

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 9

Agendapunt:	Utrechtsestraat 67a, nieuwbouw van twee woningen
Zaaknummer:	121042
Programma:	Wonen en Ruimte / Ruimtelijke Ordening
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker
Onderdeel van:	
Informatie bij:	S.C. Boer

Onderwerp

Realisatie van twee nieuwbouwwoningen aan de Utrechtsestraat 67a in IJsselstein.

Samenvatting

De raad stemt in met de realisatie van twee nieuwe woningen aan de achterzijde van het perceel aan de Utrechtsestraat 67a in IJsselstein. Om de ontwikkeling in de binnenstad mogelijk te maken is de raad bereid hiervoor een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb) af te geven.

Voorstel

Een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de ontwikkeling van twee nieuwbouwwoningen aan de Utrechtsestraat 67a in IJsselstein.

Aanleiding voor dit voorstel

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning ziet op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van de Utrechtsestraat 67a (tegenover het Vingerhoekhof). De locatie is gelegen in de binnenstad van IJsselstein.



Figuur 1: Het plangebied rood omcirkeld.



In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied. Het plangebied fungeert in de huidige situatie als gezamenlijke binnentuin voor de omliggende appartementen/kamers. Het college heeft eerder aangegeven bereid te zijn principemedewerking te willen verlenen aan het voorliggende initiatief (zie bijlage 2).

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waardoor de aanvraag nog behandeld wordt onder de oude wetgeving. Het voorliggende initiatief kan niet vergund worden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen. Onderdeel van deze uitgebreide procedure omgevingsvergunning is, ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 van het Bor, het verkrijgen van een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad. Voorliggend raadsvoorstel voorziet hierin.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

Principe-uitspraak college Utrechtsestraat 67a d.d. 24 mei 2022

Wettelijk kader of beleidskader

Provinciaal beleid

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67a. Met de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt een hoogwaardig, in aansluiting op de historische binnenstad, woonmilieu beoogd. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Woonvisie

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

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld 4 juli 2013) en heeft de bestemming 'Centrum'. De aanvraag omgevingsvergunning past niet in de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat o.b.v. het bestemmingsplan wonen enkel op de verdiepingen mogelijk is. Met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twee nieuwbouwwoningen, wordt het ook mogelijk gemaakt dat er gewoond wordt op de begane grond. Dit is strijdig met de bepaling uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse en kan hierdoor niet met een reguliere procedure vergund worden. Er dient daarom een uitgebreide procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen, waarmee invulling gegeven wordt aan deze bepaling. In de onderbouwing komen relevante (milieu-)aspecten aan de orde. Op basis hiervan is beoordeeld dat het voorliggende initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Paraplubestemmingsplan parkeernormen IJsselstein

Vanuit parkeren betekent deze ontwikkeling dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden gerealiseerd. De norm voor woningen van dit segment in het centrum staat op 1,0 per woning, met twee woningen resulteert dit in 2,0 parkeerplaatsen. Aangezien hier in de binnenstad geen ruimte voor is, en er ten tijde van indiening nog afgeweken kon worden van de parkeernormen, is het voornemen om deze verplichting achterwege te laten en zo de ontwikkeling wel mogelijk te maken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid (art. 4.1 onder d) die het Paraplubestemmingsplan Parkeren biedt. Lid 2 van artikel 4.1 onder d geeft daarbij aan dat aanvrager, mits gemotiveerd, op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte kan voorzien. Initiatiefnemers/aanvragers willen hieraan tegemoetkomen door gebruik te maken van de gemeentelijke parkeergarages om zo aan de parkeernorm te voldoen.

De adressen zullen echter wel op de POET-lijst worden geregistreerd (parkeren op eigen terrein), waarmee de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in het centrum. Bewoners dienen een abonnement af te nemen van de parkeergarage en men komt niet in aanmerking voor een 2^e vergunning. Dit om verdere druk op het aantal parkeerplaatsen in het centrum preventief tegen te gaan.

Welstandsnota IJsselstein/Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein

De Welstandsnota 2013 is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein. Op grond van deze nota kan het plangebied worden aangemerkt als 'Centrumgebied'. De binnenstad van IJsselstein is van grote (cultuur)historische waarde en de aanwezige bebouwing kent een hoge mate van gaafheid. De binnenstad van IJsselstein wordt aangeduid als 'beschermde stadsgezicht'. De welstandscriteria specifiek voor de binnenstad zijn verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein. Bij de uitwerking van het bouwplan zijn de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan leidend geweest voor het ontwerp. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad IJsselstein'.

Alternatieven

Het project omvat de realisatie van 2 nieuwe woningen in de binnenstad (binnen de stadgracht). Bepaald is dat voor dit type project een vvgb van de raad benodigd is.

Het niet verstrekken van een vvgb heeft tot gevolg dat de omgevingsvergunning voor de gewenste ontwikkeling niet verleend kan worden. Er is beoordeeld dat het voorliggende initiatief past binnen de geldende kaders. De vastgestelde kaders zijn voldoende scherp om tot heldere toetsing te komen. Hiermee kan het college alleen aanvaardbare situaties vergunnen.

Een alternatief kan zijn dat de initiatiefnemer zijn huidige aanvraag intrekt en vervolgens een nieuwe aanvraag doet onder de Omgevingswet. Vanwege de ruimere kaders, o.b.v. het nieuwe delegatie- en adviesrecht onder de Omgevingswet, zou de raad voor deze ontwikkeling geen vvgb meer hoeven af te geven. Initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat hij van deze optie geen gebruik wenst te maken en zodoende de aanvraag omgevingsvergunning onder de oude wetgeving wenst af te handelen.

Argumenten om medewerking te verlenen

1. Het plan is passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid

Met de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Met de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, wordt een hoogwaardig woonmilieu beoogd passend bij het historisch karakter van de binnenstad. Tevens sluit het plan aan

bij de doelen uit de gemeentelijke Woonvisie en wordt invulling gegeven aan de normen van het Parkeerbeleidsplan van de gemeente IJsselstein. Omdat het voorliggende initiatief niet vergund kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure gevolgd te worden ter verkrijging van de omgevingsvergunning.

2. De bijbehorende onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing zijn getoetst en akkoord bevonden

De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd voor de betreffende ontwikkeling in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten. Beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten zijn voorgelegd aan de milieuspecialisten van de ODRU en zijn hierbij akkoord bevonden. Het voorliggende plan wordt om deze reden voldoende geacht voor opstart van de wettelijke procedure.

3. Akkoord bouwplan door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'MooiSticht' en stedenbouwkundige

Tijdens de planvorming is de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 'MooiSticht' meermaals meegenomen en om advies gevraagd. Hierop is het ontwerp ook meerdere keren aangepast en zijn hierbij verbeteringen doorgevoerd.

Dit heeft ertoe geresulteerd dat de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (op hoofdlijnen) akkoord is met betrekking tot model 2 of 3 uitgaande van traditioneel materiaalgebruik (baksteen). Eventueel is een beperkte gevelsprong mogelijk van ca.30 cm om de individualiteit te benadrukken. De 'Oude Smidse' kan een hele goede schakelfunctie spelen.

Tevens is het bouwplan voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente IJsselstein. Het stedenbouwkundig advies in deze luidt als volgt:

“De huidige situatie wordt gevormd door een houten erfafscheiding die een achtertuin afschermt van het Vingerhoekhof. In principe heeft de locatie dus geen interactie met de Vingerhoekhof. Een transformatie naar woningbouw, waarbij de representatieve voorgevels georiënteerd zijn op de Vingerhoekhof, betekent een gewenste verlevendiging van het hof. Kortom de achterzijde wordt getransformeerd naar een representatieve voorzijde. Qua bouwmassa is bij de uitwerking gekozen voor twee individuele woningen (ieder met eigen kap) die qua stedenbouwkundige korrel aansluit bij de aangrenzende woningen. Qua goothoogte wordt eveneens op passende wijze aangesloten bij de direct aangrenzende bestaande woningen. De individuele benadering wordt benadrukt door een sprong in de rooilijn en een eigen geveluitwerking (onder andere door een wisselende positionering van de openingen in de gevel en de vorm van de openingen). Door een uitvoering in metselwerk wordt qua materiaalgebruik aangesloten bij de karakteristieke binnenstad. Zowel de functiewijziging als de uitwerking van de bouwmassa's zijn stedenbouwkundig akkoord.”

4. Geen milieueffectrapportage op laten stellen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van twee woningen ter plaatse van het perceel Utrechtsestraat 67a. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is

en dat er geen m.e.r.-(beoordelings-)plicht geldt. Op basis van artikel 7.17 en 7.19 Wet milieubeheer stellen wij dan ook voor om geen milieueffectrapport te laten opstellen.

Kanttekeningen en / of risico's

Het ontwerpbesluit heeft reeds ter inzage gelegen. Er is hierop een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord middels een nota van zienswijze. De kans bestaat dat men hier tegen in beroep gaat.

Geconstateerd is dat er met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit ook een ontwerp-vvgb ter inzage gelegd had moeten worden. Door nu alsnog een vvgb te vragen, in het kader van deze procedure, wordt de raad op de hoogte gebracht van dit initiatief. Na positief besluit van de raad, zal de beantwoording van de zienswijze en vvgb, vervolgens tegelijkertijd met het vastgestelde besluit wederom voor 6 weken ter inzage gelegd worden. Hiermee wordt de procedure op een juridisch juiste wijze vervolgd.

Uitvoering

Kosten

De kosten worden o.b.v. de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst overeengekomen. Met de planschadeovereenkomst wordt het risico op planschade verlegd naar initiatiefnemer. Het plan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Planning

- *Vaststellingsbesluit college, 27 februari 2024*
- *Behandeling raadvoorstel in commissie ruimte, 19 maart 2024*
- *Verkrijgen vvgb door gemeenteraad, besluit gemeenteraad 4 april 2024*
- *Termijn voor indienen beroep bij Raad van State 6 weken. (Indien geen beroep wordt ingesteld is de vergunning onherroepelijk en kan men aanvangen met start van de bouw)*

Duurzaamheid

Het plan is getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is een paragraaf duurzaamheid in de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waarin is beschreven op welke wijze invulling gegeven wordt aan duurzaamheid.

Participatie

Initiatiefnemer heeft direct aangrenzende omwonenden/gebruikers geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Deze reageerden overwegend positief over de voorgestelde plannen.

Communicatie

Na een positief besluit door de raad zal het vastgestelde besluit, in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De ter visie legging wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en tevens op de digitaal gebruikelijke wijze gepubliceerd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Utrechtsestraat 67a IJsselstein
2. Principe-besluit college Utrechtsestraat 67a d.d. 24 mei 2022
3. Ondertekende planschadeovereenkomst

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024, zaaknummer 121042

BESLUIT:

Een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) af te geven voor de ontwikkeling van twee nieuwbouwwoningen aan de Utrechtsestraat 67a te IJsselstein.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 4 april 2024

de griffier,

A.J.O. van Kooij MMC

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg