Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 12 oktober 2023
Ontwerp bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan woningbouw Arkelsedijk-Lingeoevers
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer I. Tekir
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijk:	de heer R. Osenga
Gasten:	de heer M. Trouwborst namens GCCF en mevrouw M. Lammens namens RHO
Inspreker:	de heer J. Blonk, Wijkbelang
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Ontwerp bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan woningbouw Arkelsedijk-Lingeoevers

Op 15 juni 2023 is in de I&O het stedenbouwkundig plan LingeOever/ Arkelsedijk gepresenteerd. Vanavond wordt u bijgepraat over de stand van zaken van dit plan. Voor de planontwikkeling aan de Arkelsedijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vanavond krijgt u een presentatie over dit bestemmingsplan. In het eerste of tweede kwartaal van 2024 wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De heer Blonk spreekt in. De wijkbewoners zijn betrokken bij plannen die al vast staan. Er is inbreng geleverd, maar daar is niets mee gedaan en daarover is ook niet teruggekoppeld. Op de derde avond mocht een boom uitgezocht worden die geplant wordt in het plangebied. De huidige supermarkt (Nettorama) wordt verplaatst naar het plangebied. Daarbij is aangegeven dat nog niet bekend was wat er op die plaats zou komen terwijl al bekend was dat er woningen komen. De Lingewijk is al de minst groene wijk van Gorinchem dus de bewoners hadden daar liever groen gezien, maar inspraak is niet meer mogelijk, de plannen staan al vast. De wijk is niet tegen de brug, een goede verkeersontsluiting is belangrijk, maar er is wel opgeroepen om eerst de brug te bouwen en daarna pas met de nieuwbouw te starten. Het lijkt erop dat de bouwwerkzaamheden starten voordat de brug wordt geopend waardoor ook het bouwverkeer door de Lingewijk moet. Afsluitend geeft hij aan dat het grootste punt van zorg is dat er te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd waardoor wordt gevreesd dat nieuwe bewoners in de Lingewijk zullen parkeren.

Mevrouw Trouwborst verzorgt een presentatie. Op 15 juni jl. is het stedenbouwkundig plan toegelicht. Vanavond staat in het teken van het ontwerpbestemmingsplan. Zij heeft de gemengde gevoelens over het participatieproces aangehoord. Zij heeft de insprekers voorafgaand aan deze bijeenkomst gesproken en spreekt de hoop uit ook in het vervolg in gesprek te kunnen blijven. De zorgen zijn bekend en deze zijn zo veel mogelijk geadresseerd in de plannen. Het gaat om een voor Gorinchem atypische toevoeging van woningen. Op 15 juni is specifiek aandacht gevraagd voor het erfgoed van De Vries Robbé en dit is als zodanig in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Het Waterschap is nader geïnformeerd over de coupure. De waterveiligheid voor de nieuwe wijk die buitendijks ligt is

in beeld. Aandacht voor kwalitatief groen en klimaatadaptieve maatregelen zijn uitvoerig besproken. Zij toont vervolgens een kaart met 15 woonblokken met een capaciteit van maximaal 500 woningen en voorzieningen waaronder een nieuwe supermarkt, horeca en flexwerken/thuiswerken vlakbij huis. Het stedenbouwkundig plan is inhoudelijk niet gewijzigd. De mobiliteitsvisie is vastgesteld waaronder parkeren in de wijk en aandacht voor langzaam verkeer. Het woonprogramma wordt momenteel nader uitgewerkt en dit ziet toe op een groot aandeel betaalbare woningen waaronder 10% sociale huur.

Mevrouw Lammens vervolgt de presentatie en gaat nader in op het bestemmingsplan. Zij wijst in dit kader op de crisis- en herstelwetstatus wat inhoudt dat er allerlei extra's mogelijk zijn ten opzichte van een regulier bestemmingsplan. De looptijd is 20 jaar met de mogelijkheid om onderzoeken uit te stellen en regels over de fysieke leefomgeving op te nemen. Er is geen inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan, alleen inspraak en zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De participatie heeft vooral in het kader van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Over het ontwerpbestemmingsplan wordt met de bewoners in gesprek gegaan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minder dan een kilometer afstand van de Lingeoevers en daarom heeft een aanvullend stikstofonderzoek plaatsgevonden, ook voor de bouwfase. Ondanks de kleine toename van stikstofdepositie is op basis van ecologische gegevens onderbouwd dat het plan uitvoerbaar is. Veel veranderingen in verkeersstromen betekent een geluidsonderzoek naar verkeerslawaai (bestaande wegen waar het mogelijk drukker wordt, de nieuwe brug, geluid bij bestaande en nieuwe woningen). De geluidsbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrens, maar wel aan de maximale waarden van de Wet geluidshinder waardoor een goede woonkwaliteit mogelijk is in de nieuwe wijk en er ontstaan geen grote problemen bij de bestaande woningen. Het plangebied maakt deel uit van een industrieterrein en heeft een bedrijfsbestemming. De Omgevingsdienst voert een onderzoek uit naar de geluidscontour. Corbion maakt zich zorgen over eventuele klachten uit de nieuwe wijk die invloed kunnen hebben op de bedrijfsvoering. Er wordt uitgegaan van de huidige vergunningen en daarbij zijn geen risico's geconstateerd.
Zij toont de kaart van het bestemmingsplan. De Lingebrug is opgenomen conform de huidige variant. De woonblokken zijn vastgelegd in het plan met 5 meter ruimte zodat de architect nog kan schuiven. Onder het woonvlak wordt het parkeren met ondergrondse parkeerkelders gefaciliteerd. Over de doorsteek in de dijk om de wijk te verbinden wordt nog overlegd met het Waterschap. Op de huidige locatie van de Nettorama zijn 12 grondgebonden woningen ingetekend. Zij denkt dat de participatie voor dit deel achterloopt op de participatie rondom het stedenbouwkundig plan Lingeoevers, maar omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld zijn er nog kansen om dit op te pakken.
Zij gaat nader in op de planning. Het conceptontwerpbestemmingsplan ligt voor bij de wettelijke overlegpartners (Waterschap, Provincie, Gasunie, et cetera). Het voornemen is om het ontwerpbestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage te leggen. Direct daarna wordt één en ander op participatieavonden nader toegelicht waarna de definitieve vaststelling volgt in het tweede kwartaal van 2024.

De heer De Jong geeft aan dat hij zich afgelopen zaterdag uitgebreid heeft laten informeren door Corbion. De informatie die hij kreeg heeft hem gerustgesteld. Hij informeert hoe reëel de start van het plan begin 2025 is (sloop, bestemmingsplan, bouw). Voorts informeert hij naar het aantal parkeerplaatsen. Hij beaamt dat het groen dat overblijft in de Lingewijk summier is en vraagt wat er nog mogelijk is.

Mevrouw Lammens antwoordt dat de ontwikkelaar over de start van de bouw gaat.

Mevrouw Trouwborst vult aan dat planning zeker ambitieus is, het hangt vooral samen met hoe de handen op elkaar gekregen kunnen worden voor een goede woonwijk met een goede verkeersafwikkeling en alle aspecten die daarbij horen om de start van de bouw in 2025 te behalen.

Mevrouw Lammens vervolgt dat het reguliere aantal parkeerplaatsen conform de norm is opgenomen.

Mevrouw Pellikaan vraagt waar de bezoekers van de supermarkt en de geplande horeca gaan parkeren.

Mevrouw Lammens antwoordt dat er voldoende parkeerplaatsen bij de supermarkt worden aangelegd. Tussen de bouwvlakken komt een groene aankleding.

Mevrouw Trouwborst vult aan dat er 40% volle grond in het plan is opgenomen om met name de groene ontwikkeling te stimuleren.

Mevrouw Van Oversteeg merkt op dat er best veel dure woningen zijn opgenomen die in de huidige markt de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren. Zij verzoekt daarom de verschillende segmenten nader te duiden en aan te geven in hoeverre dit is getoetst aan de behoefte en marktomstandigheden. Zij begrijpt dat er wordt gewerkt met bouwvlakken, dit geeft zekerheid, maar tegelijkertijd wordt hiermee de flexibiliteit voor de uitvoering beperkt. Zij informeert of hier wellicht wat meer ruimte geboden moet worden door een wat globaler plan vast te stellen zodat dit wat flexibiliteit geeft in de uitvoering.

Mevrouw Lammens reageert dat een flexibeler plan maakt dat een plan gedurende de realisatieperiode aangepast kan worden, maar wijst op het voornemen om het plan in zijn geheel te realiseren. Voor de omgeving zijn de positionering van de gebouwen en de doorzichten duidelijk. De verdeling over sociaal, middenhuur, et cetera is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Mevrouw Trouwborst vult aan dat het bestemmingsplan al enige flexibiliteit geeft in de positionering van de gebouwen. Over de hoogte is met bewoners gesproken die graag de doorkijk zo veel mogelijk willen behouden. Het is de bedoeling om de wijk in één keer te realiseren, maar als het nog enkele jaren duurt voordat de bouw start, kan de markt er heel anders uitzien. De woonbehoeften van Gorinchem zijn in kaart gebracht. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over sociale woningen en betaalbare woningen. De anterieure overeenkomst is vertaald naar de huidige regelgeving (gereguleerd stelsel middenhuur). Dit leidt tot 60% betaalbare woningen. Wijzigingen binnen de gestelde kaders blijven mogelijk.

Mevrouw Van Oversteeg verzoekt om schriftelijk een nadere duiding van de verschillende segmenten en prijsklassen te verstrekken. Zij informeert wanneer één en ander met de gemeente is afgestemd. De plannen van de minister zijn haar bekend (1/3 corporatie/sociale woningen, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrij/dure segment), maar zij ziet de stevigere doelstelling ten aanzien van sociale huur niet terug. De markt in het hoge segment beweegt moeizaam, zeker bij appartementen. Als deze onvoldoende verkocht worden, kan het zijn dat de realisatie onder druk komt.

De heer Osenga licht toe dat het woningbouwprogramma is gebaseerd op de kaders die de raad in het verleden heeft vastgesteld, onder andere 10% sociale huur en woningbouwtypes die met een bandbreedte zijn aangegeven om te kunnen schuiven als daar noodzaak toe is.

Mevrouw Van Oversteeg geeft aan dat daarmee haar vraag niet is beantwoord en stelt voor om een overzicht van de segmenten te verstrekken zodat zij één en ander kan beoordelen.

De voorzitter ziet dat er instemmend wordt geknikt.

De heer Le Noble vraagt wat er verandert aan de samenstelling van de wijk als de planning wordt gevolgd. Hij vreest dat de doorsteek voor extra verkeersbewegingen ervoor gaat zorgen om met de auto naar de supermarkt te gaan. Hij wijst op het streven naar 40% groen en informeert of er ook groen op de daken is gepland. Hij heeft eerder aandacht gevraagd voor de overkant van de Linge. Mensen kijken straks uit op een niet zo mooi deel

met grote gebouwen en daarom stelde hij voor om een bomenrij te plaatsen. Dit heeft hij niet teruggezien in de presentatie en er is ook niet over teruggekoppeld.

Mevrouw Trouwborst antwoordt dat het kwaliteitsteam naar verschillende groenoplossingen kijkt. Zij is het eens dat altijd beter is om op iets fraais uit te kijken dan op iets minder fraais.

De heer Osenga vult aan dat de ontsluiting plaatsvindt via de aantakking op de nieuwe Lingebrug. De supermarkt met bijbehorende parkeervoorziening bevindt zich aan het begin van het plangebied. Met de doorgang wordt een route voor dagelijkse boodschappen gefaciliteerd.

Mevrouw Pellikaan merkt op dat op de fiets naar de supermarkt gaan voor veel mensen niet realistisch is en verzoekt om de route vanuit de Lingewijk naar de Nettorama wat meer te duiden voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn.

De heer Osenga geeft aan dat de doorgang toegankelijk is voor deze doelgroepen en bijvoorbeeld kinderwagens met aangepaste hellingspercentages.

De heer Le Noble begrijpt dat de supermarkt eigenlijk dichterbij Wijdschild ligt dan bij de Lingewijk.

De heer Osenga vervolgt dat één en ander met een tekening nader aangeduid wordt.

De heer Oostrum is enthousiast over het stedenbouwkundig plan. Hij heeft eerder aangegeven dat er wat meer met hoogtes gespeeld zou kunnen worden, maar denkt dat dit onmogelijk is binnen de eisen van het bestemmingsplan. Hij ziet de beantwoording over de woonsegmenten graag tegemoet. Complimenten voor het plan.

De heer Klein vraagt ten aanzien van de parkeerruimte of dit 0,8 per woning is. In de Haarwijk is het mogelijk om de norm op te rekken als dit nodig is. Hij vraagt of daar in dit plan ook ruimte voor is. Hij wijst op de inbreng van inspreker die specifiek informeerde naar de huidige locatie van Nettorama waar geen 40% groen is ingetekend. Hij begrijpt dat er wel ruimte is om groen terug te brengen in het oude deel van de Lingewijk.

Mevrouw Lammens verduidelijkt dat het percentage van 40% betrekking heeft op de nieuwe wijk. Voor de huidige locatie van Nettorama is nog geen ontwerp gemaakt.

De heer Klein vraagt waarom dit dan wel geel wordt ingekleurd.

Mevrouw Lammens vervolgt dat geel een woonbestemming inhoudt, maar daar passen groen in de openbare ruimte en tuinen ook binnen. De bouwvlakken zijn kleiner.

De heer Klein veronderstelt dat groen in een voortuin niet het groen is waar de bewoners naar op zoek zijn, maar dat is een discussie voor later. Hij twijfelt aan de flexibele omschrijving die wordt gegeven aan het bestemmingsplan.

Mevrouw Pellikaan vraagt of de raad nog invloed kan uitoefenen op de kaders voor de ontwikkeling op de oude locatie van de Nettorama, zoals het percentage groen.

De heer Osenga antwoordt dat deze locatie en het groen worden opgenomen in het bestemmingsplan dat in de loop van volgend jaar aan de raad wordt voorgelegd.

Mevrouw Lammens geeft aan dat een bouwaanvraag wordt getoetst aan het parkeerbeleid en het type woning. Hieraan kan voldaan worden qua ruimtegebruik in het bestemmingsplan.

Mevrouw Veldheer informeert of het lage gebouwtje deel uitmaakt van het erfgoed van De Vries Robbé.

Mevrouw Lammens antwoordt bevestigend. Geprobeerd wordt om hetgeen wat cultuurhistorisch waardevol is te behouden.

Mevrouw Trouwborst vult aan dat er binnenkort een gesprek volgt met de afdeling Erfgoed van de gemeente om te bezien op welke wijze hier vorm aan gegeven wordt.

De heer Bahlmann heeft geen toevoegingen op hetgeen door de voorgaande sprekers naar voren is gebracht.

Mevrouw Pellikaan wijst op grote zorgen vanuit de bewoners die vrezen voor een bouwput vanwege de andere ontwikkelingen in de wijk (aanrijdroutes bouwverkeer, de huizen zijn niet onderheid). Zij informeert hoe de integraliteit geborgd wordt, naar afstemming over de verkeersoverlast en het opstellen van een bouwrapport voor de woningen. Voorts vraagt zij of de netcongestie gevolgen heeft voor deze ontwikkeling en voor welke energiebron wordt gekozen (is er ruimte voor een warmtenet).

Mevrouw Trouwborst moet het antwoord over het warmtenet schuldig blijven. De netcongestie is bekend, de vraag daarbij is of dit contractueel of feitelijk is, maar zij beaamt dat hier rekening mee gehouden moet worden. Desgevraagd geeft zij aan dat men zich daar op dit moment geen zorgen over maakt.

De voorzitter vult aan dat in verband met netcongestie informatie is aangereikt dat dit geen problemen oplevert voor woningbouw.

De heer Osenga geeft aan dat de routes voor het bouwverkeer met de ontwikkelaar afgestemd worden zodat dit op een veilige manier gebeurt. De aannemer van de ontwikkelaar maakt een inschatting van het risico voor de huizen die niet onderheid zijn. Als er een risico wordt gezien, volgt een nader onderzoek.

Mevrouw Pellikaan pleit voor een ombudsfunctie vanuit de gemeente om bewoners bij te staan als zij vragen of zorgen over hebben om te voorkomen dat zij tegenover een ontwikkelaar komen te staan als er schade aan woningen ontstaat. Zij vraagt of de aannemers van de verschillende ontwikkelaars ook met elkaar afstemmen wat er op de wijk afkomt.

Wethouder Molengraaf weet niet precies hoe de ombudsfunctie wordt voorgesteld, maar bespreekt deze zorg in het college met de portefeuillehouders die over de ontwikkelingen gaan (wethouder De Boer voormalige locatie Wellant College en wethouder Mager project Arkelsedijk).

De voorzitter biedt inspreker gelegenheid om een slotreactie te geven.

De heer Blonk herhaalt het grootste punt van zorg; met een voorontwerpbestemmingsplan wordt de inspraak overgeslagen. Het gesprek wordt aangegaan als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Hij is van mening dat er op deze manier geen sprake is van inspraak, er zijn dan alleen enkele ondergeschikte wijzigingen mogelijk. De wijk wordt weer voor een voldongen feit geplaatst, er wordt niet geluisterd, het plan is al gemaakt, de wijk mag hooguit nog een boompje uitzoeken. De wijk wordt op deze manier gedwongen om straks te gaan procederen en dat is bijzonder jammer.

De heer Osenga reageert dat de inspraak heeft plaatsgevonden op grond van het stedenbouwkundig plan op een manier die uitgebreider was dan bij andere ontwikkelingen binnen de gemeente. Hij is van mening dat er ruimte is geboden om inbreng te leveren.

De voorzitter stelt voor om na het sluiten van de vergadering te bekijken hoe Wijkbelang Lingewijk alsnog betrokken kan worden in het proces.

Mevrouw Trouwborst vult aan dat de participatiesessies zijn begonnen samen met Wijkbelang om te bekijken op welke wijze de participatie vormgegeven zou worden. Dit heeft vervolgens tot drie sessies geleid die ook met Wijkbelang zijn geëvalueerd. Zij vindt het spijtig dat inspreker deze gevoelens heeft maar de inzet blijft om inhoudelijk met elkaar over het plan te praten. Er zijn wel wijzigingen aangebracht ten opzichte van de allereerste versie.

De voorzitter ziet dit als een poging om tot toenadering te komen. Hij verwacht dat informatie die is toegezegd (duiding en toelichting op de segmenten en hoe dit zich verhoudt in relatie tot andere woningen in de Lingewijk en een tekening van de ontsluiting richting de supermarkt vanaf de bestaande Lingewijk) voor de vaststelling van het bestemmingsplan met de raad gedeeld wordt. Het bestemmingsplan wordt in het tweede of derde kwartaal van 2024 ter besluitvorming voorgelegd.

Sluiting

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