Onderstaand wordt hier per relevant aspect kort nader op ingegaan.

a. Verkeer/parkeren

Zoals eerder geconstateerd is de beoogde ontwikkeling in strijd met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein. In artikel 4.1. onder a wordt namelijk aangegeven dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet mag worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Om aan de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan van IJsselstein te kunnen voldoen, dient er per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er worden in totaal 2 woningen/appartementen toegevoegd, wat maakt dat er ter plaatse 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De ingediende aanvraag voldoet niet aan deze eis, waardoor het plan in strijd is met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein.

Met artikel 4.1 onder d uit de bestemmingsplanregels, kan er echter worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Deze andere wijze dient door de aanvrager van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden.

Beoordeling afwijken strijdigheid parkeren

Voorliggend initiatief is strijdig met het Paraplubestemmingsplan parkeernormen van de gemeente IJsselstein. Met artikel 4.1 onder d kan er afgeweken worden van deze normen. Lid 2 geeft daarbij aan dat aanvrager, mits gemotiveerd, op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte kan voorzien. Initiatiefnemers/aanvragers willen hieraan tegemoetkomen door gebruik te maken van de gemeentelijke parkeergarages om zo aan de parkeernorm te voldoen.

Advies beleidsafdeling Parkeren en Mobiliteit:

Het betreffende bouwplan is voorgelegd aan de beleidsadviseur Parkeren en Mobiliteit van de gemeente IJsselstein. Onderstaand parkeeradvies kan hierin gevolgd worden.

“Vanuit parkeren betekent deze ontwikkeling dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden gerealiseerd. Er worden twee woningen toegevoegd. Voor beide woningen geldt een parkeernorm van 1,0 per woning, met twee woningen resulteert dit in 2,0 parkeerplaatsen. Aangezien er op deze locatie hier geen ruimte voor is, is het voornemen om deze verplichting achterwege te laten en zo de ontwikkeling wel mogelijk te maken. De twee adressen zullen echter wel op de POET-lijst (parkeren op eigen terrein) worden geregistreerd, waarmee de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in het centrum. Dit om verdere druk op het aantal parkeerplaatsen in het centrum preventief tegen te gaan. Initiatiefnemers behouden wel de mogelijkheid om, onder betaling, een vergunning aan te vragen voor de gemeentelijke parkeergarages.”

Daarnaast worden nog de volgende randvoorwaarden meegegeven richting initiatiefnemer:

- De onmogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen dient ook opgenomen te worden in eventuele koop of huurcontracten. Dit dient middels een ketenbeding vastgelegd te worden voor eventuele tweede huurders/eigenaren.
- Bij de verkoop moet actief gecommuniceerd worden dat er géén parkeerplaats is en dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een eerste bewonersvergunning. Verantwoordelijkheid hiervan ligt bij de initiatiefnemer.

b. Geluid

In het kader van goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de beschikbare informatie ten behoeve van de geluidsbelasting ter plaatse van het projectgebied. Op basis van de geluidskaarten van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) geldt ter plaatse van het projectgebied een lage geluidsbelasting van 38-43 dB. Hiertoe wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht.

c. Bodem

Na het verwijderen van de bovengrond (waarin de sterk verhoogde gehalten lood zijn aangetoond) vormen de overige lichte verontreinigingen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er na het verwijderen van de bovengrond geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

d. Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is aanvullend onderzoek naar de huismus uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij zijn dus ook géén huismusnesten of voor huismus functionele structuren aangetroffen binnen het plangebied. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Een ontheffing ten aanzien van huismus binnen de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijfflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn in géén gevallen vogelnesten aangetroffen binnen het plangebied of de directe omgeving ervan.

Milieuzonering

Akkoord. Gezien de gemengde functies in de binnenstad kan het projectgebied aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is in de directe omgeving van het projectgebied op de begane grond detailhandel en lichte horeca toegestaan. Wonen is toegestaan boven de begane grond. Ter plaatse van het westelijk pand is eveneens dienstverlening toegestaan. Aangezien er in de directe omgeving reeds woonfuncties boven de begane grond zijn toegestaan zullen de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijven. Hierdoor kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning. Voorts wordt de bedrijfsvoering van de horecavoorziening niet beperkt.

Eindconclusie:

Gelet op bovenstaande overwegingen kan het voorliggende initiatief mogelijk gemaakt worden via een binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 1e van de Wabo) voor wat betreft de strijd met het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein" en een buitenplanse afwijking met een zogenaamd 'Wabo-projectbesluit' (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3e van de Wabo) voor wat betreft de strijdigheden met het bestemmingsplan "Binnenstad". Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en gemeente is hiervoor een planschadeovereenkomst gesloten.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften

- Initiatiefnemer heeft de direct aangrenzende omwonenden/gebruikers geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling in het kader van de omgevingsdialoog. Er waren zowel positieve als negatieve reacties over de ontwikkeling. Er dient in het vervolgtraject aandacht te zijn voor mogelijk bezwaar en beroep van (direct) omwonenden en andere belanghebbenden.

- Voor het realiseren van de woningen zal de aanwezige boom op het perceel ruimte moeten maken. Hierdoor valt er groen weg in de binnenstad en binnen het aangezicht van het Vingerhoekhof. Voor het verwijderen van de boom dient er een kapvergunning aangevraagd te worden. Ter compensatie zal er in de tuin een nieuwe boom worden aangeplant, dit wordt als akkoord bevonden en zien we graag gerealiseerd worden.
- De wettelijke meldplicht voor archeologische toevalsvondsten in art. 5.10 Erfgoedwet blijft onverminderd van toepassing. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. ODRU) worden gemeld.

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 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

- 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 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;
- berekeningen en tekeningen van alle toe te passen beton-, staal- en houtconstructies;

- 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 hergebruiksmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld;

Regels over grondverzet

Bij grondverzet gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

Hergebruik van grond binnen het eigen perceel is toegestaan met uitzondering van sterk verontreinigde grond (met een concentratie boven de interventiewaarde). Sterk verontreinigde grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Bijna alle toepassingen van grond (inclusief zand) afkomstig van een ander perceel moeten worden gemeld via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor de uitzonderingen op de meldingsplicht kan per e-mail contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) via info@odru.nl.

Wanneer grond wordt afgevoerd van het perceel, kan het worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit. Binnen de regio kan dit op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart. Deze bodemkwaliteitskaart kan worden geraadpleegd op het Geoloket van de ODRU via www.odru.nl. Als grond niet op basis van de bodemkwaliteitskaart, of niet binnen de regio hergebruikt gaat worden, moet de kwaliteit van de partij eerst worden vastgesteld met een partijkeuring. Vrijkomende grond kan ook worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De ontdoener van de grond dient op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting te tonen.

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.

Bouwwerk te slopen

Het slopen geschiedt overeenkomstig met de bepalingen van de Bouwbesluit en het Asbestverwijderingsbesluit.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

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 gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente IJsselstein" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereedmelding". 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

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein, postbus 26 3400 AA IJsselstein.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- De naam en het adres van indiener
- De dagtekening
- Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- De gronden van bezwaar

Het bezwaarschrift 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. U kunt een verzoek om voorlopige voorziening alleen indienen als u tegen het besluit ook bezwaar heeft gemaakt. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Het verzoek moet, samen met een kopie van het bezwaarschrift, 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. Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden.