



Ruimtelijke onderbouwing

Transformatie voormalig Wellant college

Gemeente Gorinchem

30 mei 2023

PartnersRO

Ceresstraat 13
4811 CA Breda
www.partnersro.nl
projectnr.:2020016

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	6
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
3	BELEID	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.4	CONCLUSIE	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
4.2	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.3	KABELS EN LEIDINGEN	22
4.4	LUCHTKWALITEIT	22
4.5	NATUUR	23
4.6	STIKSTOF	25
4.7	BODEM	26
4.8	WATER	28
4.9	GELUID	29
4.10	ARCHEOLOGIE	31
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
6.1	OMGEVINGSDIALOOG	34
6.2	PROCEDURE	35

BIJLAGEN

1. VERKEERSONDERZOEK
2. PARKEERBEREKENING
3. LADDERONDERBOUWING
4. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
5. A. EXTERNE VEILIGHEID
B. KWANTITATIEVE RISICO ANALYSE (CORBION)
6. QUICKSCAN ECOLOGIE
7. STIKSTOF
8. A. BODEM
B. NADER GRONDONDERZOEK
C. AANVULLENDE NADER GRONDONDERZOEK NAAR OCB
9. WATERTOETS
10. GELUID
11. PROEFSLEUVENONDERZOEK

1 INLEIDING

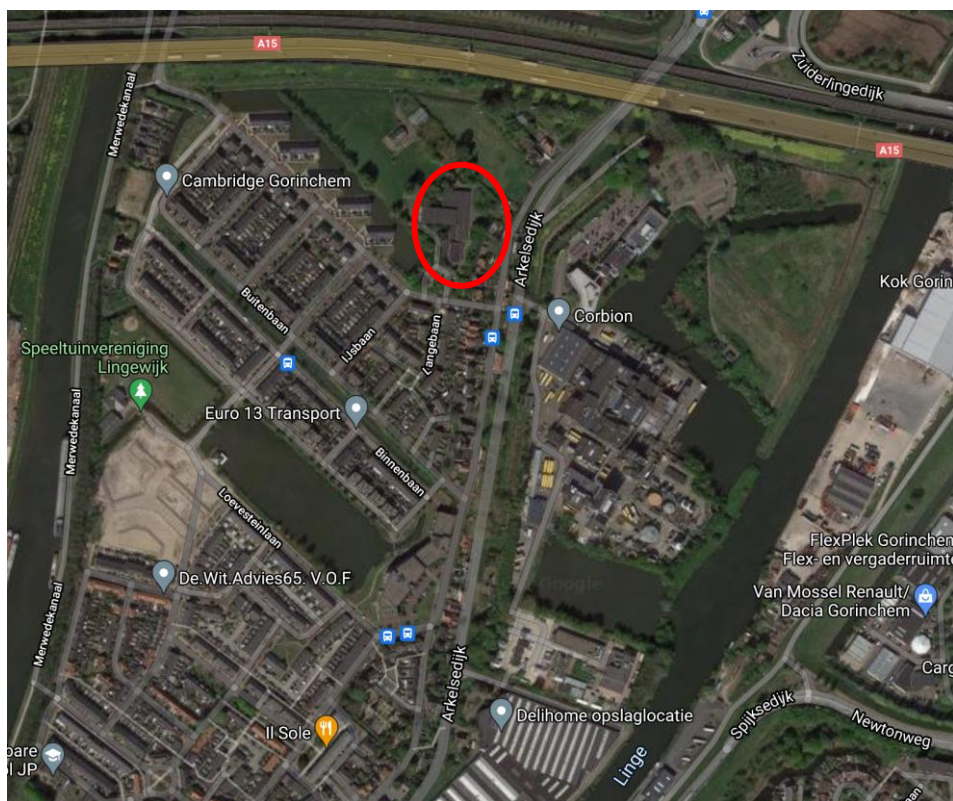
1.1 AANLEIDING

Red-O Development is voornemens het terrein van het voormalige Wellant college in het noordelijke deel van Lingewijk te gaan herontwikkelen. Hiervoor heeft Red-O een principeverzoek bij de gemeente ingediend. Uit het principeverzoek is gebleken dat de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan het plan voor de ontwikkeling van 51 appartementen en enkele ruimtes voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk en apotheek. Het (bouw)plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden wordt gewerkt met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (art 2.12 Wabo lid 1 onder A sub 3). Deze omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig rapport voorziet hierin.

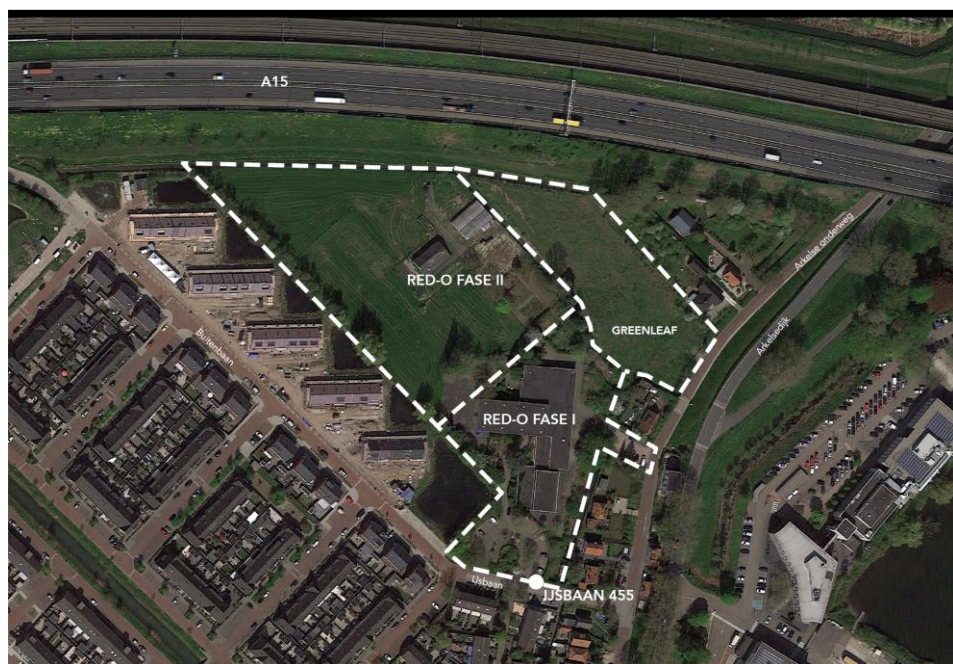


Figuur 1.1. Impressie plangebied

1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED



Figuur 1.2. Globale ligging plangebied rood omcirkeld bron: maps.google.nl

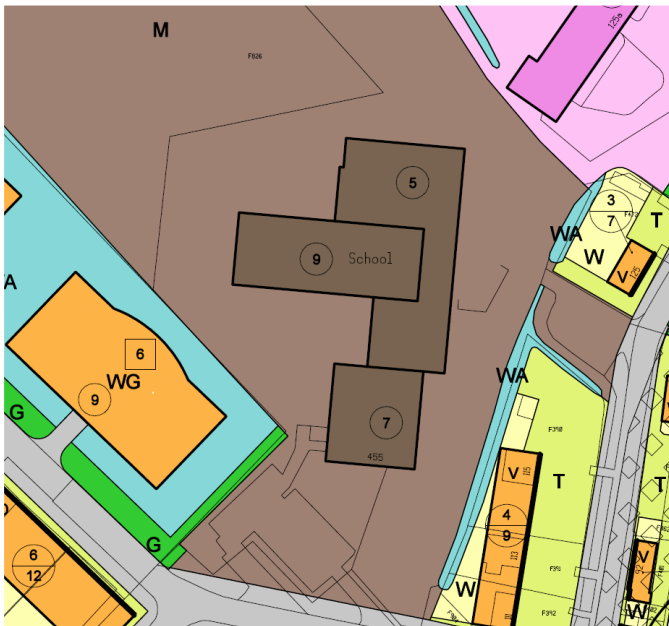


Figuur 1.3. Exacte ligging plangebied
Let op: deze aanvraag gaat enkel over RED-O fase I

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2008. 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 is. Indien dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, dient ook met deze wijziging rekening te worden gehouden. In de paragraaf Verkeer en parkeren (2.3) wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte en parkeeroplossing voor deze ontwikkeling.

De locatie heeft volgens het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 1.4. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen deze bestemming zijn enkel maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het planvoornemen betreft de realisatie van 51 appartementen en past dan ook niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook ten aanzien van de bouwregels past het voorliggende initiatief 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. Om het plan alsnog mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing die nodig is voor de omgevingsvergunning.

1.4 LEESWIJZER

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle uitvoerbaarheidsaspecten waaraan het plan moet worden getoetst. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 betreft een toets aan het geldende beleid en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

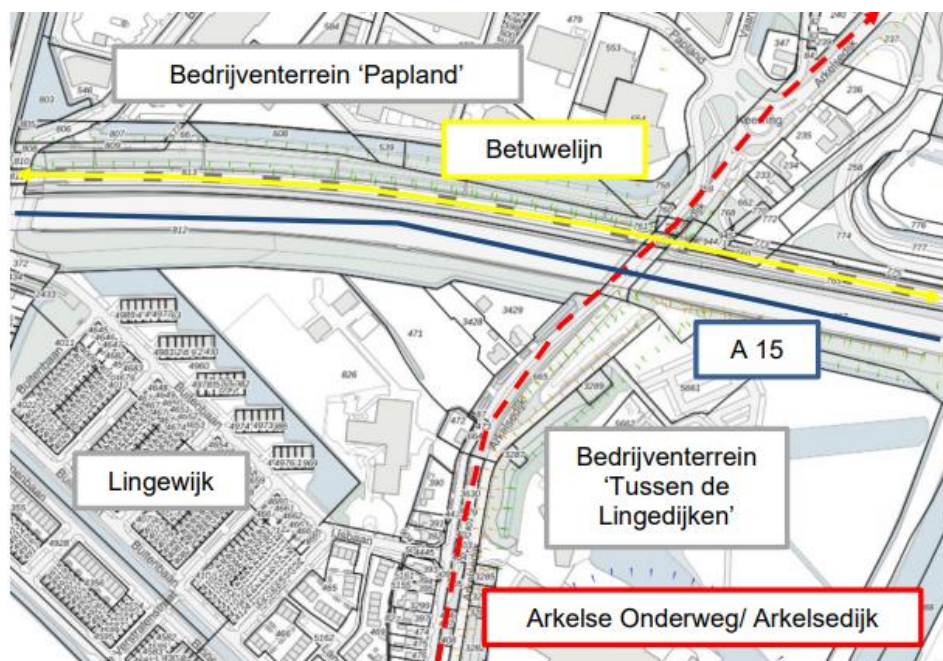
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ten noorden van de woonwijk Lingewijk. De woonwijk is de afgelopen jaren herontwikkeld en vernieuwd. De woonwijk heeft een eigen karakter en ruimtelijke structuur. De Lingewijk is opgebouwd uit bebouwde en onbebouwde clusters. Onder de bebouwde clusters vallen de verschillende woonbuurten, de voorzieningen en de bedrijfsgebouwen. De onbebouwde clusters bestaan uit de begraafplaatsen, speelweide, IJsbaanterrein (met rietland).

Het plangebied is gelegen aan de Arkelse Onderweg. Vanaf het jaar 1000 is de Arkelse Onderweg in het gebied aanwezig. Het Merwedekanaal en de Arkelse Onderweg vormen de historische lijnen binnen de Lingewijk. De bebouwing langs deze lijnen bestaat al sinds het ontstaan van Gorinchem en is van hoge cultuurhistorische waarde. Langs deze historische lijnen is met name woonbebouwing aanwezig. In het lint langs de Arkelse Onderweg ziet men hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Aan de overzijde van de A15 en Arkelse Onderweg zijn de bedrijventerreinen 'Papland' en 'Tussen de Lingedijken' gelegen. Het plangebied betreft een grotendeels onbebouwd perceel waarop de bebouwing van het voormalige Wellant college staat en wordt omringd door stedelijke functies zoals woningen en bedrijfsbebouwing.



Figuur 2.1. Het plangebied en directe omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de IJsbaan en de Arkelse Onderweg te Gorinchem en heeft een oppervlakte van circa 10.550 m². Het plangebied is gelegen achter een viertal bestaande vrijstaande woningen aan de Arkelse Onderweg. Het perceel waarvan het plangebied onderdeel is, loopt door tot aan de A15. Het perceel heeft twee toegangen, één aan de IJsbaan en één aan de Arkelse Onderweg.



Figuur 2.2. Foto's bestaande situatie

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie wordt het oude schoolgebouw getransformeerd tot een gebouw met 51 appartementen en maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts, apotheek en fysiotherapeut. De ruimte rondom het appartementengebouw wordt openbaar toegankelijk. Op de afbeeldingen op de volgende pagina is een impressie van de toekomstige situatie te zien.

De projectlocatie wordt op twee wegen aangesloten. Aan de zuidzijde van het plangebied worden 45 parkeerplaatsen aangelegd en ontsloten via de IJsbaan. De overige parkeerplaatsen (37 stuks), nabij de hoofdentree en ten noorden van het gebouw, worden ontsloten via de Arkelse Onderweg. Op beide parkeerterreinen is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor minder validen.



Figuur 2.3. Visualisatie toekomstige situatie (bron: AG NOVA Architecten)



Figuur 2.4. Inrichtingsvoorstel fase 1, met de rode lijn als grens van de eerste fase

Zoals op impressie in figuur 2.3 is te zien, zal het gebouw worden uitgevoerd in twee bouwlagen. In hoofdzaak wordt de nieuwbouw opgericht binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het noordwesten wordt de vorm van het gebouw iets aangepast. De hoofdentree bevindt zich centraal in de oostgevel van het gebouw aan de Arkelse Onderweg.

Omdat de maatschappelijke functies zelfstandige praktijken zijn, worden deze in de nabijheid van de entrees gepositioneerd. Via de hoofdentree zijn de behandelkamers en oefenzalen van de fysiotherapiepraktijk te bereiken, die zowel op de begane grond als de verdieping zijn gesitueerd. De huisartsenpraktijk komt op de begane grond in de zuidvleugel en krijgt een eigen entree vanaf de parkeerplaats aan de IJsbaan.

De appartementen betreffen 2- en 3-kamerappartementen en worden in principe voor vitale 55+ bewoners en hulpbehoevende ouderen gebouwd. De appartementen zullen over alle benodigde eigen voorzieningen beschikken. Tevens worden er gezamenlijke binnen- en buitenruimtes gerealiseerd. In het gebouw is een gemeenschappelijke woonruimte opgenomen.

De buitenruimtes worden in een parkachtige setting gesitueerd. De parkachtige setting zal zodanig worden aangelegd dat er een grote biodiversiteit aan planten en diersoorten kan worden aangetrokken. Het gebouw zelf zal 'natuurinclusief' gebouwd worden. Er zal gebruik worden gemaakt van het toepassen van duurzame vormen van energie, zoals wind- en zonne-energie.

2.3 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

Omdat de transformatie van de school een eerste fase is die wordt opgevolgd door ontwikkelingen op het achterliggende en naastgelegen perceel is door AGEL adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de totale ontwikkeling voor de verkeersafwikkeling. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven.

De Arkelsedijk is vanuit de kern een gebiedsontsluitingsweg 50km/h die overgaat in een erftoegangsweg 60km/h en een directe verbinding vormt tussen de kern van Gorinchem en het bedrijventerrein Papland. Papland is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg De IJsbaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg.

Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verkeers- verblijfsgebied getoetst kan worden. Voor erftoegangswegen (30/60km/u) wordt over het algemeen een bandbreedte van een maximale toelaatbare intensiteit van circa 5.000 – 6.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal aangehouden. Voor gebiedsontsluitingswegen wordt over het algemeen een bandbreedte van een toelaatbare intensiteit van circa 5.000 – 15.000 mvt per etmaal aangehouden. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de optredende verkeersintensiteiten inclusief de planontwikkelingen passen binnen de bandbreedte die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. Het extra verkeer door de voorgestane ontwikkelingen zal derhalve geen problemen geven voor de verkeersafwikkeling en doorstroming op de Arkelse Onderweg, Papland en overige wegen.

Voor fietsers vormt de Arkelse Onderweg een belangrijke schakel tussen de kern Gorinchem en Papland/Arkel. Op de Arkelse Onderweg geldt dat er een menging van verkeerssoorten plaatsvindt. Een snelheid van 60 km/h (van het gemotoriseerd verkeer) is uit het oogpunt van veiligheid en comfort niet ideaal voor fietsers. Kijken we naar de verkeersintensiteiten op de Arkelse Onderweg in de prognose 2031 (excl. woningbouwplan) dan zit de Arkelse Onderweg (buiten de bebouwde kom) op de grens waar fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn.

Parkeren

Voor het bepalen van de juiste hoeveelheid parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar de Parkeernormen Gorinchem (vastgesteld juni 2019). Per gebiedstype is een parkeernorm bepaald. Deze ontwikkeling ligt op grond van het gemeentelijk beleid in het gebiedstype "rest bebouwde kom".

Daar geldt voor het type appartementen (35 2-kamer en 16 3-kamerappartementen) die hier gebouwd worden een parkeernorm van respectievelijk 1,5 en 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de huisartsenpraktijk geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per behandelkamer. Voor de fysiotherapiepraktijk geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per behandelkamer en voor de apotheek geldt een norm van 3,2 parkeerplaats per apotheek.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is gekeken of dubbelgebruik toegepast kan worden. Dubbelgebruik is mogelijk wanneer de piek in benodigde parkeerplaatsen per functie op verschillende tijdstippen ligt. Dat betekent dat de piek van woningen in de avonduren ligt, terwijl de piek van een huisarts of apotheek gedurende kantoortijden ligt. Aangezien de piekmomenten op andere tijdstippen liggen, is de mogelijkheid voor dubbelgebruik toegepast.

In bijlage 2 is de parkeerberekening opgenomen. In het plangebied is daarom rekening gehouden met het toevoegen van 80 parkeerplaatsen. Dit gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte voor de appartementen. Overdag kunnen de parkeerplaatsen worden gebruikt door de bezoekers van de fysiotherapie- en huisartsenpraktijk.

3 BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Projectlocatie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR waren geformuleerd. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro is nog van toepassing tot de Omgevingswet in werking treedt. De regels uit het Barro komen straks terug in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Projectlocatie

Het plangebied ligt buiten de Nieuwe Hollandse Waterlinie en buiten overige zones met een rijksbelang. Het planvoornemen schaadt geen rijksbelangen en is in lijn met het SVIR en Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een ruimtelijke plan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is, hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een ruimtelijk plan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het plan betreft de transformatie van een oud schoolgebouw tot een gebouw met 51 appartementen en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Door Rho adviseurs is een onderzoek (met kenmerk 20210988_0001JJ) uitgevoerd naar de behoefte aan deze ontwikkeling. De conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven.

Er is in Gorinchem in de periode 2020 – 2030 behoefte aan een toevoeging van meer dan 790 extra woningen. Er is grote behoefte aan appartementen in een tussenvorm voor mensen die nog niet beperkt genoeg zijn voor opname in het verpleeghuis, maar die wel zorgbehoevend zijn. Dit project geeft daar invulling aan met 2- en 3-kamerappartementen, in principe gericht op 55+ers. Met maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid, zoals een huisarts, fysio en apotheek, wordt invulling gegeven aan de gewenste tussenvorm voor wonen met zorg.

De appartementen worden aan alle doelgroepen aangeboden, maar het concept richt zich in principe op 55+ers. Dit bevordert de doorstroming in de wijk, waardoor goedkopere woningen vrijkomen voor starters.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Projectlocatie

Stedelijke ontwikkeling

Met het project is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van 51 woningen en maatschappelijke voorzieningen. Om die reden is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 6.10 van de verordening is het volgende ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen:

- a. Een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 1. de ruimtelijke onderbouwing gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 2. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- b. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de ruimtelijke onderbouwing kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. c Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan/omgevingsvergunning bevat geen bestemmingen/regels die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Het plan betreft de realisatie van appartementen in een voormalige school. Uit paragraaf 3.1.3 blijkt dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

Een omgevingsvergunning kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Voor het plan is een inrichtingsvoorstel opgesteld, passend bij de kwaliteiten van het gebied, zie hoofdstuk 2. Dit maakt dat het voorgenomen plan in lijn is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Klimaatverandering

De provincie Zuid-Holland streeft naar een klimaatbestendig en waterrobuuste provincie in 2050. De provincie wil dan voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering in de vorm van wateroverlast door overvloedige neerslag, hittestress, verdroging en verzilting en het beperken van de gevolgen van overstromingen.

Op grond van artikel 6.50 dient in een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte.

Projectlocatie

Wateroverlast door overvloedige neerslag en overstroming

Uit de watertoets die is uitgevoerd voor de ontwikkeling binnen het plangebied (zie bijlage 9) blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met 306 m², waarvoor de waterpartij ten westen van het plangebied wordt vergroot met een oppervlakte van 70 m².

Hemelwater wordt in de toekomstige situatie gescheiden van het vuilwater. Het hemelwater kan infiltreren in de, direct aan de verharding grenzende, groenzones. Daarnaast ligt er direct ten zuidwesten van het perceel een brede strook met open water, die bij de ontwikkelingen op het achterliggende perceel zal worden verruimd voor de opvang van hemelwater. De omvang van de aanvullende waterberging wordt bepaald aan de hand van de toename van het verhard oppervlak. Hierbij wordt rekening gehouden met de toenemende hoeveelheid neerslag.

Met de maatregelen worden risico's als gevolg van overvloedige neerslag en op wateroverlast en overstroming voorkomen.

Hitte en droogte

Hittestress ontstaat wanneer warmte niet kan ontsnappen. In sterk bebouwde gebieden blijft warmte lang hangen als gevolg van de stenige omgeving. Ook de uitlaatgassen van gemotoriseerd verkeer blijven dan als een deken hangen; onder deze deken warmt het dan gestaag op. Door schaduwwerking van de bebouwing ligt de gevoelstemperatuur rondom de gebouwen lager dan in de stenige straten. Ook groen en water hebben een verkoelende werking door verdamping bij extreme hitte.

Rondom de gebouwen wordt veel verharding vervangen door groen. Groen helpt om hitte te dempen en de toenemend hoeveelheid hemelwater op te vangen. Bij de invulling van het achterliggende terrein wordt ook rekening gehouden met klimaatverandering door een goede verhouding tussen bebouwing, groen en water. Door op het totale perceel een viertal gebouwen (het bestaande gebouw en drie gebouwen op het achterliggende terrein) 'los' in het groen te plaatsen, ontstaat voldoende schaduw en luchtstroming. Ook worden veel bomen aangeplant om hoge temperaturen te voorkomen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldoende rekening gehouden met klimaatverandering.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Visie van de stad

Met de vaststelling van de Visie van de stad in maart 2018 heeft de gemeenteraad van Gorinchem de visie op de toekomst van stad vastgelegd. De visie geeft middels 11 ambities aan hoe de stad in 2032 bekend wil staan en moet functioneren:

1. Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant.
2. Verbonden diverse samenleving.
3. Verbonden wijken en voorzieningen.
4. Centrumstad, verbonden met de omgeving.
5. Verbonden samenleving en overheid.
6. Vernieuwen in de bestaande en nieuwe economie.
7. Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven.
8. Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen.
9. Vernieuwen door te verduurzamen.
10. Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie.
11. Vernieuwende open vesting.

Deze ambities zijn door onze inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de omgeving (regio) met elkaar bepaald. Het zijn de ambities van de stad.

Projectlocatie

Dit initiatief is in lijn met de visie van de stad. Het plan zorgt voor een nieuwe invulling van een nu leegstaand pand. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast komt het speerpunt 'verbonden samenleving' meerdere malen terug in de visie. Dit plan zorgt voor een verbondenheid met het gebied als ook een verbondenheid tussen de woningen en toekomstige maatschappelijke voorzieningen.

3.3.2 Woon- en transformatievisie 2020

Gorinchem zet in haar woon- en transformatievisie in op het realiseren van een gelukkige en gezonde stad met gelukkige en gezonde inwoners. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel. Gorinchem wil zich met haar stedelijk woonmilieu in een vooral landelijke regio verder ontwikkelen als groene en creatieve stad. De uiteindelijke ambitie van de woon- en transformatievisie is: 'gelukkig wonen in Gorinchem voor een diversiteit aan leefstijlen'. Daarbinnen zijn de volgende pijlers geformuleerd:

1. Regionale woonstad: Open vesting.
2. Een woning voor iedereen: Verbonden diverse samenleving.
3. Veilige, leefbare, zorgzame omgeving: Zorgzame stad.
4. Kwaliteit van wijken en woningen: Vernieuwen door te verduurzamen.

Alle pijlers hebben eigen doelen met actiepunten.

Projectlocatie

Binnen het plangebied worden 51 2- en 3-kamerappartementen gerealiseerd. Uit de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat hier ook behoefte aan is en dit planvoornemen in lijn is met het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3 Regionaal schaarste-onderzoek

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de gemeente Gorinchem, net als op de meeste andere plekken in Nederland, opgelopen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. Om een beter beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt, heeft de gemeente Gorinchem in 2022 een regionaal schaarste-onderzoek laten uitvoeren.

Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment geen sprake is van grote schaarste aan huurwoningen in de gemeente Gorinchem. De druk op de koopmarkt daarentegen is in de gemeente Gorinchem flink toegenomen. Het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente neemt in omvang af.

Er is extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich voornamelijk op appartementen boven € 225.000, maar er is ook vraag naar zeer dure appartementen.

Projectlocatie

Binnen het plangebied worden 51 2- en 3-kamerappartementen gerealiseerd. Uit de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat hier ook behoefte aan is. De appartementen worden aan alle doelgroepen aangeboden, maar het concept richt zich in principe op 55+ers. Dit bevordert de doorstroming in de wijk, waardoor woningen vrij komen voor starters.

3.4 CONCLUSIE

Met deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet conflicteert met rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

In toenemende mate wordt de omgevingskwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende omgevingsaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten voor de locatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Projectlocatie

Ter plaatse van de projectlocatie komen woningen en maatschappelijke functies. Door Econsultancy is een onderzoek uitgevoerd, met kenmerk 11286.005, naar de gevolgen van dit plan op de omgeving. Hieronder worden de conclusies samengevat weergegeven. De volledige notitie is opgenomen in bijlage 4. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de snelweg en bedrijventerrein wordt het plangebied aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden in een gemengd gebied kunnen met één trede worden vermindert, met uitzondering van het onderdeel 'gevaar'.

Ten noorden van het plan is een bestemming kantoor gelegen. Hiervoor geldt, voor een gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Derhalve is deze bestemming voor de realisatie van het plan niet relevant. Bovendien wordt ook dit perceel herontwikkeld tot woningbouwlocatie.

Direct ten oosten van het plan is een bedrijventerrein gelegen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor bedrijven met een milieucategorie van 3.1 geldt, voor een gemengd gebied, een richtafstand van 30 meter. Derhalve zal deze bestemming voor geen belemmeringen zorgen voor de realisatie van het plan.

Op het bedrijventerrein is het bedrijf Corbion aanwezig. Corbion valt onder het zogenoemde Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en valt daarmee onder toezicht van de provincie Zuid-Holland.

Corbion is een (bio)chemie bedrijf, waarvan de hoofdactiviteit is het verwerken van melkzuur en azijnzuur tot vervolg chemicaliën voor de voedingsmiddelen-, farmaceutische en kunststofindustrie. Hiermee valt de hoofdactiviteit van Corbion in een milieucategorie 5.1.

Bij deze categorie horen in een gemengd gebied de volgende richtafstanden:

- geur: 250 meter
- stof: 0 meter
- geluid: 150 meter
- gevaar: 200 meter

Deze richtafstanden zijn een advies om woningen te beschermen tegen de hinder van bedrijven. Hier kan onderbouwd van worden afgeweken. Met betrekking tot het onderdeel 'geur' zijn de vergunning en het Activiteitenbesluit bepalend. In het Activiteitenbesluit staat dat lucht met geurhinder dient te worden voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt. In de vergunning is aangegeven hoeveel uren er geurhinder mag optreden buiten de inrichting. Om dit te bereiken, heeft Corbion in 2014 maatregelen genomen. Ze hebben de emissiepunten verhoogd, geurwassers geïnstalleerd en voor een andere wijze van fermenteren gekozen. Hierna zijn er nagenoeg geen klachten meer gemeld en ziet de provincie geen reden tot nader geuronderzoek.

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het onderdeel 'gevaar', 'geluid' komt aan bod in paragraaf 4.10.

In een bereik tot en met 200 meter afstand van het plan zijn, naast de eerder genoemde bestemmingen en het bedrijf Corbion, geen andere vormen van gebruik mogelijk die relevant kunnen zijn.

Ook op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied zijn geen hinderlijke bedrijven aanwezig die deze ontwikkeling in de weg kunnen staan.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Projectlocatie

Door Econsultancy is een onderzoek uitgevoerd, met kenmerk 11286.007, ten aanzien van externe veiligheid. Hieronder worden de conclusies samengevat weergegeven. De volledige notitie is opgenomen in bijlage 5a.

De projectlocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van drie bronnen, te weten: Betuweroute, rijksweg A15 en een hogedruk gasleiding. Bij alle bronnen betreft het de mogelijkheid van vervoer van gevaarlijke stoffen. De Betuweroute vervoert stoffen via het spoor.

Over de A15 vindt transport van gevaarlijke stoffen via de weg plaats. En het aardgas wordt via een ondergrondse leiding getransporteerd. In het onderzoek is voor alle drie de bronnen bekeken hoe hoog het groepsrisico is en of dit risico toeneemt naar aanleiding van deze ontwikkeling.

In juli 2019 is voor Corbion een kwantitatieve risico analyse (zie bijlage 5b) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de PR10-8 contour. Dit is de contour waarbinnen de kans per jaar groter dan 10-8 is dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt zelfs buiten het invloedsgebied.

Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het groepsrisico als gevolg van elk van de drie bronnen vanwege de realisatie van het plan niet significant toeneemt. Het gebouw bevindt zich binnen de tweede effectring, waarbinnen gemiddelde schade optreedt en secundaire brandhaarden kunnen ontstaan. Aanwezigen binnen het plangebied hebben voldoende perspectief om te vluchten, te schuilen of zichzelf in veiligheid te brengen.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de risicocontour van Corbion en uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico te verantwoorden is. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de transformatie van de voormalige school.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met aanwezige planologisch relevante leidingen.

Projectlocatie

Nabij het plangebied loopt een hogedruk gasleiding. In de paragraaf Externe veiligheid (4.2) is deze leiding reeds beschreven en onderzocht.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het Besluit NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. Er geldt een getalsmatige NIBM-grens. Deze bedraagt van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van 1,2 µg/m³. De NIBM-grens voor bijvoorbeeld woningbouwlocaties ligt op ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Projectlocatie

Voor de omgeving van de projectlocatie is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2020) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plan-gebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 18,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,4 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 9,1 µg PM_{2,5}/m³;

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 51 appartementen en circa 250 m² maatschappelijke voorzieningen. Om een project binnen de NIBM-grens te mogen beschouwen dient het project kleiner te zijn dan 1.500 woningen. Deze ontwikkeling ligt zodanig ver onder deze grenswaarde dat er geen sprake is van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Offewel, het project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet hiermee aan de Wet milieubeheer.

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

4.5 NATUUR

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming optreden of kan er sprake zijn van negatieve gevolgen voor door de wetgever vanuit natuurwetgeving beschermde gebieden.

Projectlocatie

Door adviesbureau Mertens is een quickscan ecologie uitgevoerd met kenmerk 2020.3577. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- De bomen en struiken aan de randen van het plangebied blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- In de periode april-oktober dienen de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Dit in verband met de functie van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen. Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuis-vriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De bouwwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (half maart t/m half juli, met mogelijke uitloop). Als werkzaamheden toch in het broedseizoen moeten worden uitgevoerd, dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de resultaten hiervan te worden gemaïld naar ecologie@ozhz.nl. De potentiële nestlocaties van algemene broedvogels dienen ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. Een en ander op aanwijzing van een deskundige.

Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zuid-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Met inachtneming van de hiervoor genoemde maatregelen, worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; deze ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De stadsecoloog van de gemeente heeft volledigheidshalve toch een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen verblijfsplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn. In de omgeving zijn er wel vleermuizen aangetroffen, deze maken gebruik van de bestaande groenstructuren in en rond het plangebied, om zich te verplaatsen of om te foerageren. De geplande werkzaamheden leiden niet tot negatief effect op vleermuizen of het leefgebied van de vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Conclusie

Deze ontwikkeling zorgt niet voor negatieve effecten op flora of fauna.

4.6 STIKSTOF

Door Econsultancy is een onderzoek uitgevoerd, met kenmerk 11286.008, ten aanzien van de gevolgen van stikstofdepositie. Hieronder worden de conclusies samengevat weergegeven. De volledige notitie is opgenomen in bijlage 7.

Projectlocatie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt, en behoefte van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Voor het plan wordt uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, die per 1 juli 2021 in werking is getreden.

De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022).

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Deze ontwikkeling zorgt niet voor negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

4.7 BODEM

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van de projectlocatie. Er dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Om de bodemkwaliteit te bepalen zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Er is eerst een historisch en verkennend onderzoek uitgevoerd (met kenmerk: B20.7740) en vervolgens is een nader onderzoek (met kenmerk: B20.7740.NO) uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V.. Beide onderzoeken worden hieronder in een samengevatte vorm weergegeven. De volledige onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 8.a.

Projectlocatie

Resultaten historisch en verkennend onderzoek

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat op de locatie diverse (voormalige) verdachte activiteiten en bodemverontreinigingen aanwezig zijn geweest:

- Op de onderzoekslocatie zelf zijn alleen verouderde bodemkwaliteitsgegevens bekend. Er zijn in het uitgevoerde onderzoek in 2008 maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond voor zware metalen, PCB en/of OCB in de onderzochte grondmonsters. Bij het onderzoek naar OCB heeft echter niet afzonderlijke monsternamen en analyses plaatsgevonden van de teeltlaag (0,0-0,3 m-mv), waardoor het een indicatief teeltlaagonderzoek betreft. In het onderzochte grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond voor diverse zware metalen en/of naftaleen. Er zijn in de geplaatste boringen en op het maaiveld geen asbestverdachte materialen en/of (puin)bijmengingen aangetroffen;
- Op het aangrenzend terrein, ten noordwesten van onderhavige onderzoekslocatie, is een bekende verontreiniging met zware metalen en/of PAK aanwezig in de aanwezige stortlaag, die middels een afdeklaag is gesaneerd;
- In het verleden is in het fietsenhok op het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie afval opgeslagen in klike's;
- Op het fietsenhok zit een asbesthoudende dakbedekking zonder dakgoot. Daarnaast is op het zuidoostelijk deel van de locatie een puinverharding aanwezig en is op het noordoostelijk deel van de locatie een fundering van voormalige bebouwing aanwezig;
- Op de onderzoekslocatie is in het verleden een boomgaard aanwezig geweest. Zoals reeds aangegeven is tijdens voorgaand onderzoek de teeltlaag niet afzonderlijk bemonsterd en onderzocht op OCB, waardoor de (voormalige) teeltlaag opnieuw onderzocht moet worden;
- Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt dat op de locatie circa twee gedempte sloten aanwezig zijn;
- Tijdens het locatiebezoek zijn een voormalige mestopslag en een put aangetroffen.

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met diverse NEN-parameters. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de zandlaag direct onder de puinverharding (parkeerplaats) op het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie sterk verhoogde gehalten voor diverse zware metalen zijn aangetoond.

Op het overige deel van de onderzoekslocatie (incl. voormalige bebouwing, onbekende put en voormalige mestopslag) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond voor de onderzochte NEN-parameters in zowel de onderzochte grond- als in de onderzochte grondwatermonsters.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van een stortlaag van het aangrenzend perceel direct ten noordoosten van onderhavige onderzoekslocatie niet heeft geleid tot een verslechtering van de bodemkwaliteit op onderhavige onderzoekslocatie.

Geconcludeerd kan worden dat de voormalige opslag van afval in het fietsenhok niet heeft geleid tot een verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse van het fietsenhok.

Voor de teeltlaag is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien ter plaatse van de boringen B36 en B37 sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond voor DDE (individuele OCB-parameter).

Nader onderzoek moet aantonen of de waargenomen verontreinigingen de gewenste bodemkwaliteit in de weg staan. De resultaten van het nader onderzoek worden hieronder weergegeven. De rapportage is opgenomen als bijlage 8.b.

Resultaten nader onderzoek

Middels het uitgevoerde nader grondonderzoek is de sterke verontreiniging met zware metalen in de grondlaag direct onder de puinverharding (parkeerplaats) en de boven- en ondergrond naast de puinverharding op het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie (boring B42 uit het verkennend bodemonderzoek) in voldoende mate onderzocht binnen de perceelsgrenzen.

Uit de resultaten blijkt dat in de zandlaag onder de puinverharding (0,5-1,0 m-mv) en in de zandlaag (0-1,0 m-mv) ten zuiden van de puinverharding tot maximaal 1,0 m-mv sterk verhoogde gehalten voor diverse zware metalen aanwezig zijn. De aangetroffen sterk verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen puinbijmengingen. In de onderliggende kleilaag zijn (opnieuw) maximaal licht (index < 0,5) verhoogde gehalten voor zware metalen aangetoond.

Voor de hoeveelheidsbepaling van de sterke verontreinigde grond met zware metalen is uitgegaan van een gemiddelde laagdikte van 1,0 meter en een oppervlakte van 300 m² zijnde circa 300 m³ grond.

Middels het uitgevoerde nader grondonderzoek is de sterke verontreiniging met OCB in de (oorspronkelijke) teeltlaag ten zuidwesten van het te transformeren schoolgebouw (boringen B36 en B37 uit het verkennend bodemonderzoek) in voldoende mate onderzocht.

Uit de resultaten blijkt dat de (oorspronkelijke) teeltlaag onder de zandlaag en onder de verharding sterk verhoogde gehalten voor OCB (DDE) aanwezig zijn.

Voor de hoeveelheidsbepaling van de sterke verontreinigde grond met zware metalen is uitgegaan van een gemiddelde laagdikte van 0,3 meter en een oppervlakte van 1.100 m² zijnde circa 350 m³ grond.

Conclusie

Nadat de aangetoonde verontreinigingen op een juiste wijze gesaneerd zijn, vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de beoogde ontwikkeling. Sanering zal plaatsvinden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.

Middels het uitgevoerde aanvullend nader grondonderzoek is de sterke verontreiniging met OCB aanvullend in beeld gebracht. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage 8.c.

4.8 WATER

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. De watertoets is uitgevoerd door Econsultancy en verwerkt in een rapport met kenmerk 11286.003. De watertoets is tevens digitaal ingediend bij het Waterschap Rivierenland.

Projectlocatie

De volledige watertoets is opgenomen in bijlage 9 en gaat ook al in op de ontwikkeling die plaatsvindt op het achterterrein. Hieronder wordt ingegaan op het aspect watercompensatie die is benodigd voor de toename aan verharding om het bestaande gebouw van het voormalige Wellant college. De overige wateraspecten behoeven geen nadere toelichting in deze samenvatting.

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
bebouwing	± 2.311	± 2.450
Rijbaan/parkeren	± 3.453	± 2.635
Voetpaden/loopstroken	-	± 770
Tuinen	-	± 215
Totaal	± 5.764	± 6.070

In bovenstaande tabel is de huidige verharding en bebouwing binnen het plangebied in m² weergegeven, alsmede de toekomstige verharding en bebouwing. Hieruit valt af te leiden dat er een toename van verharding is van 306 m². Voor een toename aan verharding geldt dat 436 m³ per hectare verharding moet worden geborgen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het graven van extra open water, waarbij het waterpeil maximaal 0,20 meter mag stijgen. Hiermee komt de wateropgave op circa 14 m³, hetgeen correspondeert met een te graven hoeveelheid open water van 70 m².

Hemelwater afkomstig van de verharding rondom de nu aanwezige bebouwing zal richting de bestaande waterpartij ten noordwesten van de planlocatie worden afgevoerd (B-watergang 043116). Hierdoor zal de bestaande hemelwaterafvoer richting B-watergang 043120, die achter de percelen Arkelsedijk 111 t/m 115, ligt, afnemen. Om de afvoer van deze watergang te verbeteren, wordt de aanwezige duiker vergroot. De werkzaamheden aan de duiker vinden voorafgaand aan de transformatie van het voormalig Wellant college plaats.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

4.9 GELUID

Voor spoor- en wegverkeerslawaai en industrielawaai is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de autosnelweg A15, Arkelsedijk en Betuweroute. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Arkelse Onderweg, IJbaan en Buitenbaan tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. De IJbaan en Buitenbaan zijn als één bron beschouwd. Het volledige onderzoek dat is uitgevoerd door K+ (met kenmerk: Rm190495aaA0) is toegevoegd als bijlage 10 bij deze onderbouwing.

Projectlocatie

Geluid als gevolg van de autosnelweg A15

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. De geluidbelasting ten gevolge van de autosnelweg A15 is maximaal 59 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De autosnelweg A15 is al voorzien van 1-laags ZOAB en een 2,5 meter hoog scherm. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de A15 terug te dringen is uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk.

De gemeente wordt verzocht hogere waarden vast te stellen om te voldoen aan de Wet geluidhinder. Om aan het beleid van de gemeente te voldoen is het noodzakelijk dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel. Aan deze voorwaarde kan op de volgende wijze worden voldaan. Er zal gebruik worden gemaakt van SilentAir gevelschermen. Dit is een cassette voorzien van geluidabsorptie waartegen een glasplaat is aangebracht die vervolgens op een bepaalde afstand van de woningpui wordt aangebracht. Het betreft in principe een aan woning gebonden geluidscherm dat door zijn opzet het geluid kan weren en daarnaast tevens ventilatie (tbv spuien)) via de zijkanten kan realiseren. Met deze maatregelen wordt de mogelijkheid geboden om een raam open te kunnen zetten, waarbij direct achter het raam de geluidbelasting 48 dB niet overschrijdt.

In bijlage III van het geluidrapport is een tekening opgenomen met de geluidbelastingen ten gevolge van de autosnelweg A15 en in het rood globaal omcirkeld welke woningen niet zondermeer over een geluidluwe gevel beschikken. Tevens is aangegeven wat de demping van de SilentAir gevelschermen dient te bedragen.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Geluid als gevolg van de Arkelsedijk

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Geluid als gevolg van de Betuweroute (railverkeer)

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden met 1 dB. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

De Betuweroute is al voorzien van geluidschermen. Bovendien zullen maatregelen aan het spoor weinig invloed hebben op de cumulatieve geluidbelasting op de woningen. De geluidbelasting ten gevolge van de autosnelweg A15 is in onderhavige situatie maatgevend.

Geluid als gevolg van de Arkelse Onderweg en IJsbaan/Buitenbaan

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van de Arkelse Onderweg is ten hoogste 51 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 46 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. De geluidbelasting van de IJsbaan/Buitenbaan is ten hoogste 48 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 43 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Ten oosten van het plangebied ligt het geluidgezoneerde industrieterrein Langs de Linge. De daarbij behorende 50 dB(A)-contour is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bestemmingsplan Bedrijventerreinen en stationsomgeving, thematische herziening'. Het plangebied ligt buiten deze contour. De geluidruimte van de bedrijven levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde woonfuncties binnen het plangebied.

Conclusie

Door middel van het nemen van maatregelen kan voor iedere woning een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Het aspect geluid zorgt niet voor een belemmering.

4.10 ARCHEOLOGIE

Het gemeentelijk archeologiebeleid streeft naar het behoud en de bescherming van archeologisch waarden. Om dat doel te bereiken zijn verwachtings- en beleidskaarten opgesteld zodat in een vroeg stadium van de plannen rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtings- en beleidskaarten vormen de van eventuele ruimtelijke ordeningsprocedures, waaronder het vaststellen van dubbelbestemmingen archeologie in bestemmingsplannen of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken.

Projectlocatie

Het plangebied bevindt zich in meerdere gebieden met een verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het deel langs de Arkelse Onderweg ligt, vanwege de Arkelsedijk langs de Linge, in een gebied met een middelmatige verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd (lichtpaars). Hier wordt archeologische onderzoek noodzakelijk geacht bij ingrepen groter en gelijk aan 100 m² en die tevens dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met aanduiding van het plangebied

Daar ten westen van bevindt zich een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van bewoningsresten uit de prehistorie tot middeleeuwen (donkerbruin). Hier kan de oeverwal van de rivier de Linge vrijwel direct onder het maaiveld liggen en wordt archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht bij ingrepen groter en gelijk aan 250 m² en die tevens dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld. Verder naar het westen toe gaat de oeverwal van de Linge over in een rivierkom en wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geschat (geel). Hier geldt dan ook een onderzoeksplicht bij plannen die groter en gelijk zijn dan 10.000 m² en die dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld.

Het plangebied heeft een oppervlakte groter dan 10.000 m² en voor de nieuwe plannen wordt de ondergrond plaatselijk dieper dan 0,3 m -mv geroerd. Archeologisch onderzoek is conform het vastgestelde beleid van de gemeente Gorinchem dan ook noodzakelijk.

Conclusie

Archeologisch onderzoek in de vorm van een karterende proefsleuven is noodzakelijk om de gespecificeerde archeologische verwachting toetsen en (extra) informatie verkrijgen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied.

Proefsleuvenonderzoek

In februari 2022 heeft een waarderend proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het proefsleuvenonderzoek bevestigt de ligging van het plangebied in een komgebied, waarbij de uiterst oostelijk rand van het plangebied zich bevindt ter plaatse van de voet van de oeverwal van de Linge. In het zuidoostelijke deel van het plangebied komt mogelijk een crevasse in de ondergrond voor. De bodem is hier echter tot diep in het archeologisch niveau verstoord. In het plangebied zijn nergens archeologische waarden aangetroffen. De gemeente heeft ingestemd met het advies om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. De rapportage van het waarderend proefsleuvenonderzoek is als bijlage 11 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is genomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is er een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 OMGEVINGSDIALOOG

In de afgelopen jaren is er veel contact geweest met de buurt en omwonenden. In 2021 zijn de plannen diverse malen gepresenteerd aan buurtbewoners. De reacties van de buurt zijn voor zover mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de onbebouwde openbare ruimte rondom het gebouw.

Met name (bouw)verkeer is onderwerp van gesprek. Hiervoor zijn in goed overleg met gemeente en hulpdiensten alternatieven uitgewerkt. Voor het bouwverkeer is een ontsluiting via de IJsbaan, ten zuidwesten van het Yuverta college voorgesteld. Het bouwverkeer kan op deze wijze via Papland aan de westkant over de IJsbaan de bouwlocatie benaderen, zodat op deze manier de Arkelse Onderweg volledig kan worden ontzien. Verder zijn de parkeerplaatsen bewust verdeeld aan de zuid-, west- en noordzijde om de verkeerbewegingen op een logische wijze over de IJsbaan en Arkelse Onderweg te verdelen.

In augustus 2022 heeft er een tuinenbezoek plaatsgevonden. Ten opzichte van eerdere voorstellen is op verzoek van omwonenden de fietsenstalling verplaatst naar de entrees tot het gebouw, is het voetpad meer richting het gebouw geschoven en is de groenstrook achter de woonpercelen aan de Arkelse Onderweg verbreed en verlengd. Er zijn met de verschillende bewoners afspraken gemaakt over de beplanting die nu direct grenzend aan de woonpercelen aanwezig is.

Over het onderhoud van de sloot worden met de bewoners en het waterschap afspraken gemaakt. Er is afgesproken dat het waterschap het onderhoud van de sloot verricht tot in ieder geval de helft van de sloot; in nader overleg met de buurtbewoners mogelijk de gehele sloot. Om onderhoud van de sloot mogelijk te maken, dient in het inrichtingsplan een vrije zone van circa 4 meter te worden opgenomen. Op deze manier hoeft er nagenoeg niet te worden gemaaid voor periodiek onderhoud. Tussen de appartementen en deze vrije zone wordt groen aanbracht om zowel voor de huidige als nieuwe bewoners de privacy te waarborgen. Ook is bezien hoe de zichtlijnen zijn vanaf de appartementen en dan met name de 3 appartementen met een dakterras boven de maatschappelijke plint. In die zichtlijn zal in overleg met omwonenden wintergroene beplanting worden aangebracht.

Tussentijds heeft de initiatiefnemer omwonenden op de hoogte gehouden van aanpassingen in de bouwplannen en de voortgang.

6.2 PROCEDURE

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met bijbehorende stukken vanaf woensdag 27 juli 2022 tot en met dinsdag 6 september 2022 voor iedereen (digitaal en op papier) in het gemeentehuis van Gorinchem ter inzage gelegen.

Er één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing. Voor zover nodig is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangepast of aangevuld.