GEMEENTE
GORINCHEM

Informatiebrief van het college - nummer Z/21/704016 D-743857 Gorinchem, 25 mei 2021

Onderwerp: Nieuwbouw Van Zomerenlaan

Geachte leden van de raad,



De herstructureringslocatie van Poort6 bij de Van Zomerenlaan heeft een lange geschiedenis. Uiteindelijk zijn in 2020 de 89 (oude) sociale huurwoningen gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak.

Poort6 heeft voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld met 76 sociale huurwoningen. Met de stedebouwkundige opzet van dit bouwplan wordt de herontwikkeling van het gebied benut voor het verbeteren van de kwaliteit, toekomstbestendigheid en de leefbaarheid van de wijk. Dit binnen de kaders zoals opgenomen in de Woon- en transformatievisie (2019). Het college heeft een principe akkoord gegeven op de bouw van deze woningen.

Bouwplan 76 sociale huurwoningen



Voor het bouwplan heeft Poort6 de aanpassing van het bestemmingsplan in concept voorbereid en heeft zij de benodigde onderzoeken laten uitvoeren. De beoordeling van het volledige bouwplan en het concept bestemmingsplan is inmiddels intern in gang gezet en zal nog verder moeten plaatsvinden.

Participatie
Door de coronamaatregelen is het plan digitaal gepresenteerd en kunnen omwonenden en andere belangstellenden kennisnemen van het plan en hierop reageren via www.poort6.nl/vanzomerenlaan. Reacties komen nog steeds binnen en zijn overwegend positief.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C016391

Plan in lijn met Woon- en transformatievisie

Het plangebied ligt in de Haarwijk. De Haarwijk kenmerkt zich door veel sociale huurwoningen (ruim 50%). In de Woon- en transformatievisie van de gemeente is opgenomen dat de wijk behoefte heeft aan het verdunnen van de bebouwing en meer ontmoetingsplekken in de wijk. Tevens worden voor deze wijk als aandachtspunten genoemd:

- de kwaliteit van de woningen;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- verduurzaming van de woningen en de woonomgeving;
- variatie in woningaanbod.

Het bouwplan lijkt bij te dragen aan veel van deze aandachtspunten. Meer specifieke beoordeling van de verschillende aspecten van het bouwplan moet nog plaatsvinden.



Uit de woningmarktanalyse van eind 2019 en de zoektijden blijkt dat er in Gorinchem een tekort is aan sociale huurwoningen. Het (weer) toevoegen van 76 sociale huurwoningen is dan ook zeer gewenst.

Het college heeft een principe bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 76 sociale huurwoningen op deze locatie. Meer specifieke beoordeling van de verschillende aspecten van het nu uitgewerkte plan volgt. Afspraken worden nog nader uitgewerkt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dit zal onder meer gaan over de inrichting en oplevering van het openbaar gebied, de benodigde grondruil en de te betalen exploitatiebijdrage.

Aanvraag subsidie knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland

De gemeente en Poort6 hebben voor het project aan de Van Zomerenlaan een aanvraag gedaan voor subsidie uit de zogenaamde 'knelpuntenpot' van de provincie Zuid-Holland. Het is een aanvraag voor € 380.000 (76 woningen x € 5.000) en deze is op de dag van openstelling van de subsidie ingediend. De provincie beslist uiterlijk op 19 juli 2021 over de toekenning van de subsidie.

De subsidieregeling officieel genaamd "Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland" is in maart 2021 door de provincie vastgesteld. De eerste tranche van de regeling is ingegaan op 19 april 2021 en belangrijke aspecten van de regeling zijn:

- de subsidie wordt alleen verstrekt voor het bouwen van sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen;
- de subsidie moet bijdragen aan een financieel tekort;
- de bijdrage is € 5.000 per woning met maximum van € 500.000 per project;
- de bouw moet starten binnen twee jaar na de subsidieverlening;
- één aanvraag per gemeente per tranche (eerste tranche in 2021, tweede in 2022).

De subsidie aanvraag is gedaan terwijl het plan nog niet in beton is gegoten en de afspraken tussen Poort6 en de gemeente nog niet volledig rond zijn. Dit is geen belemmering voor de aanvraag en ook legt de gemeente zich hier niet mee vast. Er blijft ruimte voor nadere uitwerking en invulling van het plan en er wordt in de subsidieregeling geen cofinanciering door de gemeente gevraagd. Als er geen (volledige) overeenstemming over het plan wordt bereikt, wordt de subsidieaanvraag ingetrokken dan wel wordt de subsidie terugbetaald.

De subsidie kan alleen door gemeenten in de provincie Zuid-Holland worden aangevraagd. De gemeente kan en mag de subsidie (gedeeltelijk) doorsluizen naar de corporatie. Indien de subsidie wordt verkregen betekent dit dat er afspraken worden gemaakt met Poort6 over het uitkeren van de subsidie en de voorwaarden die daaraan worden verbonden.

Vervolgproces

We gaan door met het beoordelen van het plan en het nader uitwerken van de afspraken in de anterieure overeenkomst en komen hiermee bij u terug. Tevens laten we aan u weten wat de uitkomst is van de subsidieaanvraag. Het streven is om de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan dit jaar ter besluitvorming aan u voor te leggen. Na het doorlopen van de procedures kan direct begonnen worden met de bouw. Dit is naar verwachting in 2022.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

