

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: EVE Architecten B.V.

Betreft locatie:

**Zuid IJsseldijk 12a (naast Zuid IJsseldijk 12)
Ter inzage: 20 juni 2024**

Burgemeester en wethouders hebben op 26 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Zuid IJsseldijk 12a (naast Zuid IJsseldijk 12), 3401PX IJsselstein. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-2023-105725.

Besluit

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

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan

Op tekening is aangegeven dat de uitbouw aan de achterzijde vergunningsvrij worden uitgevoerd. Dit onderdeel maakt geen deel uit van deze beschikking.

De omgevingsvergunning wordt op 20 juni 2024 voor het bouwen van een woning, gedurende zes weken, ter inzage gelegd.

Gewaarmerkte Stukken

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

- | | |
|---|-----------------------|
| • 01 Aanvraagdocument publiceerbaar | d.d. 26 juli 2023 |
| • 02 Situatie | d.d. 2 mei 2024 |
| • 03 Plattegrond – Kelder (blad DO4436-001) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 04 Plattegrond – Begane grond (blad DO4436-002) | d.d. 2 mei 2024 |
| • 05 Plattegrond – Verdieping (blad DO4436-003) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 06 Plattegrond – Zolder (blad DO4436-004) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 07 Gevelaanzichten (blad DO4436-005) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 08 Principedetails (blad DO4436-006) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 09 Riolerings (blad DO4436-007) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 10 Bouwbesluitoverzichten (blad DO4436-008) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 11 Bouwbesluit (14-7-2023) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 12 BENG-berekening | d.d. 26 juli 2023 |
| • 13 MPG berekening (18-7-2023) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 14 Q-Care_Flame_away_TR1.pdf | d.d. 26 juli 2023 |
| • 15 Q-care_veiligheidsinformatieblad.pdf | d.d. 26 juli 2023 |
| • 16 Beproeversverslag rieten dak | d.d. 26 juli 2023 |
| • 17 Quicksan | d.d. 15 december 2023 |
| • 18 Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 | d.d. 26 juli 2023 |
| • 19 Constructie – sonderingen | d.d. 17 oktober 2023 |
| • 20 Constructie – tekeningen dd_20-06-2023 (blad 1 t/m 12) | d.d. 26 juli 2023 |
| • 21 Constructie Statistische berekening dd_10-11-2023.pdf | d.d. 7 februari 2024 |
| • 22 Constructie P-01-Palenplan.pdf | d.d. 7 februari 2024 |
| • 23 Constructie V-01_Balkenplan_keldervloer.pdf | d.d. 7 februari 2024 |
| • 24 Constructie W01_Balkenplan_keldervloer-Wapening | d.d. 7 februari 2024 |
| • 25 Ruimtelijke onderbouw | d.d. 15 april 2024 |
| • 26 Verkennend_asbest_onderzoek_1 | d.d. 7 februari 2024 |
| • 27 nader bodem onderzoek_Zuid_IJsseldijk_IJsselstein | d.d. 7 februari 2024 |
| • 28 Bodemonderzoek_aanvullend.pdf | d.d. 16 februari 2024 |
| • 29 Plan van aanpak sanering | d.d. 11 maart 2024 |

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) 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 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. Om welke documenten het gaat leest u onder het kopje 'Specifieke voorschriften'.

Bouwveiligheidsplan:

U dient drie weken voor de start van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan aan te leveren.

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 (hierna Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna 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 6 februari 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 7 februari 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 1 dag. 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 geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kan door een ieder zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

De zienswijzen dient de volgende informatie te bevatten: naam en adres van de indiener, datum, reden van de zienswijze en op welk ontwerpbesluit de zienswijze betrekking heeft.

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

Het perceel Zuid IJsseldijk 12a in IJsselstein ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving', met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast is het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein' van toepassing.

Het plan bestaat uit het bouwen van een nieuwe woning.

Wonen (artikel 15)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen (artikel 15.1). Het plan bestaat uit het bouwen van een woning. Het plan past binnen de bestemmingsomschrijving.

Op grond van artikel 15.2.1 onder a worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd. Op dit perceel is geen bouwvlak aanwezig. De woning kan dus niet binnen een bouwvlak worden geplaatst. Het plan is in strijd met artikel 15.2.1 onder a en voldoet niet aan deze planregels.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 18)

De voor 'Waarde – Archeologie – 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen. (artikel 18.1).

Op basis van artikel 18.2 mogen op de gronden met deze bestemming slechts bouwwerken worden gebouwd mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het perceel een middelhoge verwachtingswaarde heeft. Dit betekent dat er bij bodemingrepen groter dan 2500 m2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien bij dit bouwplan de bodemingrepen ruim onder de 2500 m2 wordt gebleven en geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, mag worden aangenomen dat de archeologische waarden zich tegen de bouw niet verzetten.

Op grond van artikel 18.3 is het verboden op deze gronden bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Dit gaat onder andere om werkzaamheden die in de grond plaatsvinden, waaronder heilwerkzaamheden (artikel 18.3 onder a sub 4). Deze werkzaamheden worden uitgevoerd binnen voorliggend bouwplan. Op grond van artikel 18.3 onder b is het verbod als bedoeld in artikel 18 onder a sub 3 tot en met 9 niet van toepassing indien de werkzaamheden een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2500 m2 (artikel 18.3 onder b sub 1). De werkzaamheden blijven binnen deze vrijstellingswaarden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Waterstaat – Waterkering (artikel 21)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering (artikel 21.1).

Op grond van artikel 21.2 onder b mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Het plan betreft het bouwen van een nieuwe woning. Het plan is in strijd met deze planregels.

Aanvraag aanmerken voor activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo moet uw aanvraag worden aangemerkt als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met

het bestemmingsplan', (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) vanwege strijd met de bestemming 'Wonen' (artikel 15) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 21).

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 MooiSticht heeft op 24 augustus 2023, met een stempeladvies, positief geadviseerd over het bouwplan. Het advies is gebaseerd op het beleid zoals vastgesteld in de welstandsnota. Het plan voldoet aan de bepalingen uit de welstandsnota en past in het omgevingsbeeld. 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, onder 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. In dit geval bestaat strijd met het bestemmingsplan op de volgende punten:

- De woning wordt niet binnen een bouwvlak gebouwd, artikel 15.2.1 onder a
- De woning wordt gebouwd binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering', waar het bouwen van nieuwe gebouwen niet is toegestaan, artikel 21.2 onder b

Wanneer er sprake is van strijd met het bestemmingsplan wordt bekeken of het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Op basis van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo 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

Voor het bouwen van de woning is geen mogelijkheid om medewerking te verlenen door middel van een binnenplanse afwijking.

Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelgeval)

Het plan kan niet worden gerealiseerd door het toepassen van een van de onderdelen uit artikel 4 Bijlage II Bor.

Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (met ruimtelijke onderbouwing)

Medewerking verlenen aan de aanvraag voor het bouwen van de woning is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. 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.

Beleidsafweging

Er is op 26-7-2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor nieuwbouw van een woning aan de Zuid IJsseldijk tussen 12 en 14 in IJsselstein kadastraal bekend als sectie G perceel 186. Getoetst is aan het planvoornemen, omgevingsvergunning Zuid IJsseldijk naast 12 Gemeente IJsselstein met het kenmerk, NL.IMRO.0353.ZuidIJsseldijk10-Co01 d.d. 2024-04-15 met daarbij behorende tekeningen waaronder de als laatste op 2 mei 2024 gewijzigde situatie, begane grond en gevelaanzicht. Vanwege de datum van indienen wordt getoetst naar Wabo. Voorafgaande hieraan heeft het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente IJsselstein in twee collegebesluiten onder voorwaarden medewerking verleend aan deze ontwikkeling. 10 mei 2016 zaaknummer 291934 en 7 juli 2020 Z/19/135043/D-419599. Aan de voorwaarden behorende bij het laatste besluit wordt getoetst.

Voorwaarden volgend uit principebesluit

In het principebesluit van 20 juli 2020 zijn diverse voorwaarden opgenomen. De nu relevante voorwaarden betreffen participatie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Participatie

30 oktober 2019 is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Achterveld en omgeving met enkele omwonenden gesproken over de twee woningen waaruit ook dit planvoornemen voorkomt. Hierbij is onder andere over stedenbouwkundige voorwaarden gesproken. Nadien adviseerde het college in het collegebesluit van 2020 de initiatiefnemer de plannen door te spreken met omwonenden en andere belanghebbenden. Uit de toelichting volgt dat omwonenden zijn geïnformeerd en zich kunnen vinden in het plan.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het betreft een karakteristieke locatie vanwege de ligging van het planvoornemen direct aan de Hollandsche IJssel waarvoor er maatwerk wordt gevraagd ten aanzien van de inpassing van de vrijstaande woningen. In bijlage 1 van de afhandelingsbrief van het principebesluit van 20 juli 2020 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor twee woningen, waaronder de voorliggende aanvraag:

- Beide woningen worden georiënteerd op de Zuid IJsseldijk. *De entree is aan de voorzijde, hieraan wordt voldaan.*
- Beide woningen dienen in dezelfde rooilijn gesitueerd te worden die op 2 meter uit de Zuid IJsseldijk is gesitueerd. Dit heeft enerzijds te maken met het smalle profiel van de Zuid IJsseldijk en anderzijds met een passende overgang tussen nummer 10 (staat bijna op De Zuid-IJsseldijk) en de nummers 16 en 18 (staan op minimaal 5 meter uit de Zuid IJsseldijk). Op deze wijze wordt de overgang op een geleidelijke en passende wijze vormgegeven waarbij tevens rekening is gehouden met de verkeersveiligheid. *De rooilijn is gesitueerd op 2.20 meter van de weg, het verschil is nihil en daarmee wordt er voldaan.*
- Er dient per perceel ruimte te zijn voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein die naast elkaar gesitueerd zijn (breedte minimaal 5 meter). *Hieraan wordt voldaan.*
- De woningen dienen op voldoende afstand van elkaar en ten opzichte van de bestaande bebouwing gesitueerd te worden. *Het hoofdgebouw wordt op een gepaste wijze tussen de bestaande woningen gerealiseerd.*
- Eventuele (vrijstaande) bijgebouwen dienen de zichtlijnen op de Hollandsche IJssel niet te belemmeren. *In de aanvraag zijn er geen vrijstaande bijgebouwen opgenomen, dus in het kader van deze aanvraag wordt hieraan voldoen. Toekomstige bijgebouwen op basis van vergunningsvrij zijn wel mogelijk, bij de realisatie dient het open karakter wel zo veel mogelijk behouden te blijven, hiervoor wordt een inspanningsverplichting opgenomen in deze beschikking, te lezen onder de specifieke voorschriften.*
- De architectuur van de woningen dient afgestemd te worden op de karakteristieken van de lintbebouwing en reeds aanwezige woningen. *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met het plan.*
- De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal één bouwlaag met kap. *Hier wordt aan voldaan.*

Specifiek voor deze aanvraag, het zogenoemde zuidelijk perceel direct ten noorden van nummer 12:

- Het bouwvlak is maximaal 11 meter breed en 6 meter diep. *Het hoofdgebouw voldoet aan deze maten. Vergunningsvrij wordt een aanbouw gerealiseerd. Dat kan niet direct worden verboden; de maximale breedte wordt niet overschreden waarmee de zichtlijnen niet worden aangetast.*
- Twee auto-opstelplaatsen ten zuiden van het hoofdgebouw met een minimale breedte van 5 meter (hierdoor wordt de hoofdmassa op voldoende afstand van nummer 10 gerealiseerd). *Hieraan wordt voldaan.*
- Afstand hoofdgebouw tot noordelijke perceelsgrens conform afbeelding zodat de zichtlijn op de Hollandsche IJssel gewaarborgd is. *Hieraan wordt voldaan.*

Planologische procedure

Initiatiefnemer heeft gekozen met behulp van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1, onder a sub 3° Wabo).

De 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.

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, sub 3 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 van categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, gemeente IJsselstein 2010*” vastgesteld. De aanvraag valt onder deze lijst.

Omdat het voornemen in strijd is met de door de raad vastgestelde regels moet worden beoordeeld of een verklaring van geen bedenkingen door de raad moet worden afgegeven en onder welke voorwaarden.

Beoordeling: De locatie is binnenstedelijk gelegen, maar niet binnen de stadsgrachten. Daarom valt dit project onder B lid a; vervolgens valt dit planvoornemen met de omvang van 1 woning binnen de categorie projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Wel zijn de voorwaarden van toepassing die onder E. zijn beschreven:

a.

Het project mag niet in strijd zijn met relevante wetgeving onder andere op het gebied van water(toets), luchtkwaliteit, externe veiligheid, E.H.S, Vogel- en Habitatrichtlijn en flora en fauna; *Uit de toelichting volgt dat het project hier niet mee in strijd is.*

b.

Het project mag niet in strijd zijn met bekendgemaakt rijks- en provinciaal beleid, in het bijzonder het locatie- en mobiliteitsbeleid en het beleid ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel; *Uit de toelichting volgt dat het project hier niet mee in strijd is.*

c.

Het project mag niet leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, zoals die tot uitdrukking komt in de cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige structuren of elementen; dit kan tot uitdrukking komen in een positief advies over de inpassing van het project in de omgeving van Welstand Monumenten Midden Nederland of een andere onafhankelijke adviescommissie, waarin de relatie van het project tot de omgeving expliciet is verwoord; *Zoals benoemd zijn in het collegebesluit zijn er voorwaarden (door de gemeentelijk stedenbouwkundige) opgesteld die ten doel hadden de ontwikkeling te passen in de cultuurhistorische waarden van de Hollandse IJssel en de daar al aanwezige bebouwing. Zoals hierboven benoemd wordt aan deze voorwaarden voldaan. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met de verschijningsvorm van het bouwwerk.*

d.

In het landelijk gebied mag een project niet leiden tot een onaanvaardbare toename van het gemotoriseerde verkeer; *Niet van toepassing*.

e.

Het project mag geen onevenredige hinder of belemmeringen veroorzaken voor aangrenzende functies of bestemmingen. *Gemeentelijk verkeerskundige heeft beoordeeld dat er geen onevenredige hinder zal plaats vinden, vanwege de te verwachten beperkte voertuigbewegingen.*

Goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing 'omgevingsvergunning Zuid IJsseldijk naast 10 Gemeente IJsselstein' opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij zijn op grond van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Kort lichten wij twee aspecten toe, voor de volledige motivatie van het besluit verwijzen wij korthedshalve naar deze ruimtelijke onderbouwing.

1. Parkeren

Ten aanzien van het parkeren geldt het geldende Paraplubestemmingsplan "parkeernormen IJsselstein". Hier geldt 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 wordt voorzien.

Om de twee parkeerplaatsen ook daadwerkelijk als parkeerplaats te gebruiken is na verzoek de luchtwarmtepomp aan de zijgevel verplaatst, zie gewijzigde tekeningen, waardoor er meer ruimte overblijft om uit te stappen. Aan de minimale omgang volgens uit het parkeerbeleid van de gemeente IJsselstein wordt voldaan. Hiermee is dit aspect in orde.

2. Ligging op waterkering

De Hollandse IJssel is een regionale waterkering. Zoals beschreven valt de locatie onder de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering; het bouwen van een bouwwerk is niet direct mogelijk. Uit artikel 21.3 volgt dat middels een omgevingsvergunning hiervan kan worden afgeweken indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Er is overleg geweest met de HDSR, waaruit volgde dat de gewenste activiteiten mogelijk zijn. Dit is in de toelichting voldoende gemotiveerd. Wel dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Overige

Anterieure overeenkomst voor grondexploitatie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. In deze aanvraag is er geen sprake van een voorgenomen ontwikkeling waarbij de economische uitvoerbaarheid moet worden gewaarborgd. Het opstellen van een Anterieure overeenkomst is daarmee niet nodig. Leges zullen worden geïnd voor het doorlopen van een uitgebreide procedure.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt medewerking verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van één woning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende voorschriften worden verbonden:

Specifieke voorschriften bodem

- Met de bouw van de woning mag pas worden gestart, nadat de bodem conform het plan van aanpak (kenmerk 3590126.002 van maart 2023) is gesaneerd en het evaluatierapport van die sanering is goedgekeurd door de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Specifieke voorschriften constructie

Uiterlijk tot drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen de onderstaande stukken/gegevens digitaal te zijn aangeleverd bij de Omgevingsdienst Utrecht, afdeling Bouwen.

De constructiegegevens afkomstig van derden dienen te worden ingediend met goedkeuringsverklaring van de hoofdconstructeur.

Dit betreft o.a.:

- Berekening en wapeningstekening van de breedplaatvloeren.
- Berekening en tekening van de (prefab) kapconstructie
- Het (hei-)register, hierin worden per paalnummer volgens het goedgekeurde palenplan de nodige controlegegevens overzichtelijk vastgelegd en bewaard. (Dat betreft onder meer het paaltype, de paalafmetingen, het paalpuntniveau, de werkvolgorde, de wijze van inbrengen, het slagdiagram, het valblok en de valhoogte e.d., de datum, de tijd en de eventuele afwijkingen van de goedgekeurde stukken en overige bijzonderheden).
 - De inmetingen van de funderingspalen, alle palen dienen te worden ingemeten.
 - Overzicht van de constructieve aanpassing van de fundering indien de paalafwijkingen te groot zijn

Specifieke voorschriften stedenbouw

- Inspanningsverplichting: Er dient gestreefd te worden naar een zoveel mogelijk open karakter van de inrichting van het erf om de zichtlijnen op de Hollandsche IJssel te behouden. Hier dient bij mogelijke toekomstige veranderingen of aanpassingen aan de inrichting inclusief de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen rekening mee gehouden te worden

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 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 0297-291616;
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.

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 grondverbeteringwerkzaamheden (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 legesverordening 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.

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

drs. A.E. van Vuuren
directeur