

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het bouwen van een woning, Stalkaarsen 7, 4205 PG Gorinchem
Activiteit Bouwen en strijdigheid regels ruimtelijke ordening

ingediend door: Heko Ontwikkeling B.V., Waaldijk 29, 4214 LB Vuren

op het perceel: Stalkaarsen 7, 4205 PG Gorinchem

ontvangen op: 21-03-2023

onder projectnummer: Z/23/750927.

D - go3019

Besluit

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 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:

1. Aanvraagformulier;
2. Vrijstaand_OV-100.0, OV-01 t/m 8a, t/m 8c, 09 t/m 11 en Bouwbesluittoets
3. Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woning Stalkaarsen 5 in Gorinchem d.d. 03-11-2023 Versie 2.2.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 23052023
5. Quickscan Wet natuurbescherming 15022023
6. Stikstofdepositieonderzoek 16022023
7. Bijlage_Aanlegfase_16022023 AERIUS berekening 16022023
8. Bijlage_Gebruiksfase_16022023 AERIUS berekening
9. Verkennend_bodemonderzoek 21122022
10. Bouwplan en groen tekening OV - 04 d.d. 31-10-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

1. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft kunnen worden ingediend bij:
controlegemeente@midden-nederland.com

2. een sloop – en bouwveiligheidsplan met daarin maatregelen opgenomen ter voorkoming van: letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen is goedgekeurd; letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
3. Een berekening bepaald volgens de NTA 8800 vaar aangeven de maximale waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie.

Overwegingen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor het perceel Stalkaarsen 7 geldt het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren en "beheers verordening Stalkaarsen". Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk en de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting laag AP " Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden
Het bouwwerk is niet passend binnen deze bestemming. Er dient zodoende afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Om te beoordelen of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand is het voorgelegd aan de welstandscommissie. Genoemde commissie heeft op 31 maart 2023 geadviseerd dat plan voldoet aan redelijke eisen van welstand].

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

- ontheffing of gelijkwaardigheid bouwverordening
- bouwsom opgegeven € 120.000,-- ,-/ambtelijk vastgesteld € 200.000,-
- bebouwd oppervlak: 74 m²
- inhoud: 600 m³
- gebruiksoppervlak: 120 m²

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

- De toevoeging van een woning ter plaatse van Staalkaarsen 7 in Gorinchem, is niet mogelijk op grond van het geldende beheersverordening "Stalkaarsen". Op grond van deze verordening geldt de enkelbestemming "Maatschappelijk".
- Het gebruik van het perceel voor woondoeleinden past niet binnen de doelenomschrijving van deze bestemming.
- Door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de omgevingsfactoren belicht en zijn deze voorzien van een beoordeling. Geconcludeerd wordt dat er geen ruimtelijke beletselen zijn om medewerking aan het bouwplan te onthouden.
- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad 'De Stad Gorinchem' en op de gemeentelijke website www.gorinchem.nl. Tijdens de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend
- De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om de bouw van de woning nu mogelijk te maken, kan met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning worden verleend. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ons college is bereid om met toepassing van genoemde artikelen de omgevingsvergunning te verlenen.

Opgegeven bouwsom € 120.000,-- , ambtelijk vastgesteld € 200.000,--

Voorschriften.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Er mag niet eerder begonnen worden voordat het nog in te dienen sloop – en bouwveiligheidsplan met daarin maatregelen opgenomen ter voorkoming van : letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen is goedgekeurd; letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.
- de vergunning treedt in werking indien binnen zes weken na de bekendmaking geen beroepschrift is ingediend en/of er geen voorlopige voorziening is gevraagd.

Gorinchem,

19 FEB 2024

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem



dhr. D. (Devie) de Ronde

Teammanager Stadsontwikkeling

Leges : € 7.091,19

Verzenddatum:

19 FEB 2024

Beroep

Wij wijzen er op, dat e en belanghebbenden de mogelijkheid hebben tegen onze beslissing binnen zes weken na de bekendmaking 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:

- a. De naam en het adres van de indiener;
- b. De dagtekening;
- c. Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. 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 onvennigvilde 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.

1. Tijdens de uitvoering en na gereedmelding van het project kan het Team Stadsontwikkeling inspecties uitvoeren op naleving van de vergunning;
2. 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/23/750927	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/23/750927	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.
4. Indien van toepassing: dat tevens toestemming moet worden verkregen van de eigenaar van het pand/perceel;

Afschriften:

Nota Bene architectuur
Van Kinschotstraat 19
2614 XJ Delft
bas@notabenearchitectuur.nl

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

info@waardlanden.nl

B. Vink

bag@gorinchem.nl