Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 11 juni 2026
Stedelijke Ontwikkeling
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer N. van Santen
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Democraten Gorinchem:	mevrouw I. van Houwelingen
Stadsbelang:	mevrouw D. Erciyas
	mevrouw N. Koornwinder
VVD:	de heer N. Andressen
	mevrouw C. van Gorkom
PRO:	de heer F. de Munnik
D66:	de heer R. Le Noble
ChristenUnie/SGP:	de heer M. Vernhout
CDA:	de heer M. Eland
SP:	---
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
Portefeuillehouders:	mevrouw E. Dansen
	mevrouw A. Mager
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw J. van Eck
	mevrouw C. Schmidt-Van der Linden

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Stedelijke Ontwikkeling

In verband met de nieuwe raad wordt tijdens de sessie, binnen het kader van de stedelijke ontwikkeling, een toelichting gegeven op de actuele stand van zaken van de grotere woningbouwontwikkelingen.
Wethouder Mager is aanwezig als wethouder Stedelijke ontwikkeling en wethouder Dansen als wethouder Wonen.

Wethouder Mager leidt het onderwerp in. De sessie is bedoeld als bijpraat- en introductiesessie voor (nieuwe) raadsleden en fractieassistenten. Vooral de grote projecten zullen vanavond de revue passeren naast plannen die al meer bekend zijn. Bij sommige projecten zijn ook andere overheden betrokken en in sommige gevallen zijn subsidies toegekend.

Mevrouw Schmidt verzorgt een presentatie. In de afgelopen jaren is vooral in Hoog Dalem gebouwd, maar ook in Stalkaarsen en de Haarwijk hebben herstructureringen plaatsgevonden. Eén van de grootste projecten waar nu aan gewerkt wordt is Vleugels van de Stad onderverdeeld in drie gebieden: Lingeoevers, Stationsgebied en Schelluinsestraat. Bij Arkelsedijk, Linge II Zuid en Linge Oevers Oost (Lingeoevers) is nu nog sprake van watergebonden bedrijventerreinen. Er zijn bezwaren gekomen vanuit de omgeving en ondernemers die behandeld moeten worden door de Raad van State. De zittingsdatum is nog niet bekend. Inmiddels ligt er een voorlopig ontwerp. De brug vormt de grootste uitdaging, deze wordt ontwikkeld door de gemeente in samenwerking met een

projectontwikkelaar. Voorts moet met groen en monumentale zaken rekening gehouden worden. De woningen mogen pas bewoond worden als de brug is gerealiseerd.

De heer Eland vraagt of aangegeven kan worden hoe lang de procedure bij de Raad van State maximaal gaat duren en wat dit voor gevolgen heeft voor de subsidie.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat het om meerdere subsidies gaat. De regiodeal loopt aan het einde van dit jaar af. De gemeente heeft verhinderdata tot en met augustus aan kunnen geven wat zou kunnen betekenen dat de zitting voor augustus plaatsvindt. STAB heeft op verzoek van de Raad van State een advies uitgebracht en daarop moet de gemeente verweer voeren of aanvullend onderzoek doen. De verwachting is dat de zitting nog dit jaar plaatsvindt waarna de uitspraak na 8 weken volgt (eventueel is een verlenging met nogmaals 8 weken mogelijk). De uitkomst kan zijn dat het bestemmingsplan vernietigd wordt, of er moeten zaken aangepast worden, of het wordt goedgekeurd.

De heer Le Noble verwijst naar de sessie over de aanleg van het warmtenet naar de Arkelsedijk waar werd aangegeven dat in 2027 het eerste deel al opgeleverd zou worden. Dit lijkt nu onwerkelijk.

Mevrouw Schmidt verduidelijkt dat gewoon aan het definitieve ontwerp gewerkt wordt en daardoor kan de ontwikkelaar een vergunning aanvragen. De verwachting is dat de woningen gebouwd kunnen worden. Bewoning kan pas plaatsvinden als de brug gebouwd is. De planning drukt op deze ontwikkeling, de gemeente wil de subsidies behouden, de ontwikkelaar wil doorwerken. Als de juridische procedure afgerond is, wordt er een omgevingsvergunning voor de brug aangevraagd en daarop zouden ook bezwaren kunnen binnenkomen. Procedures bij de Raad van State duren 1 tot 1,5 jaar. Desgevraagd geeft zij aan dat het warmtenet niet in gevaar is omdat de inzet daar is dat de woningen gerealiseerd worden. Over de aansluiting op het warmtenet moest met spoed beslist worden omdat de ontwikkelaar anders een andere duurzame methode had moeten vinden.
Ook de Nettorama in de Lingewijk moet verplaatst worden naar deze locatie waarna op de supermarktlocatie 14 woningen gerealiseerd worden. Voorts moet een doorgang in de Arkelsedijk gemaakt worden voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

De heer Vernhout vraagt of de brug ook aan de orde is gesteld bij de Raad van State.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat de brug onderdeel is van het bestemmingsplan en ook daarop zijn bezwaren ingediend. Het gaat vooral om hoeveel verkeer kan over deze weg, welke snelheid mag daar gereden worden, waar komt het bebouwde kom bord te staan, ervaren de bewoners langs de dijk straks meer geluidsoverlast.

De presentatie wordt vervolgd met de plannen voor de Schelluinsestraat. Een ontwikkelaar is voornemens om één van de grootste bedrijven te verplaatsen naar Groote Haar om vervolgens op de achterblijvende locatie 1/3 woningbouw te realiseren en het overige deel van het bedrijventerrein te revitaliseren/intensiveren. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename van verkeer op de Banneweg langs het Stadhuis waardoor een nieuwe ontsluiting nodig is en een brug over het Kanaal van Steenenhoek. Het idee was om de brug zo dicht mogelijk bij de snelweg te leggen. Rijkswaterstraat geeft aan dat dit niet inpasbaar is. Ook het Waterschap vindt dit geen goede plek en daarom is het voornemen nu ergens in het midden van de Wolpherensedijk. Naar verwachting kunnen in het voorste gedeelte 1.100 woningen geprogrammeerd worden. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met één van de grondeigenaren. Deze grondeigenaar heeft ondertussen besloten zijn aandelen te verkopen aan een andere ontwikkelaar en daarover gaat de gemeente nog in gesprek rekening houdend met het Didam-arrest. De start van de bouw moet in 2027 plaatsvinden. Poort6 wil verhuizen naar Gebouw C. Deze vrijkomende plek kan dan vervolgens de plek zijn om een eerste paal te slaan en daarmee is de subsidie veilig gesteld. Ondertussen wordt ook overlegd of het mogelijk is om de termijn van de subsidie te verlengen.

De heer De Munnik informeert hoeveel bedrijven verplaatst moeten worden.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat verplaatsing van het grootste bedrijf al ruimte biedt voor ontwikkeling van woningbouw. Inmiddels is een tweede bedrijf bereid om in gesprek te gaan over verplaatsing naar Groote Haar. Aangezien de grondprijzen op Groote Haar redelijk zijn is de verwachting dat meer bedrijven zullen volgen. De gemeente kan enkel motiveren en afspraken maken.

De heer Eland begrijpt dat cofinanciering inhoudt dat de gemeente 50% meebetaalt en vraagt of dit bedrag al geoormerkt is.

Wethouder Mager antwoordt dat hiervoor gespaard wordt.

De heer Le Noble vraagt of het gaat om 2/3 betaalbaar waarvan de helft sociale huur.

Mevrouw Van Eck bevestigt dat het gaat om 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar waarbij die 30% onderdeel is van betaalbaar.

Wethouder Mager vult aan 36,6% betaalbaar.

De heer Vernhout vraagt of het kerkgebouw op termijn ook naar een andere locatie gaat.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat het voornemen is om het kerkgebouw te behouden.
De presentatie wordt vervolgd met Lingeoevers en Linge II Zuid. Op Linge II Zuid is ruimte voor 95 woningen. Voor Linge II Noord is het aantal woningen nog niet bekend.

Mevrouw Van Eck vervolgt de presentatie met de plannen voor het Stationsgebied, onderdeel van Vleugels van de Stad, voornamelijk kantoren, het station, P+R en een garagebedrijf. Het gebied is nu een beetje rommelig. Medio vorig jaar zijn de kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld door de raad: woningbouw toevoegen, een levendig gemengd gebied waarvoor de woon- en verblijfkwaliteit aangepast moeten worden. De ambities worden op een aantal punten nader uitgewerkt zodat er een integrale ontwikkeling kan volgen. Voor een deel van het gebied is een subsidie ontvangen en voorts wordt gespaard voor cofinanciering.

De heer Eland vraagt om hoeveel woningen het gaat.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat dit nog niet bekend is. Het gebied moet geschikt zijn om te verblijven en bewegen, het moet groener worden, er moet geparkeerd worden en daarom wordt gekeken naar wat passend is. Gehoopt wordt op minimaal 200.

De heer Le Noble informeert naar de termijn van de subsidie.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat aan alle subsidies een termijn is verbonden. De uitvoering van de infrastructurele maatregelen mag nog wel een tijdje duren.

Wethouder Mager vult aan dat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt met de Provincie over de kantoren. De kantoorruimte in dit gebied mag niet substantieel verdwijnen.

Mevrouw Van Eck vervolgt met de uitbreidingen in Hoog Dalem waar de laatste fase is gestart. Als deze fase gereed is, zijn in dit gebied 1.400 woningen gerealiseerd.
In de Lingewijk aan de Arkelse Onderweg wordt op het voormalige grasveld voor het viaduct gebouwd aan 29 betaalbare koopappartementen met aan de straatkant een twee-onder-een-kapwoning.

Op de oude schoollocatie van het Wellantcollege worden 51 appartementen gebouwd met in de plint ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (2/3 betaalbaar). Betaalbaar is middenhuur en koop tot € 420.000. In fase II worden twee zorggebouwen gerealiseerd. De ontwikkelaar is hierover in gesprek met zorgpartijen.

Mevrouw Van Gorkom vraagt of bij deze 2/3 betaalbaar 30% sociale huur is inbegrepen.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de afspraken voor dit plan voor de woondeals zijn gemaakt waardoor dit plan geen sociale huur heeft.
Haarwijk Oost: Poort6 is begonnen met de Van Zomerenlaan waar inmiddels 76 sociale huurwoningen opgeleverd zijn. Voor het verouderde gedeelte van de wijk is gekozen voor sloop/nieuwbouw. Daar worden 130 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen gerealiseerd.
Gildenwijk De Doosjes: tussen de Wijnkoperstraat en Gildenweg worden woningen met platte daken gerealiseerd met een groen binnengebied en wandelverbindingen naar het park. Start bouw voorzien in 2028, oplevering 2029.
Herontwikkeling De Elzenhof Dalem: er zijn al langere tijd plannen om de oude school te slopen. Onderzocht wordt of in het kader van verduurzaming tot een integrale ontwikkeling gekomen kan worden. In de parallelsessie van volgende week volgt meer informatie.
Vroedschapstraat 15 (oude Belastingkantoor): het COA heeft dit pand een tijd geleden verlaten. Officieel is dit een kantoor waar niet gewoond mag worden. De gemeente is in afwachting van het in de markt zetten van het pand door het COA. Op deze locatie mogen koopwoningen gerealiseerd worden die aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen.

De heer Eland vraagt of het COA verplicht is om het pand te koop aan te bieden.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat dit het geval is.

Wethouder Dansen vult aan dat in een motie van het CDA is aangegeven dat op deze locatie geen nieuw AZC mag komen waardoor de verwachting is dat het COA het pand in de markt gaat zetten.

De heer Le Noble informeert door wie het maximale aantal bouwlagen is bepaald.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de hoogte voortkomt uit het advies van de stedenbouwkundige. Het gebouw staat dicht op het achterliggende flatgebouw. Bekeken is wat acceptabel is in dit gebied.

Wethouder Dansen vult aan dat pand een mooi voorbeeld is van het brutalisme en daarom is gekeken hoe het uiterlijk van het gebouw in stand gehouden kan worden.

Mevrouw Schmidt geeft aan dat de raad hierover besloten heeft.

Mevrouw Van Eck vervolgt de presentatie met de locatie Gildenweg 64-68 (de Heraut) waar een garage gevestigd is. Hier komt een appartementencomplex. Alle appartementen zijn inmiddels verkocht. De sloop start dit jaar. Het wachten is op het afkoppelen van de nutsvoorzieningen. 100% betaalbare koop.
Lange Slagenstraat: de raad heeft de kaders vastgesteld en daarna is een tenderprocedure gestart die op niet al te lange termijn wordt afgerond.

De heer Eland merkt op dat hier een Knarrenhof zou kunnen komen en informeert naar de rol van de gemeente om dit soort zaken te faciliteren.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de raad een aantal zaken in het kaderpaspoort heeft opgenomen (musthaves en nice-to-have) zoals aspecten van gemeenschappelijkheid. Bijvoorbeeld een geclusterde woonvorm voor 55+ en starters. De partijen die hebben meegedaan aan de tender hebben hier voorstellen voor gedaan.

Gildenweg 135-141: initiatiefnemer stelt voor boven de winkelplint woningen te realiseren (optoppen). De omgevingsvergunning is verleend, de bezwaren worden behandeld.

De heer Vernhout vraagt of de huidige winkelplint wordt afgebroken of meegenomen in het nieuwe complex.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat het om sloop/nieuwbouw gaat.
Banneweg/Pijlstraat: een project van Poort6, de boogflat tegenover het Piazzacentrum waar 14 sociale huurwoningen gecreëerd zijn die inmiddels bewoond zijn.
Afsluitend geeft zij aan dat er een betere verdeling wordt gewenst in de stad. De meeste ontwikkelingen vinden plaats in Gorinchem West omdat de bebouwing daar ouder is. In Gorinchem Oost doen kansen zich minder vaak voor. Verdunning in de Gildenwijk wordt op termijn gewenst (70% sociale huur is hoog voor een wijk).
Met de Drechtsteden wordt een regionale investeringsagenda voorbereid. Eén van de onderwerpen is spoorzone langs de Merwede/Lingelijn (De Vleugels van de Stad). Als via de RIA middelen beschikbaar komen, kan makkelijker tot ontwikkeling gekomen worden.
Ook in de binnenstad gebeurt veel (woningen boven winkels worden toegevoegd door splitsing). Dit is niet meegenomen in de presentatie. Voorts zijn ook enkele zachte plannen en plannen met gevoeligheden nog niet meegenomen.

De heer Eland vindt het mooi om alle projecten zo te zien, maar het is wel een grote opgave om dit allemaal te realiseren. Hij vraagt wat de belangrijkste belemmeringen voor de uitvoering zijn (informatie, financiën, bezwaar).

Mevrouw Van Eck antwoordt dat procedures altijd erg ingrijpen op termijnen. Capaciteit is ook een aspect naast infrastructuur (ligging aan het water en parkeren). Om leefbare wijken te houden moet hier rekening mee gehouden worden omdat de stad ook groen moet blijven.

Wethouder Mager vult aan het toevoegen van woningen ook om faciliteiten vraagt (kerk, winkelcentrum, scholen, verkeersbewegingen). De ruimte in Gorinchem is schaars, bewoners in de buurt van een nieuwe wijk maken soms bezwaar, zeker als in de hoogte gebouwd wordt. De plannen worden duidelijk weergegeven op de gemeentelijke website, maar een tijdpad aangeven is ingewikkeld. Dit vereist continu schakelen en anticiperen op wat is en wat gaat komen.

De heer Eland vraagt of er meer bezwaarprocedures zijn dan in het verleden.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat inbreidingslocaties lastig zijn. De urgentie op wonen is groot en daarom is het verleidelijk om overal woningen te realiseren, maar het moet wel goed gedaan worden.

Wethouder Dansen vult aan dat inwoners vaker bezwaar maken dan voorheen, zelfs als zij niet in de betreffende buurt wonen. Dit vertraagt het proces en zorgt voor extra werk. Plannen moeten natuurlijk ter inzage gelegd worden want inwoners hebben rechten en procedures moeten gewoon doorlopen worden.

De heer Le Noble vraagt of er cijfers zijn hoeveel goedkope woningen in Gorinchem West plaatsmaken voor duurdere woningen en hoeveel goedkopere woningen erbij komen in Gorinchem Oost. Voorts informeert hij of er veel verhuisbewegingen zijn van Oost naar West, of van bewoners vanuit de Gildenwijk.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat mensen niet snel van Oost naar West gaan of andersom, maar het gebeurt wel. In de Gildenwijk wordt betaalbare koop toegevoegd zodat doorstroming vanuit sociale huur kan plaatsvinden. Animo voor penthouses acht zij niet reëel voor bewoners uit Oost om in de Gildenwijk te gaan wonen. Dit kan wel aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten Gorinchem.

Wethouder Dansen vult aan dat een mengeling van sociaal en koop gewenst wordt. Gorinchem Oost is nieuw. Als in de Gildenwijk duurdere koopwoningen worden gerealiseerd is dat vaak niet betaalbaar voor de bewoners van de wijk. Het bereiken van evenwicht is een moeilijke puzzel.

De heer Andressen merkt op dat van de 2.000 woningen die nu gerealiseerd worden 1.500 woningen zich bevinden op Lingeoevers en in de Schelluinsestraat. Voor deze projecten is in totaal € 18 mln. subsidie beschikbaar gesteld. Subsidies zijn tijdgebonden en dat is een risico bij uitloop van projecten. Hij vraagt of de gemeente zelf reserves heeft om in te zetten zodat deze projecten niet in gevaar komen.

Wethouder Mager antwoordt dat de subsidies in principe zijn toegekend. De panden die in de presentatie behandeld zijn vallen niet onder gemeentelijk vastgoed. Ontwikkelaars worden wel blij van toegekende subsidies en lopen daardoor harder. De gemeente heeft geen eigendomspositie in het Stationsgebied en daarom is zij afhankelijk van diverse eigenaren die daar iets willen. In Hoog Dalem was de grond van de gemeente waardoor zij meer invloed had op de fasering.

De heer Andressen begrijpt hieruit dat de gemeente het risico loopt dat 1.500 van de geplande 2.000 woningen niet worden gebouwd.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat woningbouw een landelijk probleem is. Subsidies hebben een looptijd, maar er komen wel steeds nieuwe subsidies. Als deze subsidie wegvalt en het probleem van woningbouw blijft nijpend zullen er landelijk nieuwe subsidies opengesteld worden, maar de gemeente moet wel afwachten of deze worden toegekend. Op dit moment wordt uitgegaan van verlenging van de termijn voor subsidies. Rijk en Provincie worden ook meegenomen in de ontwikkelingen in de hoop dat zij daarachter blijven staan.

De heer Bahlmann mist een overzicht van de netto toevoeging aan de woningmarkt van nog niet gerealiseerde nieuwbouwprojecten.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat niet alles in de presentatie is opgenomen. Het gaat om ongeveer 2.000 woningen in De Vleugels van de Stad, maar dat kunnen er ook zomaar 2.300 worden of minder. In het centrum wordt ruimte boven winkels benut waar ook best wat toegevoegd wordt.

De heer Vernhout informeert over welke aantallen het gaat.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat bij heel veel ontwikkelingen een goed beeld is. Voor de korte termijn hebben initiatiefnemers zich al gemeld, voor de langere termijn moet dit afgewacht worden. Als er een plan komt, wordt dit beoordeeld. In de afgelopen jaren zijn jaarlijks ongeveer 20 tot 50 woningen toegevoegd in de binnenstad.

De heer Le Noble heeft begrepen dat netcongestie de woningbouw nog niet bedreigt. Bedrijven van de Schelluinsestraat zullen moeten verhuizen naar Groote Haar en daar is netcongestie wel een potentieel gevaar waardoor De Vleugels van de Stad indirect wel in gevaar komen door netcongestie. Hij vraagt in hoeverre dit als een reëel probleem gezien wordt.

Mevrouw Schmidt antwoordt dat op dit moment alle aanvragen op een wachtlijst komen. De Arkelsedijk is veiliggesteld. Bedrijven kunnen hun energieaansluiting niet meenemen naar Groote Haar. Bekeken wordt of er nu al wat megawatt aansluitingen op Groote Haar aangevraagd kunnen worden zodat deze op de wachtlijst geplaatst kunnen worden (wachttijd ongeveer 1,5 jaar = ongeveer de bouwtijd). Als een bedrijf op de wachtlijst besluit om de plek op te geven, komt er ruimte vrij voor kleinere aansluitingen.

Wethouder Mager vult aan dat ook laadpalen voor auto’s in nieuwe wijken hierbij betrokken moeten worden.

De heer De Munnik vraagt of er veel nieuwe inwoners worden verwacht.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat er altijd sprake is van in- en uitstroom. Woningen kunnen ook minder inwoners huisvesten. Het is niet precies aan te geven, maar over het algemeen breidt het aantal inwoners uit.

De heer De Munnik vervolgt dat voorzieningen ook moeten meegroeien met deze ontwikkelingen (zorg, sport, groen).

Mevrouw Van Eck reageert dat de voorzieningen op peil moeten blijven. Extra inwoners zijn soms ook nodig om voorzieningen te kunnen behouden.

Wethouder Mager vult aan dat er allerlei staatjes beschikbaar zijn hoeveel mensen vanuit de directe omgeving of van verder weg in Gorinchem komen wonen en verder is ook allerlei andere data beschikbaar. Bijvoorbeeld dat Gorinchem veel gescheiden huishoudens heeft waardoor het aantal huizen groeit, maar de bevolking niet navenant meegroeit. Als in de omgeving van Gorinchem niet voor ouderen gebouwd wordt, verhuizen oudere mensen vaak vanuit een dorp met weinig voorzieningen naar de stad. Dit zijn vaak één- of tweepersoonshuishoudens, geen jonge gezinnen.

Wethouder Dansen merkt op dat Gorinchem inderdaad een centrumfunctie heeft voor oudere mensen uit de omgeving die graag in de buurt van het ziekenhuis en dicht bij voorzieningen wonen. En Gorinchem heeft ook meer sociale huurwoningen dan omliggende dorpen.

Sluiting

De voorzitter bedankt voor de presentatie en het bijpraten over de projecten en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.