Arkelsedijk (LingeOevers)

I&O 5 september 2024

Gemeente Gorinchem

Programma

- Gewijzigd bestemmingsplan en onderzoeken
- Nota van Zienswijzen
- Beantwoording toezeggingen
- Openstaande aandachtspunten
- Vervolg

Gewijzigd bestemmingsplan en onderzoeken

Geactualiseerde- of nieuwe onderzoeken

- Verkeersonderzoek Goudappel op basis van nieuw verkeersmodel
- Stikstofonderzoek en voortoets
  - Actualisatie op basis van nieuw verkeersonderzoek
  - geen depositie, update AERIUS in oktober
- Akoestisch onderzoek
  - Actualisatie op basis van nieuw verkeersonderzoek
  - Hogere waarden, maatregelen, dezonering
- Ecologisch onderzoek Spijksedijk
  - Vervolgonderzoek marterachtigen

Gemeente Gorinchem

Verkeersonderzoek Goudappel

- In 2023 heeft Goudappel een studie gedaan naar verschillende ontsluitingsvarianten
- Nieuw onderzoek op basis van nieuw verkeersmodel in 2024
- Wat is onderzocht?
  - Verkeerseffecten van de ontwikkeling LingeOever in combinatie met de nieuwe brug
    - Diverse toe- en afnames verkeersintensiteiten, alle wegen kunnen de intensiteiten verwerken
  - Gevolgen van de ontwikkeling op de kruispunten/rotondes:
    - Eike's Hof: Aanzienlijke verbetering – blijft echter overbelast
    - Nieuwe brug – Spijksedijk en Arkelsedijk: plansituatie kan het verkeer goed verwerken
    - Papland: Meer verkeer maar kan goed worden verwerkt

Ambtshalve wijzigingen

- Planregel parkeren
- Planregel Voorwaardelijke verplichting – brug
- Diverse kleine correcties

Gemeente Gorinchem

Nota van Zienswijzen

- 41 zienswijzen ontvangen
- Enkele zienswijzen zijn toegelicht tijdens een hoorzitting
- Beantwoording thematisch
  - Verkeersmodel, verkeersdrukte en snelheid Arkelsedijk
  - Parkeeroverlast en parkeerbalans
  - Invulling Nettoramalocatie
  - Impact bouwhoogte LingeOever op bestaande woningen
  - Participatie, weinig gedaan met inbreng
  - Planschade, waardedaling woningen
  - Overlast en schade bouw

Gemeente Gorinchem

Toelichting beantwoording toezeggingen

- Woningbouwprogramma
- Nieuwe supermarktlocatie

Gemeente Gorinchem

Woningbouwprogramma

Functie	Gereguleerd	Segment	Toelichting	WWS punten	Type [2]	Financieel [1]	Aantal	2023
Wonen	Ja	Sociaal	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens	< 144	Sociale huur	< EUR 880/mnd huur	50	10%
	Ja	Midden	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens	> 143 en < 188	Middenhuur	< EUR 1.164/mnd huur (ca.)	148	29,6%
					Koop - goedkoop	Koopwoningen < EUR 390.000	58	11,6%
					Koop - middelduur	Koopwoningen < EUR 390.000	70	14%
	Nee	Vrije sector	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens		Koop - middelduur	Koopwoningen < NHG (EUR 435.000)	70	14%
					Koop - duur	Koopwoningen > NHG (EUR 435.000)	64	12,8%
					Koop - zeer duur	Koopwoningen > NHG (EUR 435.000)	40	8%
						TOTAAL	**500**	**100%**
	Betaalbaar wonen		Sociale huur + middenhuur + koopwoningen < EUR 390.000			**TOTAAL BETAALBAAR**	**326**	**65%**

1) Bedragen volgens huidig prijspeil, deze zullen aangepast worden wanneer regelgeving hierop wijzigt.
2) Koop en huur zijn volledig uitwisselbaar.

Gemeente Gorinchem

Supermarktlocatie

Huidige situatie – langzaam verkeersverbinding vanuit de Lingewijk

Supermarktlocatie

Nieuwe locatie – langzaam verkeersverbinding vanuit de Lingewijk

Supermarktlocatie

Huidige situatie – autoverkeer vanuit de Lingewijk

Supermarktlocatie

Nieuwe locatie – autoverkeer vanuit de Lingewijk

Openstaand aandachtspunt

Verplaatsing Nettorama naar nieuwe wijk: verbinding met Lingewijk en herinrichting vertreklocatie

- Mondelinge overeenstemming tussen Nettorama en ontwikkelaar GCCF.
- Afspraken nog niet formeel.
- Haalbaarheid bestemmingsplan: indien nodig ruimtelijk instrumentarium van de gemeente inzetten.

Vervolg

- Besluitvorming bestemmingsplan, nieuwe cyclus gepland:
  - I&O op 21 november
  - B&A op 4 december
  - Raadsvergadering op 17 december

Gemeente Gorinchem

Dank voor uw aandacht

Gemeente Gorinchem