



Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project:

het bouwen van 29 appartementen en 2 onder 1 kapwoning ,
Arkelse Onderweg 125a 1 t/m 29 4206 AG Gorinchem. Activiteiten:
bouwen en strijdigheid regels ruimtelijke ordening

ingediend door: Green EQ B.V., Samuel de Marezhof 23, 3953 CH Maarsbergen

op het perceel: Arkelse Onderweg 125a 1 t/m 29, 4206 AG Gorinchem

ontvangen op: 31-12-2021

onder projectnummer: Z/22/725184.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen en te bepalen, dat de onder het kopje 'Nog in te dienen gegevens en bescheiden' op een later tijdstip moeten worden ingediend.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en onder de bepaling dat de stukken en bijlagen zoals genoemd onder het kopje 'Bijgevoegde documenten' deel uitmaken van de vergunning:

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

Procedure

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

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

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

Bijgevoegde documenten

De volgende stukken en bijlagen maken onderdeel uit van het besluit en alleen de met * gemerkte stukken worden met dit besluit toegezonden:

- aanvraagformulier;
- Ruimtelijke onderbouwing Gorinchem Arkelse Onderweg 125a Versie 2.3 20-12-24
- 20.066 - OV-01 - revG, Bijlage bij Aangepaste tekeningen Lingehorst Gorinchem
- 20.066 - OV-10 - revF, Bijlage bij Aangepaste tekeningen Lingehorst Gorinchem
- 20.066 - OV-15 - revH, Bijlage bij Aangepaste tekeningen Lingehorst Gorinchem
- 20.066 - OV-20 - revF, Bijlage bij Aangepaste tekeningen Lingehorst Gorinchem
- 20.066 - OV-60 - revE, Bijlage bij Wijzigingen tekenwerk Lingehorst Gorinchem
- 20.066 - OV-90 - revA tekening Detail 1 t/m 3 en 11
- Advies bouw 08 2021, Bijlage bij Brandweer 2022-001328 04-04-22
- Bijlage 1 Verkeersonderzoek Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 05-05-23
- Bijlage 2 Stikstofdepositieonderzoek Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 14-03-23
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem 08-07-21
- Bijlage 4 Saneringsonderzoek Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 19-11-21
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 08-12-22
- Bijlage 6 Quickscan Natuur Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 19-12-24
- Bijlage 7 Risicoberekeningen externe 01-07-22
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Arkelse Onderweg 125A Gorinchem 22-02-24
- Bijlage 9 Participatieverslag
- Bijlage 10 Watercompensatietekening Arkelse Onderweg 125a Gorinchem` 06-03-24

- Bijlage 11 Sterkteberekeningen glas externe veiligheid Arkelse Onderweg 125a 10-01-24
- Bijlage 12 Integraal verkeersonderzoek (Arkelse Onderweg 125a Gorinchem) 11-07-24
- Bijlage 13 Geuronderzoek Arkelse Onderweg 125a Gorinchem 05-07-24
- Bijlage 14 Nota van zienswijze 16-01-25

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

1. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft kunnen worden ingediend bij: controle@midden-nederland.com.
2. Ten minste drie weken voor aanvang der werkzaamheden een risicomatrix waaruit blijkt of er een veiligheidscoördinator en/of een bouwveiligheidsplan moet worden ingediend. Indien er een bouwveiligheidsplan nodig is mag er niet eerder met de bouwwerkzaamheden begonnen worden voordat het bouwveiligheidsplan is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
3. Een BENG berekening van de te bouwen bouwwerken.

Overwegingen.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op Het bouwen van 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning met inrit, rijbanen, parkeerplaatsen, groen op het perceel Arkelse Onderweg 125a 1 t/m 29. Ter plaatse van de aanvraag geldt het bestemmingsplan Lingewijk-Noord (vastgesteld 27 november 2008).

. De gronden zijn hierin bestemd tot:

- Kantoren
- Groen
- Water
- Verkeer en verblijf

Op de verbeelding is een bouwvlak en een maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 4 meter aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 28 november 2019). In dit bestemmingsplan is bepaald dat het gemeentelijk parkeerbeleid (parkeernormen Gorinchem 2019) van toepassing is. Tot slotte geldt ter plaatse het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters (vastgesteld 8 november 2011). De aanvraag omgevingsvergunning is strijdig met het geldende bestemmingsplan Lingewijk-Noord omdat; woningen niet zijn toegestaan, de geprojecteerde woningen buiten het bouwvlak vallen en de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Om de aanvraag mogelijk te maken dient van het geldende bestemmingsplan afgeweken te worden.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De ruimtelijke onderbouwing is getoetst en uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben vanaf 28 juni 2023 voor iedereen in het gemeentehuis van Gorinchem ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon door iedereen een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend. Er 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 ontwerpbesikking omgevingsvergunning met bijlagen in procedure te brengen en de vorige ontwerpbesikking omgevingsvergunning in te trekken. De omwonenden en andere belanghebbenden hadden daarmee de gelegenheid kennis te nemen van het gewijzigde bouwplan en kunnen eventueel hun zienswijze kenbaar maken

De aanpassing betreffen in hoofdzaak:

het appartementengebouw is aan de lage zijde 1 stramien (2 appartementen) korter;

- 1 appartement verhuist naar de 4e bouwlaag en op de begane grond is 1 extra appartement gerealiseerd;
- Bredere corridor naar park en naastgelegen perceel;

- Geen verticale begroeiing aan de galerij, maar smalle hoge bomen tussen de parkeerplaatsen;
- de houten gevel is vervangen voor zandkleurig metselwerk;
- voordeuren, kozijnen, kolommen en trappen in zandkleur;
- vluchttrap geen wenteltrap, maar 3 losse steektrappen;
- geen regelwerk/kolommen/groenschijven voor galerijvloeren langs, waardoor horizontale lijnen van betonnen galerijen sterker naar voren komen;
- het concept is eenduidiger: gevel volledig in rood-bruin metselwerk met betonschijven er tegenaan;
- L-vormige schijven en balkons zijn van beton;
- Houtlook accenten zijn verplaatst naar binnenzijde betonschijven.

De aangepaste ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben vanaf 18 september 2024 voor iedereen zes weken in het gemeentehuis van Gorinchem ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon door iedereen een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend. Er zijn twee zienswijze(n) ingediend. De zienswijzen zijn voor het einde van de terinzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en van een beantwoording voorzien. De Nota van Zienswijzen is bij dit besluit bijgevoegd.

Om te beoordelen of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand is het voorgelegd aan de welstandscommissie. Genoemde commissie heeft op 6 december 2023 geadviseerd dat het aangepaste plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voorschriften.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

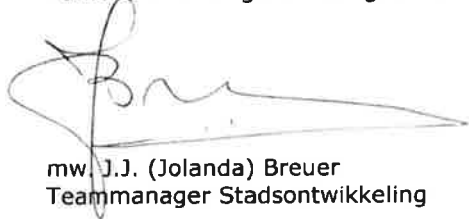
- Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dienen bij het grondwerk eventuele archeologische vondsten te worden melden bij het bevoegd gezag.
 - In de periode april-oktober dienen de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).
 - Dit in verband 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 bouw werkzaamheden 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 terzake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
 - Minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient hiervan de resultaten te worden gemaaild naar ecologie@ozhz.nl. De potentiële nestlocaties van algemene broedvogels dienen ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
 - Er mag niet eerder met de grond- bouw- of sloopwerkzaamheden een aanvang worden gemaakt voordat het bevoegd gezag de grond geschikt heeft verklaard voor het beoogde gebruik.
 - Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag, tussen 7.00 uur en 19.00 uur verricht.
 - Bij het verrichten van die bedrijfsmatige werkzaamheden worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, genoemd in tabel 7.17, niet overschreden.
 - Gezien het belang om de afwatering van de sloot waarop naastgelegen woningen zijn aangesloten te verbeteren dient allereerst de slechte duiker te worden vervangen door een openwaterverbinding conform afgeven watervergunning. bestemming- omgevingsplan gebracht te worden.
- De eventuele opmerkingen, eisen, normen, regels en nog te maken onderzoeken vermeld in de bijlagen en stukken zijn een onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning. o de vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekend

22 JAN 2025

Gorinchem,

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem



mw. J.J. (Jolanda) Breuer
Teammanager Stadsontwikkeling

Leges : € 118.741,40

Verzenddatum: 22 JAN 2025

Beroep

Voor de goede orde wijzen wij u er op, dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben tegen onze beslissing binnen zes weken na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a, ter inzage is gelegd een beroepschrift in te dienen bij Administratie Team B Rechtbank Rotterdam Postbus 50951 3007 BM Rotterdam. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- De naam en het adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

Verder dient zo mogelijk een afschrift van de beslissing op het bezwaarschrift te worden overgelegd.

Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Als beroep is ingesteld, is, indien - gelet op de betrokken belangen - onverwijlde spoed dat vereist, het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. In dat geval is een extra griffierecht verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Algemene opmerkingen.

- Tijdens de uitvoering en na gereedmelding van het project kan het Team Stadsontwikkeling inspecties uitvoeren op naleving van de vergunning;
- De volgende zaken moeten aan het Team Stadsontwikkeling worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
aanvang van het werk (inclusief uitzetwerkzaamheden)	via email: gemeente@gorinchem.nl o.v.v. Z/22/725184	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 1 dag voor aanvang
einde van de werkzaamheden	via email: gemeente@gorinchem.nl o.v.v. Z/22/725184	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

3. De vergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:
- als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - als de vergunninghouder dit verzoekt.

Afschriften:

Waterschap Rivierenland,
Postbus 599,
4000 AN Tiel

omgevingsvergunning@vrzhz.nl (inclusief aangegeven bijlagen)

controlegemeente@midden-nederland.com (inclusief aangegeven bijlagen)

info@waardlanden.nl

r.schreuders@gorinchem.nl

r.vermeulen@gorinchem.nl

j.v.eck@gorinchem.nl

H. Willemsen

baggorinchem@bsr.nl

