Verlening (Project)omgevingsvergunning Veldoven 3a te IJsselstein
Burgemeester en wethouders van IJsselstein maken bekend dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is verleend voor:

- Veldoven 3a, het bouwen van een woning

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan "IJsselstein Zuidoost". Het college heeft het voornemen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning ligt met de bijbehorende adviezen en stukken met ingang van donderdag 18 april tot en met donderdag 30 mei 2013 ter inzage. U kunt de stukken inzien tijdens de openingstijden van het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis Daarnaast zijn de besluiten en de bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.ijsselstein.nl. De omgevingsvergunning is te vinden onder identificatienummer: NL.IMRO.0353.201208OvVeldoven.

Tegen de beschikking kan vanaf vrijdag 19 april t/m donderdag 30 mei 2013 beroep 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.

De beschikking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn in werking tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Tevens kunt u de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

Gemeente IJsselstein

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

Aanvrager: J.G.M. Duyts
Gemachtigde: Buro Hennie Beenen

Betreft locatie:

Veldoven 3a, 3401 RV IJSSELSTEIN UT

Corsa kenmerk: 2013/06608

De gemeente IJsselstein gebruikt uw persoonsgegevens uitsluitend voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. Voor meer informatie daarover kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van onze gemeente.

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 september 2012 van de heer JGM Duijts, namens deze ingediend door Buro Hennie Beenen, vertegenwoordigd door de heer J.H. Beenen (architect) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten:

- Bouwen, Woning bouwen (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Uitrit aanleggen of veranderen (als bedoeld in artikel 2.2. eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De aanvraag gaat over Veldoven 3 a te IJSSELSTEIN UT en is geregistreerd onder nummer OV-2012-177.

Registratie Omgevingsloket
De aanvraag die in het OLO (Omgevingsloket) is geregistreerd, is bekend onder nummer: 556001

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- het bouwen van een vrijstaande woning,
- het gebruik van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af wijken van het bestemmingsplan.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouwen, het bouwen van een woning;
- Ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Gewaarmerkte Stukken
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmakend van de vergunning. De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente bekend:

- Beschikking omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Tekening 1887-01, Situatie en inrit
- Tekening 1887-02, plattegronden, doornsneden en gevels
- Tekening 1887-03, Technische plattegronden
- Tekening 1887-04, Principe details
- Tekening 1887-05, details
- Tekening Hoogte inmeting terrein en dwarsprofielen terrein
- Ventilatie berekening
- Daglicht berekening
- EPC berekening
- Ruimtelijke Onderbouwing

Nog aan te leveren gegevens
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Handhaving 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.

Bouwveiligheidsplan:
De gegevens als bedoeld in ariktel 2.4, onder a, van de MOR.

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.

Omgevingsvergunning procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij deze aanvraag de **uitgebreide procedure** betrof.

De aanvraag voor *het bouwen van een woning* (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 etc.) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande beschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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 gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd
Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij **geen** gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Inwerkingtreding besluit
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden aangetekend. 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 de beschikking 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.

Beroepsclausule
Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden- Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden - Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl.

Vooroverleg
Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Waboprojectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft in de nota "Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro" in deel twee een overleglijst opgenomen. In deze lijst is aangegeven in welke gevallen er sprake is van provinciaal belang en vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie gevoerd moet worden. Over deze aanvraag is geen vooroverleg met de provincie nodig.
- Op 30 mei 2012 is de digitale watertoets doorlopen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale

voorwaarde "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Verklaring van geen bedenkingen
In artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{e} van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend wordt dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet vereist is en heeft daartoe de "Lijst categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is" vastgesteld.

Het project Veldoven 3A valt onder de categorieën projecten op deze lijst zodat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Ter visie legging
De ontwerp omgevingsvergunning heeft samen met de ruimtelijke onderbouwing van 25 oktober tot en met 5 december 2012 bij het Klant Contact Centrum ter inzage gelegen. Dit is op 24 oktober bekendgemaakt in het Zenderstreeknieuws en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit was tevens digitaal raadpleegbaar via de internetsite www.ijsselstein.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0353.201208OvVeldoven.

Zienswijzen
Binnen de zienswijze termijn zijn vijf zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in de *"Nota van zienswijzen Veldoven 3a"*, welke nota onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de zienswijzen is het vloerpeil van de woning Veldoven 3a verlaagd naar 1.30 + N.A.P. Kortheidshalve verwijzen wij hierbij naar de *"Nota van zienswijzen Veldoven 3A"*

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk
- De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan, *"ZuidOost"*,
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012,
- De aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein,
- De aanvraag is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente IJsselstein,

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften
De locatie Veldoven 3a ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan *"ZuidOost"* en heeft de bestemming *"Wonen"*.

De gronden zijn voor wat betreft de bestemming *"Wonen"*, bestemd voor:
a. het bestaande aantal woningen in de categorieën:
1. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woningen;
2. ter plaatse van de aanduiding "dubbel" uitsluitend dubbele woningen/ twee-onder-een-kapwoningen;
3. ter plaatse van de aanduiding "rijwoning" uitsluitend rijwoningen;
4. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": uitsluitend gestapelde woningen;

b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein en categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het woonoppervlak tot een maximum van 50 m² waarbij geldt dat:
   1. geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
   2. geen detailhandel is toegestaan;
   3. geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten zijn toegestaan;
   4. geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;
   5. voorzien wordt in parkeren op eigen erf;

c. ter plaatse van de aanduiding "garages en bergingen" uitsluitend garages en bergingen;
d. parkeren op eigen erf;
e. met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en paden.

Conform bouwregels zoals vermeld in artikel 13.2.2, onder a, van het bestemmingsplan, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Op de plankaart is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen, zodat het bouwplan niet in overeenstemming is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan

Ingevolge artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen tevens worden aangemerkt als een aanvraag voor *"planologisch strijdig gebruik"*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Het gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Bij elke aanvraag moet een eigen specifieke afweging worden gemaakt, tenzij het door burgemeester en wethouders daarvoor ontwikkelde beleidskader richtlijnen bevat waaraan dit soort aanvragen kunnen worden getoetst.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo (Wabo-projectbesluit) indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Kortheidshalve verwijzen wij voor de onderbouwing naar de "Ruimtelijke onderbouwing achter Panoven 63, Veldoven".

Het college van burgemeester en wethouders is, gezien bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing bereid af te wijken van de bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een woning.

Toets van de aanvraag aan de bouwtechnische voorschriften
De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project, met inachtneming van de hierna te noemen gestelde voorwaarden, voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Toets van de aanvraag aan het welstandsbeleid
De aanvraag is op 5 oktober 2012 aan het welstandsbeleid Gemeente IJsselstein getoetst. Het bouwen van een woning voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals gesteld in de *Welstandsnota Gemeente IJsselstein.*

Toets van de aanvraag aan de Bouwverordening
De bij de aanvraag ingediende bescheiden hebben het aannemelijk hebben gemaakt dat het project voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente IJsselstein.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften (bouwen)
- De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente 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
Omgevingsvergunning te verlenen behoudens rechten van derden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, onder de voorwaarde dat:
a) het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
b) 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 Handhaving 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 aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden (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 Verordening rioolaansluiting.

Hergebruik van lichtverontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende lichtverontreinigde 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.

Voorwaarden in kader van de archeologie
Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet 1988 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij de gemeente IJsselstein (14 030). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Monumentenwet 1988 beschouwd als een misdrijf.

Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding
Indien door de gemeente aan u een vergunning is verstrekt voor bouw- en sloopactiviteiten, dient u aan de gemeente te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouw- of sloop- werkzaamheden
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 gemeente, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorwaarden' van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw of sloop, schriftelijk te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein. Pas wanneer het college schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructie tekeningen en berekeningen, kunt u beginnen met de bouw- of sloopwerkzaamheden.

Gereed met de bouw- of sloop- werkzaamheden
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 melding doorgeven via www.ijsselstein.nl onder "Bouw- of sloopactiviteiten start/gereedmelding"
Daarbij kunt u op twee manieren uw melding doorgeven, namelijk:

- U kunt met uw DigiD-inlogcode het formulier digitaal invullen en verzenden.
- U kunt het formulier digitaal invullen, uitprinten, ondertekenen en per post verzenden naar de gemeente IJsselstein.

IJsselstein,

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,

de secretaris,	de burgemeester,
J. van Delden	drs. P.C. van den Brink

Corsanummer: 2013/07562

Nota van Zienswijzen Veldoven 3a (OV-2012-177))

Het betreft de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Veldoven 3a.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wabo (Wabo-projectbesluit) een omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag om omgevingsvergunning heeft samen met het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken vanaf donderdag 25 oktober tot en met woensdag 5 december 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. De ontwerp-omgevingsvergunning is gedurende deze termijn raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is op 24 oktober 2012 bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Gedurende bovengenoemde termijn is aan ieder de mogelijkheid geboden om bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze kenbaar te maken.

Zienswijze procedureel
Voorafgaand aan de ter visie legging heeft de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Samenwerkende Bedrijven Bouwprodukties B.V. Lopik (SBB Lopik), op 15 november 2012 zijn aandachts- en bezwaarpunten met betrekking tot de aanvraag kenbaar gemaakt. SBB Lopik is de ontwikkelaar van de Hof van Panoven. Naar aanleiding van dit gesprek heeft op 27 november een gesprek plaatsgevonden waarbij tevens de ontwikkelaars van Veldoven 3a, aanwezig waren. De bouwwerkzaamheden van 3 woningen aan de Hof van Panoven zijn nog niet afgerond en het openbaar gebied aan de Veldoven is nog niet overgedragen aan de gemeente. Omdat het perceel Veldoven 3a alleen ontsloten kan worden als de keermuur wordt doorbroken, is realisatie van het bouwplan pas mogelijk na overdracht van het openbaar gebied, waaronder de keermuur, van de Hof van Panoven aan de gemeente. Hierover is gesproken met de ontwikkelaar. Daarbij heeft de rechtsgeldig vertegenwoordiger van SBB zijn zorg uitgesproken over de mogelijke overlast van bouwverkeer en aansprakelijkheid bij schade. Hij heeft zijn bezwaar- en aandachtspunten verwoord in de schriftelijke zienswijze die binnen de zienswijze termijn is ingediend en die beantwoord is in de nota van zienswijzen.

Bij het college van burgemeester en wethouders zijn zienswijzen ingediend door:
- De bewoners van Veldoven 3, 3401 RV IJsselstein. Ingekomen 3 december 2012
- De bewoners van Nova Zemblastraat 20, 3401 ZT IJsselstein. Ingekomen 3 december 2012.
- Bewoners collectief Hof van Panoven, p.a. Veldoven 2, 3401 RV IJsselstein. Ingekomen 4 december 2012.
- S.B.B. Lopik, Lopikerweg Oost 5, 3411 JA Lopik. Ingekomen 5 december 2012.
- De bewoners van Panoven 59 en 57. Ingekomen 5 december 2012.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Op 12 februari 2012 is aan de inbrengers van de zienswijzen gelegenheid geboden hun zienswijze mondeling toe te lichten. De ontwikkelaar was hierbij met architect aanwezig. De toelichting heeft geen nieuwe standpunten naar voren gebracht. Wel is door de gemeente aan de bewoners van Panoven 57 en 59 toegezegd dat het perceel Panoven 59 bezocht zal worden om ter plaatse het hoogteverschil tussen de percelen te bekijken.
Op 19 februari is het perceel bezocht en naar aanleiding daarvan is besloten om voorafgaand aan vergunningverlening het peil voor de woning vast te stellen.
Op 28 februari is het peil van de omliggende percelen ingemeten. De zeven omliggende percelen hebben allen een andere hoogte. Hoogtes variëren in oost-westelijke richting van 1. 60 tot 78,5 + N.A.P. en in noord-zuidelijke richting van 1.70 tot 1.07 tot 2.27 + N.A.P. (zie dwarsprofielen peil)

Hoewel het de wens van de ontwikkelaar was om voor de woning het peil van de woningen aan de Veldoven (1.60 + N.A.P.) aan te houden is naar aanleiding van de zienswijzen besloten om het vloerpeil met 0.30 m te verlagen tot 1.30 + N.A.P. Verdere verlaging is niet mogelijk gezien de ontsluiting van het perceel op de Veldoven en de door HDSR geadviseerde minimale ontwateringsdiepte.

Tijdens de bijeenkomst van 12 februari werd door een bewoner van de Veldoven naar voren gebracht dat hij bij het KCC gevraagd heeft om inzage in de planschadeovereenkomst en planschaderisicoanalyse maar dat het niet mogelijk was deze in te zien. Omdat het openbare stukken betreft is alsnog een kopie van deze stukken aan hem gezonden.

Verder zijn alle zienswijzen hieronder verwoord en beantwoord.

Zienswijze inhoudelijk

Zienswijze bewoners Veldoven 3

Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
Wij willen de garantie dat het maaiveld van het perceel Veldoven 3a onder het niveau van de Veldoven en op de erfgrens gesitueerde damwand blijft.	Het perceel Veldoven 3a blijft 0.30 m onder het niveau van de Veldoven te plaatse van uw woning.
Wij hebben bewust gekozen voor het wonen aan een hofje met uniforme uitstraling en hebben de notariële akte getekend waarin, mede op gemeentelijk verzoek, het instant houden van een aantal sfeer bepalende kenmerken als erfafscheidingen, steensoort, straatwerk, kozijnkleuren en zelfs beukenhagen is vastgelegd	Hoewel de woning van een ander type is dan de woningen aan het hofje zal de openbare ruimte op dezelfde wijze worden uitgevoerd als de openbare ruimte van de Veldoven. Er is bewust gekozen voor een ander type woning om de nok- en bouwhoogte te beperken. Aangezien de woning aan de kop van de straat komt en hiermee de afronding van de hof vormt, past een ander type woning op deze plek goed.
De erfafscheiding tussen de tuinen van Panoven 65 en Veldoven 3 is vanaf het perceel Panoven 65 gemaakt tot een hoogte van 1.80 m. Indien het perceel wordt opgehoogd tot aan het straatniveau van de Hof van Panoven, dan willen wij de garantie dat dezelfde erfafscheiding ter plaatse van onze achtertuin omwille van onze privacy wordt verhoogd tot minimaal 1.80 m.	Nu het perceel Veldoven 3a 0.30 m onder het niveau van de Veldoven blijft zien wij geen noodzaak de erfafscheiding te laten verhogen. U kunt wel, in onderling overleg met de eigenaar van het perceel, afspraken maken over hoogte van de erfafscheiding.
Wij verzoeken u om gelegenheid te krijgen om onze zienswijzen mondeling verder toe te lichten.	Op 12 februari is gelegenheid geboden tot het toelichten van de zienswijze

Zienswijze bewoners Nova Zemblastraat 20

Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
De woning wordt op slechts 1,5 meter achter de heg van onze achtertuin gebouwd waardoor het vrije uitzicht en de rust volledig verdwenen is	De woning aan de Veldoven 3a wordt op circa 31,5 m afstand van de woning aan de Nova Zemblastraat 20 en op circa 1,5 meter afstand van de erfgrens met de achtertuin van deze woning gebouwd. De woning is aan de zijde van de Nova Zemblastraat circa 3 m hoog. Op een afstand van circa 4,5 m van de erfgrens bedraagt de bouwhoogte 3.75 m. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een bijgebouw te bouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 m tot op de erfgrens. Dit is hoger en dichterbij gelegen dan de te bouwen woning. Hoewel het feitelijke uitzicht vanuit de woning of achtertuin wellicht wijzigt door de bouw van de woning, was er op basis van de bouwrechten vanuit het geldende bestemmingsplan al geen sprake van een (recht op) vrij uitzicht.
Er zal sprake zijn van gezondheidsschade/hinder vanwege geparkeerde auto's direct achter de heg	Het gaat hier om een enkele woning met de daarbij behorende verkeersbewegingen en geparkeerde auto('s). Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld: • woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen; • kantoorlocaties: 100.000 m_2 bruto vloeroppervlak bij 1

	ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. Het gaat hier om toevoeging van één woning. Gezien de omvang van het project is sprake van “niet in betekende mate” en vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het project.
In het bouwplan wordt gesproken van een nokhoogte van 3.75 m. Komt daar een ophoging van het terrein met 80 cm bij dan zal de hoogte 4.55 bedragen. Daarbij zal niemand ons kunnen garanderen dat de huidige eigenaar van de woning of indien de woning verkocht wordt een latere eigenaar alsnog zal besluiten de woning te verbouwen en een extra verdieping aan te brengen omdat er immers vergunning is omdat de woning tot 8 meter hoog mag worden.	Het vloerpeil van de woning Nova Zemblastraat ligt op +1.70 N.A.P. De tuin loopt af en sluit nu aan op de gronden Veldoven 3a. De gronden Veldoven 3a zullen worden opgehoogd tot een peil van circa 1.30 N.A.P. Wij vinden deze hoogte in relatie tot uw woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. De vergunning wordt verleend voor een woning met een maximale nokhoogte van 3.75 m. Noch het geldende bestemmingsplan, nog de verleende omgevingsvergunning geeft recht op het verbouwen van de woning waarbij de nok verder verhoogd wordt. Er is dan ook geen sprake van een te verwachten nokhoogte van 8 m in de toekomst.
Wij maken ons zorgen over de hemelwaterafvoer van het terrein richting onze lager gelegen tuin	Om het hoogteverschil te overbruggen zullen keerwanden geplaatst worden. Deze keerwanden zorgen ervoor dat het regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein blijft. Het schone hemelwater van het dak van de woning zal via een afvoer naar de sloot afgevoerd worden.
De waarde van onze woning zal dalen door de bouw van de nieuwe woning.	Indien u van oordeel bent dat er sprake is van een waardedaling van uw woning ten gevolge van de verleende omgevingsvergunning dan kunt u een verzoek tot tegemoetkoming planschade indienen bij de gemeente. De omgevingsvergunning moet dan wel onherroepelijk zijn. Bij de beoordeling van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden de maximale planologische mogelijkheden van het ‘oude’ planologische regime (in dit geval het bestemmingsplan) vergeleken met de maximale planologische mogelijkheden van het ‘nieuwe’ planologische regime (in dit geval de omgevingsvergunning Veldoven 3a). Het risico op planschade wordt door gemeenten vooraf ingeschat. Dit om te beoordelen of een bouwplan financieel uitvoerbaar is. Alleen in die gevallen dat het op voorhand duidelijk is dat een bouwplan financieel niet uitvoerbaar is, is er reden om een omgevingsvergunning, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan, te weigeren. De gemeente heeft ook in dit geval het

	risico op planschade beoordeeld en is van mening dat het bouwplan financieel uitvoerbaar is. Overigens heffen Burgemeester en Wethouders een recht van €300,- voor het in behandeling nemen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend nadat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Uit artikel 6.2 lid 2 Wro blijkt dat indien de schade minder is dan 2% van de huidige waarde van uw woning dit voor rekening blijft van de indiener van het verzoek tot tegemoetkoming in planschade.
De woning zal bewoond worden door de ontwikkelaar van het bouwplan. Er zijn mogelijkheden tot het parkeren van 5 auto's op het terrein. Er zal overlast zijn van frequent aankomende en vertrekkende auto's van (zaken)relaties. Ook bij een eventueel volgende bewoner is het niet uitgesloten dat de bewoner een aan huis verbonden beroep praktiseert, wat tot overlast zal leiden	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij op dit moment geen voornemen heeft om een kantoor met baliefunctie in zijn huis te vestigen. Er is een werkkamer aanwezig maar deze werkkamer is te klein om cliënten te ontvangen. Een aan huis verbonden beroep in de categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen en categorie A en B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging is overigens zonder meer toegestaan in een woning mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het woonoppervlak tot een maximum van 50 m² waarbij geldt dat; 1. geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan; 2. geen detailhandel is toegestaan; 3. geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten zijn toegestaan; 4. geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan; 5. voorzien wordt in parkeren op eigen erf. Dit geldt voor iedere woning, zo ook uw eigen woning.
De ontwikkelaar is bij ons thuis geweest om het plan toe te lichten. Wij hebben hem uitgelegd dat wij vooral vonden dat de woning te dicht op onze tuin zou komen te staan. Wij zien hiervan niets terug in de plannen.	Wij hebben hiervan kennis genomen maar zijn uitgegaan van het bouwplan zoals bij ons is ingediend. Het perceel C 2028, waarop de woning wordt gebouwd, biedt overigens nauwelijks mogelijkheid om de woning verder van uw tuin te bouwen.

Zienswijze Bewoners Collectief Hof van Panoven (alle bewoners van de hof van Panoven)

Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
Het ontwerpbesluit is in strijd met het bestemmingsplan Zuidoost. Daarnaast zijn er door de gemeente IJsselstein in 2009 bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hof van Panoven ook geen algemene maatregelen opgenomen die het bouwen van een woning op dit perceel toestaan. Daarnaast is bij het verlenen van een eerdere vergunning OV-2011-211, Panoven 63, slechts toestemming verleend voor de bouw van één woning op kadastraal perceel C 1373	Het bouwplan is inderdaad strijdig met het geldende bestemmingsplan. Juist om die reden wordt nu een afwijkingsprocedure doorlopen. In dit geval wordt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{e} van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.
De woning voegt niets toe aan de kwaliteit van het hofje, maar zien wij zelfs als een achteruitgang van de kwaliteit van wonen Uw bewering dat deze woning een “goede toevoeging vormt aan de ontwikkeling van Hof van Panoven” wordt niet onderbouwd in uw ontwerpbesluit en uw zienswijze dat er ‘destijds al rekening gehouden is met uitbreiding in westelijke richting” is in strijd met het door u zelf te zijner tijd opgestelde bestemmingsplan en recente beschikking OV-2011-211.	Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de Hof van Panoven is in het stratenpatroon rekening gehouden met een mogelijke, kleinschalige uitbreiding van de hof in westelijke richting. Op dat moment waren nog geen plannen in deze richting en heeft het perceel achter Panoven 63 geen onderdeel uitgemaakt van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Na realisatie van de woningen aan de Hof van Panoven is het plan voor een enkele woning in het verlengde van de hof ingediend. Deze past in de stedenbouwkundige structuur van de buurt en rond de hof af. De nieuwe woning is van een ander type dan de bestaande woningen aan de hof. Aangezien de woning aan de kop van de straat komt en hiermee de afronding van de hof vormt, past een ander type op deze plek goed.
Ook voor het ontsluiten via de Veldoven is geen onderbouwing betreffende de verbetering van de kwaliteit van wonen gegeven. Als alternatief is er ruime gelegenheid om eventuele gebouwen op of achter de Panoven 63 via een weg over eigen terrein in eigendom van de aanvrager (zijnde Panoven 63 en 65) te ontsluiten via de Panoven.	De gronden aan de Panoven 63 en 65 zijn niet in eigendom van ontwikkelaar zodat het perceel niet op die wijze ontsloten kan worden. De Veldoven is een openbare weg en leent zich voor ontsluiting van de nieuwe woning.
Door de bouw van de woning zal het nu al frequente verkeer en aantal auto’s toenemen wat onze kinderen verder zal beperken om vrij op straat te spelen.	Aangezien het de toevoeging van één woning betreft, zal de toename van verkeer in de hof beperkt zijn.
Het bouwverkeer zal tot overlast, opstoppingen en schade leiden	Wij realiseren ons dat bouwverkeer tot overlast kan leiden. Hierover is gesproken met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal proberen de overlast van het bouwverkeer tot een minimum te beperken. De ontwikkelaar is zich er van bewust dat hij aansprakelijk is voor de eventuele schade ten gevolge van de realisatie van het bouwplan en zal, zo

	veel als mogelijk is, schade voorkomen.
De woning is te groot voor het perceel en staat te dicht op de omliggende percelen. De hoogte van de schoorsteen evenals de hoogte van de dakgoten vallen buiten de hiervoor gestelde marges.	Het bouwplan is in zijn geheel, dus inclusief de hoogte van de schoorsteen en de dakgoten, stedenbouwkundig beoordeeld. Het bouwplan is stedenbouwkundig positief beoordeeld. Juist gezien de geringe afstand tot de perceelsgrenzen is de hoogte van de woning beperkt gehouden. Er zijn geen marges gesteld voor schoorstenen of dakgoten zodat er ook geen sprake kan zijn van overschrijding van de marges.
De welstandscommissie heeft alleen getoetst aan de algemene welstandscriteria en niet aan de gebiedsafhankelijke criteria. De woning vindt geen aansluiting bij de bestaande woningen aan de Veldoven. De woning is afwijkend qua vorm, qua kleur en qua materiaalgebruik. Daarnaast past het qua maat niet in de omgeving en heeft een compleet andere uitstraling. Bovendien heeft het een geheel andere kapconstructie dan alle andere woningen aan de Veldoven. Graag zien wij een toetsing aan de gebiedsgerelateerde welstandscriteria tegemoet.	Hieronder wordt een nadere onderbouwing van het welstandsadvies weergegeven met betrekking tot de vrijstaande woning Veldoven 3a, die als tweedelijns bebouwing is geprojecteerd achter Panoven 63 en die door de situering en ontsluiting tevens een uitbreiding vormt van het nieuwe hofje Veldoven/Hof van Panoven. Door de opzet in één bouwlaag zonder kap zal de woning een min of meer op zichzelf staande toevoeging vormen aan het ensemble van het nieuwe woonhof. Stedenbouwkundig gezien krijgt het straatje een afronding met een bijzonder type. Deze opzet is door de stedenbouwkundige van de gemeente onderbouwd. De vormgeving van de woning vormt naar onze mening een logische doorwerking van dit stedenbouwkundige uitgangspunt. Door de lichte hoekverdraaiing van de woning ten opzichte van ‘Hof van Panoven’ ligt het entreegebied van de woning in het verlengde van de as van het woonhofje en krijgt de andere zijkant meer het karakter van een privégebied. De schoorsteen benadrukt deze zonering en vormt tevens een bescheiden accent. Deze opzet draagt eraan bij dat de woning op een logische manier betrokken is op het hofje. Er ontstaat een bebouwingsbeeld dat enigszins doet denken aan woonbuurtjes uit de vorige eeuw (jaren ’30 - ’70), waarbij vaak, naast planmatig ontwikkelde vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen ook een praktijkwoning of een particuliere villa als uitzondering zijn te vinden. Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Van toepassing zijn onder andere de gebiedscriteria voor het Stroomruglint Panoven (gebiedstype H5.2). De voorschriften zijn echter met name afgeleid uit de karakteristiek van de bebouwing aan de weg.

	Het Hof van Panoven en de onderhavige woning die daaraan wordt toegevoegd vormen een tweedelijns bebouwing achter het bestaande/oorspronkelijke bebouwingslint. Het lint en de omgeving ervan kent een sterk wisselend bebouwingsbeeld. Bebouwing in het gebied erachter is veelal ondergeschikt. In het algemeen gelden hiervoor de (sneltoets)criteria voor bijgebouwen. Omdat sprake is van een herontwikkeling van het achtergebied tot een nieuw (klein) woonbuurtje zijn de plannen voor Hof van Panoven tot dusver met name beschouwd als een samenhangende ontwikkeling op zichzelf: een klein 'buurtje', dat wel is gerelateerd aan de omliggende woonbebouwing. Formeel betekent dit dat in onze ogen met name dient te worden getoetst aan de algemene criteria. De toetsing aan gebiedscriteria is extra relevant voor aansluiting op het bebouwingslint: de woning bij de toegang tot het gebiedje diende met zorg te worden ingepast tussen de bestaande huizen langs Panoven. De onderhavige woning voldoet op hoofdlijnen overigens ook aan de gebiedscriteria. Qua korrelgrootte valt de woning, net als de dubbele en vrijstaande woningen onder het 'type B'. De hoogte is passend binnen het afwisselende bebouwingsbeeld van een tot twee lagen. Een kap is niet expliciet voorgeschreven. Plat afgedekte bouwmassa's komen in de omgeving veel voor. Het stucwerk voldoet formeel niet aan het in de nota voorgeschreven materiaalgebruik, maar is in onze opinie wel passend gezien de lichte kleurstelling van vele woningen en andere gebouwen in de omgeving en gezien de zelfstandige positionering ten opzichte van de bakstenen woningen van het hofje. Met betrekking tot de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik gaf de commissie ook nog aan: "De lage bouwmassa en de platte afdekking zorgen van deze nieuwe bungalow zorgen dat deze een ondergeschikt onderdeel van het omgevingsbeeld zal vormen. Met het kleur- en materiaalgebruik en met de vormgeving wordt in voldoende mate aangesloten bij de omgeving: de dubbele en vrijstaande woningen met erkers (horizontale belijning) aan Hof van Panoven en de dubbele woningen aan de Nova Zemblastraat (gemengd lichte en donkere kleurstelling)."

	Wij menen dat het ontwerp gezien het bovenstaande niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
Ontsluiting van de woning dient via eigen terrein plaats te vinden.	Zoals hierboven al aangegeven zijn de percelen Panoven 63 en 65 niet in eigendom van de ontwikkelaar zodat de ontsluiting ook niet op die wijze kan plaatsvinden.
Aangezien het verhard oppervlak op het perceel Veldoven 3a significant toe zal nemen kan dit eventueel gevolgen hebben voor de waterafvoer en het grondwaterpeil. Op basis hiervan vragen wij u om de adviezen van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) met betrekking tot aanleghoogte, grondwater en waterketen als een verplichting in uw besluit op te nemen.	Voorafgaand aan de ter visie legging van de ontwerpbeschikking heeft vooroverleg over het bouwplan met HDSR plaatsgevonden. Er is een digitale watertoets uitgevoerd en in een later stadium is de ontwerpbeschikking samen met de ruimtelijke onderbouwing en overige stukken door HDSR beoordeeld. Conclusie van de watertoets is dat het bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor het watersysteem. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het ontwerp van de woning is opgenomen dat voor de daklijst van de luifels en de muurafdekking zink toegepast zal worden. HDSR adviseert om zinkcoating toe te passen om uitloging van zink te voorkomen. Indien dit niet wordt toegepast moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd zodat er alleen schoon water wordt geloosd op het oppervlaktewater. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Door HDSR is de ontwateringsdiepte voor de woning bepaald. In de huidige situatie (peil van de grond op dit moment is 1.07 + N.A.P.) bedraagt de ontwateringsdiepte 0.60 m. De door HDSR geadviseerde minimale ontwateringsdiepte bedraagt 070 m. Het vloerpeil van de woning wordt opgehoogd tot 1.30 + N.A.P. Hierdoor bedraagt de ontwateringsdiepte 0.83 m. Hiermee wordt voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte die HDSR adviseert. Het vloerpeil wordt vastgelegd in de vergunning.
Wij vragen u de garantie dat het maaiveld van Veldoven 3a onder het niveau van Veldoven en op de erfgrens gesitueerde damwand zal blijven.	Het perceel Veldoven 3a blijft 0.30 m onder het niveau van de woning aan de Veldoven 3.
Alle huizen aan de Hof van Panoven zijn uitgerust met een Itho Daalderop DemandFlow afzuiging en ventilatiesysteem. Hierbij bevindt zich in iedere ruimte een afzuigpunt welke door een centrale unit wordt aangestuurd. De	In de woning zal geen openhaard maar een gashaard geplaatst worden. Gezien de afstand tot de woning aan de Veldoven 3A wordt hiervan geen overlast verwacht.

aanvoer van verse lucht is hierbij van belang en geschiedt via ventilatieroosters boven bijna alle ramen. De aanvoer van verse lucht is hierbij cruciaal voor het werken van dit systeem. De gesitueerde schoorsteen ten behoeve van de haard van de woning aan de Veldoven 3a bevindt zich op de hoogte van onze ventilatieroosters op de eerste verdieping en zal daardoor overlast veroorzaken.	De buitenschoorsteen betreft een schoorsteen voor een barbecue. Het gebruik van barbecues is niet permanent, doorgaans afhankelijk van het seizoen of weer en niet aan wettelijke regels gebonden. Zo kan de inbrenger van de zienswijze zelf een barbecue gebruiken evenals zijn naaste buren. De afstand tot Veldoven 3a is groter dan de afstand tot de naaste buren zodat door het gebruik van de buitenbarbecue geen onevenredig nadeliger situatie ontstaat
In het ontwerpbesluit wordt melding gemaakt van het verwijderen van twee openbare parkeerplaatsen voor de ontsluitingsweg. Op de tekening bij het ontwerpbesluit is slechts één enkele nieuwe openbare parkeerplaats ingetekend. Wij zijn van mening dat op dit moment de situatie aan de Hof van Panoven in strijd is met het gemeentelijk parkeerbeleidsplan aangezien de meeste parkeerplaatsen nog steeds niet aangelegd zijn. Tevens zijn wij van mening dat de openbare parkeerplaatsen in absolute zin moet toenemen. En dat deze op openbaar terrein gelegen moet zijn.	Volgens de planning van de aannemer zullen de laatste werkzaamheden aan de woningen en het openbaar gebied van de “Hof van Panoven” in het 1e kwartaal van 2013 afgerond worden. Op basis van het parkeerbeleidsplan zijn 28,7 parkeerplaatsen benodigd. Na oplevering zullen er 30 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarmee wordt voldaan aan het parkeerbeleidsplan. Ten behoeve van de ontsluiting van de woning Veldoven 3a wordt één openbare parkeerplaats opgeheven. Deze parkeerplaats wordt gecompenseerd op het terrein vóór de Veldoven 3a. Dit terrein zal in eigendom worden overgedragen aan de gemeente zodat er sprake is van een openbaar terrein. Daarnaast worden er voor de woning zelf nog 5 privé parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het parkeerbeleidsplan.
Het is onacceptabel dat het bouwverkeer over de Veldoven zal rijden. Aanvrager heeft het alternatief om dit via eigen terrein te bewerkstelligen.	De percelen Panoven 63 en 65 zijn niet in eigendom van ontwikkelaar zodat ontsluiting via deze percelen niet mogelijk is.
Op 25 april 2012 heeft uw college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning aan de Panoven 63. Wij hebben geen direct bezwaar tegen de bouw van deze woning maar hebben er wel moeite mee dat de gemeente deze vergunning verleent terwijl zij al op de hoogte was van de voorgenomen plannen om achter deze woning een tweede woning te realiseren. Onzes inziens heeft de gemeente nagelaten haar burgers volledig en toereikend te informeren over de situatie op en achter de Panoven 63 ten tijde van het verlenen van de beschikking OV-2011-211.	Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning OV-2011-211op 25 april 2012 had het college van burgemeester en wethouders nog geen principebeslissing genomen over het schetsplan voor de Veldoven 3a (dit plan heette voorheen Panoven achter 63). Voorafgaand aan een collegebesluit wordt er over een schetsplan niet naar buiten gecommuniceerd omdat er in dit stadium vaak nog wijzigingen aan een plan worden aangebracht. Geregeld komt een schetsplan niet tot uitvoering. Om die reden wordt een bouwplan pas naar buiten getoond als een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Dit was op 7 september 2012 het geval. De aanvraag is gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en op 25 oktober ter inzage gelegd.
Er is geen risicoanalyse voor planschade gemaakt of deze is niet gedeeld.	Er is een planschaderisicoanalyse gemaakt en een exploitatie- en

De gemaakte planschadeovereenkomst kon door ons niet ingezien worden. Dit is in tegenstrijd met de wet Openbaarheid van bestuur.	planschadeovereenkomst met aanvrager gesloten. Deze stukken hebben niet als openbare stukken bij de aanvraag ter inzage gelegen. Dit is ook geen wettelijke verplichting. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 12 februari zijn deze stukken alsnog beschikbaar gesteld.
De ruimtelijke onderbouwing van Panoven 63 is volledig gebaseerd op de oude kavel (kadastraal c-1373) waarvan het nieuwe kavel integraal deel uitmaakt. De omgevingsvergunning is enkel en alleen afgegeven voor de bouw van de woning Panoven 63. Wij vinden het vreemd dat er reeds nu een nieuwe ontwerp beschikking ligt ingediend door hetzelfde adviesbureau en architect. Het vertrouwensbeginsel tussen de gemeente en burger is er naar onze mening enkel bij gediend als de gemeente vasthoudt aan het eerder genomen besluit OV-2011-211 waarbij het bouwen van één woning en één bijgebouw op kavel C-1373 toegestaan wordt.	De ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan Panoven 63 is opgesteld ten behoeve van de bouw van de woning Panoven 63. Deze onderbouwing is opgesteld in september 2011. Op dat moment was er nog geen sprake van een bouwplan voor de Veldoven 3a. Het schetsplan voor de Veldoven 3a is pas in 2012 ingediend. Een ontwikkelaar is vrij in de keuze van architect en stedenbouwkundig bureau. Beide ontwikkelaars hebben gekozen voor dezelfde architect en hetzelfde stedenbouwkundig bureau. Wij zien niet in waarom hierdoor het vertrouwensbeginsel geschaad is.
Wij verzoeken u om gelegenheid te krijgen om de zienswijze mondeling toe te lichten.	Op 12 februari is gelegenheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Zienswijze SBB Lopik, Lopikerweg Oost 5, 3411 JA Lopik

Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
De aanvrager kan pas via het openbaar gebied van “Hof van Panoven” naar zijn perceel zodra het gebied door ons is overgedragen aan de gemeente. Met de gemeente hebben wij een Exploitatieovereenkomst afgesloten waarin onder meer staat opgenomen dat wij het openbare gebied overdragen aan de gemeente binnen 2 maanden nadat de laatste woning is opgeleverd. Tevens geldt een onderhoudsperiode van 1 jaar. Indien de aanvrager beslist om het bouwverkeer via het openbare gebied van “Hof van Panoven” te laten rijden dan houden wij aanvrager verantwoordelijk voor de beschadigingen die eventueel ontstaan aan het openbare gebied van “Hof van Panoven” en de diverse belendingen.	Op 27 november is de ontwikkelaar gewezen op het feit dat zijn perceel pas ontsloten kan worden nadat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen. Tevens is aanvrager zich bewust van het feit dat hij verantwoordelijk wordt gehouden voor schade aan de weg door bouwverkeer.
Met de ontwikkeling van het project “Hof van Panoven’ hebben wij ter plaatse van de erfafscheiding met het westelijk perceel een betonnen keermuur en een stenen muur geplaatst om het hoogteverschil in het maaiveld op te lossen. Om waterproblemen te voorkomen dient de aanvrager zijn perceel niet hoger aan te leggen dan de percelen in het project “Hof van Panoven” of de benodigde maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.	Het perceel Veldoven 3a blijft onder 0.30 m onder het niveau van de woning Veldoven 3.
Indien de installaties worden aangesloten op de infrastructuur van het “Hof van Panoven” dan dient de aanvrager na te gaan of de aangebrachte infrastructuur toereikend is om 1 extra woning op aan te sluiten. Tevens dient de aanvrager na te gaan of de inmiddels aangebrachte openbare verlichting toereikend is voor het verlengde “Hof van Panoven”. Indien de aanvrager het bestaande straatwerk moet opbreken voor aansluitingen op de infrastructuur zal aanvrager het straatwerk moeten herstellen volgens de geldende eisen van de gemeente.	Door ontwikkelaar zal worden nagegaan of de infrastructuur toereikend is. Wij zijn van mening dat de openbare verlichting toereikend is. Zo nodig kan op eigen perceel extra verlichting geplaatst worden. Alle herstelwerkzaamheden aan het straatwerk zullen uitgevoerd worden volgens de geldende eisen van de gemeente.
Ondanks het feit dat wij getracht hebben om tijdens de bouwperiode overlast voor omwonenden te beperken zal er overlast geweest zijn voor de omwonenden van het project alsmede de huidige bewoners van de opgeleverde woningen. Wij verzoeken de aanvrager om zijn uiterste best te doen om overlast tijdens de bouwperiode van Veldoven 3a voor omwonenden te beperken.	De ontwikkelaar zal zich inspannen om de overlast van het bouwverkeer tot een minimum te beperken.

Zienswijze bewoners Panoven 57 en 59, 3401 RB IJsselstein

Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
In de projectomschrijving staat dat het gaat om het realiseren van een woning achter Panoven 63, het gaat echter om het splitsen van kavel C1373 waardoor Veldoven 3a ontstaat. De huidige bestemming is wonen/tuingrond en geen bouwgrond.	Het perceel C1373 is inderdaad gesplitst in de percelen C2028 en C2029. Het perceel C2028 wordt nu aangeduid als Veldoven 3a. Het splitsen van de kavels staat los van de bouwrechten. Het perceel C2029 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de aanduiding (r) rijwoning. Op de plankaart van het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van Veldoven 3a zodat de bouw van een woning in strijd is met de regels van het bestemmingsplan. Juist om die reden wordt een procedure doorlopen waarmee wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan.
Mijns inziens is er sprake van willekeur van de gemeente. Eerder is in een telefonisch overleg, medio 2000, een verzoek om te mogen bouwen afgewezen met als reden dat het lintbebouwing betrof en dat op elk perceel maar één woning is toegestaan. Een verzoek van de eigenaar van de garage Panoven 43, om te mogen bouwen is eveneens afgewezen. De ontwikkelaar van Veldoven 3a zou nu wel mogen bouwen. De bewoners van Panoven 47 mochten geen kelder onder hun huis bouwen, de heer ontwikkelaar van Veldoven 3a wel. Ik zie dit als willekeur. Ondergetekende was niet op de hoogte van de uitbreiding van de Hof van Panoven en heeft derhalve geen bezwaar kunnen maken.	Wij zijn niet op de hoogte van dit gesprek maar (stedenbouwkundige) inzichten kunnen in de loop der tijden veranderen Bij de ontwikkeling van de huidige woningen aan de Veldoven is afgeweken van het feit dat slechts één woning per perceel is toegestaan. Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering, herstructurering en intensivering van – delen van- bestaand gebied. Dit heeft o.a. geleid tot de ontwikkeling van de woningen aan de Veldoven. Ter plaatse van de garage aan de Panoven 43 is op de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Zuidoost" een bouwvlak opgenomen, zodat het mogelijk is ter plaatse een (kleine) woning te bouwen. Er kan daar dus wel degelijk gebouwd worden. Het geldende bestemmingsplan "Zuidoost" staat de bouw van kelders onder woningen, onder voorwaarden, toe. Dit geldt voor alle woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van willekeur. U hebt een zienswijze ingediend met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning Veldoven 3a. Dit is het eerste moment waarop u als burger formeel kunt reageren op het plan.
Het is onwaarschijnlijk dat destijds bij de planontwikkeling van het Hof van Panoven rekening is gehouden met uitbreiding in westelijke richting aangezien de diverse aangrenzende percelen privé bezit betrof. De	Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de Hof van Panoven is in het stratenpatroon rekening gehouden met een mogelijke, kleinschalige uitbreiding van de hof in westelijke richting. Op dat moment waren nog

ontwikkelaar is sinds kort eigenaar van Panoven 65 en heeft een deal met zijn schoonzoon die nu de nieuwe eigenaar is van Panoven 63. Alleen hierdoor is het plan mogelijk gemaakt.	geen plannen in deze richting en heeft het perceel achter Panoven 63 geen onderdeel uitgemaakt van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Pas na verwerving van het perceel door ontwikkelaar is het bouwplan ontwikkeld en mogelijk geworden.
De percelen 922, 991 en 859 zijn volledig ingebouwd geworden zowel westelijk als noordelijk inclusief de watergang. Deze percelen liggen beduidend lager dan de overige woningen. De woningen zijn rond 1900 gebouwd. Met de lagere ligging is geen rekening gehouden met het bouwen van de andere woningen aan de 'oude Panoven". De afvoer van hemelwater gaat de capaciteit van de overgebleven sloot (5 percelen) te boven gezien de totaliteit van de oppervlakte van het platte dak en de bestrating (ongeveer 500 m²) om de te bouwen woning. In de watertoets wordt duidelijk aangegeven dat het verboden is permanent grondwater/drainage te lozen op oppervlaktewater. Mijns inziens mag er tijdens de bouw van de kelder geen bemaling toegepast worden en afgevoerd worden naar de sloot. Na realisatie kan het niet zo zijn dat drainage of straatkolken afvoeren naar de sloot. Dit is in het Hof van Panoven ook niet toegepast.	De oppervlakte van de bebouwing en bestrating betreft bij lange na geen 500 m². Het bebouwd oppervlak inclusief overkapping bedraagt circa 191 m². Aan bestrating komt daar nog circa 85 m² bij zodat de oppervlakte van het platte dak en de bestrating circa 276 m² bedraagt. Naar aanleiding van uw zienswijze heeft ontwikkelaar het vloerpeil van de woning verlaagd tot 1.30 + N.A.P. Verdere verlaging van het vloerpeil is niet mogelijk gezien de ontsluiting op de hoger gelegen Veldoven en de door HDSR geadviseerde ontwateringsdiepte. De capaciteit van de sloot is voldoende voor afvoer van het (extra)hemelwater. (waterpeil tijdens inmeting 0.58 + N.A.P.) Permanente onttrekking van grondwater is inderdaad niet toegestaan. Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwwerkzaamheden zijn (water)vergunningsplichtig evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater. Een watervergunning moet worden aangevraagd indien er meer dan 100 m3/h en/of langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt. Indien geen watervergunning hoeft te worden aangevraagd kan nog wel een melding nodig zijn. Ontwikkelaar zal zich moeten houden aan de door HDSR gestelde voorwaarden Of straatkolken mogen afvoeren naar open water is afhankelijk van de toestand van de openbare ruimte. Het Waterschap maakt hierbij onderscheid tussen "schone openbare ruimte", "beperkt verontreinigde openbare ruimte" en "vuile oppervlakken". Bij een "schone openbare ruimte" is het lozen op oppervlaktewater geen probleem. Onder "schone openbare ruimte" worden verstaan: fiets/voetpaden, schoolpleinen, woonerven, kantoorterreinen en dagparkeerplaatsen Er is hier sprake van een woonerf en dus een "schone openbare ruimte". Om die reden is lozing op oppervlaktewater, in dit geval de achtergelegen sloot, toegestaan. In het Hof van Panoven kon het hemelwater niet afgevoerd worden naar de achtergelegen sloot omdat deze sloot ter plaatse in eigendom werd

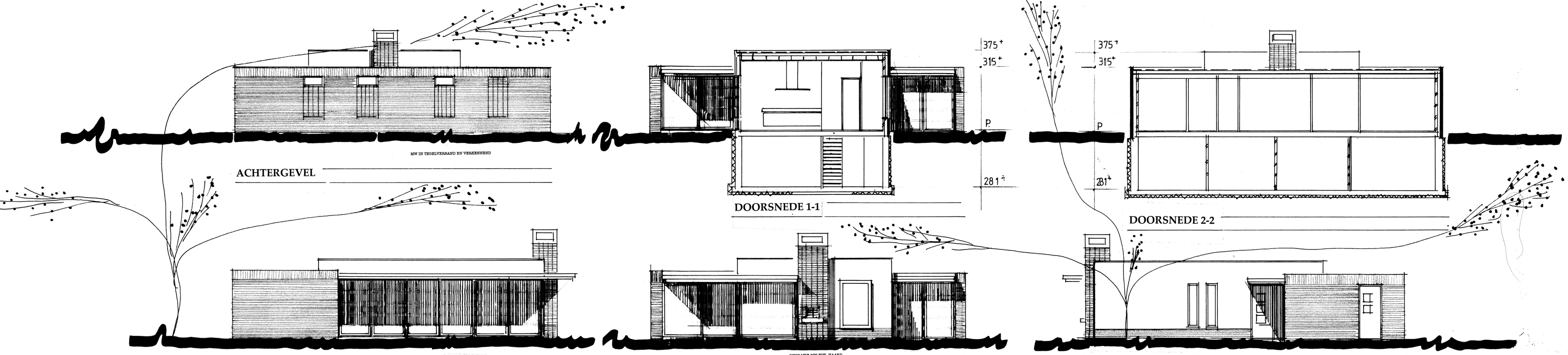
Hemelwater moet eerst infiltreren, als dat niet kan, dan pas lozen op oppervlaktewater. Er dient aangetoond te worden dat infiltreren niet kan.	overgedragen aan de bewoners van de Nova Zemblastraat. Ook hier had afvoer op de sloot de voorkeur maar is hemelwater vanwege de eiegendomsoverdracht afgevoerd op het verbeterde gescheiden Rioolsysteem van de gemeente. Naast infiltratie in de bodem is de afvoer van schoon hemelwater naar oppervlaktewater toegestaan. HDSR adviseert om zinkcoating toe te passen om uitloging van zink te voorkomen. Indien dit niet wordt toegepast moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd zodat er alleen schoon water wordt geloosd op het oppervlaktewater. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.
Welk peil gaat gehanteerd worden om wateroverlast te voorkomen?	Naar aanleiding van de zienswijzen is het vloerpeil van de woning verlaagd naar 1.30 + N.A.P. De grond naar de zijde van Panoven 59 zal nog iets verlaagd worden naar 1.25 + N.A.P. Om het hoogteverschil te overbruggen kunnen keerwanden geplaatst worden. Deze keerwanden zorgen ervoor dat het regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein blijft.
Er zijn wel degelijk beperkingen voor Panoven 55, 57 en 59, echter die worden hier buiten beschouwing gelaten terwijl zij direct betrokken zijn en niet het schoolcomplex laat staan de bedrijfswoningen op de even nummers van de Panoven.	De beperking die genoemd wordt in de ruimtelijke onderbouwing gaat over beperking die voor bedrijven kan ontstaan indien er ‘een gevoelige bestemmingen’, in dit geval een woning, wordt gebouwd. Geconcludeerd wordt dat de bedrijven (waaronder de school) niet beperkt worden door de bouw van de woning.
Het welstandsadvies neemt klaarblijkelijk alleen de woningen aan de Nova Zemblastraat en de Hof van Panoven in aanmerking. Daarmee gaat de commissie voorbij aan de overige omliggende bebouwing op de percelen. Juist deze zijn onderwerp van deze zienswijze. Het welstandsadvies is daarmee ontoereikend	Hieronder wordt een nadere onderbouwing van het welstandsadvies weergegeven met betrekking tot de vrijstaande woning Veldoven 3a, die als tweedelijns bebouwing is geprojecteerd achter Panoven 63 en die door de situering en ontsluiting tevens een uitbreiding vormt van het nieuwe hofje Veldoven/Hof van Panoven. Door de opzet in één bouwlaag zonder kap zal de woning een min of meer op zichzelf staande toevoeging vormen aan het ensemble van het nieuwe woonhof. Stedenbouwkundig gezien krijgt het straatje een afronding met een bijzonder type. Deze opzet is door de stedenbouwkundige van de gemeente onderbouwd. De vormgeving van de woning vormt naar onze mening een logische doorwerking van dit stedenbouwkundige uitgangspunt.

	Door de lichte hoekverdraaiing van de woning ten opzichte van ‘Hof van Panoven’ ligt het entreegebied van de woning in het verlengde van de as van het woonhofje en krijgt de andere zijkant meer het karakter van een privégebied. De schoorsteen benadrukt deze zonering en vormt tevens een bescheiden accent. Deze opzet draagt eraan bij dat de woning op een logische manier betrokken is op het hofje. Er ontstaat een bebouwingsbeeld dat enigszins doet denken aan woonbuurtjes uit de vorige eeuw (jaren ’30 - ’70), waarbij vaak, naast planmatig ontwikkelde vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen ook een praktijkwoning of een particuliere villa als uitzondering zijn te vinden. Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Van toepassing zijn onder andere de gebiedscriteria voor het Stroomruglint Panoven (gebiedstype H5.2). De voorschriften zijn echter met name afgeleid uit de karakteristiek van de bebouwing aan de weg. Het Hof van Panoven en de onderhavige woning die daaraan wordt toegevoegd vormen een tweedelijns bebouwing achter het bestaande/oorspronkelijke bebouwingslint. Het lint en de omgeving ervan kent een sterk wisselend bebouwingsbeeld. Bebouwing in het gebied erachter is veelal ondergeschikt. In het algemeen gelden hiervoor de (sneltoets)criteria voor bijgebouwen. Omdat sprake is van een herontwikkeling van het achtergebied tot een nieuw (klein) woonbuurtje zijn de plannen voor Hof van Panoven tot dusver met name beschouwd als een samenhangende ontwikkeling op zichzelf: een klein ‘buurtje’, dat wel is gerelateerd aan de omliggende woonbebouwing. Formeel betekent dit dat in onze ogen met name dient te worden getoetst aan de algemene criteria. De toetsing aan gebiedscriteria is extra relevant voor aansluiting op het bebouwingslint: de woning bij de toegang tot het gebiedje diende met zorg te worden ingepast tussen de bestaande huizen langs Panoven. De onderhavige woning voldoet op hoofdlijnen overigens ook aan de

	gebiedscriteria. Qua korrelgrootte valt de woning, net als de dubbele en vrijstaande woningen onder het 'type B'. De hoogte is passend binnen het afwisselende bebouwingsbeeld van een tot twee lagen. Een kap is niet expliciet voorgeschreven. Plat afgedekte bouwmassa's komen in de omgeving veel voor. Het stucwerk voldoet formeel niet aan het in de nota voorgeschreven materiaalgebruik, maar is in onze opinie wel passend gezien de lichte kleurstelling van vele woningen en andere gebouwen in de omgeving en gezien de zelfstandige positionering ten opzichte van de bakstenen woningen van het hofje. Met betrekking tot de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik gaf de commissie eerder ook nog aan: "De lage bouwmassa en de platte afdekking zorgen van deze nieuwe bungalow zorgen dat deze een ondergeschikt onderdeel van het omgevingsbeeld zal vormen. Met het kleur- en materiaalgebruik en met de vormgeving wordt in voldoende mate aangesloten bij de omgeving: de dubbele en vrijstaande woningen met erkers (horizontale belijning) aan Hof van Panoven en de dubbele woningen aan de Nova Zemblastraat (gemengd lichte en donkere kleurstelling)." Wij menen dat het ontwerp gezien het bovenstaande niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
Ramen en deuren op 1.25 m van de perceelsgrens moeten ondoorzichtig, brandwerend en niet beweegbaar zijn. Geen van deze aspecten zijn zichtbaar op de geleverde tekeningen.	In de gevel, grenzend aan perceel Panoven 59, zijn geen deuren opgenomen, slechts bovenlichten die voorzien zullen worden van niet doorzichtig glas.
Er is sprake van aantasting van de privacy van de acht aangrenzende percelen/tuinen en met name door de hoogte van de te bouwen woning en door het ophogen van de grond (ongeveer 75 centimeter of 115 centimeter) De aangegeven 3.75 m hoogte is gemeten t.o.v. het straatpeil in de Hof van Panoven. Praktisch betekent dat 4.50 meter of meer t.o.v. mijn tuin. Dat is gezien de aard van de omliggende tuinen veel te hoog.	De achtertuin van de woning Panoven 57 heeft een peil van 1.075 m + N.A.P. De achtertuin van de woning Panoven 59 heeft een peil van 78.5 m + N.A.P. Het terrein Veldoven 3a heeft op dit moment een peil van 1.075 + N.A.P. De tuin van de Panoven 59 ligt dus, in de bestaande situatie, wat lager dan de beide naastgelegen tuinen. Het vloerpeil van de woning is vastgesteld op 1.30 + N.A.P. waarbij de grond aan de kant van de Panoven 59 nog iets verlaagd wordt naar 1.25 + N.A.P. Verdere verlaging van het vloerpeil is niet mogelijk gezien de ontsluiting op de hoger gelegen Veldoven en de door HDSR

	geadviseerde ontwateringsdiepte. Het hoogteverschil met Panoven 57 bedraagt 22,5 cm. en met nummer 59 circa 50 cm. Wij vinden dit een aanvaardbaar hoogteverschil.
Er is wel degelijk planschade te verwachten	Deze zienswijze is niet onderbouwd door een planologische vergelijking tussen het bestemmingsplan “Zuidoost” en de planologische ontwikkeling “Veldoven 3a”. Het risico op planschade wordt door gemeenten vooraf ingeschat. Dit om te beoordelen of een bouwplan financieel uitvoerbaar is. Alleen in die gevallen dat het op voorhand duidelijk is dat een bouwplan financieel niet uitvoerbaar is, is er reden om een omgevingsvergunning, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan, te weigeren. De gemeente heeft ook in dit geval het risico op planschade beoordeeld en is van mening dat het bouwplan financieel uitvoerbaar is.
Het bouwplan is voorgelegd in een overleg met ontwikkelaar en architect. Door verschillende aanwezigen is duidelijk aangegeven dat ze tegen de bouw van de woning zijn en ook aangegeven dat ze zich hiertegen zullen verzetten. Indiener zienswijze heeft persoonlijk bij de ontwikkelaar aangegeven bezwaar te zullen maken tegen de bouw.	Wij hebben hiervan kennis genomen.
De locatie Veldoven 3a heeft niet de bestemming wonen. Het is tuingrond achter Panoven 63.	Het perceel Veldoven 3a is in het geldende bestemmingsplan bestemd als ‘Wonen’ met de aanduiding (r) rijwoning. Op de plankaart van het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van Veldoven 3a zodat de bouw van een woning in strijd is met de regels van het bestemmingsplan. Juist om die reden wordt een procedure doorlopen waarmee wordt afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan.
De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verslechtert. Het beleid (structuurvisie) is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor past het bouwplan niet in de structuurvisie. Omdat de “nota bouwhoogten’ een plan op hoofdlijnen is kan deze in specifieke gevallen niet gebruikt worden maar moet op microniveau bekeken worden wat de gevolgen van dit plan zijn op de specifieke omgeving	Een bouwplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid waaronder ook de “nota bouwhoogten”. Daarnaast is het bouwplan stedenbouwkundig, dus op ‘microniveau’ beoordeeld Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de Hof van Panoven is in het stratenpatroon rekening gehouden met een mogelijke, kleinschalige uitbreiding van de hof in westelijke richting. Op dat moment waren nog geen plannen in deze richting en heeft het perceel achter Panoven 63 geen onderdeel uitgemaakt van het stedenbouwkundig plan en het

	bestemmingsplan. Na realisatie van de woningen aan de Hof van Panoven is het plan voor een enkele woning in het verlengde van de hof ingediend. Deze past in de stedenbouwkundige structuur van de buurt en rond de hof af. De nieuwe woning is van een ander type dan de bestaande woningen aan de hof. Aangezien de woning aan de kop van de straat komt en hiermee de afronding van de hof vormt, past een ander type op deze plek goed. Er is geen sprake van verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit of strijd met de structuurvisie.
In de ontwerpbeschikking staat op pagina 3, alinea 2 en 3 : “gebleken is dat de aanvraag voldoet” Op grond van de wet openbaarheid van bestuur hebben wij recht op het inzien van de toets.	Op pagina 3 van de ontwerpbeschikking wordt slechts genoemd waaraan getoetst is. Op pagina 5, 6, 7 en 8 van de ontwerpbeschikking en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn de overwegingen weergegeven. De ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerpbeschikking ter visie gelegen en was dan ook in te zien.
Wij vragen ons af hoe de kelder er uit ziet en wat daarin gaat gebeuren	Op de tekening bij de ontwerpbeschikking was te zien hoe de kelder er uit ziet. De kelder dient enerzijds als berging en technische ruimte en verder als hobbyruimte en speelruimte voor de kleinkinderen.
Op het moment dat gebouwd mag worden ontstaat er een erfafscheiding van 2.55 m hoog tussen mijn tuin en die van de heer Duijts. (75 cm op basis van de ophoging en 1.80 voor een erfafscheiding). Mocht u onverhoopt de vergunning toch verlenen dan wil ik dat er strenge voorschriften aan de vergunning verbonden worden met betrekking tot de erfafscheiding waarop mijn wensen t.a.v. de erfafscheiding doorslaggevend zijn op kosten van de ontwikkelaar..	De erfafscheiding maakt geen onderdeel uit van de vergunning. Het opnemen van voorschriften hierover in de omgevingsvergunning geeft ook geen enkele garantie omdat het vergunningsvrij mogelijk is om in achtererfgebied een erfafscheiding te plaatsen van maximaal 2 m hoog. Over de hoogte van de erfafscheiding kunt u het best in overleg treden met de ontwikkelaar om daar gezamenlijk afspraken over te maken.



" UIT HET BESTEK"

- BETONWANDEN SOUTERRAIN
- METSELWERK GEVELS.
- DRAGENDE BINNENMUREN
- NIET DRAGENDE SCHEIDINGSWANDEN

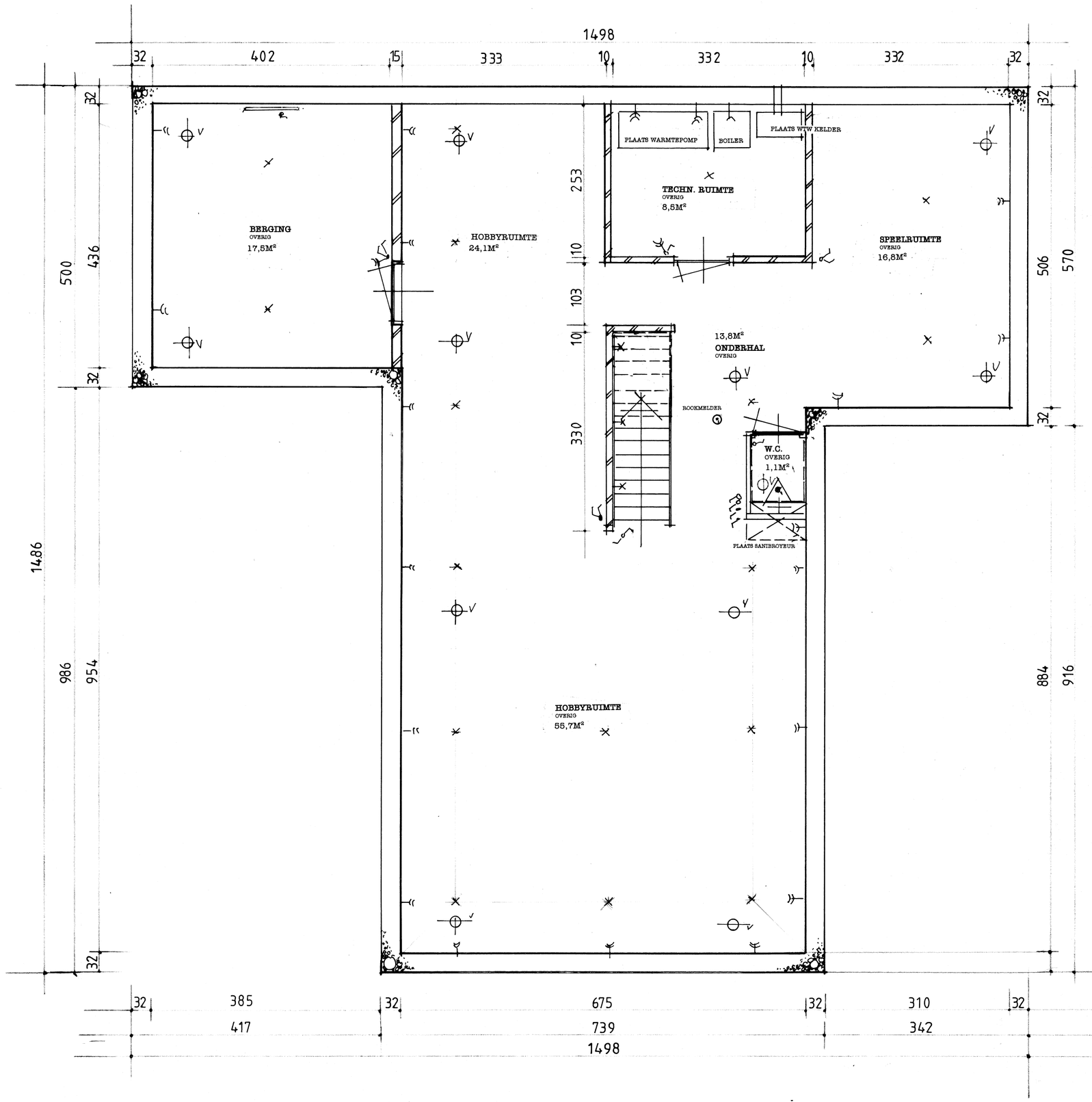
- LICHTPUNT RESP. WANDLICHTPUNT
- INBOUWSPOT
- SCHAKELAAR ENKELVOUD. MEERVOUD HOTEL.
- WANDCONTACTDOOS
- TEL AANSLUITPUNT TELEFOON FAX.
- ANT AANSLUITPUNT ANTENNE
- TH PLAATS KAMERTHERMOSTAAT.
- D DETEKTIE INBRAAKALARM.
- RM ROOKMELDERS NIET IONISEREND.
- RAD PLAATS EVT. RADIATOR.
- LL LOZE LSPR. AUDIO.
- VENTILATIE EN/OF BELICHTINGSVENTIEL MECH. VENTILATIE SYSTEEM.

METERKAST INWENDIG 38 X 100 CM. INRICHTING EN VENTILATIE VOLGENS VOORSCHRIFT NUTSBEDRIJVEN
INRICHTING ELEKTRISCHE INSTALLATIE VOLGENS DE NEN 1010
EXTRA VERDEELKAST IN TECHN. RUIMTE VAN SOUTERRAIN
VENTILATIE VAN DE VERBLIJFSRUIMTEN ALS NATUURLIJKE VENTILATIE
M.B.V. V-ROOSTERS AANGESLOTEN OP HET DUCOTRONIC SYSTEEM.
KEUKEN BADKAMER TOILETTEN EN DOUCHE M.B.V. MECH. VENTILATIESYSTEEM.
DEZE IN COMBINATIE MET COMBIN-AIR VAN DAALDEROP (GEDEELTELIJKE WARMTE TERUGWINNING).
VENTILATOR IN TECHN. RUIMTE SOUTERRAIN., INSTOOTKANALEN IN BREEDPLAATVLOER BEG. GROND
DE WONING EN DE KELDERRUIMTE VERWARMEN OQ. KOELEN MET (LICHT)WARMTEPOMP
IDEM DE KOELING VAN DEZE RUIMTE ALSOOK DE WARMWATERVOORZIENING VOOR DE WONING
C.V. KETEL ALS EXTRA TYPE DAALDEROP COMBINAIR, PLAATSING IN TECHN. RUIMTE SOUTERRAIN
VLOERISOLATIE KELDERVLOER R> 4,00 M² K/W.
SPOUWISOLATIE ECOTHERM SLIMLINE PLUS 20 + 100 MM R> 5,20 M² K/W.
PLATDAKISOLATIE PIRPLAAT DIK 100 MM R> 5,00 M² K/W.
WANDISOLATIE KELDER PIRSCHUIM 100 MM R>5.00M² K/W.
WANDEN BOVEN KOZIJVEN ISOLATIE 160 MM PIRSCHUIM RC> 8.00M K/W
BEGLAZING HR ++
EPC UITKOMEND OP <0, 2 ZIE OOK BEREKENING CDC
BEGANE GROND VLOEREN BETON MIN. 60 MIN. BRANDWEREND.
TRAP NAAR KELDER ALS OPEN TRAP AANTREDE 220 MM EN OPTREDE MAX 177 MM
LEUNINGEN AAN BEIDE ZIJDEN VAN DE TRAP,BALUSTRADE LANGS TRAP GEMETSELD EN HOOG 1.00 M² .
ALLE BINNENDEUREN IN DE DAGOPENING 900 MM BREED EN 2200 MM HOOG.
SANITAIRE RUIMTE VAN W.C.'S EN BADKAMERS VOORZIEN VAN VLOER RESP. WANDTEGELS
IN BADKAMER HOOG 2.20M TPV DOUCHES TOT OK PLAFOND.
IDEM VLOER WANDTEGELS OOK IN DE WASRUIMTE VAN DE BIJKEUKEN
HET AFVALWATER UIT SOUTERRAIN OPPOMPEN M.B.V. SDAMIBROYEUR.
BELICHTING OPEN HAARD VIA DE GEVEL ONDER DOOR DE BUITEN HAARD.
DAGLICHTTOETREDING EN VENTILATIEHOEVEELHEDEN VOLGENS BB ZIE BIJGEVOEGD OVERZICHT.
OQ BEREKENING CDC

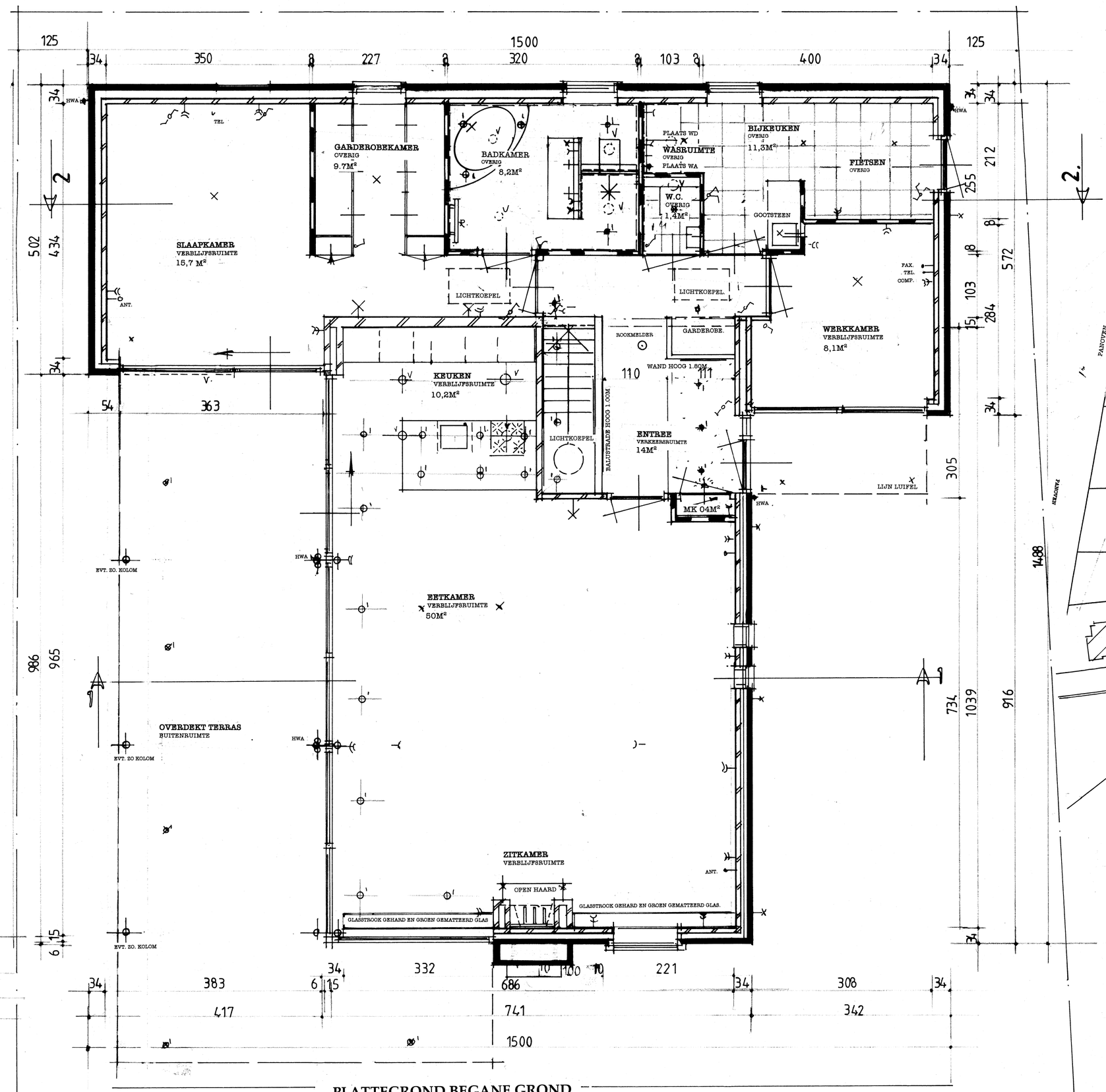
RAAM EN DEURBESLAG MIN. 2 ** VOORZIEN VAN POLITIEKEURMERK.
ALLE BUITENDRAAIDEUREN VOORZIEN VAN HMB MULTIPOINT DE LUXE (MEERPUNTSSLUITINGEN)
ALLE CINDERS PASSEND OP 6N SLEUTEL
PEIL VAN DE BEGANE GROND CA. 0.20 MINUS PEIL WONINGEN VAN HET HOF VAN PANOVEN, EXAKTE HOOGTE IN HET WERK VASTSTELLEN IN SAMENSPRAAK MET DE GEM. IJSSELSTEIN.

MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

GEVELMETSELWERK LAAGBOUW	BAKSTEEN MANGAAN
VOEGWERK	2 MM VERDIEPT IN KLEUR GEVELSTEEN
GEVELAFWERKING "HOOGBOUW"	STUCWERK GRIJS ROOMWIT
PLINT ONDER STUCWERK	BAKSTEEN MANGAAN
KOZIJNEN	ALUMINIUM ANTHRACIET RAL 7016
RAMEN EN DEUREN	ALUMINIUM ANTHRACIET RAL 7016
ROOSTERKOZIJN VOORGEVEL	HOUT ANTHRACIET RAL 7016
VOOR BIJKEUKENDEUR	ALUFLEX ANTHRACIET RAL 7016
DAKLIJST LUIFELS	ZINK
SCHOORSTEENAFDEKKING	SCHOON BETON
DAKBEDEKKING	2 LAAGSE BEDEKKING AFGEDEKT MET SEDUM

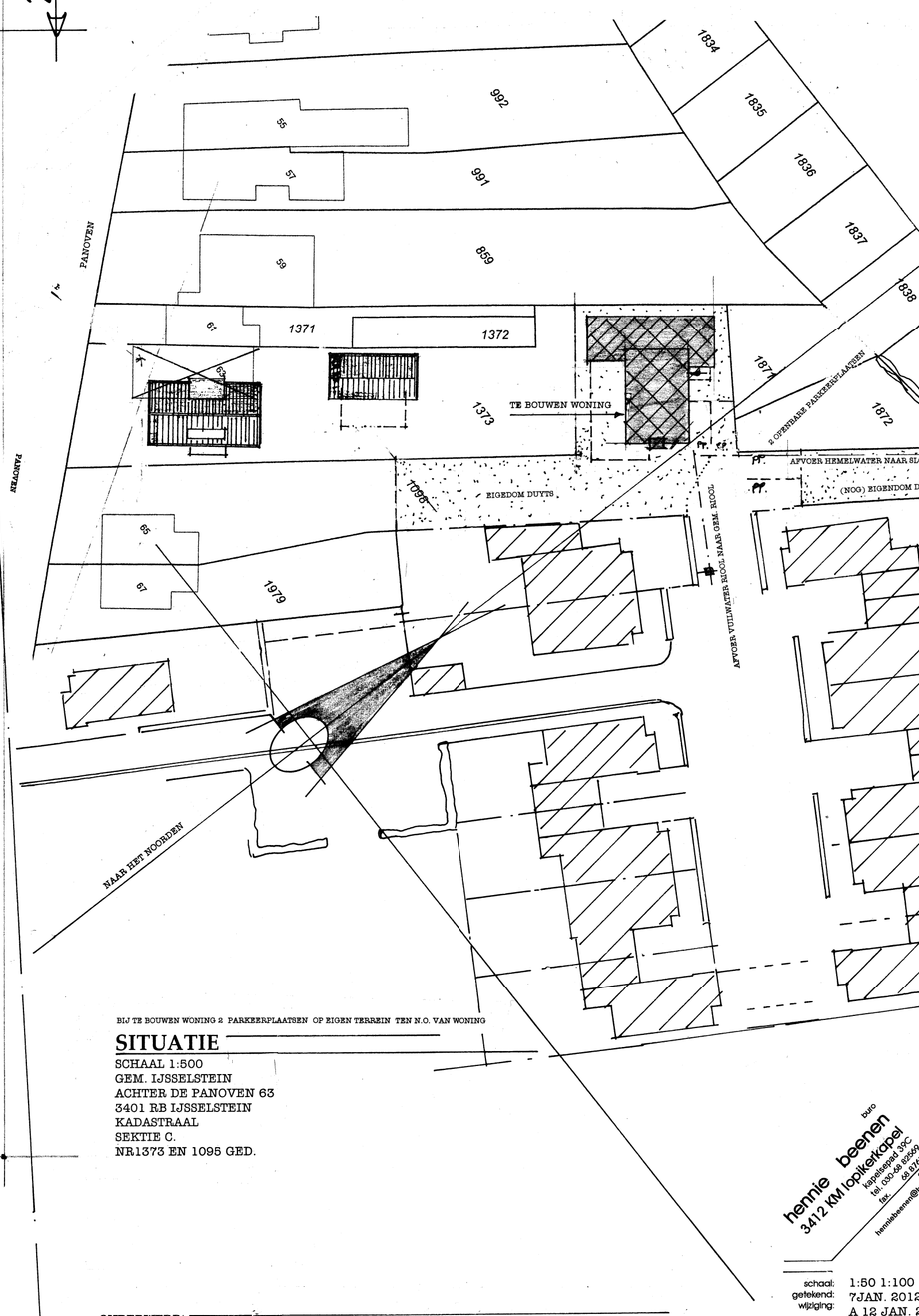


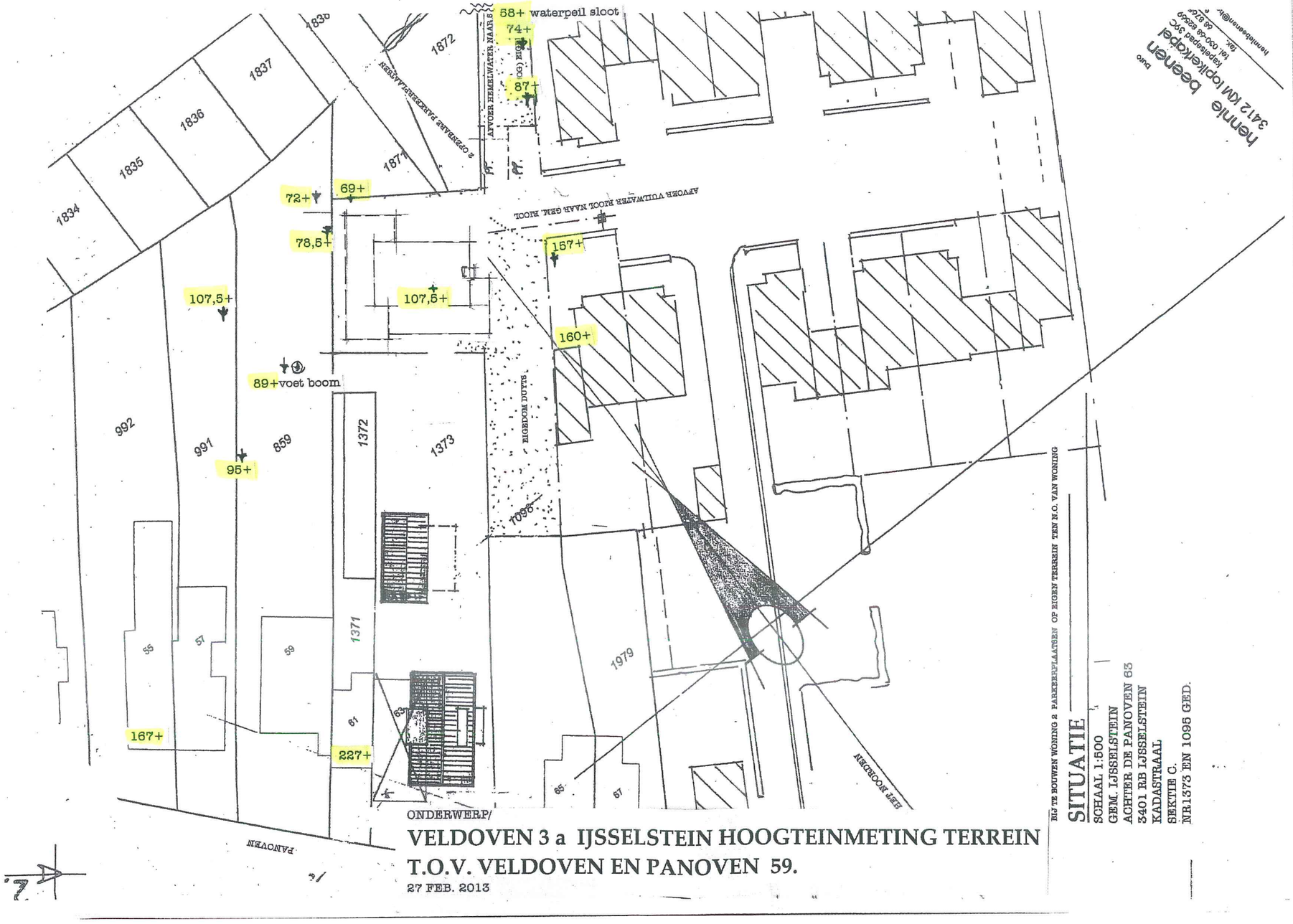
SOUTERRAIN



PLATTEGROND BEGANE GROND

BEBOUWDE OPPERVLAKTE WONING 150,8 M²
INHOUD WONING BOVEN PEIL 516 M³
GEBRUIKSOPPERVLAKTE 128,6M² HIERVAN IS 84M² VERBLIJFSOPPERVLAK (>65 %)


1824
1825
1826
1827
1828
1829
1830
992
991
859
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378
1379
TE BOUWEN WONING
PANOVEN
RIOOLPUT
PP
AFVOER HEMELWATER NAAR RIOOLPUT
RIOOLPUT
RIOOLPUT



ONDERWERP/

VELDOVEN 3 a IJSSELSTEIN HOOGTEINMETING TERREIN T.O.V. VELDOVEN EN PANOVEN 59.

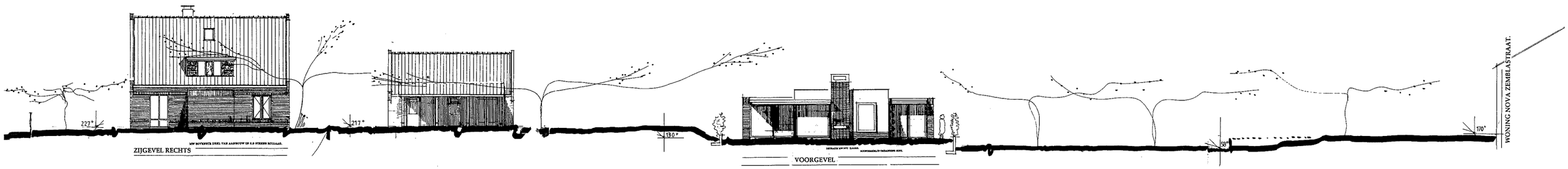
27 FEB. 2013

BIJ TE BOUWEN WONING & PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN TEN N.O. VAN WONING

SITUATIE

SCHAAL 1:500
GEM. IJSSELSTEIN
ACHTER DE PANOVEN 65
3401 RB IJSSELSTEIN
KADASTRAAL
SEKTIE C.
NR.1373 EN 1095 GED.

hennie beenen
bureau
3412 KM lopikerkapel
Koppelsepad 39C
tel: 0348-692429
fax: 0348-692429
hennibeenen@hr.nl



ZIJGEVEL RECHTS

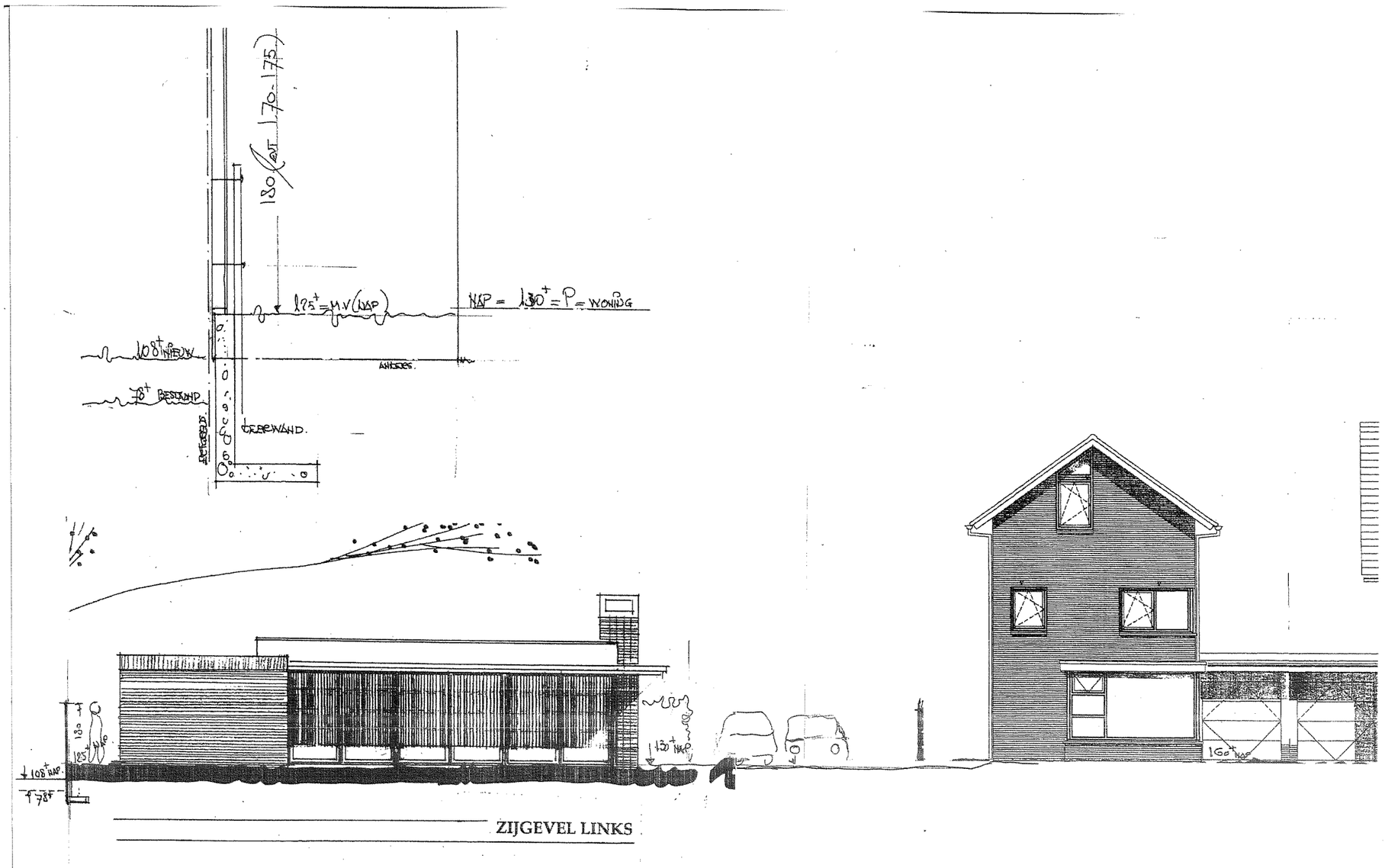
VOORGEVEL

DWARSPROFIEL —PANOVEN 63 —— VELDOVEN 3A—— NOVA ZEMBLASTRAAT—— IJSSELSTEIN

ONDERWERP:
BOUW WONING VELDOVEN 3A IJSSELSTEIN
STADIUM:
DWARSPROFIEL PANOVEN 63-VELDOVEN3A-NOVA ZEMBLASTRAAT.
TEN GEMEENTE VAN /
DER.MSVVR. J.G.M. DUIJTS

schaal 1:100
gedateerd 20 MAART 2013.

tekeningnummer
1887-D-03



ONDERWERP/

VELDOVEN 3.a IJSSELSTEIN DWARSPROFIEL
T.O.V. VELDOVEN EN PANOVEN 59.

27 FEB. 2013

A,20 MAART 2013.