

Formulier voor het beantwoorden van schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 50 van het **Reglement van Orde** voor de vergadering van de raad van de gemeente **Gorinchem**.

Schriftelijke vragen van Dhr. Van Santen van de fractie VVD, inzake de voortgang van diverse woonplannen in Gorinchem, d.d. 2 maart 2023

Op diverse locaties in Gorinchem staan woningbouwprojecten op de planning of in ontwerp. De VVD fractie hecht waarde aan een goede uitvoering van raadsopdrachten en een integrale aanpak van deze plannen. Daarnaast zou de VVD fractie graag zien dat er, op een juiste manier, wordt doorgepakt op woningbouw. De VVD fractie heeft daarom onderstaande vragen gesteld over verschillende woningbouwprojecten. De vragen hebben wij per project van een beantwoording voorzien.

De twee kavels, van Wellant en Rijkswaterstaat, bij Lingewijk Noord:

- Wat is de precieze status van de twee bouw kavels op Gorinchem Noord?
- Wat zijn de huidige afspraken met Red-O en Greenleaf? Hoe verloopt de participatie?
- In hoeverre is er gekeken naar samenhang van het geheel in relatie tot elkaar?
- In hoeverre is er gekeken naar de inpasbaarheid van de wooneenheden in relatie tot de wijk? Denk daarbij aan aantal eenheden, verkeersdruk, milieunormen, etc.
- Waar liggen nog belemmeringen in woningbouw? Hoe ziet het vervolgproces eruit?
- Hoe zijn deze projecten bekeken in samenhang met de andere (aanstaande) projecten langs de Lingeoever?

De Tiny Houses bij Dalem (Waaldijk 20):

- In het raadsbesluit is een afmeting van 30m² woonoppervlakte geschetst. In media en diverse advertenties wordt gesproken over een mogelijk woonoppervlakte van 46m². Op welke gronden wordt nu afgeweken van het raadsbesluit?
- Indien u niet van mening bent dat er wordt afgeweken; bent u dan van mening dat de raad juist is geïnformeerd? Ook over de omvang van de woonoppervlakte van de Tiny Houses?
- In het raadsvoorstel wordt uitgegaan van (Gorcumse) kunstenaars en onderzoekers. Hoe verklaart u deze insteek ten opzichte van de uitvraag van de advertenties, waarbij wordt gesproken over een tweede woning? In hoeverre past dit nog op de beoogde doelgroep?

De Tiny Houses bij Gorinchem-Oost (Waaldijk 9):

- Hier zijn min of meer dezelfde verwachtingen geschetst als bij Waaldijk 20. Klopt dit? Of pakt dit heel anders uit?
- De voorgestelde afmetingen in dit voorstel zijn identiek aan Waaldijk 20. Graag uw reactie op dit punt in relatie tot de vragen bij Waaldijk 20.
- De beoogde doelgroep is iets anders omschreven als zijnde mensen die het leuk vinden om op een gemeenschappelijke wijze te leven. Is dit nog steeds het geval? Zo ja; hoe gaat u dit waarborgen?

Het voormalig bedrijfspand van autodealer Berg Werff, nabij Kleine Haarsekade, in de Haarwijk:

- Wat is de precieze status van dit terrein? Vanaf wanneer kan hier verder ontwikkeld worden en bij wie ligt het initiatief momenteel?
- Er zijn of waren ook krakers gehuisvest in dit pand. Wat zijn de precieze gemaakte afspraken met de krakers?

U vindt onze antwoorden per locatie. Voor de Tiny Houses zij de procedures om van het bestemmingsplan af te wijken al doorlopen. De omgevingsvergunning voor de transformatie van het Wellant college kan op korte termijn worden verleend, terwijl de procedure voor het voormalige kantoor van Rijkswaterstaat binnenkort kan worden opgestart. Ook staan wij op het punt om een besluit te nemen op het principeverzoek voor het voormalige bedrijfspand van autodealer Berg Werff. Over het algemeen kunnen we zeggen dat wij blij zijn dat er volop plannen worden ontwikkeld voor de realisatie van nieuwe woningen.

De twee kavels, van Wellant en Rijkswaterstaat, bij Lingewijk Noord:

Locatie Wellant college

Red-O Development gaat aan de slag om het voormalige Wellant college terrein nieuw leven in te blazen. Dit wordt gedaan in twee fasen waarbij het oude schoolgebouw in de eerste fase getransformeerd wordt tot een prachtig gebouw met 51 appartementen en diverse maatschappelijke voorzieningen. In de tweede fase wordt er mogelijk nog een dagbestedingslocatie gebouwd en komen er maximaal 3 zorggebouwen.

Het is al zo ver dat er voor de eerste fase een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Aangezien het (bouw)plan niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan past, hebben wij besloten om een procedure te starten om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (art 2.12 Wabo lid 1 sub a onder 3). De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter visie gelegen en er is één zienswijze ingediend. Momenteel wordt er beoordeeld of het plan mede naar aanleiding van deze zienswijze nog aangepast moet worden. Daarna zal er een besluit worden genomen. Wij hebben alle vertrouwen in dit project.

Kantoorlocatie Rijkswaterstaat

Het perceel Arkelse Onderweg 125a in Gorinchem is momenteel onbebouwd, dat gaat binnenkort veranderen. Green EQ B.V. heeft namelijk het voormalige kantoorterrein van Rijkswaterstaat aangekocht en heeft plannen om hier een prachtig appartementengebouw met 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren.

Er is alleen één uitdaging: het huidige bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' staat het niet toe om op kantoorgronden woningen te bouwen. Om het plan toch mogelijk te maken, moet er een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Afspraken Red-O en Greenleaf en participatie

Er zijn afspraken gemaakt met Red-O en Greenleaf dat zij voor hun projecten afzonderlijke procedures doorlopen. Beide ontwikkelaars zijn bezig met participatie en hebben al verschillende bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd met omwonenden. In het kader van de ruimtelijke procedure heeft het plan van Red-O al gedurende zes weken ter visie gelegen en hierbij is één zienswijze ingediend. Het plan van Greenleaf wordt nog ter inzage gelegd.

Samenhang

In eerste instantie hebben wij beide plannen als geheel beoordeeld en gekeken naar de samenhang tussen beide projecten. Vanwege verschillen in planning worden echter aparte procedures doorlopen. Maar bij de beoordeling van de plannen blijven we kijken naar de samenhang tussen beide projecten.

Inpasbaarheid van de wooneenheden in relatie tot de wijk

Bij een omgevingsvergunning voor woningbouw wordt gekeken of het goed inpasbaar is en of er geen belemmeringen zijn. Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en verkeer. Dit om ervoor te zorgen dat de wooneenheden passen bij de wijk en voldoen aan de geldende normen.

Belemmeringen? Vervolgproces? Andere projecten Lingewijk

Er zijn op dit moment geen belemmeringen. De procedure voor het plan van Red-O nadert zijn afronding en voor het plan van Greenleaf wordt de laatste hand gelegd aan de ruimtelijke

onderbouwning. Zodra deze gereed is en wij er mee akkoord gaan, zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Uiteraard hebben wij naar de woningbouwprogramma's gekeken van voorliggende projecten. Ook bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwningen is/wordt gekeken naar de samenhang tussen de projecten.

De Tiny Houses bij Dalem (Waaldijk 20)

De omgevingsvergunning voor de Tiny Houses op het landgoed vereist een maximale binnenmaat van 30 m², een veranda of overkapt buitengebied van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Er wordt niet afgeweken van het raadsbesluit en alle aanvragen voor omgevingsvergunningen zullen aan deze maatvoering worden getoetst. Hoewel de woonoppervlakte hiermee beperkt lijkt, kan deze in de praktijk meer dan 30m² bedragen door de toegestane hoogte. De ambitie om overnachtingsmogelijkheden te bieden aan kunstenaars, wetenschappers en ecologen is uitgesproken door de vergunninghouders, maar niet afdwingbaar.

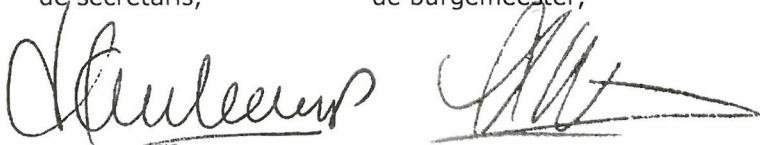
De Tiny Houses bij Gorinchem-Oost (Waaldijk 9)

De verwachtingen bij deze locatie zijn vergelijkbaar met die bij Waaldijk 20, maar de Tiny Houses worden aangeboden in een lagere prijsklasse zonder specifieke voorwaarden in de vergunning. De afmetingen zijn identiek aan Waaldijk 20 en er kan extra woonoppervlakte worden gecreëerd door de maximale bouwhoogte. De beoogde doelgroep is nog steeds mensen die op een gemeenschappelijke wijze willen leven, wat zal worden gewaarborgd door selectiecriteria en het Tiny House gedachtengoed in het huishoudelijk reglement. Dit stond ook in de ruimtelijke onderbouwning en deze maakte onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning.

Terrein voormalig garage Bergwerff

Ontwikkelaar Van Daalen heeft in 2022 het pand aangekocht van de eerdere projectontwikkelaar. Van Daalen heeft een principeverzoek ingediend om grondgebonden woningen te ontwikkelen. We willen hier op korte termijn een besluit over nemen. De krakers die in het pand waren gehuisvest hebben op verzoek van Van Daalen het pand verlaten en het pand is inmiddels gesloopt.

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

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more stylized and cursive, while the one on the right is more angular and sharp.