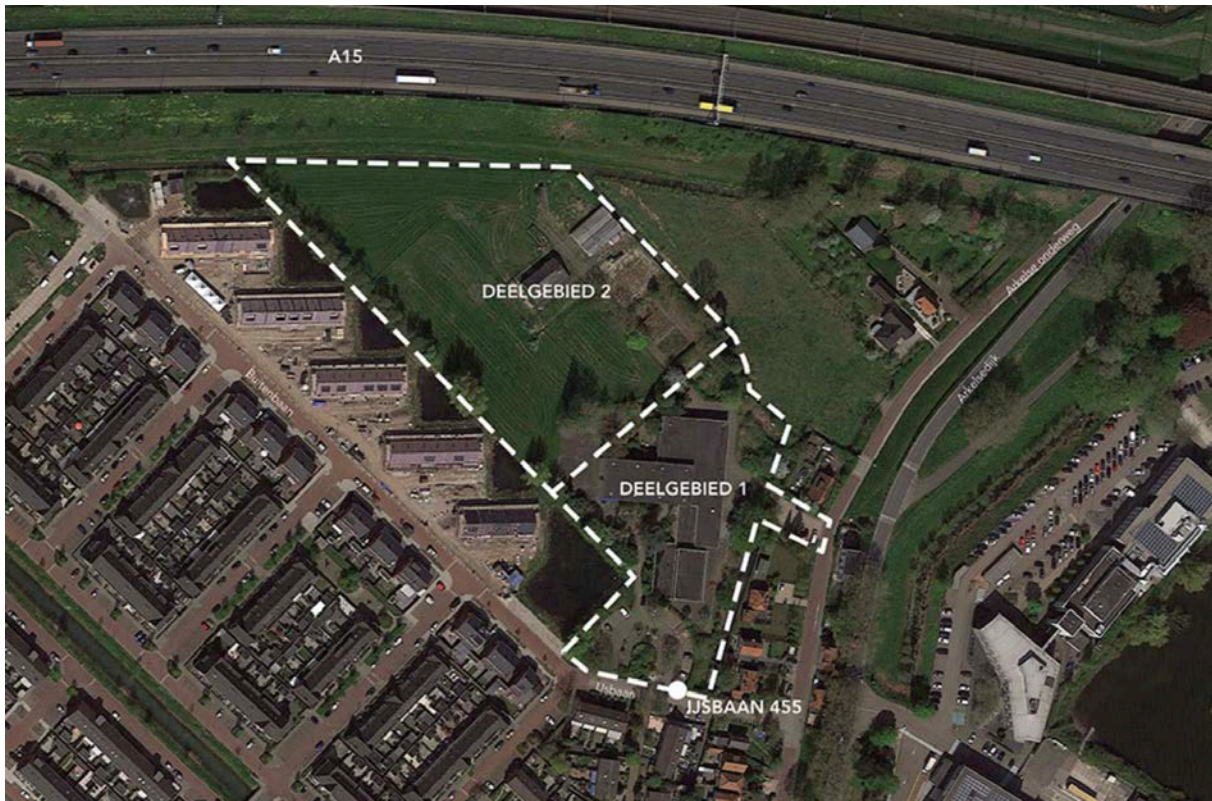


Verslag participatieavond 1 september 2020, 'oude' Wellant-terrein, Gorinchem Lingewijk

- Transformatie schoolgebouw
- Toevoegen woningbouw naast gelegen terrein
- Toegankelijk maken gehele gebied met natuurpark als uitgangspunt



Locatie presentatie	: Speeltuinvereniging Lingewijk
Tijdstip	: 19 uur groep 1 en 20.15 uur groep 2
Genodigden	: circa 85 adressen (omwonenden) + melding facebook pagina wijkbelang
Aanwezig	: circa 27 personen groep 1 en circa 16 personen groep 2
Wijkbelang	: Ton de Boon (beide groepen), Aranka Eissens, Jan Blonk.
Gemeente Gorinchem	: Wietek van Hulten (groep 2)
Ag Nova architecten	: Jeroen Osendarp
RED-O	: Wynand Verhoef

Inhoud

1. Doel van de participatieavond	3
2. Verloop van de participatieavond	3
3. Presentatie RED-O en Ag Nova architecten	3
4. Feedback uit de zaal	5

Bijlage 1: Presentatie RED-O en Ag Nova architecten

Bijlage 2: Uitnodigingsbrief



ag nova
ARCHITECTEN

1. Doel van de participatieavond

Doel van de participatieavond van 1 september 2020 is om de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen die RED-O voornemens is te realiseren op het 'oude' wellant terrein. De locatie bevindt zich aan de IJsbaan 455 te Gorinchem, Lingewijk.

Op deze avond is er bijzonder aandacht voor de transformatie van de school en de invulling van het naast gelegen weiland. De avond vond plaats op de Jan van der Heijdenstraat (speeltuinenvereniging) in de Lingewijk. Vanuit wijkbelang zijn er drie vertegenwoordigers aanwezig, waarbij 1 iemand zelfs bij beide groepen aanwezig is. Ton de Boon is als vertegenwoordiger ook bereid geweest om afsluitend aan beide presentaties een afsluitend eindwoord te geven.

2. Verloop van de participatieavond

Er zijn circa 85 brieven verstuurd aan direct omwonenden. Totaal hebben circa 65 huishoudens aangegeven op de avond aanwezig te willen zijn. Zie de uitnodigingsbrief in bijlage 1.

In verband met corona zijn er van diverse huishoudens slechts één afgevaardigde naar de avond toe gekomen. In groep 1 hebben 27 mensen deelgenomen aan de avond en in groep 16 mensen.

Tot dusver hebben 10 mensen zich via de project website www.lieverlingewijk.nl aangemeld om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen.

Voor groep 1 is van 19 tot 20 uur een presentatie gegeven. Voor groep 2 van 20.15 tot 21.15 uur. De presentatie is gehouden door Wynand Verhoef, directeur van RED-O de ontwikkelaar en door Jeroen Osendarp, als partner en architect van Ag Nova Architecten. Tevens hebben zij de resultaten van het onderzoek van de stedenbouwkundige en landschapsarchitect Vollmer & Partners met de genodigden gedeeld. De presentatie was zo opgezet dat er eerst een presentatie van circa 30 minuten werd gehouden door Wynand Verhoef en Jeroen Osendarp. Daarna werden de genodigden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Hier werd volop gebruik van gemaakt.

3. Presentatie RED-O en Ag Nova architecten

Wynand Verhoef startte de presentatie, zie bijlage 2. Hij gaf de inleiding over de analyse over het gebied. Het doel van RED-O is de wijk afronden op de locatie van de 'oude' wellant locatie. Het gebied toegankelijk maken voor derden met zoveel mogelijk behoud van het huidige groen en in overleg met de bestaande stichtingen (Gorcum Natuurlijk Groen en Prachtlint – op aanwijzen van wijkbelang) en de gemeente het terrein verder inrichten. Het bekende "ommetje" over de strook van Rijkswaterstaat doortrekken over het terrein is één van de ideeën die geopperd is. Tevens heeft Wynand Verhoef toegelicht dat hij ziet dat er een tekort is aan levensloopbestendige woningen in Gorinchem en in het bijzonder de Lingewijk. Men kan niet doorstromen naar een betaalbaar alternatief in de wijk. Een verdere

constatering is dat er veel mensen teveel verdienen voor de sociale huur en te weinig voor de koop. Dat kunnen starters zijn of doorstromers zoals 55+'ers. Daar horen ook steeds meer éénpersoonshuishoudens onder. Mensen die alleen wonen en de collectieve zaken missen. Daar probeert RED-O op in te spelen door de 'oude' school te transformeren naar comfortabele, privé appartementen met eigen buitenruimte, maar ook gezamenlijke buitenruimte op het dakterras en de gezamenlijke tuin. Tevens is er ruim 100 m2 aan collectieve ruimte over in het gebouw dat benut kan worden voor gezamenlijke activiteiten zoals een bibliotheek, een atelier, een kookgelegenheid etc. Voor jongeren zijn andere activiteiten weer interessant zoals sport- en spelgelegenheden. Tevens kan het ook voor fysiotherapeuten, huisartsen, pedicures e.d. interessant zijn om een ruimte te huren. E.a. is nader in te vullen met toekomstig bewoners, belanghebbenden en vooral de gemeente.

Het tweede deel van de presentatie werd door Jeroen Osendarp meer ingezoomd op de specifieke ontwikkeling. Fase 1 de transformatie van de oude school. Hier zijn we qua ontwerp op een voorlopig ontwerp. Dat betekent dat de 53 twee- en driekamer appartementen al nader zijn uitgewerkt. De metrages en opzet zijn goed doordacht. De entree, plaats voor parkeren, fietsplekken en bergingen staan op het ontwerp.

Fase 2 is een schetsontwerp waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de grote impact van het geluid van de A15 en de Betuwelijn. Totaal zijn hier twee appartementengebouwen uitgewerkt van 24 en 34 totaal. Beoogd zijn hier juist driekamerappartementen om diversiteit in doelgroep mogelijk te maken. Jeroen licht toe hoe met de stedenbouwkundige & landschapsarchitect nauwkeurig rekening is gehouden met de integrale ontwikkeling met de andere ontwikkelaar Greenleaf (deze partij heeft het terrein van Rijkswaterstaat gekocht), de naast gelegen bebouwing (met name de "eilanden" aan de buitenbaan) en het vele bestaande groen en het water. De gebouwen zijn zo gepositioneerd met ontsluiting van trappenhuis en lift aan de noordzijde, zodat er aan de zuidzijde een geluidsluwe zijde ontstaat. Daar worden de appartementen gesitueerd en zullen bewoners uitzicht hebben op het natuurpark en de bestaande fraaie, hoge bomen langs het lint. Qua hoogte is er bewust een gelaagdheid aangebracht van 2 lagen bij het water naar 3 tot maximaal 4 lagen bij het achterste gebouw bij de snelweg. Zie onderstaand het overzicht.



4. Feedback uit de zaal

De genodigden maakten gebruik van de gelegenheid om vragen te stellen c.q. aandachtspunten aan de orde te stellen. Onderstaand treft u de antwoorden en schuin gedrukt de gegeven antwoorden op de avond zelf.

- Bij voorkeur worden er ook voorzieningen meegenomen in de ontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan een bakker, slager, groenteman of meer maatschappelijk functies zoals een huisarts, consultatiebureau, pedicure e.d.

Hier is voorsnog geen rekening mee gehouden door RED-O, omdat vanuit ons onderzoek nog niet blijkt dat er voldoende markt voor is. Desalniettemin zullen we het nog nader overwegen of het toch haalbaar kan zijn op deze locatie.

- Wordt er bewust alleen gebouwd voor 55+'ers of ook voor starters/ jongeren?

De vraag naar betaalbare woningen is enorm hoog in Gorinchem. Met name huishoudens die te veel verdienen voor de sociale huur en te weinig voor de koop zijn op zoek. Dat kunnen starters zijn of juist doorstromers zoals 55+'ers. Een levensloopbestendig appartement in deze wijk wat verder van het centrum en voorzieningen afgelegen, lijkt voor de doelgroep van 55+'ers met name interessant. De komende maanden zal via de website www.lieverlingewijk.nl e.d. mogelijk duidelijk worden waar belanghebbenden met name interesse in hebben. Mogelijk melden zich ook veel starters/ jongeren. Voorsnog is de verwachting dat hun vraag meer uit gaat naar grondgebonden woningen.

- De verkeersontsluiting naar de Arkelse Onderdijk is een aandachtspunt. De infrastructuur kan het extra verkeer waarschijnlijk niet aan. Het zorgt mogelijk voor extra verkeersonveiligheid en de drukte van verkeer wordt al als hoog ervaren. Er worden suggesties gedaan voor een andere ontsluiting via Papland of de NW zijde langs c.q. over de strook van het perceel van Rijkswaterstaat dan wel eenrichtingsverkeer.

Al deze zaken zijn terecht als aandachtspunt gemeld en worden in een groter verkeersonderzoek met de specialisten bij de gemeente meegenomen. Te allen tijde moet de verkeersveiligheid op peil blijven c.q. verbeterd worden.

- De Lingewijk was eerst de groenste wijk van Gorinchem en nu de minst groene wijk. Hoe wordt geborgd dat groen behouden blijft en mogelijk extra groen wordt toegevoegd?

RED-O heeft samen met Vollmer & Parters het landschap bestudeerd. Het huidige groen wordt zoveel mogelijk behouden, hetgeen ook aannemelijk is omdat het groen (bijna) niet op plekken staat waar gebouwd wordt dan wel infrastructuur en parkeerplaatsen moet worden aangelegd om het plan mogelijk te maken. In overleg met de bestaande stichtingen "Stichting Natuurlijk Groen" en "Prachtlint" en ook met de 'oud' beheerder van het Wellant terrein (die zich uit groep 2 op de avond zelf heeft gemeld) gaan we gezamenlijk in gesprek om te bezien hoe we een natuurpark kunnen realiseren. Dat wil zeggen het gebied toegankelijk maken en bewoners en juist ook omwonenden laten genieten van de natuur. Ook een heemtuin, klimbos of moestuin zijn als overwegingen geopperd. Er ligt voorsnog niets vast.

- Houdt u rekening met de veiligheid bij rampen: denk aan de betuwelijn en Corbion. *Dit maakt onderdeel van de lopende onderzoeken en zal in overleg met de veiligheidsregio afgestemd worden.*

- Enkele huizen langs de Arkelse Onderdijk zijn niet onderheid. Bij bouwverkeer is men bevreesd dat trillingen voor scheuren in de gevel gaan zorgen en dat bij het verharderen van het terrein wateroverlast kan ontstaan bij hevige hoosbuien.

Goed om te weten! Terechte zaken die onderdeel van het bouw- en woonrijp maken en de gehele waterhuishouding op het terrein nauwkeurig onderzocht gaan worden. Met de specifieke bewoners van de huizen die het betreft gaat RED-O ook graag in gesprek om te bezien hoe problemen voorkomen dan wel verholpen kunnen worden. RED-O is voornemens om in samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente en onze landschapsarchitect te bekijken of we het bestaande water kunnen uitbreiden en met de bestrating voor parkeren en inrichting van het gebied water absorberende materialen toe kunnen passen.

- Hoe borgt u onze privacy? Hebben we straks inkijk in onze woningen?

In het ontwerp van het gebouw en gebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aangezicht en uitzicht. Wat voor omwonenden als belemmerd voor hun privacy zou kunnen gelden, geldt andersom ook voor de nieuwe bewoners. Dat moet zoveel als mogelijk voorkomen worden door bijvoorbeeld extra groen als buffer aan te brengen. Vaak blijkt in de praktijk dat de impact en het zicht beperkt is door de afstand en bestaand groen. Als RED-O verder is in het ontwerp gaan we met specifieke omwonenden die daar behoefte aan hebben nader de consequenties inzichtelijk maken. Ag Nova architecten beschikt ook over VR-brillen die in 3D beeld al goed het eindresultaat tot leven kunnen brengen.

- We zijn gewend aan het geluid en aan ons uitzicht. Kunt u niet 1 laag minder bouwen? Het is een grootschalige ontwikkeling.

Er is bewust gekozen voor appartementen en niet voor grondgebonden woningen. Aan appartementen (levensloopbestendig) is veel behoefte en bij appartementen blijft er meer ruimte over voor een natuurpark die toegankelijk kan zijn voor derden. Een alternatief dat extra ruimte voor groen open hield was een hogere rankere toren met beduidend meer lagen dan de beoogde 4, maar daar hebben we bewust niet op doorgezet.

1 laag minder is qua opbouw van 2 naar 3 en in het achterste blok 4 lagen stedenbouwkundig als integraal plan en relatie met de omgeving bewust zo ingestoken. Ook zorgen de appartementenblokken voor een geluidsluwe zijde aan de zuidkant richting de "eilanden" aan de buitenbaan. De afstand tot het bestaande groen langs het water met een hoogte van al snel 8 meter zullen voor een natuurlijke buffer zorgen.

Het aantal appartementen in het huidige plan is op basis van onze haalbaarheidsstudie noodzakelijk, aangezien we nu al 1,5 jaar met dit plan bezig zijn en de kosten voor aankoop, onderzoeken, bouw, energievoorziening en inrichting terrein moeten goed maken. Er zitten nog veel onzekerheden in het plan en de factor tijd kan in ons voordeel, maar zeker ook (zie corona) in ons nadeel. Als RED-O verder is in het ontwerp gaan we met specifieke omwonenden die daar behoefte aan hebben nader de consequenties inzichtelijk maken. Ag

Nova architecten beschikt ook over VR-brillen die in 3D beeld al goed het eindresultaat tot leven kunnen brengen.

- Aantal parkeerplaatsen in de wijk is niet afdoende. Blijft de bestaande parkeercoffer openbaar terrein en kunnen er extra parkeerplaatsen langs het water gepositioneerd worden?

Het aantal parkeerplaatsen is de minimale norm die de gemeente aanhoudt voor dit type appartementen en de beoogde doelgroep c.q. de prijsklasse. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van landelijke normen, waarbij ook rekening wordt gehouden met bezoeker parkeren. De bestaande parkeercoffer aan de IJsbaan wordt efficiënter ingericht en met enkele extra parkeerplaatsen groter in aantal. De kans dat hierdoor plaatsen vrij blijven is daardoor aanwezig. Aan de NO zijde van de bestaande school worden namelijk ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de transformatie en fase 2 nieuwbouw. De praktijk zal uitmaken hoeveel bewoners (van met name de tweekamerappartementen) hun auto(s) aan de ZW of NO zijde gaan parkeren. Het aantal parkeerplaatsen is in ieder geval meer dan het aantal beoogde appartementen. Extra parkeerplaatsen langs het water kan als suggestie nog in het overleg met de verkeerskundige van de gemeente meegenomen worden.