

Op 29 november jl. stelde de CDA-fractie enkele vragen over het principeverzoek Van Wijkstraat / Lingedijk, Geldermalsen. Deze mail voorziet in de beantwoording.

Vraag 1 – Klopt het dat een principeverzoek van Kuin Vastgoed op bovengenoemde locatie is afgewezen omdat het niet voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente West Betuwe? Kunt u aangeven wat die randvoorwaarden zijn en waarom het plan niet zou kunnen?

In april 2020 is door Kuin Vastgoed een plan ingediend om bewuste inbreidingslocatie te herontwikkelen. Vanwege het massale karakter van het plan is dit plan in november 2020 afgewezen. Juist omdat er op deze locatie een kwaliteitsslag te maken is, zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en verstrekt. Op 3 november 2021 is door Kuin Vastgoed een nieuw plan gepresenteerd. Dit plan voldoet niet aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het plan is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het eerste (afgewezen) plan in 2020. Het plan heeft wederom een te massaal karakter, die niet passend is binnen de aard en schaal die deze locatie vraagt, gelegen langs de pittoreske Lingedijk en grenzend aan een begraafplaats. Het merendeel van de woningen is niet georiënteerd op het beoogde hofje maar op de omliggende straten. Daarnaast hebben nagenoeg alle woningen 2 bouwlagen en een kap, wat evenmin de uitstraling van een hof heeft.

Vraag 2 – Klopt het daarnaast dat ook het aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden, teveel wordt geacht?

Dit is een juiste conclusie. Juist door zoveel woningen in het plan op te nemen wordt het plan als te massaal voor deze locatie ervaren. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is daarom een maximum van 6 gesteld. Het ingediende plan bevat 11 woningen. Juist door sommige panden te voorzien van een extra bouwlaag voor een extra woning, ontstaat een te grote bouwmassa voor dit gebied. Bovendien hebben alle woningen de uitstraling van een gezinshuizen, terwijl de voorkeur op deze plek uitgaat naar woningen voor kleinere huishoudens, zoals bijvoorbeeld starters en senioren.

Vraag 3 – Als CDA hebben wij meermalen gepleit voor creativiteit, flexibiliteit en versnelling. Dit plan voor een hofje, waarbij de bestaande bomen behouden blijven en er zelfs extra geplant worden, draagt wat ons betreft bij aan tegemoetkoming aan het huidige woningen tekort. 11 levensloop bestendige woningen voor verschillende doelgroepen, die het plan economisch haalbaar maken. Bent u het niet met ons eens dat dit plan een sociaal/maatschappelijke meerwaarde heeft. Ook qua groen aansluit bij de oude begraafplaats en klimaatadaptatie?

Ook wij proberen daar waar mogelijk de woningbouw te versnellen. Juist daarom hebben wij stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld om dit zo snel mogelijk te bewerkstelligen ofwel maatwerk te leveren voor initiatiefnemer en deze locatie. Zoals gezegd zien wij op deze locatie zo dicht bij het centrum het liefst woningen voor kleinere huishoudens, bijvoorbeeld starters en senioren. Eengezinswoningen in deze vorm zijn bij voorkeur elders gedacht, tenzij minder massaal uitgevoerd. Juist de aanwezigheid van de begraafplaats en de ligging van de locatie aan de Lingedijk vraagt om een minder massaal plan. De groenelementen en klimaatadaptatie zijn bij ieder plan belangrijke aandachtspunten. Zo ook hier.

Vraag 4 – Bent u niet van mening dat dit plan een kwaliteitsimpuls aan dit gebied zou kunnen geven?

Zoals gezegd kan er op deze locatie zeker een ruimtelijke verbeterslag gemaakt worden. Tegelijkertijd is het ook een dusdanig kwetsbare plek, zo langs de Lingedijk en de aanwezige begraafplaats, dat hier zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Juist daarom zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, ook voor de rechtszekerheid van de mensen die nu al aan dit gedeelte van de Lingedijk wonen. Echter het voorgestelde plan past juist vanwege met name de massale vormgeving niet op deze locatie.