Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 1 april 2021
Bijpraten grote ruimtelijke projecten
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	mevrouw A. Mager
Raadsgriffie:	de heer W. van der Meer
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie - VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief-Fractie van Maaren
Portefeuillehouder:	de heer R. van Doesburg
Ambtelijk:	de heren R. Osenga en R. Ottervanger en de dames W. van Hulten en C. Meier
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Hij leidt de bespreking kort in.

Bijpraten grote ruimtelijke projecten

In 2021 willen we starten om 1 x per kwartaal in een I&O-sessie de raad op hoofdlijnen te informeren over de voortgang van fysieke projecten in Gorinchem. Per sessie worden er een aantal projecten uitgelicht.
Deze vorm is nieuw en deze eerste sessie moet als try-out worden gezien of dit een rol kan vervullen in de informatie-uitwisseling van het college met de gemeenteraad. De setting is informeel waarbij de raad vragen kan stellen.

Wethouder Van Doesburg geeft een korte toelichting en verwijst naar het Participatiebeleid. Deze bijeenkomst is een try out; hij vraagt de aanwezigen om te reflecteren op de vorm van deze presentatie.

De heer Ottervanger leidt de presentatie in (beschikbaar op iBabs). Het doel van de presentatie wordt toegelicht en vervolgens worden vier projecten gepresenteerd. Het is de bedoeling de raad periodiek te informeren over de voortgang van een aantal grotere projecten.
Mevrouw Van Hulten presenteert Lingewijk Noord en verwijst naar de herstructureringsopgave samen met twee ontwikkelaars en Poort6. Toen de samenwerking beëindigd werd is besloten dat de gemeente partners zou zoeken voor de realisatie van het programma. Er moesten 175 woningen gerealiseerd worden waarvan er inmiddels 103 gerealiseerd zijn. In het project Modulinge worden nog 8 woningen gebouwd en in Zant nog 64 woningen. Modulinge is al gestart en de bedoeling is dat komende zomer de realisatie van de 64 woningen zal starten. De benodigde vergunningen zijn al onherroepelijk. De voortgang van deze projecten wordt toegelicht. Er is bijzonder veel belangstelling voor de projecten.

Mevrouw Molengraaf vraagt met betrekking tot Modulinge of dit geen gestapelde bouw is, aangezien dat aanvankelijk het plan was.
Mevrouw Van Hulten antwoordt dat het gaat om grondgebonden woningen. Dat geldt ook voor de 64 woningen.

Mevrouw Hamann vindt het mooi dat het zo voortvarend loopt. Met betrekking tot het Zant vraagt zij of het koopwoningen zijn.
Dit wordt bevestigd.

De heer Wientjes vraagt naar het project Wellantcollege.
Mevrouw Van Hulten zegt hiervan de laatste stand van zaken niet te kennen. Jaren geleden is afgesproken welk deel bebouwd zal worden. Daar is een grondexploitatie van en de locatie Wellant staat hier los van. Dit is verkocht aan een andere ontwikkelaar.
De heer Wientjes vraagt aandacht voor de integraliteit.

Mevrouw Dansen is benieuwd naar de prijsklasse van de woningen.
Mevrouw Van Hulten verwijst naar Funda en zegt dat de woningen van Modulinge tussen € 350.000 en € 400.000 kosten en van Zant tussen de € 290.000 en € 350.000.

De heer Oostrum merkt op dat destijds afspraken zijn gemaakt over aantallen huurwoningen en koopwoningen. Hij vraagt hoe het hiermee staat.
Mevrouw Van Hulten antwoordt dat het van meet af aan de bedoeling was dat de 175 woningen allemaal koopwoningen zouden worden.
De heer Oostrum is benieuwd naar de verkoop van huurwoningen.
De voorzitter zegt dat deze vraag later beantwoord zal worden.

De heer Van der Lee vraagt of er ook rekening gehouden wordt met speelgelegenheid voor kinderen.
Mevrouw Van Hulten antwoordt dat hier zeker aandacht aan besteed wordt. De 64 woningen liggen overigens naast de speeltuinvereniging.

Mevrouw Van Hulten presenteert vervolgens Hoog Dalem. Het programma bestaat uit 1400 woningen en 84 zorgappartementen en voorzieningen. Het project bestaat uit vier onderdelen. De stand van zaken wordt toegelicht. De zuidelijke eilanden zijn op een klein stukje na al geruime tijd gereed. De nieuwe school is nu in aanbouw waardoor het zuidelijke deel ook afgerond kan worden als de tijdelijke school wordt afgebroken. Naast de twee appartementengebouwen bij het winkeleiland wordt nog een derde gerealiseerd. Het noordelijke deel is gedeeltelijk klaar en gedeeltelijk in aanbouw. In de loop van het jaar wordt de overstap gemaakt naar het middengebied. In het middengebied staan ook zelfbouw kavels in de verkoop.
In totaal zijn er 913 woningen van de 1400 + 84 gereed. Tot en met december 2025 zal hier nog gebouwd worden. Gezien de woningmarkt wordt gekeken naar een mogelijke versnelling. De realisatiefase kent een lange termijn. Er is al een bestemmingsplan voor het middengebied vastgesteld en nog dit jaar zal gestart worden met de bouw. Een groot aantal woningen is al in de verkoop genomen. De verkoop loopt goed. Op de website is meer informatie te vinden.

Desgevraagd wordt toegelicht dat een en ander gerealiseerd wordt door de CV Hoogdalen, waarin de gemeente, AM en Heijmans samenwerken.
De heer Wientjes zegt dat de rol van de gemeente in dezen beperkt is.
Mevrouw Van Hulten bevestigt dit. Binnen de vastgestelde kaders wordt alles uitgewerkt en gerealiseerd.

Mevrouw Hamann vraagt of er ook sociale woningbouw komt.
Mevrouw Van Hulten antwoordt dat begonnen is met een samenwerking met Poort6. In de zuidelijke eilanden zijn ook huurwoningen gebouwd. Op enig moment kon Poort6 hier niet langer mee doorgaan. Er worden nu koopwoningen en huurwoningen in een ander segment gerealiseerd. Onderzocht wordt of in het middengebied nog een aantal sociale huurwoningen mogelijk is. Dat is nogal ingewikkeld.

De heer Oostrum zegt dat hij er trots op is dat de gemeente in de CV Hoogdalem een mooie wijk kan ontwikkelen.

Mevrouw Molengraaf verwijst naar de vraag van mevrouw Hamann. Als er geen sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden vindt zij dat niet wenselijk. Zij waarschuwt voor een tweedeling in Oost.

Mevrouw Hamann memoreert dat aanvankelijk het plan was om meer sociale woningbouw te realiseren. Nu ziet zij dat er nauwelijks sociale woningbouw komt en dat zorgt voor een disbalans. Zij vraagt hier aandacht voor.

Mevrouw Van Hulten zegt dat het signaal duidelijk is. Men is hierover in gesprek maar zij weet niet of hier een positief antwoord uit komt.

Wethouder Van Doesburg zegt dat de gemeente er inspanningen voor heeft geleverd maar het is erg moeilijk om sociale woningbouw mogelijk te maken. Er zit ook weinig ruimte in de woningbouwprogramma's. De wil is er maar de mogelijkheden zijn beperkt.

Mevrouw Hamann merkt op dat de woningmarkt wel erg in beweging is. Versnelling van de bouw is wenselijk.

De heer Wientjes zegt dat sociale woningbouw er niet voorzien was. Onder welke afspraken met de raad is dit geregeld. Hij noemt in dit kader het scheef wonen. Poort6 moet dit aanpakken. Wellicht moet een tweede woningcorporatie ingeschakeld worden.

Wethouder Van Doesburg zegt dat het aanvankelijk wel in de planning zat. De raad zal op de hoogte gehouden worden. Het strategische programma van Poort6 is bijgesteld. Hij verwijst naar de toevoeging van 250 woningen.

Mevrouw Molengraaf vraagt of de wethouder de verhouding tussen sociale huur en koop op Oost nog eens kan toelichten.

Wethouder Van Doesburg zegt dat die verhouding scheef ligt en dat geprobeerd wordt dit minder scheef te maken.

De heer Osenga licht vervolgens de Transformatie Arkelsedijk toe. Het programma betreft 400 – 500 woningen en 2.000 m2 aan voorzieningen. Hierover zijn afspraken gemaakt met Tetteroo in de anterieure overeenkomst. Het project is in de ontwerpfase. Tetteroo laat het stedenbouwkundig plan opstellen door Rijnboutt. Hierbij komt ook participatie aan de orde. Rond de zomer wordt het stedenbouwkundig plan afgerond en vervolgens komt het bestemmingsplan aan de orde. De nieuwe brug over de Linge wordt hierin ook opgenomen. De eerste woningen kunnen eind 2022 gebouwd worden. Dat zal in vier of vijf fasen gebeuren. De stakeholders worden bij de planfase betrokken. De voortgang in de afgelopen periode wordt geschetst.

De heer Wientjes vraagt wie Rijnboutt betaalt en door wie Rijnboutt wordt aangestuurd.
De heer Osenga antwoordt dat Tetteroo betaalt en het stedenbouwkundig plan wordt gezamenlijk opgesteld. De gemeente wordt geadviseerd door SAB en het QTeam. Desgevraagd zegt hij dat hiervan nog een overzicht wordt opgesteld.

De heer Van der Lee vraagt of de projecten financieel nog in de pas lopen.
De voorzitter stelt voor deze vraag aan het eind van de vergadering aan de orde te stellen.

Mevrouw Meier presenteert de infraprojecten Arkelsedijk. Deze hebben een relatie met de gebiedsontwikkeling en maken onderdeel uit van de mobiliteitsvisie en de uitvoeringsagenda. De projecten zijn in de definitiefase en worden nog uitgewerkt. Er is een projectplan voor opgesteld. De bedoeling is dat eind dit jaar voor de brug en de verbinding met de Arkelsedijk een schetsontwerp gereed is. De brug heeft ook een relatie met de gebiedsontwikkeling en gaat ook mee in de planologische procedure. Er wordt een programma van eisen voor de brug opgesteld. De brug heeft ook te maken met de nieuwe

oost-west fietsverbinding. Voor de coupure ligt er een eerste concept studie die verder uitgewerkt moet worden. Eind dit jaar moet er een schetsontwerp zijn. Er wordt ook een verkeersonderzoek uitgevoerd. Voor de participatie wordt aangehaakt bij de gebiedsontwikkeling.

De voorzitter concludeert dat er veel belangstelling is voor de projecten.
Er was eigenlijk te weinig tijd voor de bespreking maar er zal nog een vervolg georganiseerd worden. Mede op basis van de gestelde vragen wordt een en ander ingevuld. Dit wordt voorgelegd aan de agendacommissie.
Er komt nog een overzicht van participanten in het project voor de Arkelsedijk.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.