

Projectomgevingsvergunning
Binnenbaan Lingewijk-Noord
20 woningen

Ruimtelijke onderbouwing

9 juni 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor de projectomgevingsvergunning	3
1.2 Beschrijving van het project	3
1.3 Ligging van het projectgebied	4
1.4 Geldende planologische regeling	4
1.5 Ruimtelijke onderbouwing	5
2. Procedure	5
2.1 Vooroverleg	5
2.2 Inspraak	5
2.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	5
3. Vooroverleg	6
4. Zienswijzen	6
5. Conclusie	6

1. Inleiding

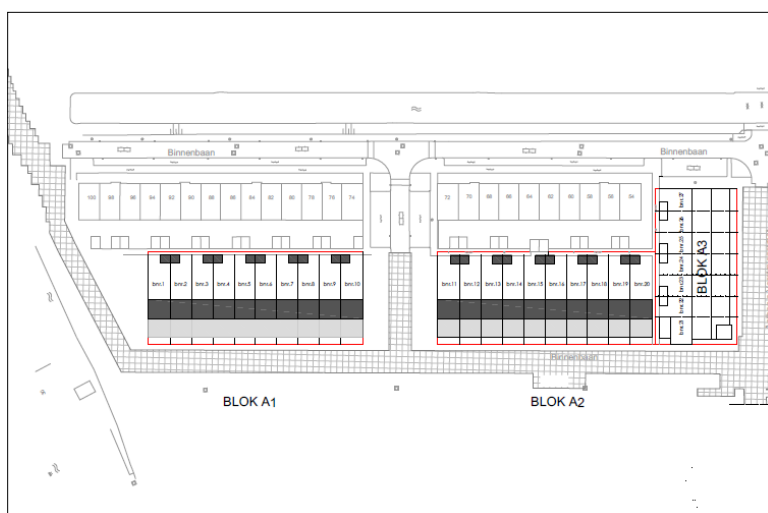
1.1 Aanleiding voor de projectomgevingsvergunning

De initiatiefnemer heeft door middel van een aanvraag omgevingsvergunning verzocht om 20 woningen met bergingen te realiseren aan de Binnenbaan, kadastraal bekend als F 4585 (ged.). De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

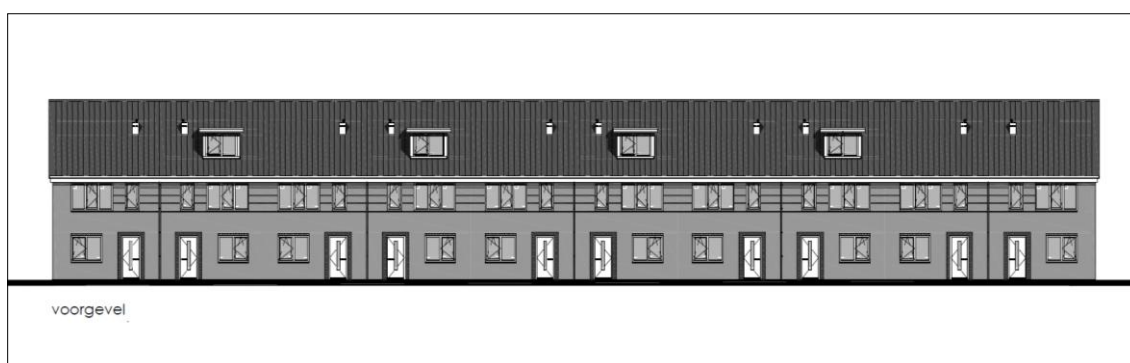
- Activiteit bouwen;
- Activiteit in strijd met het bestemmingsplan.

1.2 Beschrijving van het project

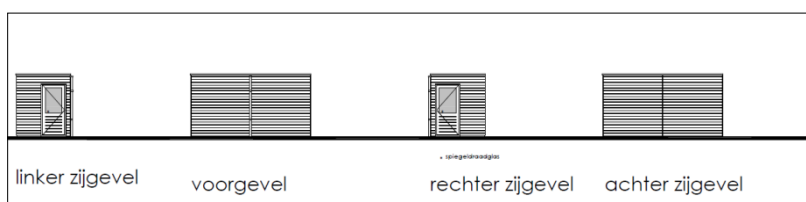
De initiatiefnemer wenst 20 woningen met bergingen te realiseren op een op dit moment braakliggend perceel aan de Binnenbaan. Het gaat om twee keer 10 rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een schuine kap. Achter elke woning is een berging bestaande uit een bouwlaag met platdak beoogd.



Situatieschets



Woningen



Berging

1.3 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de woonwijk Lingewijk ten noorden van de kern van Gorinchem. De woonwijk is de afgelopen jaren herontwikkeld en de herontwikkeling loopt nog steeds. Er zijn meerdere woningen gesloopt en ook weer nieuwe woningen teruggebouwd in de wijk. Deze aanvraag betreft de bouw van 20 nieuwe woningen. Het perceel waarop de ontwikkeling is beoogd ligt aan de Binnenbaan en betreft op dit moment een braakliggend perceel. De ligging van het project is in onderstaand figuur globaal weergegeven.



Luchtfoto projectgebied

1.4 Geldende planologische regeling



Fragment verbeelding bestemmingsplan Lingewijk-Noord

Het projectgebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Lingewijk-Noord" en heeft de bestemming "Wonen" met de aanduiding "rijwoningen". De aangewezen gronden zijn bestemd voor de woningen in de categorie rijwoningen. Het hoofdgebouw dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is 9 meter en de maximale bouwhoogte is ook 9 meter. Voor de derde bouwlaag geldt dat een minimale afstand van 3 meter moet worden aangehouden tot de voorste bouwgrens, met dien verstande dat bij maximaal 4 woningen per bouwvlak voor maximaal 40% van de breedte van de gevel een afstand van 0 meter geldt. Het bestemmingsplan voorziet in rijwoningen met een platdak en eventueel een dakopbouw op de derde verdieping met bijbehorende bouwwerken.

Het nu voorliggende bouwplan voorziet in twintig rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en een schuine kap. Slechts de schuine kap op de derde bouwlaag is in strijd met het geldende

bestemmingsplan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van 9 meter overschreden met 0,88 meter.

De strijdigheid van de derde bouwlaag kan slechts worden opgeheven door buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte kan worden opgeheven door binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan.

1.5 Ruimtelijke onderbouwing

Het beoogde bouwplan voldoet voor het grootste gedeelte aan het bestemmingsplan of voldoet door toepassing van een binnenplanse afwijking aan het bestemmingsplan. Alleen de uitvoering van de schuine kap op de derde bouwlaag is in strijd met bestemmingsplan.

Stedebouw

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan in 2008 waren andere woningen beoogd in deze strook. Nu een aantal jaren later is de vraag naar woningen en soorten woningen veranderd. In het nu voorliggende bouwplan is gekozen voor een meer traditioneler ontwerp, waarbij de stedenbouwkundige samenhang en de architectonische eenheid in stand zijn gebleven. In de wijk zijn en worden verschillende decors gerealiseerd. De beoogde twee even karakteristieke als samenhangende bouwstroken sluiten goed aan in de wijk. Deze bebouwing vormt nu de begrenzing van de speeltuin, daar waar de woningen met het platte dak de begrenzing van de ijsbaan vormen. De knip in het gebied ter plaatse van de A. Verstralenstraat, rechtvaardigt een onderscheid in architectuur, ruimtelijke opzet en bouwmassa.

De samenhang wordt, door de gekozen opzet, gegarandeerd. In de hoofdmassa, die leidend is bij deze samenhang, wordt immers geen variatie geboden. De (deels) reeds gerealiseerde woningen (2 blokken van ieder 8 woningen) even verderop ten noorden van de ijsbaan zijn (worden) eveneens in een sterke ruimtelijke samenhang ontwikkeld, waardoor aan weerszijden van de A. Verstralenstraat een samenhangend gebied ontstaat.

Nadere onderbouwing

De 20 rijwoningen zijn volgens het bestemmingsplan Lingewijk-Noord reeds toegestaan. Alleen de (architectonische) uitvoering van de derde bouwlaag is niet voorzien in het bestemmingsplan. Naast de stedenbouwkundige motivering wordt voor de nadere onderbouwing voor de bouw van de 20 woningen verwezen naar het geldende bestemmingsplan Lingewijk-Noord.

Procedure

2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bro bestaat er een overlegverplichting voor een projectomgevingsvergunning. Op de voorbereiding van een projectomgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is artikel 3.1.1 van het Bro van overeenkomstige toepassing.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient overleg gepleegd te worden met de besturen van 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. In dit kader dient overleg plaats te vinden met de provincie Zuid-Holland.

2.2 Inspraak

In het kader van de inspraakverordening wordt besloten geen inspraak toe te passen voor onderhavig project. Het gaat hier om een project waarbij in geringe mate wordt afgeweken van het bestaande beleid. Ondanks dat geen inspraak wordt toegepast staat er voldoende rechtsbescherming open ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning. De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en een ieder kan dan zienswijzen indienen. Tevens staat er tegen een

verleende vergunning beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van een projectomgevingsvergunning is de afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit houdt in dat de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 Awb wordt geplaatst in de Staatscourant, via de website www.officielebekendmakingen.nl. Tevens zal kennisgeving plaatsvinden door publicatie op de gemeentepagina voorafgaande aan de terinzagelegging.

Na de bekendmaking wordt de projectomgevingsvergunning ter inzage gelegd in het Stadhuis van de gemeente Gorinchem, gedurende zes weken. Iedereen kan zienswijzen indienen tegen de ontwerp projectomgevingsvergunning gedurende de termijn van terinzagelegging.

Tegen een verleende omgevingsvergunning door toepassing van een projectomgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet overeenkomstig artikel 3.12 Wabo in samenhang met afdeling 3.4 Awb bij burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren hebben gebracht. Beroep staat in twee instanties open. Allereerst beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven geen opmerkingen te hebben over de omgevingsvergunning.

4. Zienswijzen

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen vanaf 22 april tot en met 2 juni 2015. Gedurende de ter inzage periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

5. Conclusie

De aanvraag waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld betreft de realisatie van 20 woningen met berging aan de Binnenbaan in de Lingewijk. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Lingewijk-Noord.

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan, de geringe afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij bereid medewerking te verlenen aan voorliggend project en met toepassing van een projectomgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo de omgevingsvergunning te verlenen.