

I&O herontwikkeling locatie De Elzenhof

18 juni 2026



**Gemeente
Gorinchem**

Agenda

- Doel I&O
- Aanleiding en proces
- Onderzoeken en uitgangspunten
- Uitwerking varianten door Poort6
- Financiële consequenties per variant
- Uitslag inloopbijeenkomst 11 mei 2026
- Dilemma's en aandachtspunten
- Vragen / toelichting

Doel I&O

- De gemeenteraad informeren over de uitkomsten van de onderzoeken, de variantenstudie en de resultaten uit de participatiebijeenkomsten
- Input ophalen ten behoeve van besluitvorming

Aanleiding en proces

- Locatie De Elzenhof is verouderd en staat op nominatie voor herontwikkeling
- De locatie heeft de mogelijkheid voor toevoegen van appartementen gecombineerd met maatschappelijke ruimte
- Voorkeur en noodzaak om meer sociale huurwoningen in Gorinchem oost (volgens omgevingsvisie)
- In 2024 bijeenkomst met festiviteitenvereniging en gebruikers van dorpshuis en gymzaal
- In 2024 Voorlopige Nota van Uitgangspunten opgesteld
- Op basis van Voorlopige Nota van Uitgangspunten heeft Poort6 enkele varianten voor herontwikkeling uitgewerkt
- Op 11 mei 2026 zijn 3 varianten gepresenteerd tijdens inloopbijeenkomst bewoners



Onderzoeken en uitgangspunten

De kaders van de herontwikkeling zijn opgehaald bij:

- Stedenbouw
- Wonen
- Ruimtelijke Ordening
- Mobiliteit
- Stadsbeheer
- Vastgoed
- Waterschap Rivierenland
- Gebruikers van de zalen

Gegevens zijn verwerkt in een voorlopige Nota van Uitgangspunten

Onderzoeken en uitgangspunten

Kaders uit de voorlopige Nota van Uitgangspunten:

- Wensen vanuit de gebruikers van de zalen
- De festiviteitenvereniging heeft voorkeur uitgesproken op de huidige locatie te willen blijven
- Variantenonderzoek van volledige sloop en nieuwbouw tot variant met behoud van de festiviteitenlocatie met toevoeging van appartementen
- Bouwhoogte van 2 tot 4 lagen
- Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd
- Gemeentelijk beleid is leidend, van accommodatiebeleid tot uitgangspunten van de omgevingsvisie

Uitwerking varianten door Poort6

Op basis van de voorlopige Nota van Uitgangspunten heeft Poort6 drie varianten uitgewerkt:

- Variant 1: behoud en verduurzaming verenigingsgebouw + nieuwbouw appartementen
- Variant 2: volledige sloop en nieuwbouw appartementen met 250 m² maatschappelijke ruimte
- Variant 3: volledige sloop en nieuwbouw appartementen met 110 m² maatschappelijke ruimte

Per variant is de financiële haalbaarheid berekend

Herontwikkeling De Elzenhof

VARIANT 1 - 17 appartementen*

(* aantallen kunnen nog wijzigen tijdens verdere uitwerking)

voordelen:

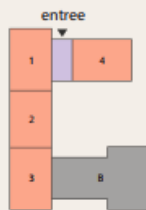
- Eigen plek voor Feestvereniging
- Gemakkelijke splitsing van perceel

nadelen:

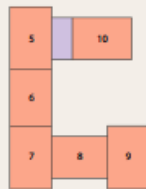
- Geen dorpshuisfunctie (alleen voor leden)
- Minder appartementen en daardoor niet kostendekkend
- Minder mogelijkheden voor groen
- Stedenbouwkundig minder wenselijk



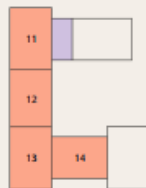
situatie



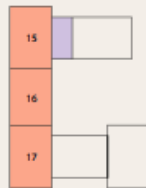
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping



1. straatbeeld - Irenelaan t.h.v. huisnummer 55



2. straatbeeld - Irenelaan t.h.v. huisnummer 39



vogelvlucht

Herontwikkeling De Elzenhof

VARIANT 2 - 25 appartementen*

(* aantallen kunnen nog wijzigen tijdens verdere uitwerking)

voordelen:

- Toekomstbestendig en duurzaam
- Meer appartementen dan variant 1, meer grondopbrengsten dan variant 1
- Betere doorstroming woningbouw in Dalem

nadelen:

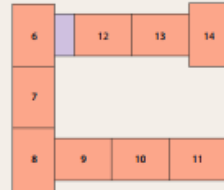
- Geen dorpshuisfunctie (alleen voor leden)
- Door grote ontmoetingsruimte hoge bouwkosten en daar door niet kostendekkend
- Ontmoetingsruimte dicht op de weg
- Ontmoetingsruimte te veel m² voor Poort6 om te verhuren



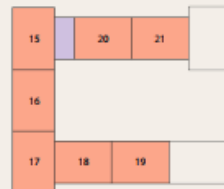
situatie



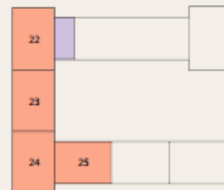
begane grond



eerste verdieping



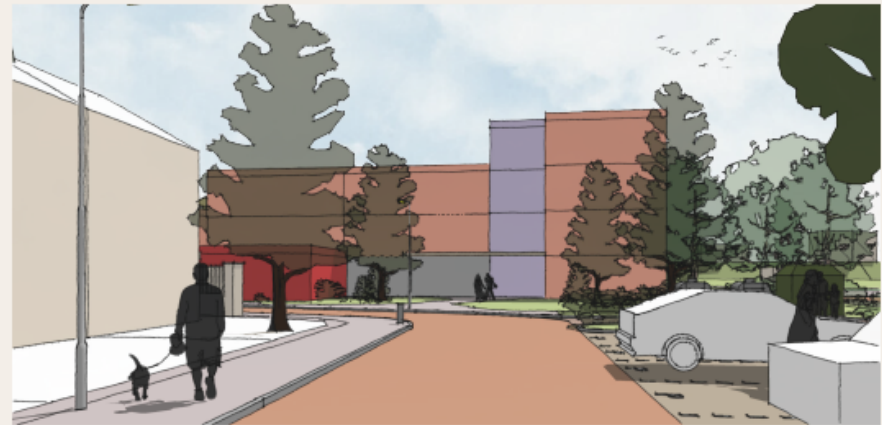
tweede verdieping



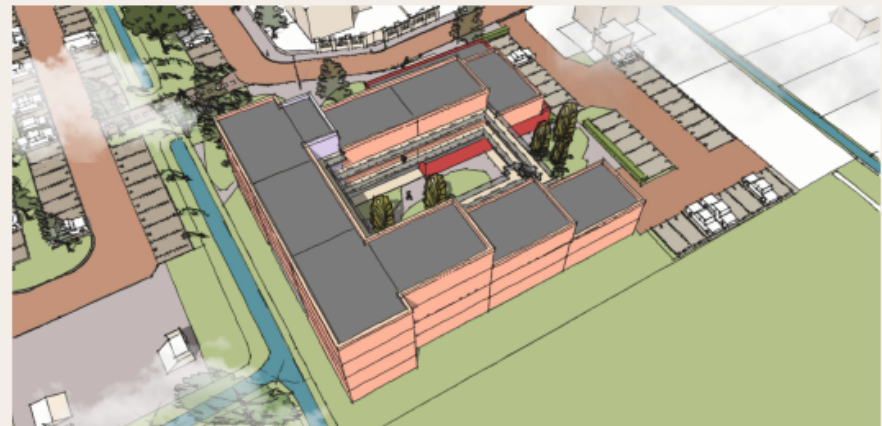
derde verdieping



1. straatbeeld - Irenelaan th.v. huisnummer 55



2. straatbeeld - Irenelaan th.v. huisnummer 39



vogelvlucht

Herontwikkeling De Elzenhof

VARIANT 3 - 25 appartementen*

(* aantallen kunnen nog wijzigen tijdens verdere uitwerking)

voordelen:

- Toekomstbestendig en duurzaam
- Compacte ontmoetingsruimte financieel haalbaar
- Multifunctionele ontmoetingsruimte voor heel Dalem
- Combinatie 21 sociale huur en 4 middenhuur appartementen
- Stedenbouwkundig het meest passend
- Meeste ruimte voor groen

nadelen:

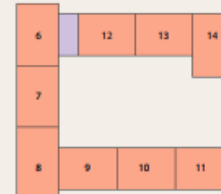
- -



situatie



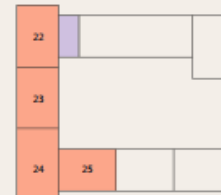
begane grond



eerste verdieping



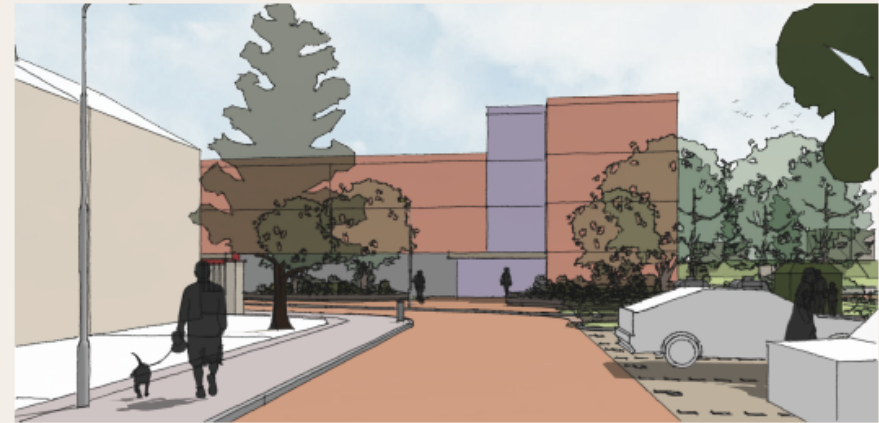
tweede verdieping



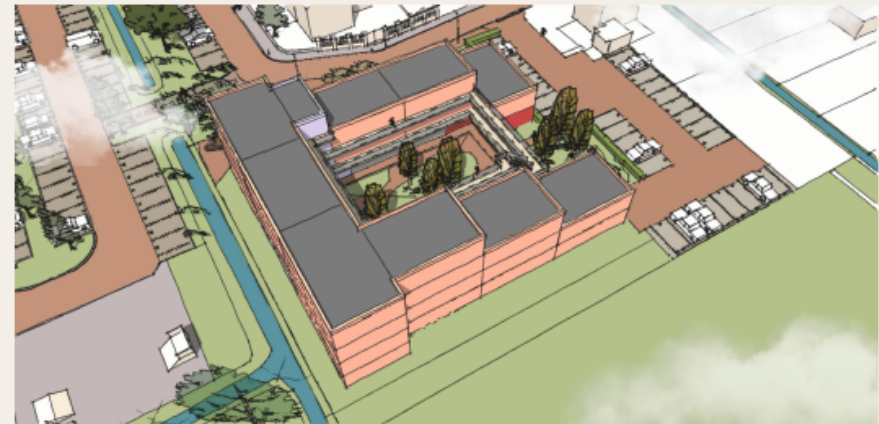
derde verdieping



1. straatbeeld - Irenelaan t.h.v. huisnummer 55



2. straatbeeld - Irenelaan t.h.v. huisnummer 39



vogelvlucht

Financiële consequenties per variant

Financiële haalbaarheid varianten wordt bepaald door:

- Sloopkosten
- Bouw- en woonrijpkosten
- Grondwaarde
- Aantal appartementen
- Nieuwbouw-/ verbouwkosten en grootte maatschappelijke ruimte

Financiële consequenties per variant

Financiële onderbouwing 4 bouwlagen
Opbengst grond (te betalen door Poort6 aan gemeente)
Kosten grondexploitatie (sloop/ bouw- en woonrijp/ onderz.)
Bouwkosten maatschappelijke ruimte
BTW compensatie (inschatting)
Totaal kosten en opbrengsten (tekort)

* alle bedragen inclusief BTW

Variant 1 17 sociale huur appartementen en behoud en opknappen festiviteitenver.	Variant 2 25 sociale huur appartementen en nieuwbouw in pandige maatschappelijke ruimte 250m2	Variant 3 25 appartementen (21 sociaal, 4 middenhuur) en nieuwbouw in pandige maatschappelijke ruimte 110m2
<i>totaal stichtingskosten</i>	<i>totaal stichtingskosten</i>	<i>totaal stichtingskosten</i>
471.999	694.117	763.057
-647.143	-915.553	-915.553
-282.695	-614.777	vrv Poort6
89.694	126.896	126.896
-368.145	-709.318	-25.600

Maatsch. ruimte in eigendom gemeente	Maatsch. ruimte in eigendom gemeente	Maatsch. ruimte in eigendom Poort6
---	---	---------------------------------------

De financiële tekorten zijn nog niet opgenomen in de huidige begroting

Uitslag inloopavond 11 mei 2026

1. Welke variant past volgens u het beste bij Dalem?

- Variant 1
- Variant 2
- Variant 3

Waarom kiest u voor deze variant?

.....
.....

2. Wat vindt u het belangrijkste bij de herontwikkeling van locatie de Elzenhof?

- Voldoende en passende woningen
- Een goede ontmoetingsplek
- Parkeren/ bereikbaarheid
- Behoud van voorzieningen/ vereniging
- Passend in de buurt (uitstraling/ hoogte gebouw)
- Anders, namelijk:

Kunt u uw keuze nader toelichten?

.....
.....

3. Welke zorg of aandachtspunt wilt u dat we echt meenemen?

.....
.....
.....

4. Overige opmerkingen/ ideeën

.....



Welke variant past volgens de bewoners het beste bij Dalem

Variant 1:

- 58% van de deelnemers kiest voor variant 1
- Variant 1 wordt gewaardeerd vanwege behoud en eigen ruimte verenigingsfunctie en goede integratie binnen het dorp

Varianten 2 en 3:

- elk 8%

Groep zonder voorkeur:

- 16% van de deelnemers vindt geen variant passend, vragen om een alternatief/verbetering
Hoogte appartementengebouw en gebrek aan sportvoorzieningen komen vaak naar voren bij bewoners zonder variantkeuze

De overige 10% van de stemmen geeft een combinatie van variant 1&2 (3%) een combinatie van variant 2&3 (4%) of stelt een vierde variant voor met minder bouwlagen (3%)

Wat bewoners het meest belangrijk vinden

- 76% van de bewoners hecht waarde aan het behoud van voorzieningen en verenigingen als sociale kern van de gemeenschap
- 54% vindt een goede ontmoetingsplek belangrijk voor sociale cohesie en gemeenschapsvorming in de buurt
- 43% benadrukt dat nieuwbouw qua hoogte en uitstraling moet passen in de bestaande buurtomgeving
- 25% waardeert voldoende woningen
- 18% noemt parkeergelegenheid en bereikbaarheid belangrijke aandachtspunten

Meest voorkomende zorgen of aandachtspunten

- De hoogte en uitstraling van de ontwikkeling zijn cruciale factoren bij de beoordeling door bewoners
- Bewoners zijn bezorgd dat de hoogte van het appartementencomplex niet past bij het dorpskarakter en vrezen de impact van inkijk in hun woningen
- Continuïteit van verenigingen en hun activiteiten moet gewaarborgd blijven tijdens en na de bouwfase
- Zorgen over parkeerdruk en verkeersoverlast zowel in de huidige situatie als toekomstige situatie en de bouwfase

Overige opmerkingen en ideeën vanuit bewoners

- De vereniging moet volgens het grootste deel van de bewoners op de huidige locatie blijven
- Woningen betaalbaar voor Dalemse jeugd
- Ook woningen voor ouderen
- Ook koopwoningen om doorstroming woningen te bevorderen
- Mogelijk combinatieontwikkeling met andere woningen van Poort6 in Dalem
- Let op inijk richting bestaande woningen
- Zorgen over verkeer en uitvoering (bouwfase)
- Organiseer een gezamenlijke ontwerpmiddag

Dilemma's en aandachtspunten

- Meer woningen <--> behoud dorpse schaal
- Financiële haalbaarheid <-- >Maatschappelijke voorzieningen
- Accommodatiebeleid van de gemeente stelt dat accommodaties door meerdere verenigingen worden gebruikt
- Festiviteitenvereniging betaalt momenteel huur op basis van leegstandsbeheer (na de herontwikkeling wordt regulier tarief gehanteerd)

Vragen aan de gemeenteraad

- Welke aandachtspunten wilt u meegeven?
- Hoe kijkt u aan tegen het programma (woningtypen/ doelgroep)?

Vragen?



Dank voor jullie aandacht!

Maurice Dicke



Gemeente
Gorinchem