

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het verbouwen van het pand IJsbaan 455 tot woning- en zorgfunctie, activiteit bouwen, activiteit strijdigheid ruimtelijke ordening, IJsbaan 455 4206 VJ en Arkelse Onderweg 117.1 t/m 117.52 4206 AG Gorinchem

ingediend door: RED-O Development B.V., Geeneindseweg 12, 5708 BB Helmond

op het perceel: IJsbaan 455

ontvangen op: 30-07-2021

onder projectnummer: Z/21/715954.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10, eerste lid van de Wabo
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12, eerste lid van de Wabo

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen worden meegezonden met het besluit:

- aanvraagformulier;
- tekening DO-01 - Palenplan 220520
- tekening DO-02 - Fundering - Begane grondvloer 220520
- tekening DO-03 - 1e Verdiepingsvloer 220520
- tekening DO-04 - Dakvloer 220520
- tekening DO-05 - Details onderbouw 220520
- tekening DO-06 - Details bovenbouw 220520
- tekening B-100 Begane grond nieuw d.d. 9-9-2022
- tekening B-101 1^e verdieping nieuw d.d. 9-9-2022
- tekening B-102 dakverdieping nieuw d.d. 24-6-2022
- tekening B-200 gevels nieuw d.d. 9-8-2022
- tekening B-300 doorsnedes nieuw d.d. 9-8-2022
- tekening B-800 BVO begane grond d.d. 30-9-2022
- tekening B-801 BVO 1^e verdieping d.d. 30-9-2022
- tekening B-802 GO begane grond d.d. 30-9-2022
- tekening B-803 GO 1^e verdieping d.d. 30-9-2022.

- tekening S-100 begane grond sloop d.d. 3-10-2022
- tekening S-101 1^e verdieping sloop d.d. 3-10-2022
- tekening S-300 doorsneden sloop d.d. 3-10-2022
- tekening Z-000 situatietekening bestaand d.d. 30-7-2021
- tekening Z-100 begane grond bestaand d.d. 30-7-2021
- tekening Z-101 1^e verdieping bestaand d.d. 30-7-2021
- tekening Z-200 gevels bestaand d.d. 25-6-2021
- tekening Z-300 doorsneden bestaand d.d. 30-7-2021
- tekening DO-400 - Detailbladen 20-5-2022
- bouwbesluittoets 18902 Notitie OLO8-4-2022
- ruimtelijke onderbouwing Transformatie voormalig Wellant college Gorinchem d.d. 30 mei 2023 inclusief bijlagen:
 - bijlage 1-Verkeersonderzoek IJsbaan 455 20220262 d.d. 5-5-2023
 - bijlage 2. Parkeerberekening
 - bijlage 3. Ladder onderbouwing fase 1 wellant gorinchem d.d.25-5-2023
 - bijlage 4. Rapport quickscan bedrijven en milieuzonering (11286.005 D2) d.d. 23-7-2021
 - bijlage 5a. rapport onderzoek externe veiligheid (11286.007 D1) Arkelsedijk te Gorinchem d.d. 21-7-2021
 - bijlage 5.b. kwantitatieve risico analyse (corbion) d.d. 18-7-2019
 - bijlage 6. Eindrapportage quick scan soortbescherming Wet natuurbescherming IJsbaan 455 te Gorinchem 2020.3577 april 2020
 - bijlage 7. Rapport 11286.008 onderzoek stikstofdepositie d.d. 1-5-2023
 - bijlage 8a. bodem diverse onderzoeken d.d. 4-6-2020
 - bijlage 8b. nader grondonderzoek 1-12-2021
 - bijlage 8c. aanvullend nader grondonderzoek naar OCB d.d. 9-2-2022
 - bijlage 9. watertoets IJsbaan 455 te Gorinchem
 - bijlage 10. Rm190495aaA0.davh_01_006_Akoestisch onderzoek d.d. 7-4-2023
 - bijlage 11. Proefsleuvenonderzoek d.d. 15-3-2022
- nota van zienwijze 20-06-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft kunnen worden ingediend bij: controlegemeente@midden-nederland.com.
2. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en een rioleringsplan.
3. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties en voorzieningen:
 - de toegepaste brandveiligheidsinstallatie en certificering;
 - aangepaste tekeningen naar aanleiding van het rapport van de Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid;
 - nabij de brandweeringang zijn geen primaire bluswatervoorzieningen (brandkraan) in het openbare terrein aanwezig. Aanvullende bluswatervoorzieningen zijn dus noodzakelijk. In het openbare terrein nabij de brandweer ingang dient bluswatervoorziening(en) te worden ingetekend en te worden aangebracht.
4. veiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit met betrekking tot veiligheid op de bouwplaats (opstelplaatsen materiaal en materieel) en directe omgeving, monitoring van

gebouwen (opname gebouwen en het plaatsen van trillingsmeters) op aangrenzende percelen, af- en aanvoerroutes en beperking van hinder van stof- en geluidsoverlast.

Procedureel

Ter inzage legging

Vanaf woensdag 27 juli 2022 tot en met dinsdag 6 september 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota. Door ons is een reactie gegeven op de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet . De nota is als bijlage toegevoegd aan de vergunning.

Overwegingen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor het perceel IJsbaan 455 geldt het bestemmingsplan Lingewijk Noord. Het perceel is bestemd tot Maatschappelijk. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan Parkeren dat is vastgesteld op 28 november 2019. In dit bestemmingsplan is bepaald dat het gemeentelijk parkeerbeleid (parkeernormen Gorinchem 2019) van toepassing Het planvoornemen betreft de realisatie van 51 appartementen en past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook ten aanzien van de bouwregels past het plan niet volledig binnen dit bestemmingsplan. Het schoolgebouw zal deels gesloopt en herbouwd gaan worden. Echter de bebouwing zal niet exact binnen de begrenzing van de bouwvlakken terugkomen. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het bouwwerk is niet passend binnen deze bestemming. Er dient zodoende afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben vanaf woensdag 27 juli 2022 t/m dinsdag 6 september 2022 voor iedereen in het gemeentehuis van Gorinchem ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon door iedereen een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend. Er één zienswijze ingediend, deze zienswijze is door zeven personen ondertekend. De zienswijze is voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en is daardoor tijdig ingediend en is ontvankelijk. De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en van een beantwoording voorzien.

Herontwikkeling locatie IJsbaan 455 (oude Wellant locatie Lingewijk) is bij dit besluit bijgevoegd. De inhoud van de zienswijze heeft ons aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing en enkele onderzoeken aan te laten passen. Daarnaast hebben ambtelijke opmerkingen aanleiding gegeven om diverse onderzoeken aan te laten passen en is de ruimtelijke onderbouwing gewijzigd. Deze aanpassingen hebben echter niet geleid tot een wezenlijke andere conclusie met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan.

In de voorliggende situatie is sprake van een bestaand voormalig schoolgebouw met een maatschappelijk bestemming. Met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt het gebouw getransformeerd naar een woongebouw voor 51 appartementen en 250 m2 maatschappelijk voorzieningen. Het college is van mening dat deze functieverandering past binnen de nu hoofdzakelijk woonfunctie in de directe omgeving van de aanvraag. Ons college onderkent dat dat deze functieverandering effecten op de omliggende ruimte en omwonenden zal hebben. Door middel van de ruimtelijke onderbouwing heeft de ontwikkelaar aangetoond dat na

realisatie van het project zowel voor de nieuwe woningen als voor de omwonenden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de privacy van omwonenden wordt geconstateerd dat ook vanuit de oude situatie al zicht op de naastgelegen percelen bestond. Daar waar het eerder zicht vanuit een klaslokaal op doordeweekse dagen betrof, zal het in de nieuwe situatie uitzicht vanuit een appartement (waarschijnlijk vooral buiten schooltijden) betreffen. De afstand tussen het te transformeren schoolgebouw en de naastgelegen percelen blijft gelijk en de kortste afstand tot het dichtstbijzijnde naastgelegen perceel bedraagt meer dan 16 meter. Ons college is daarom van mening dat er geen sprake is van evidente private belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg zouden kunnen staan. Toch kunnen omwonende een verandering in de privacy ervaren, daarom heeft de aanvrager verschillende maatregelen getroffen om het gevoel van de inbreuk op de privacy te beperken. Ons college is daarom van mening dat met het plan voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en kent daarom een zwaarder belang toe aan het maatschappelijk belang van het realiseren van woningen.

Ons college is bereid om met toepassing van genoemde artikelen de omgevingsvergunning te verlenen.

Om te beoordelen of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand is het voorgelegd aan de welstandscommissie. Genoemde commissie heeft op 15 februari 2022 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwwerk is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

- bouwsom opgegeven € 4.839.200,-/ambtelijk vastgesteld €4.839.200,-

Voorschriften.

1. de vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.
2. er mag pas gestart worden met de daadwerkelijke bouw op het moment dat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de bodemsanering.
3. vanuit de zorgplicht van de Wet Natuurbescherming dienen de maatregelen te worden getroffen zoals genoemd onder bladzijde 22 (Natuur) van de ruimtelijke onderbouwing.
3. de sanerende bodemmaatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen.
4. de duiker tussen de percelen van Red-O en Greanleaf dient voorafgaand aan de transformatie van het voormalig Wellant college vergroot te worden.
5. en de bestaande hemelwaterafvoer(en) vanuit het plangebied naar de sloot grenzend aan de woningen Arkelse Onderweg 111 t/m 115 dien(en) hiervan te worden afgehaald.

Gorinchem,

20 JUN 2023

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem,



de heer D. (Devie) de Ronde
Teammanager Stadsontwikkeling