

Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning ten behoeve van

het bouwen van 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning met inrit, rijbanen, parkeerplaatsen, groen en water

ter plaatse van het Project Lingehorst aan de Arkelse Onderweg 125a 1 tot en met 29 te Gorinchem

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Algemeen

1.2 Verdere procedure bestemmingsplan

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

2.2 Zienswijze 2

3. Ambtshalve wijzigingen omgevingsvergunning

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 27 juni 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning met inrit, rijbanen, parkeerplaatsen, groen en water ter plaatse van het Project Lingehorst aan Arkelse Onderweg 125a 1 tot en met 29 te Gorinchem met bijbehorende stukken vanaf 28 juni 2023 voor iedereen gedurende zes weken ter inzage ligt in het gemeentehuis van Gorinchem Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn enkele zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben mede geleid tot het aanpassen van de aanvraag. Deze aanpassingen vonden wij van dien aard dat wij in overleg met de initiatiefnemer hebben besloten nogmaals de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met bijlagen in procedure te brengen en de vorige ontwerpbeschikking omgevingsvergunning in te trekken.

De gewijzigde aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben daarom met ingang van woensdag 18 september 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft ook de ontwerpbeschikking hogere geluidwaarden ter inzage gelegen.

De genoemde stukken konden elke werkdag worden ingezien tijdens de openingsuren van het stadhuis (informatiehoek), Stadhuisplein 1 te Gorinchem.

Ook konden de documenten digitaal bekeken worden via het digitale publicatieblad op www.officielebekendmakingen.nl

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn in het kader van de omgevingsvergunning twee zienswijzen ingediend. In het kader van de beschikking hogere geluidgrenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd.

Mede op basis van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbesluit op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.2. Verdere procedure omgevingsvergunning

Na de zienswijzenronde neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning. Het college weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Tegen het besluit op de aanvraag kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de twee zienswijzen kort samengevat en van een antwoord voorzien. Verder staat per (onderdeel van de) zienswijze aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1

1. Er wordt ten onrechte afgeweken van de richtafstanden

Het college is voornemens om af te wijken van de in het VNG-Handboek opgenomen richtafstanden. De motivering die daarvoor in de ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven overtuigt reclamant niet. In de ruimtelijke onderbouwing wordt kort samengevat gesteld dat er geen sprake kan zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de voorzien en woningen omdat er reeds dicht bij reclamant woningen zijn gelegen. De voorziene woningen liggen op een grotere afstand dan de reeds aanwezige woningen, waardoor met zekerheid zou kunnen worden gesteld dat de voorziene woningen reclamant niet zullen beperken in de bedrijfsvoeringen er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Reclamant vindt dit (te) kort door de bocht, omdat de plaats van de woning zeer bepalend kan zijn voor de mate van hinder die door omwonenden kan worden ervaren en dus ook voor of en de mate waarin reclamant zou kunnen worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Zo is het bijvoorbeeld voor het aspect geur zo dat de ,mate van geurhinder afhankelijk is van verschillende factoren, waaronder plaats- en persoonsgebonden factoren. Het enkele feit zegt niet zo veel (dan wel niks) over de vraag of de bewoners van de voorziene woningen geurhinder zullen ervaren.

De specifieke bedrijfsvoering van reclamant had het college aanleiding moeten geven om nader onderzoek te doen naar de milieubelasting van reclamant op de voorziene woningen. Momenteel is niet (kenbaar) onderzocht of er daadwerkelijk sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en of reclamant daadwerkelijk niet zal worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft Olfasense B.V. een geurberekening uitgevoerd. Het door Olfasense uitgevoerde onderzoek is bedoeld om de geurimmissie ter plaatse van de verschillende nieuwe woningbouwlocaties inzichtelijk te maken. Het onderzoek gaat uit van de vergunde situatie, waar nodig geactualiseerd op basis van door Purac Biochem verstrekte informatie.

Uit de resultaten blijkt dat er géén overschrijding van 2,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde als gevolg van Purac Biochem optreedt. Daarmee is er sprake van een aanvaardbare mate van geurhinder. De hoogste geurimmissie treedt op het adres Arkelse Onderweg 171, namelijk 1,3 ouE/m³ als 98- percentielwaarde.

De geurimmissie in de geplande woningbouwlocaties in de Lingewijk en LingeOever op de standaard receptorhoogte van 1,5 m bedraagt 1,05 ouE/m³ als 98-percentielwaarde. Deze waarde ligt ruim beneden de 2,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Bij grotere bouwhoogte in LingeOever neemt de immissieconcentraties toe met de hoogte ten opzichte van de standaardhoogte van 1,5 meter. Op grotere hoogte is de immissieconcentratie nog steeds veel lager dan de norm, namelijk maximaal 1,15 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Bij een dergelijke immissie kan enige hinder optreden, maar is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

De conclusie is gerechtvaardigd, dat de geurimmissie als gevolg van Purac Biochem geen belemmering vormt voor het realiseren van de geplande woningbouw in de Lingewijk en LingeOever.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing waaraan het geuronderzoek wordt toegevoegd.

2. Integrale beoordeling ontbreekt

De ruimtelijke onderbouwing gaat eraan voorbij dat er in de directe omgeving van de voorziene woningen (en van reclamant) meerdere woningbouwprojecten zijn voorzien en/of vergund.

Reclamant maakt zich met name zorgen om de verkeerssituatie in de omgeving, vooral de verkeerssituatie op de Arkelsedijk en de ontsluitingsrotonde bij Papland. Ook de verkeersbelasting wordt niet integraal benaderd, maar apart per woningbouwproject beoordeeld. Er is niet uitgesloten dat de verschillende woningbouwprojecten zullen leiden tot cumulatieve ruimtelijke effecten, waaronder een cumulatief effect op de verkeersbelasting of onaanvaardbare parkeerhinder. Het verkeersonderzoek is ook niet geactualiseerd, zodat hetgeen in de eerdere zienswijze naar voren wordt gebracht nog steeds geldt.

Volgens reclamant moeten de projecten en de (ruimtelijke) effecten daarvan juist integraal worden beoordeeld. Het kan best zo zijn dat dit woningbouwproject niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten, maar niet uitgesloten is dat alle projecten tezamen wel leiden tot één of meerdere onaanvaardbare ruimtelijke effecten, zoals onaanvaardbare verkeershinder of (on)bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen is mede naar aanleiding van uw (eerdere) zienswijze opnieuw gerekend met het geactualiseerde verkeersmodel Drechtsteden & Alblasserwaard 2.0. Dit model heeft als basisjaar 2022 en als prognosejaar 2030 en 2040. In dit model zijn alle woningbouwontwikkelingen opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat het verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling en het verkeer op een verkeersveilige wijze kan worden afgewikkeld.

Om het verkeer van en naar het project LingeOevers en het bestaande verkeer goed te kunnen afwikkelen wordt een nieuwe brug aan de noordzijde van het plangebied van project LingeOevers gerealiseerd. De brug is er niet enkel ten behoeve van de nieuwe woonwijk maar voor een betere verkeerscirculatie in heel Gorinchem. De realisatie van de brug is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' opgenomen, vooruitlopende op ingebruikname van de nieuwe woningen.

Het effect van de nieuwe brug en de woningbouwontwikkelingen is met het verkeersmodel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de realisatie van woningbouw LingeOever in combinatie met een nieuwe brug over de Linge leidt tot een wijziging van de verkeersroutes. Het plan zorgt ten opzichte van de huidige situatie enerzijds voor een afname van verkeer rondom Eike's Hof en op de Zuiderlingedijk. Een afname bij Eike's Hof is zeer gewenst vanwege de huidige overbelaste situatie waarbij ook sprake is van het blokkeren van de rotonde. Anderzijds is sprake van een substantiële toename van het verkeer op de Newtonweg, de Arkelsedijk Noord en de bijbehorende kruispunten, zoals de bestaande rotonde Arkelsedijk-Papland. Ook zal de brug zorgen voor meer verkeer op het nieuwe kruispunt Newtonweg-Spijksedijk. Er is verkeerskundig doorerekend of het kruispunt van de nieuwe brug met de Spijksedijk in staat is om het verkeer te verwerken. Uit dit onderzoek blijkt dat een voorrangskruispunt over voldoende capaciteit beschikt en dat ook de wachtrijvorming voor het kruispunt geen probleem is. Een rotonde neemt bovendien meer ruimte in beslag dan er beschikbaar is bovenop de Spijksedijk. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om de gekozen wegingdeling te herzien. Aan beide zijden van de brug is wel extra aandacht nodig voor de vormgeving van deze kruispunten, zowel om het autoverkeer goed af te kunnen wikkelen als om een veilige oversteek mogelijk te maken voor voetgangers en fietsers. Bij de verdere uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Voor die kruispunten waar sprake is van een substantiële toename van verkeer zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze in staat zijn om het verkeer af te wikkelen zonder grote vertraging. Dat geldt ook voor de genoemde rotonde Papland.

Op de Arkelsedijk Noord is sprake van een grote verkeerstoename. Met de realisatie van de plannen lopen de auto-intensiteiten op naar 9.600 mvt/werkdag-etmaal. Hoewel de weg deze intensiteiten wel aan kan, zijn de intensiteiten hoog voor de functie van de weg. Er ontbreken bovendien snelheid-remmende maatregelen. Dit wegdeel is in beheer bij het waterschap. Hoewel de weg de hogere intensiteiten wel aankan heeft de gemeente besloten om de nadelige effecten van de verkeerstoename op het noordelijke deel van de Arkelsedijk te beperken en de snelheid te verlagen. Hiervoor worden door de gemeente momenteel maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen worden met het waterschap (de huidige wegbeheerder) besproken. Een mogelijke optie is ook om dit wegdeel binnen de bebouwde kom te brengen, de snelheid te verlagen en waarbij het wegbeheer wordt overgedragen aan de gemeente. De uitwerking van de maatregelen loopt parallel aan de verdere uitwerking van de brug. Deze maatregelen zijn bedoeld om de effecten op de leefbaarheid te verminderen, maar verkeerskundig niet strikt noodzakelijk. Het verkeersmodel heeft ook naar het effect van het plan op het verkeer door de Lingewijk gekeken. Uit de berekeningen blijkt dat het plan niet zorgt voor een onacceptabele toename van het verkeer door de Lingewijk, dus ook niet op de Arkelse Onderweg.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing waaraan het actuele verkeersonderzoek wordt toegevoegd.

3. Omgeving ongeschikt voor grootschalige woningbouw

Reclamant voert nu en in de toekomst activiteiten uit waarvan omwonenden milieuhinder kunnen ervaren. Reclamant is er niet gerust op dat de nieuwe omwonenden daar op (kunnen) worden voorbereid en dus dat reclamant niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Daarom vraagt reclamant zich af hoe het college een goede informatievoorziening richting eventuele kopers en/of huurders over de omgeving waarin zij komen te wonen borgt.

Communicatie richting potentiële kopers en/of huurders zou een deel van de zorgen van reclamant wegnemen, omdat reclamant er in dat geval vanuit kan potentiële kopers en/of huurders weten dat zij milieuhinder kunnen ondervinden en dat dus accepteren.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat in de koopovereenkomst melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van de bedrijvigheid van reclamant en de bij het bedrijf behorend milieuhindercontouren.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Zienswijze 2

1. Ontbreken belangenafweging

Om van het bestemmingsplan af te wijken zal een algemene belangenafweging moeten plaatsvinden. Deze belangenafweging ontbreekt.

Reactie gemeente:

Wij menen dat er daadwerkelijk een belangenafweging heeft plaats gevonden en dat daarbij ook het gewijzigde bouwvolume en gebruik in overweging is genomen. Wij verwijzen hiervoor naar de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast menen wij dat, gezien de afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen van reclamant, er geen sprake is van evidente privacy belemmeringen. Daarnaast zijn wij van mening dat er tussen de beoogde nieuwbouw en de woning van reclamant voldoende ruimte aanwezig is om een groene inrichting te realiseren, zoals de ontwikkelaar dit ook heeft aangegeven. Het college is daarom van mening dat het privacybelang niet onevenredig wordt aangetast. Het college heeft bij haar belangen afweging een zwaarder belang toegekend aan het maatschappelijk belang van het realiseren van de beoogde woningbouw, dan het private belang van reclamant.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Ruimtelijke onderbouwing, hoofdstuk 3.2 blz. 8 verkeer en parkeren, "ontsluiting".

Reclamant verwacht dat door de verschillende bouwplannen het verkeer op de Arkelsedijk en de Arkelse Onderweg gaat toenemen.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen is mede naar aanleiding van uw (eerdere) zienswijze opnieuw gerekend met het geactualiseerde verkeersmodel Drechtsteden & Alblasserwaard 2.0. Dit model heeft als basisjaar 2022 en als prognosejaar 2030 en 2040. In dit model zijn alle woningbouwontwikkelingen opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat het verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling en het verkeer op een verkeersveilige wijze kan worden afgewikkeld.

Om het verkeer van en naar het project LingeOevers en het bestaande verkeer goed te kunnen afwikkelen wordt een nieuwe brug aan de noordzijde van het plangebied van project LingeOevers gerealiseerd. De brug is er niet enkel ten behoeve van de nieuwe woonwijk maar voor een betere verkeerscirculatie in heel Gorinchem. De realisatie van de brug is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' opgenomen, vooruitlopende op ingebruikname van de nieuwe woningen.

Het effect van de nieuwe brug en de woningbouwontwikkelingen is met het verkeersmodel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de realisatie van woningbouw LingeOever in combinatie met een nieuwe brug over de Linge leidt tot een wijziging van de verkeersroutes. Het plan zorgt ten opzichte van de huidige situatie enerzijds voor een afname van verkeer rondom Eike's Hof en op de Zuiderlingedijk. Een afname bij Eike's Hof is zeer gewenst vanwege de huidige overbelaste situatie waarbij ook sprake is van het blokkeren van de rotonde. Anderzijds is sprake van een substantiële toename van het verkeer op de Newtonweg, de Arkelsedijk Noord en de bijbehorende kruispunten, zoals de bestaande rotonde Arkelsedijk-Papland. Ook zal de brug zorgen voor meer verkeer op het nieuwe kruispunt Newtonweg-Spijksedijknieuwe brug. Er is verkeerskundig doorgererekend of het kruispunt van de nieuwe brug met de Spijksedijk in staat is om het verkeer te verwerken. Uit dit onderzoek blijkt dat een voorrangskruispunt over voldoende capaciteit beschikt en dat ook de wachtrijvorming voor het kruispunt geen probleem is. Een rotonde neemt bovendien meer ruimte in beslag dan er beschikbaar is bovenop de Spijksedijk. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om de gekozen wegindeling te herzien. Aan beide zijden van de brug is wel extra aandacht nodig voor de vormgeving van deze kruispunten, zowel om het autoverkeer goed af te kunnen wikkelen als om een veilige oversteek mogelijk te maken voor voetgangers en fietsers. Bij de verdere uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Voor die kruispunten waar sprake is van een substantiële toename van verkeer zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze in staat zijn om het verkeer af te wikkelen zonder grote vertraging. Dat geldt ook voor de genoemde rotonde Papland.

Op de Arkelsedijk Noord is sprake van een grote verkeerstoename. Met de realisatie van de plannen lopen de auto-intensiteiten op naar 9.600 mvt/werkdag-etmaal. Hoewel de weg deze intensiteiten wel aan kan, zijn de intensiteiten hoog voor de functie van de weg. Er ontbreken bovendien snelheid-remmende maatregelen. Dit wegdeel is in beheer bij het waterschap. Hoewel de weg de hogere intensiteiten wel aankan heeft de gemeente besloten om de nadelige effecten van de verkeerstoename op het noordelijke deel van de Arkelsedijk te beperken en de snelheid te verlagen. Hiervoor worden door de gemeente momenteel maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen worden met het waterschap (de huidige wegbeheerder) besproken. Een mogelijke optie is ook om dit wegdeel binnen de bebouwde kom te brengen, de snelheid te verlagen en waarbij het wegbeheer wordt overgedragen aan de gemeente. De uitwerking van de maatregelen loopt parallel aan de verdere uitwerking van de brug. Deze maatregelen zijn bedoeld om de effecten op de leefbaarheid te verminderen, maar verkeerskundig niet strikt noodzakelijk. Het verkeersmodel heeft ook naar het effect van het plan op het verkeer door de Lingewijk gekeken. Uit de berekeningen blijkt dat het plan niet zorgt voor een onacceptabele toename van het verkeer door de Lingewijk, dus ook niet op de Arkelse Onderweg.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing waaraan het actuele verkeersonderzoek wordt toegevoegd.

3. Ruimtelijke onderbouwing, Hoofdstuk 3.3 op bladzijde 10

Onder gebiedenkaart wordt gesteld: "dit woningbouwplan en de plannen op de zuidelijk gelegen gronden betreffen een uitbreiding van deze woonwijk. Derhalve kan het plangebied worden geschaard in de categorie "woongebieden".

Als dit zo is, dan kunnen de beide plangebieden van Red-O en Greenleaf) in het kader van de milieucategorie ook niet meer gezien worden als "gemengd gebied" waar men nu van uitgaat en wat consequenties heeft voor zoneringen.

Reactie gemeente:

Op grond van onze welstandsnota is het plangebied geschaard in de categorie "woongebieden". In het kader van de toets aan de richtafstanden van het VNG-handboek Bedrijven en milieuzonering is gekeken of het plangebied is aan te merken als een "rustige woonwijk" of "gemengd gebied". Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de snelweg en bedrijventerrein is het plangebied aangemerkt als "gemengd gebied".

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Ruimtelijke onderbouwing, Hoofdstuk 3.3 op bladzijde 11 Massa:

Het bouwplan voorziet in de bouw van een appartementengebouw en een twee-onder-één kapwoning. Van beide komt de hoogte boven de 10 meter uit, wat niet passend is in de omgeving. Van de eerder toegezegde gebouwen met buurtfuncties, met medische voorzieningen is geen sprake meer. De huisartsenwoning is vervangen voor een twee-onder-één kapwoning. Daarnaast wordt het privé terrein en zal er geen sprake zijn van openbaar gebied.

Reactie gemeente:

Voorliggende aanvraag voorziet niet in de realisatie van een buurtfunctie, met medische voorzieningen. In deze functie wordt wel voorzien in de nabij gelegen plannen van Red-O. De woningen worden op een passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving ingepast en sluiten aan op de overige woningbouwontwikkelingen en de bestaande woonwijk. Daarbij krijgen de woningen een passende architectonische uitstraling. Het plangebied wordt weldegelijk openbaar toegankelijk en wordt ingericht met streekeigen beplanting.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Ruimtelijke onderbouwing, Hoofdstuk 3.3 op bladzijde 12 Materiaal en kleur:

Er wordt gesproken over het gebruik van streekeigen beplanting. Reclamant vertrouwt erop dat dit hier wordt toegepast, zeker als zij de huidige omgeving in ogenschouw nemen.

Reactie gemeente:

Het plangebied wordt ingericht met streekeigen beplanting. De bomen en struiken aan de randen van het plangebied blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan. De beoogde inrichting van het plangebied is mede in overleg met Gorcum Natuurlijk Groen tot stand gekomen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Ruimtelijke onderbouwing, Hoofdstuk 4 op bladzijde 14 Toetsen aan "Ladder voor duurzame verstedelijking":

Hier wordt gesproken over een kwantitatieve woningbouwopgave van minimaal 1500 woningen. Voorheen was dat 1000. Waar komt deze wijziging van aantallen vandaan?

Reactie gemeente:

Voor voorliggend plan is altijd gesproken over een kwantitatieve woningbouwopgave van 1500 woningen die is gebaseerd op de Woon- en transformatievisie Gorinchem en de Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfherenlanden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Af- en ontwateren van het terrein

De tuin van reclamant staat bij hevige en langdurige regenval centimeters onderwater doordat de sloot overstroomt. Wanneer er gebouwd gaat worden, wordt de afvoer van regenwater een nog veel groter probleem. Gaat de gemeente maatregelen treffen om deze problemen op te lossen en hoe wordt het groen gecompenseerd dat nu als buffer dient?

Reactie gemeente:

Om de afwatering en doorstroming te verbeteren worden diverse maatregelen genomen. Het plangebied grenst aan de zuid-, west- en noordzijde aan de B-watergangen 043117, 043126 en 43120. De B-watergangen zijn middels een duiker aan de zuidwestzijde van het plangebied op elkaar aangesloten. In overleg met het Waterschap Rivierenland is besloten om deze duiker te vergroten. De bestaande duiker wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe duiker met een diameter van 80 mm. Daarbij wordt extra oppervlaktewater gegraven, door de watergangen te vergroten/te verbreden. Onder de inrit van het plangebied ligt ook een duiker die tevens vergroot wordt (van 30 mm naar 80 mm)

Omdat het verhard oppervlak toeneemt vindt watercompensatie in het kader van de waterberging plaats. Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt de B-watergang 043117 vergroot/verbreed, wordt een wadi gerealiseerd en een aquaflowpakket gerealiseerd

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Foutieve tekening

Op tekening loopt de waterlijn strak tegen de bestaande schuur op het perceel van reclamant, terwijl hier nog een vlak stuk grond en een stuk talud van ca. 1 meter breedte is

Reactie gemeente:

De initiatiefnemers gaan niet graven op andermans grond. Alleen op het eigen perceel wordt het talud met een beschoeiing aangepast.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de betreffende tekening.

9. Groenplan

Reclamant vraagt zich af of ter voorkoming van hittestress en omwille van de biodiversiteit meer opgaande beplanting zoals bomen aan de zuid en westzijde van het terrein kunnen worden aangebracht. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er een groene buffer komt tussen de woning van reclamant en de te realiseren twee-onder-één-kapwoning.

Reactie gemeente:

In samenwerking met Gorcum Natuurlijk Groen is een groenplan opgesteld dat in een "groene" invulling van het plangebied voorziet.

Initiatiefnemers hebben in overleg met reclamant gekeken naar de mogelijkheden om een groene buffer aan te leggen. Een Groenbuffer naast de linker twee-onder-één-kapwoning is echter in verband met het onderhoud van de watergang en de vrij te houden onderhoudsstrook niet haalbaar.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Te kappen boom

Op tekening staat dat de es tussen Arkelse Onderweg 125 en 125A gekapt gaat worden. Reclamant vraagt zich af wat de reden voor de kap is, of het waterschap akkoord is en of hier nieuwe bomen worden aangeplant.

Reactie gemeente:

De es tussen Arkelse Onderweg 125 en 125A wordt niet gekapt.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11. Ontsluitingsweg tussen terrein Red-O en Greenleafterrein

Op tekening is een weg getekend die loopt over zowel de terreinen van projectontwikkelaar Red-O als van Greenleaf. Reclamant vraagt zich af of dit een ontsluitingsweg is, voor welk type verkeer deze weg geschikt is en van welk materiaal deze weg wordt aangelegd.

Reactie gemeente:

De bedoelde verbinding (een wandelpad) tussen het Red-O en Greenleaf terrein wordt door middel van een duiker gerealiseerd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12. Hoofdontsluiting terrein

Reclamant vraagt zich af of het voor hulpdiensten voldoende is dat het terrein via één weg ontsloten wordt op de Arkelse Onderweg.

Reactie gemeente:

In de regel dient elk adres via twee onafhankelijke routes bereikbaar moet zijn. Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Deze voldoet dus niet aan de regels dat elk adres via twee onafhankelijke routes bereikbaar moet zijn. Voor doodlopende wegen geldt dat afwijking daarvan toch acceptabel kan zijn. Gelet op de lengte en de breedte van voorliggende weg is dat hier het geval en wordt voldaan aan de eisen die de Veiligheidsregio aan de bereikbaarheid van het adres stelt.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13. Riolering op het terrein van Greenleaf

Reclamant wijst op de riolering die over het perceel van initiatiefnemer loopt.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer is zich bewust van de riolering en gaat de Pompput en riolering vervangen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

14. Bouwbesluittoets en veiligheidsplan

De toets aan het bouwbesluit behoort ook een toets aan de EPC-normering, constructieve veiligheid e.d. te omvatten. Deze toets ontbreekt op dit moment nog. Reclamant geeft aan dat het veiligheidsplan nog geheel ontbreekt en is bang voor schade en overlast tijdens de bouw. Reclamant vraagt zich af hoe er gebouwd gaat worden, hoe eventuele schade vergoed gaat worden en of er een nulmeting zal plaatsvinden.

Reactie gemeente:

EPC is geen eis meer. Vanaf 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen voor nieuwbouw. Constructiegegevens evenals de BENG-berekening worden, zoals gebruikelijk, later ingediend. Ook het veiligheidsplan volgt later.

De keuze voor het paalsysteem wordt ook later, als de aannemer bekend is, uitgewerkt en hierbij wordt rekening gehouden met omliggende bebouwing en de bouwkundige staat daarvan. Door middel van een voorwaarde in de vergunning wordt dit geborgd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de vergunning.

15. Twee-onder-één-kapwoning

In tegenstelling tot de eerdere plannen voor de bouw van een dokterswoning, wordt er nu een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Deze woningen nemen meer ruimte in beslag en staan op geringere afstand van het perceel van reclamant (de afstand tussen de gevel en het perceel van reclamant bedraagt slechts 5,305 meter).

Daarnaast komt het peil van deze woningen, door de grondophoging naar aanleiding van de bodemvervuiling, aanzienlijk hoger te liggen dan het peil van de woning van reclamant. In combinatie met de te realiseren nokhoogte is er geen sprake van een goede en doordachte ruimtelijke ordening. Tevens zal door de ramen in de zijgevel ook constant licht zijn op het perceel van reclamant, waardoor een inbreuk op de privacy ontstaat.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer heeft vanuit de participatie meegenomen dat het gewenst is om (medische) voorzieningen in de wijk te krijgen. Dit is onderzocht, maar er bleek geen markt voor. Daarom is het 'volume' nu twee woningen worden. Wij menen dat de woningen op een passende wijze in de structuur van de directe omgeving zijn ingepast, waarbij de afstand van de twee-onder-één-kapwoning tot de woning van reclamant ca. 18,9 meter bedraagt.

Op de bouwtekening is aangegeven dat het raam van de linker twee-onder-één-kapwoning ter hoogte van de 1^e verdieping in matglas wordt uitgevoerd (zie ook zienswijze 17).

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. Groene buffer t.h.v. twee-onder-één-kapwoning

Gedurende het proces van bewonersparticipatie is door initiatiefnemer toegezegd dat tussen de twee-onder-één-kapwoning en het perceel van reclamant een groene buffer zou worden aangelegd. Ineens is deze twee-onder-één-kapwoning verschenen zonder de groene buffer. Reclamant vraagt zich af waarom deze groene buffer is komen te vervallen en komt de twee-onder-één-kapwoning zo dicht op de perceelsgrens.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemers hebben in overleg met reclamant gekeken naar de mogelijkheden om een groene buffer aan te leggen. Een Groenbuffer naast de linker twee-onder-één-kapwoning is echter in

verband met het onderhoud van de watergang en de vrij te houden onderhoudsstrook niet haalbaar.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

17. Matglas raam zijgevel

Reclamant vraagt zich af wat voor een soort glas in de Linker gevel van de twee-onder-één-kapwoning komt.

Reactie gemeente:

Op de bouwtekening is aangegeven dat het raam van de linker twee-onder-één-kapwoning ter hoogte van de 1^e verdieping in matglas wordt uitgevoerd

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

18. Totale verkeersgeneratie

Reclamant mist de effecten die het project Linge-oeveren en de aanleg van de nieuwe brug gaan hebben op de verkeersstromen en vraagt zich af of de juiste meetgegevens zijn gebruikt.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen is mede naar aanleiding van uw (eerdere) zienswijze opnieuw gerekend met het geactualiseerde verkeersmodel Drechtsteden & Alblasserwaard 2.0. Dit model heeft als basisjaar 2022 en als prognosejaar 2030 en 2040. In dit model zijn alle woningbouwontwikkelingen opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat het verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling en het verkeer op een verkeersveilige wijze kan worden afgewikkeld.

Om het verkeer van en naar het project LingeOevers en het bestaande verkeer goed te kunnen afwikkelen wordt een nieuwe brug aan de noordzijde van het plangebied van project LingeOevers gerealiseerd. De brug is er niet enkel ten behoeve van de nieuwe woonwijk maar voor een betere verkeerscirculatie in heel Gorinchem. De realisatie van de brug is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' opgenomen, vooruitlopende op ingebruikname van de nieuwe woningen.

Het effect van de nieuwe brug en de woningbouwontwikkelingen is met het verkeersmodel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de realisatie van woningbouw LingeOever in combinatie met een nieuwe brug over de Linge leidt tot een wijziging van de verkeersroutes. Het plan zorgt ten opzichte van de huidige situatie enerzijds voor een afname van verkeer rondom Eike's Hof en op de Zuiderlingedijk. Een afname bij Eike's Hof is zeer gewenst vanwege de huidige overbelaste situatie waarbij ook sprake is van het blokkeren van de rotonde. Anderzijds is sprake van een substantiële toename van het verkeer op de Newtonweg, de Arkelsedijk Noord en de bijbehorende kruispunten, zoals de bestaande rotonde Arkelsedijk-Papland. Ook zal de brug zorgen voor meer verkeer op het nieuwe kruispunt Newtonweg-Spijksedijknieuwe brug. Er is verkeerskundig doorerekend of het kruispunt van de nieuwe brug met de Spijksedijk in staat is om het verkeer te verwerken. Uit dit onderzoek blijkt dat een voorrangskruispunt over voldoende capaciteit beschikt en dat ook de wachtrijvorming voor het kruispunt geen probleem is. Een rotonde neemt bovendien meer ruimte in beslag dan er beschikbaar is bovenop de Spijksedijk. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om de gekozen wegindeling te herzien. Aan beide zijden van de brug is wel extra aandacht nodig voor de vormgeving van deze kruispunten, zowel om het autoverkeer goed af te kunnen wikkelen als om een veilige oversteek mogelijk te maken voor voetgangers en fietsers. Bij de verdere uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Voor die kruispunten waar sprake is van een substantiële toename van verkeer zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze in staat zijn om het verkeer af te wikkelen zonder grote vertraging. Dat geldt ook voor de genoemde rotonde Papland.

Op de Arkelsedijk Noord is inderdaad sprake van een grote verkeerstoename. Met de realisatie van de plannen lopen de auto-intensiteiten op naar 9.600 mvt/werkdag-etmaal. Hoewel de weg deze intensiteiten wel aan kan, zijn de intensiteiten hoog voor de functie van de weg. Er ontbreken bovendien snelheid-remmende maatregelen. Dit wegdeel is in beheer bij het waterschap. Hoewel de weg de hogere intensiteiten wel aankan heeft de gemeente besloten om de nadelige effecten van de verkeerstoename op het noordelijke deel van de Arkelsedijk te beperken en de snelheid te verlagen. Hiervoor worden door de gemeente momenteel maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen worden met het waterschap (de huidige wegbeheerder) besproken. Een mogelijke optie is ook om dit wegdeel binnen de bebouwde kom te brengen, de snelheid te verlagen en waarbij het wegbeheer wordt overgedragen aan de gemeente. De uitwerking van de maatregelen

loopt parallel aan de verdere uitwerking van de brug. Deze maatregelen zijn bedoeld om de effecten op de leefbaarheid te verminderen, maar verkeerskundig niet strikt noodzakelijk. Het verkeersmodel heeft ook naar het effect van het plan op het verkeer door de Lingewijk gekeken. Uit de berekeningen blijkt dat het plan niet zorgt voor een onacceptabele toename van het verkeer door de Lingewijk, dus ook niet op de Arkelse Onderweg.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing waaraan het actuele verkeersonderzoek wordt toegevoegd.

19. Beoogde ontsluiting

Reclamant vraagt zich af of er rekening wordt gehouden met niet onderheide woningen bij de wegreconstructie met drempels?

Reactie gemeente:

Bij het aanleggen van de ontsluiting wordt rekening gehouden met de integrale omgeving waarin deze wordt aangelegd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. Afzetpalen verkeersplateau voor het plan Red-O

Reclamant vraagt zich af of het plaatsen van afzetpalen voldoende is om voetgangers te beschermen op het verkeersplateau voor het plan Red-O.

Reactie gemeente:

Deze vraag valt buiten de scope van voorliggende procedure.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

21. Verplaatsen kombord

Reclamant vraagt zich af welke maatregelen nu genomen worden om de snelheid op de Arkelse Onderweg te remmen, nu het verplaatsen van het kombord niet meer aan de orde is

Reactie gemeente:

In het kader van voorliggend project worden geen maatregelen genomen om de snelheid op de Arkelse Onderweg te verlagen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

22. Bodemonderzoek

Reclamant of er al duidelijkheid is of de bodemfunctie gewijzigd kan worden naar "Wonen (met tuin), of de leeflaag 0,6 meter bedraagt, hoe wordt omgegaan met de te ontgraven grond, wie het bevoegd gezag is, of de procedure wordt gevolgd conform de aanbevelingen van het Rapport saneringsonderzoek Arkelse Onderweg 12a te Gorinchem, of er watermonsters moeten worden genomen van de omliggende sloten en of verspreiding van vervuilde grond gemonitord wordt.

Reactie gemeente:

De bodemfunctie kan gewijzigd worden naar "Wonen". De leeflaag heeft voldoende dikte en daar waar nodig wordt onder de leeflaag de verontreinigde grond af gegraven en schone grond aangebracht. Initiatiefnemers hebben een saneringsplan opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel. Dit saneringsplan is door het bevoegde gezag, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd. De uitvoering van toezicht en handhaving vindt plaats door Omgevingsdiens Zuid-Holland Zuid.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

23. Ecologische Quickscan

Reclamant heeft het terrein gemonitord op soorten flora en fauna. Hij heeft 259 soorten waargenomen in 622 waarnemingen. Reclamant vraagt zich af of er gewerkt gaat worden volgens de voorschriften uit de gedragscode welke is voorgeschreven in de Wet Natuurbescherming?

Reactie gemeente:

Verschillende organisaties in Nederland hebben een gedragscode voor de Wet natuurbescherming (Wnb) opgesteld. Hierin staan gedragsregels die beschrijven hoe schade aan beschermde planten en dieren zo veel mogelijk voorkomen kan worden tijdens het uitvoeren van activiteiten. Deze regels zijn niet locatie gebonden, maar gelden in heel Nederland. Maakt een initiatiefnemer gebruik van een goedgekeurde gedragscode, dan geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Omgevingswet. Maakt een initiatiefnemer géén gebruik van een bestaande gedragscode, dan kan het zijn dat hij een vergunning voor de werkzaamheden moet aanvragen (vergunning flora- en fauna-activiteit).

Initiatiefnemer heeft een geactualiseerde Quicksan natuur aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

24. Risicoberekening externe veiligheid

Reclamant geeft aan dat met de voorgenomen ontwikkeling de richtafstanden niet worden gehaald.

Reactie gemeente:

Op basis van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor Corbion een richtafstand van in beginsel 700 meter.

Voor het aspect geluid geldt dat het bedrijf gelegen is op een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van dit geluidgezoneerde bedrijventerrein.

De richtafstand voor het aspect stof bedraagt 10 meter. Het plangebied valt echter wel binnen de richtafstanden voor gevaar en geur. Dat wil echter niet direct zeggen dat er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat het bedrijf in de bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan. De richtafstanden zijn indicatief. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het bedrijf heeft de afgelopen jaren diverse veiligheidsmaatregelen genomen om het externe risico te verkleinen. Daardoor is het plangebied buiten de invloedssfeer komen te liggen. Hierdoor wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plan buiten de invloedssfeer ligt, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Voor het aspect geur is mede naar aanleiding van uw zienswijze door Olfasense B.V. een geurberekening uitgevoerd. Het door Olfasense uitgevoerde onderzoek is bedoeld om de geurimmissie ter plaatse van de verschillende nieuwe woningbouwlocaties inzichtelijk te maken. Het onderzoek gaat uit van de vergunde situatie, waar nodig geactualiseerd op basis van door Purac Biochem verstrekte informatie.

Uit de resultaten blijkt dat er géén overschrijding van 2,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde als gevolg van Purac Biochem optreedt. Daarmee is er sprake van een aanvaardbare mate van geurhinder.

De hoogste geurimmissie treedt op het adres Arkelse Onderweg 171, namelijk 1,3 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

De geurimmissie in de geplande woningbouwlocaties in de Lingewijk en LingeOever op de standaard receptorhoogte van 1,5 m bedraagt 1,05 ouE/m³ als 98-percentielwaarde. Deze waarde ligt ruim beneden de 2,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Bij grotere bouwhoogte in LingeOever neemt de immissieconcentraties toe met de hoogte ten opzichte van de standaardhoogte van 1,5 meter. Op grotere hoogte is de immissieconcentratie nog steeds veel lager dan de norm, namelijk maximaal 1,15 ouE/m³ als 98-percentielwaarde. Bij een dergelijke immissie kan enige hinder optreden, maar is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

De conclusie is gerechtvaardigd, dat de geurimmissie als gevolg van Purac Biochem geen belemmering vormt voor het realiseren van de geplande woningbouw in de Lingewijk en LingeOever.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing waaraan het geuronderzoek wordt toegevoegd.

25. Geluidsbelasting en trillingen

Reclamant vraagt zich af of er voor zijn woning rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting en overlast door trillingen.

Reactie gemeente:

Het optredende aantal verkeersbewegingen op de Arkelse Onderweg inclusief alle ontwikkelingen valt binnen de bandbreedte die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. Er wordt dan ook geen onevenredige geluidshinder en/of trillinghinder verwacht.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.