

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Gemachtigde: EVE Architecten B.V.

Betreft locatie:

Zuid IJsseldijk 12a (naast Zuid IJsseldijk 12)

Besluitdatum: 12 september 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 is verleend op 12 september 2024 voor het bouwen van een woning.

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 onderbouwing | 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 Wabo, 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 Wabo 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

Er zijn naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit zienswijzen ontvangen. Wij hebben de zienswijzen beoordeeld en een reactie gegeven. De zienswijzen en onze reactie hierop is te vinden achteraan het besluit.

Inwerkingtreding besluit

Dot besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan door belanghebbenden 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 beroep 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 voorzieningenrechten 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.

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 heiwerkzaamheden (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 aan de 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 voortvloeit. 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 voldaan. 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 (welstandscommissie) 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.

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. *De 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 kortheidshalve 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. Deze is aangevraagd en verleend door het HDSR.

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

Beroepsclausule

Tegen dit 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 beroepsschrift 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.

Nota van zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning naast Zuid IJsseldijk 12 (toekomstig 12A) in IJsselstein

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning op het perceel naast Zuid IJsseldijk 12 (toekomstig Zuid IJsseldijk 12A). Per zienswijze worden de gemaakte opmerkingen beschreven met daaronder schuingedrukt de beantwoording.

Zienswijze 1

1. Er moet een zorgvuldig bouwkundig opnamerapport worden opgemaakt van de situatie van de opstallen bij huisnummer 10 inclusief een nulmeting om verzakking en/of afschuiving naderhand te kunnen vaststellen. Dit alles door een onafhankelijk deskundig bureau. Daarnaast moet de woning van nummer 10 tijdens de bouw worden voorzien van trillingsmeters, spiegeltjes en meetboutjes. De metingen hiervan dienen realtime te worden bijgehouden en vastgelegd door een onafhankelijk bureau.

Antwoord: Uit de wet volgt geen verplichting/bevoegdheid voor de gemeente en/of ODRU om deze voorwaarden te verzorgen/eisen. De metingen door een onafhankelijk bureau komen voor eigen rekening. Wel kan vanuit de gemeente en/of ODRU een contactpersoon worden aangegeven voor een planschadeverzoek voor eventuele schade.

2. Er dient duidelijkheid te worden verschaft over wie er moet worden aangesproken en verantwoordelijk is voor eventuele schade ten gevolge van de bouw van de geplande woning.

Antwoord: Er is een planschadeovereenkomst getekend door de initiatiefnemer. Deze is in principe bedoeld voor dit soort situaties. Voorop staat dat schade zoveel als mogelijk moet worden voorkomen. De hoofopzet van de constructie is goedgekeurd door de constructeur. Met de bouw mag pas worden begonnen als de volledige constructie is goedgekeurd.

3. De vrees bestaat dat zwaar transport voor aan- en afvoer van bouwmaterialen over de Zuid IJsseldijk langs de woning van nummer 10 komt. Een alternatieve route zou overwogen moeten worden.

Antwoord: De weg is smal en bochtig, waardoor hoge snelheden en zware vrachtwagens onwaarschijnlijk zijn. Voor wat betreft het vervoer van de bouwmaterialen en bouwmachines heeft de initiatiefnemer daarnaast aangegeven dat er geen zwaar bouwverkeer langs het huis van nummer 10 zal komen. Hier zal de uitvoerder op toezien. Of de door het bouwverkeer veroorzaakte trillingen schade zullen veroorzaken aan bestaande panden is van veel factoren afhankelijk. Aslasten, rijsnelheid, afstand tot de weg, ondergrond, bouwkundige staat en eigenschappen (zoals funderingen) van de bestaande panden. Een deskundige kan met onderzoeken en berekeningen een voorspelling doen over de kans op schade. Trillingsmeters die geplaatst zullen worden door de initiatiefnemer kunnen hier ook meer duidelijkheid over geven en voorkomen discussie achteraf. Ook wordt er een nulmeting uitgevoerd.

Zienswijze 2

1. De uitbouw komt over de rooilijn heen.

Antwoord: In de aanvraag is aangegeven dat dit gedeelte vergunningsvrij zal worden uitgevoerd. Tenzij het bestemmingsplan expliciet bebouwing of bouwwerken verbiedt, is dit deel inderdaad vergunningsvrij. De woning zelf, het hoofdgebouw, moet binnen de rooilijnen blijven. De bouwwerken zijn, zoals aangegeven op de tekeningen, door de raad en het college van B&W beoordeeld en akkoord bevonden.

2. Er is bij de woning geen berging aanwezig voor fietsen. Op termijn zou de eigenaar een schuur willen bouwen tegen het perceel van de Zuid IJsseldijk 12.

Antwoord: er is geen fietsenberging aangevraagd. Vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, mits deze binnen de wettelijke regels vallen (voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken). Dat geldt tevens voor de gebouwen en percelen in eigendom van de omwonenden. Als er een vergunning voor de schuur wordt aangevraagd moeten de zichtlijnen op de IJssel zoveel als mogelijk behouden blijven.

Zienswijze 3

1. Eerdere bouwprojecten de afgelopen paar jaar in de straat hebben tot significante verkeershinder geleid. Er werd tijdens de bouw overal geparkeerd, maar ook werden busjes gebruikt als een mini-werkplaats. Mijn oprit lag hierdoor aan het einde van de dag bezaaid met afgezaagde houtstukken, metalen onderdelen etc. Daarnaast bleek na afloop dat het asfalt van de Zuid IJsseldijk en het gras en perkjes beschadigd waren door het zware bouwverkeer waarmee de machines, het materieel en het bouw materiaal werden aangeleverd.

Antwoord: In de algemene voorschriften behorend bij het besluit is opgenomen dat het verboden is 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. Daarnaast moet directe of indirecte schade aan eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendommen van de gemeente IJsselstein ten gevolge van de verrichte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Indien de schade niet binnen twee weken wordt hersteld zal de gemeente IJsselstein de schade (laten) herstellen.

2. Op basis van de geschetste, toekomstige situatie in de stukken van de aanvrager heb ik grote twijfels bij de omvang en afwerking van het te bouwen pand. Allereerst past een pand met een enorme rietenkap m.i. niet in het straatbeeld. Daarnaast wordt door de gekozen vorm en maatvoering een zeer groot, licht en zicht benemend object tegenover bestaande en lageregelegen woningen geplaatst. Dit is ook eerder gebeurd met het pand Zuid IJsseldijk 14 toen dit in de afgelopen jaren werd gerealiseerd. Dit pand staat direct aan de overkant van de straat tegenover mijn woning. De begane grond van mijn woning is een meter lager dan het straatniveau, omdat het achter de dijk ligt en niet zoals aan de overkant, op de dijk.

Antwoord: Naar aanleiding van dit punt in de zienswijze is om een aanvullend advies gevraagd bij de welstandscommissie. Deze luidt als volgt:

Het feit dat er in deze zone gebouwd mag worden met deze hoogte is een gegeven waar wij als commissie vanuit moeten gaan en dat door ons als een gegeven moet worden beschouwd (dit zijn beleidskeuzes die de gemeente heeft gemaakt bij het opstellen van een dergelijk bestemmingsplan). Ruimtelijke ordening en stedenbouw gaan voor welstand en vormen de kaders waarbinnen een welstandsadvies vervolgens wordt opgesteld.

De gebogen kapvorm biedt daarbij goede mogelijkheden om ook op de verdieping ruimte te creëren binnen de stedenbouwkundige kaders en er is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geen grond om tegen deze kapvorm op deze locatie te zijn. Overigens heeft ook de woning Zuid IJsseldijk 16 een gebogen kapvorm. De in het ontwerp voorgestelde materialen stuur en riet zijn op zich heel gebruikelijk, zeker langs oudere linten en dijken.

De commissie is op grond van de ingediende gegevens van mening dat het plan voldoet aan

de gemeentelijke beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

3. Ik verwacht dat er aanvullende eisen worden gesteld om overlast door trillingen en mogelijke schade te voorkomen.

Antwoord: Uit de wet volgt geen verplichting/bevoegdheid voor de gemeente en/of ODRU om deze voorwaarden te verzorgen/eisen. De metingen door een onafhankelijk bureau komen voor eigen rekening. Wel kan vanuit de gemeente en/of ODRU een contactpersoon worden aangegeven voor een planschadeverzoek voor eventuele schade.

4. Uit de stukken blijkt dat er significante (chemische) vervuiling is geconstateerd op het perceel. Uit de documenten begrijp ik dat deze grond wordt afgevoerd. Ik maak mij zorgen over effecten die dit heeft op de omwonenden en op mijzelf. Nergens in de aanvraag wordt duidelijk hoe deze sanering van de vervuiling zal worden aangepakt en welke veiligheidsmaatregelen er worden getroffen.
In de documenten die de vervuiling beschrijven lijkt alleen gekeken naar de chemische vervuiling in de grond. Ik mij af of u niet zou moeten doorvragen zodat zeker is dat er bijvoorbeeld geen asbestdeeltjes wegwaaien en in mijn tuin of huis belanden.

Antwoord: 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.

Met dit voorschrift wordt geborgd dat de verontreiniging voldoende en veilig verwijderd wordt van de locatie. De Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) houdt toezicht op de werkzaamheden en dat deze volgens de geldende wet- en regelgeving worden uitgevoerd. Voor de werkzaamheden is een plan van aanpak (4) opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de ODRU. De ODRU heeft het plan van aanpak beoordeeld en op 11 maart 2024 goedgekeurd. Naast dat de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens het plan van aanpak, geldt de zorgplicht uit de Omgevingswet.

De zorgplicht is een vangnet en houdt onder andere in dat er geen negatieve gevolgen mogen optreden als gevolg van de (sanerings-) werkzaamheden. De werkzaamheden moeten door een daartoe gecertificeerde aannemer (SIKB BRL7000) worden uitgevoerd. De werkzaamheden en de resultaten worden door een daartoe erkende milieukundig begeleider (SIKB BRL6000) gecontroleerd. De verplichte SIKB-certificering en -erkenning borgen de correcte uitvoering van saneringswerkzaamheden en de controle op het eindresultaat door aannemers en milieukundige bureaus en -begeleiders.

Na de werkzaamheden moet door het milieukundig bureau een evaluatierapport van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden worden opgesteld en ter beoordeling worden voorgelegd aan de ODRU. Na instemming met het evaluatierapport mag worden gestart met de bouw volgens de omgevingsvergunning.

Tijdens de bodemonderzoeken (1 t/m 3) zijn op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de bodem. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door gecertificeerde medewerkers. De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de protocollen 2001, 2002 en 2018 (asbest).

Wellicht dat de door de indiener geconstateerde Eterniet/asbest (verdachte) golfplaten later zijn aangevoerd of ergens niet zichtbaar waren opgeslagen tijdens de bodemonderzoeken. Omdat de asbestverdachte golfplaten niet eerder zijn geconstateerd en/of geen zichtbare toepassing hadden, bestaat niet het vermoeden dat er asbestdelen zijn verspreid door erosie of bewerking van golfplaten (zagen, boren) waardoor een ernstige verontreiniging met asbest

is ontstaan. Conform het plan van aanpak (4) is het noodzakelijk om voorafgaand aan de uitvoering van de sanering een maaiveldinspectie uit te laten voeren door een milieukundig begeleider/veldwerker. De milieukundige kan beoordelen of de asbestverdachte platen ook daadwerkelijk asbestverdacht/-houdend zijn of dat het NT-golfplaten (asbestvrije golfplaten) betreft.

Asbest toepassingen zijn sinds 1993 verboden. In de meeste gevallen is het ook niet toegestaan om asbest materialen überhaupt voor handen te hebben. Oftewel: voor de start van de bouw en/of andere (grond-) werkzaamheden moeten asbesthoudende materialen op milieuhygiënische wijze worden verwijderd.

Als er asbesthoudende materialen op de locatie aanwezig zijn dan moeten deze in principe door een gecertificeerde asbestsaneerder, na een asbestinventarisatie, worden verwijderd. Echter zijn er geen opstallen, objecten of calamiteiten bekend op de locatie. Daarom adviseren wij om eventuele losse asbesthoudende materialen te verwijderen tijdens de bodemsanering. Hiervoor moet wel een wijziging op het plan van aanpak worden ingediend en de veiligheidsmaatregelen voor de medewerkers en omgeving worden aangepast.

5. In de documenten lees ik dat de opdrachtgever pas in een later stadium zonnepanelen wil gaan plaatsen.

Antwoord: om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 te voldoen betreffende duurzaamheid (BENG) zullen de zonnepanelen geplaatst moeten worden. De aanbouw zal worden voorzien van zonnepanelen.

6. Ik heb de indruk dat de aanvrager heeft gekozen om op een handige manier een vergunning te verkrijgen zonder de bestaande bewoners te informeren over de plannen. De vakantieperiode is daar handig voor gebruikt.

Antwoord: De aanvraag loopt al sinds 26 juli 2023. Het gaat om een uitgebreide procedure waar de aanvrager geen invloed heeft op de verlening van de vergunning.