

Activiteitenplan

Omgevingswet, flora en fauna activiteiten

Herontwikkeling nieuwbouwwoningen Gildenweg 64-68 in Gorinchem



Opdrachtgever: Gildenweg 68 Gorinchem C.V.
Contactpersoon: de heer [REDACTED]

Kenmerk: 2025001
Datum: 28 augustus 2025

Opdrachtnemer: Florauna Natuuradvies
Auteur: mevrouw [REDACTED] MSc



Aanvrager	Gildenweg 68 Gorinchem CV Minervum 7290-P 4817 ZM Breda
Contactpersoon	De heer [REDACTED]
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Kenmerk	2025001
Datum	28 augustus 2025
Opgesteld door	Florauna natuuradvies [REDACTED]
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	info@florauna-natuuradvies.nl

Florauna natuuradvies is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Florauna natuuradvies; opdrachtgever vrijwaart Florauna natuuradvies voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt d.m.v. fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Florauna natuuradvies, nog mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Doel	4
1.3. Leeswijzer	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1. Ligging en beschrijving van het plangebied.....	5
2.2. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden	6
3. SOORTGERICHT ONDERZOEK	7
3.1. Functies van het plangebied voor beschermde soorten	7
3.1.1. Gewone Dwergvleermuis.....	7
3.2. Staat van instandhouding.....	8
3.2.1. Gewone dwergvleermuis	8
4. VOORGENOMEN PLANNEN	9
4.1. Beschrijving voorgenomen werkzaamheden.....	9
4.2. Planning werkzaamheden	9
5. EFFECTEN	10
5.1. Gewone dwergvleermuis	10
6. MAATREGELEN	11
6.1. Te nemen maatregelen	11
6.1.1. Gewone dwergvleermuis	11
6.2. Effectiviteit van de maatregelen	14
7. ALTERNATIEVEN- EN BELANGENAFWEGING.....	15
7.1. Alternatieve locatie.....	15
7.2. Alternatieve inrichting	16
7.3. Alternatieve werkwijze.....	16
7.4. Alternatieve planning	16
7.5. Belangenafweging	17
BIJLAGE I. Geraadpleegde Literatuur	18
BIJLAGE II. quickscan	19
BIJLAGE III. Aanvullend soortgericht onderzoek.....	20



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Gildenweg 64-68 in Gorinchem is een autogarage aanwezig met op de eerste verdieping 2 appartementen. Rondom de bebouwing zijn parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er in de omgeving enkele hagen en struiken als groenstructuren aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en in het plangebied een appartementencomplex met 4 woonlagen te realiseren.

In verband de voorgenomen herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar een nieuw appartementengebouw met 33 betaalbare appartementen is een quickscan uitgevoerd (Tritium advies, 2022). Uit deze quickscan is gebleken dat in het pand mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. Om bij de uitvoering van de plannen eventuele overtreding van de Omgevingswet te kunnen voorkomen, is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen (Florauna natuuradvies, 2022). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de te slopen bebouwing 1 zomerverblijfplaats en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.

Als gevolg van de voorgenomen sloop wordt de functie van de aangetroffen verblijfplaatsen aangetast. Om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen uitvoeren is een Omgevingswetvergunning voor een flora en fauna activiteit noodzakelijk. Dit activiteitenplan is opgesteld ter ondersteuning van de aanvraag van een vergunning. In dit activiteitenplan worden de voorgenomen plannen beschreven, het belang van het plangebied voor gewone dwergvleermuizen, de effecten van de voorgenomen plannen op de gewone dwergvleermuizen en de maatregelen die genomen worden om negatieve effecten te verzachten en de functie van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis te behouden.

1.2. Doel

Het doel van dit activiteitenplan is aan te tonen dat de lokale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in gevaar komt, zodat een Omgevingswetvergunning voor een flora en fauna activiteit aangevraagd kan worden.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de ligging ten opzichte van beschermde natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt beschreven welke functies het plangebied heeft voor de gewone dwergvleermuis. De voorgenomen werkzaamheden en een globale planning zijn opgenomen in hoofdstuk 4. De effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de aanwezige vleermuizen worden beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten te voorkomen. In hoofdstuk 7 volgt de belangenafweging. En hoofdstuk 8 beschrijft de alternatievenafweging.



2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Ligging en beschrijving van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van Gorinchem, in de 'Gildenwijk'. Rondom het plangebied zijn voornamelijk woonhuizen en appartementen aanwezig. Tegenover het plangebied is een klein winkelcentrum gevestigd. Daarnaast is het plangebied omgeven door enkele hagen en struiken. Momenteel is in het plangebied in gebruik als autogarage en zijn er op de eerste verdieping appartementen aanwezig. Rondom de bebouwing zijn parkeerplaatsen aanwezig. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Figuur 2 geeft het te slopen pand weer.



Figuur 1 Ligging van het plangebied. Het plangebied is rood omlijnd. (Bron: Google Earth)



Figuur 2 Te slopen bebouwing

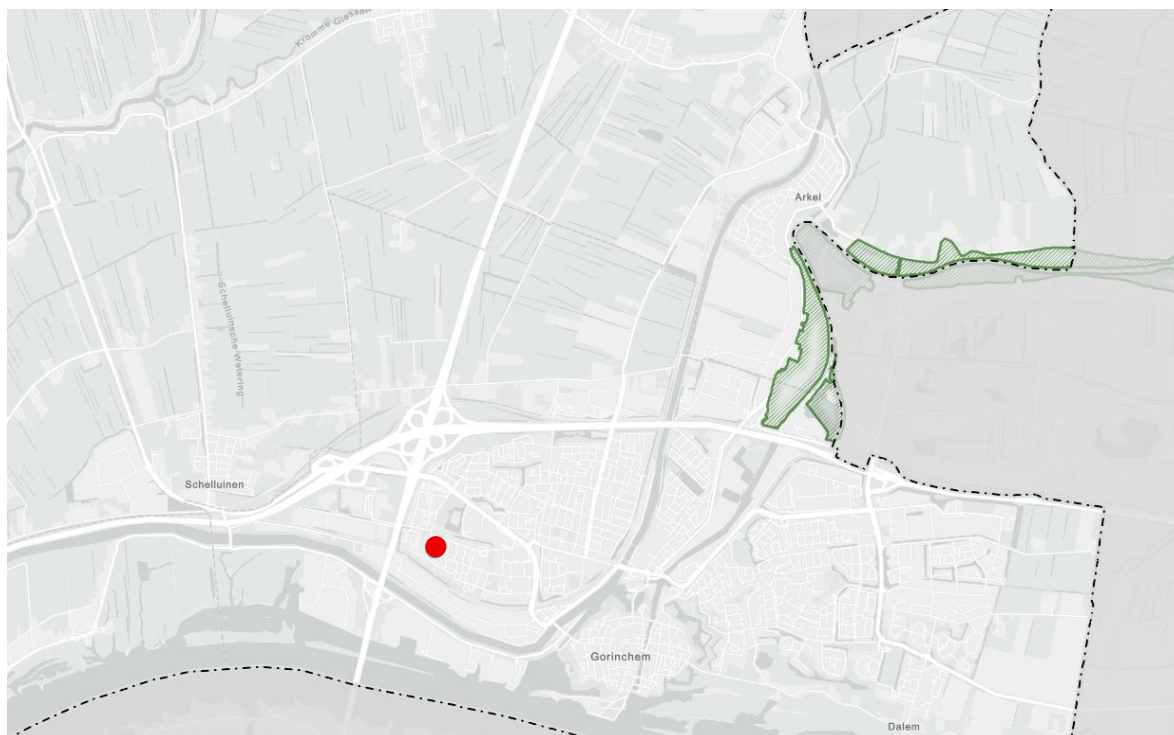
Voor de planlocatie zijn de voorgenomen plannen permanent van karakter. Alle bebouwing aanwezig binnen het plangebied wordt geamoveerd om vervolgens een appartementencomplex te bouwen bestaande uit vier woonlagen.



2.2. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

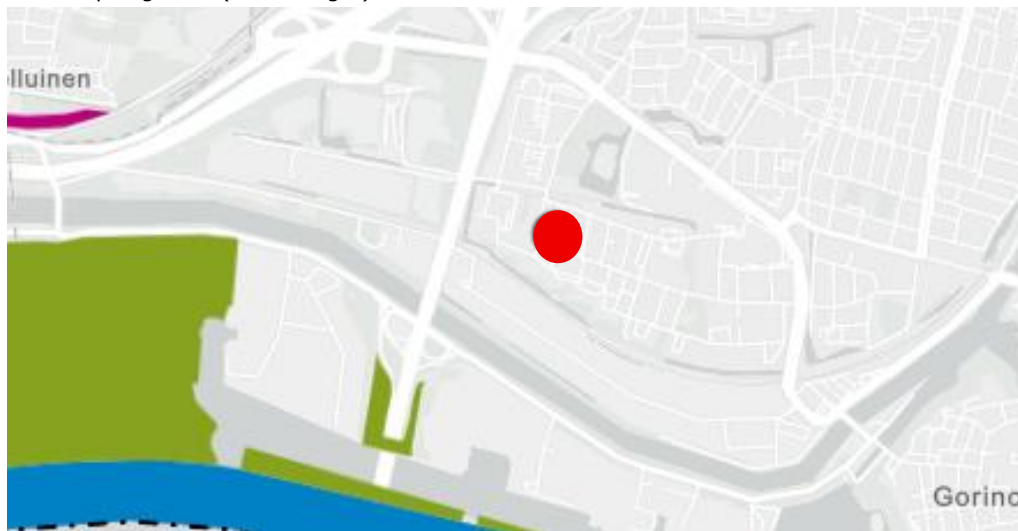
Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op 2,8 kilometer vanaf het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, dit gebied betreft 'Lingegebied en Diefdijk Zuid' (figuur 3). Daarna ligt Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem op een afstand van 4,1 kilometer van het plangebied ten zuidoosten.



Figuur 3 Ligging meest nabij gelegen Natura 2000-gebied ten opzichte van de planlocatie (rode stip) (Bron: Kaarten provincie Zuid-Holland)

Het meest nabijgelegen Natuurnetwerk Neder4land is gelegen op een afstand van 650 meter ten zuidwesten van het plangebied (afbeelding 4).



Figuur 4 Plangebied (rode stip) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland. (Bron: kaarten provincie Zuid-Holland)



3. SOORTGERICHT ONDERZOEK

In de periode juni 2022 – oktober 2022 is een onderzoek uitgevoerd gericht op het vaststellen van de functies van het plangebied voor vleermuizen. Het onderzoek naar de functies voor vleermuizen is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol 2021 van de Gegevensautoriteit Natuur, de Zoogdiervereniging en het Netwerk Groene Bureaus.

3.1. Functies van het plangebied voor beschermde soorten

Uit het soortgericht onderzoek (Florauna natuuradvies, 2022) is gebleken dat enkel de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van het plangebied en de omgeving daarvan als foerageergebied. Daarnaast zijn binnen het plangebied één zomerverblijfplaats en één paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn binnen het plangebied geen belangrijke vliegroutes vastgesteld.

3.1.1. Gewone Dwergvleermuis

Foerageergebied

Rondom en in het plangebied wordt door gewone dwergvleermuizen gefoerageerd. In de directe omgeving van het plangebied blijft het foerageergebied onveranderd beschikbaar. Het foerageergebied rondom het te slopen pand is daarom geen essentieel foerageergebied.

Zomerverblijfplaats

Het onderzoek heeft één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in het te slopen pand. Deze zomerverblijfplaats bevindt zich in de oostgevel van het pand welke bereikt wordt via een open stootvoeg.

Kraamverblijfplaats

Het onderzoek heeft geen kraamverblijfplaatsen vastgesteld.

Paarverblijfplaats

Tijdens de veldbezoeken in de paarperiode is aan de oostzijde van het te slopen pand een paarterritorium aangetroffen. De locatie van de paarverblijfplaats binnen dit territorium is niet vastgesteld. Gedurende de onderzoek ronden is nabij de eerder aangetroffen zomerverblijfplaats baltsgeluid waargenomen.

Winterverblijfplaats

Er is geen middernachtzwermmactiviteit waargenomen.



3.2. Staat van instandhouding

3.2.1. Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort in Nederland (BIJ12, 2017). Met de sloop van het garagepand gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Na de sloop zal nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex worden gerealiseerd. Door zowel tijdelijke verblijfplaatsen aan te bieden als natuur inclusief te bouwen blijven voldoende mogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis aanwezig in het plangebied. Daarnaast worden de werkzaamheden en mitigerende maatregelen zo uitgevoerd dat er geen negatief effect zal zijn op de lokale staat van instandhouding. De functies binnen het plangebied blijven behouden door buiten de kwetsbare perioden de werkzaamheden uit te voeren en het realiseren van tijdelijke en permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis.

Daarnaast zijn buiten het plangebied eveneens gewone dwergvleermuizen waargenomen, zijn er veel woningen aanwezig waar geschikte verblijfplaatsmogelijkheden zijn. Ook is bekend geworden tijdens de zoektocht naar locaties voor tijdelijke voorzieningen dat in de omgeving veel vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Zo zijn er aan de overzijde van de Gildenweg in de gevels van het appartementencomplex boven de winkels verblijfplaatsen aanwezig en ook aan de Wijnkoperstraat ten noorden van het plangebied zijn ook meerdere locaties aanwezig waar vleermuizen verblijven. In de omgeving heeft de woningbouwvereniging met renovaties in de afgelopen jaren permanente verblijfplaatsen in alle bestaande woonblokken gerealiseerd voor vleermuizen. Door de realisatie van de tijdelijke kasten en ook de natuur inclusieve nieuwbouw van het project aan de Gildenweg 64-68 zijn en blijven voldoende alternatieven aanwezig en is te verwachten dat de lokale staat van instandhouding niet in het geding komt bij de voorgenomen ontwikkeling.



4. VOORGENOMEN PLANNEN

4.1. Beschrijving voorgenomen werkzaamheden

De huidige bebouwing aan de Gildenweg 64-68 in Gorinchem zal worden gesloopt. Het terrein wordt vervolgens bouwrijp gemaakt om een appartementencomplex van 4 woonlagen te realiseren (figuur 5). De nieuwbouw wordt natuurinclusief uitgevoerd voor vleermuizen. Ook zal een deel van de buitenruimte rond het gebouw groen worden ingericht.



Figuur 5 Impressie voorgenomen nieuwbouw appartementencomplex

4.2. Planning werkzaamheden

De start van de sloopwerkzaamheden staat gepland voor januari 2026. Direct na de sloop wordt het plangebied bouwrijp gemaakt en zal er gestart worden met de nieuwbouw. De realisatiefase zal naar verwachting circa anderhalf jaar in beslag nemen, waarna de 33 nieuwe appartementen medio 2027 opgeleverd zullen worden.



5. EFFECTEN

5.1. Gewone dwergvleermuis

Uit het soortgericht onderzoek (Florauna natuuradvies, 2022) is gebleken dat de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van het plangebied en de omgeving. Binnen het plangebied zijn één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Vaste vliegroutes zijn niet vastgesteld.

Foerageergebied

Rondom het te slopen gebouw wordt door gewone dwergvleermuizen gevoerageerd. Aanwezige groenstructuren aan de rand, net buiten het plangebied, blijven behouden. In de omgeving zijn op meerdere plekken verblijfplaatsen aanwezig en ook voldoende alternatief foerageergebied. Negatieve effecten van de sloop zijn derhalve niet te verwachten ten aanzien van het foerageergebied.

Zomerverblijfplaats

In het te slopen pand is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze zomerverblijfplaats is in gebruik door een enkele tot twee individuen van de gewone dwergvleermuis. Het slopen van het gebouw zal leiden tot de vernietiging van deze zomerverblijfplaats. Door het nemen van mitigerende maatregelen (zie hoofdstuk 6), blijft de functionaliteit van het plangebied en de omgeving voor de gewone dwergvleermuis behouden. Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen verstoord. Immers, de gewone dwergvleermuizen worden gedwongen om de huidige zomerverblijfplaats te verlaten en een alternatief te gaan zoeken. Daarnaast kan de sloop leiden tot verwonden of doden van gewone dwergvleermuizen. Dit zal worden voorkomen door het nemen van maatregelen (hoofdstuk 6).

Paarverblijfplaats

In het te slopen schoolpand is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid een paarverblijfplaats aanwezig. De exacte locatie van de paarverblijfplaats is niet achterhaald tijdens het onderzoek, maar gezien de activiteit aan de oostzijde van het pand is deze zeer waarschijnlijk aanwezig nabij de zomerverblijfplaats. Door de aanwezigheid van een baltsende gewone dwergvleermuis in één deel van het plangebied is een sterke aanwijzing voor de aanwezigheid van een paarverblijfplaats. Het slopen van het gebouw zal leiden tot de vernietiging van deze paarverblijfplaats. Door het nemen van mitigerende maatregelen (zie hoofdstuk 6), blijft de functionaliteit van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis behouden. Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen verstoord. Immers, de gewone dwergvleermuizen worden gedwongen om de huidige paarverblijfplaats te verlaten en een alternatief te gaan zoeken. Daarnaast kan de sloop leiden tot verwonden of doden van gewone dwergvleermuizen. Dit zal worden voorkomen door het nemen van maatregelen (hoofdstuk 6).



6. MAATREGELEN

In dit hoofdstuk staat beschreven welke mitigerende maatregelen worden genomen om de functionaliteit van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis te handhaven, invulling te geven aan de zorgplicht en daarmee de gunstige staat van instandhouding te waarborgen.

6.1. Te nemen maatregelen

6.1.1. Gewone dwergvleermuis

Werken buiten de kwetsbare periode

De start van de sloop van het voormalige schoolgebouw is gepland in het eerste kwartaal van 2026 vóór de start van het actieve seizoen. Volgens het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis zijn zomerverblijfplaatsen in gebruik van april tot en met oktober en paarverblijfplaatsen van half augustus tot en met half oktober. Derhalve vindt de sloop dan plaats buiten de kwetsbare periode ten aanzien van de zomer- en paarverblijfplaatsen. Echter, doordat voorafgaand aan de sloop de zomerverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt worden (zie verderop) kan er vanuit worden gegaan dat deze niet (meer) in gebruik zijn ten tijde van de sloop.

Realiseren vervangende tijdelijke verblijfplaatsen

In de directe omgeving zijn op 31 juli 2025 tijdelijke verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aangebracht (figuur 6). Deze tijdelijke verblijfplaatsen zijn allen binnen een straal van 100 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen aangebracht. Gekozen is voor het plaatsen van 8 kasten (figuur 7) bestaande uit 3 lagen die kunnen functioneren als zomer- en als paarverblijfplaats.

Deze vleermuiskasten hebben een buitenmaat van 26 x 17 x 52 cm en bestaat omdat deze tegen een bakstenen gevel is geplaatst uit 3 lagen. Laag 1 is 18 x 2 x 45 cm, laag 2 is 18 x 2 x 35 cm en laag 3 is 18 x 1,5 x 50 cm. De kasten zijn gemaakt van hydrothermisch verduurzaamd hout waardoor deze veel langer meegaan dan standaard houten kasten.

Deze tijdelijke kasten blijven tot minimaal één hele jaarcyclus van de gewone dwergvleermuis na het opleveren en beschikbaar zijn van de permanente vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw aanwezig. Indien woningeigenaren de kasten daarna alsnog willen behouden aan de gevel is dat geen enkel probleem. Uiteraard wordt vóór het verwijderen van de tijdelijke kasten onderzocht of de kasten in gebruik zijn. Indien dat het geval is blijven in gebruik zijnde kasten hangen tot deze verlaten zijn door eventueel aanwezige vleermuizen.



Figuur 6 Plangebied (blauw gearceerd) met de locaties van de gerealiseerde vleermuiskasten (gele stippen)
(Bron: PDOK)



Figuur 7 geplaatste vloermuiskasten

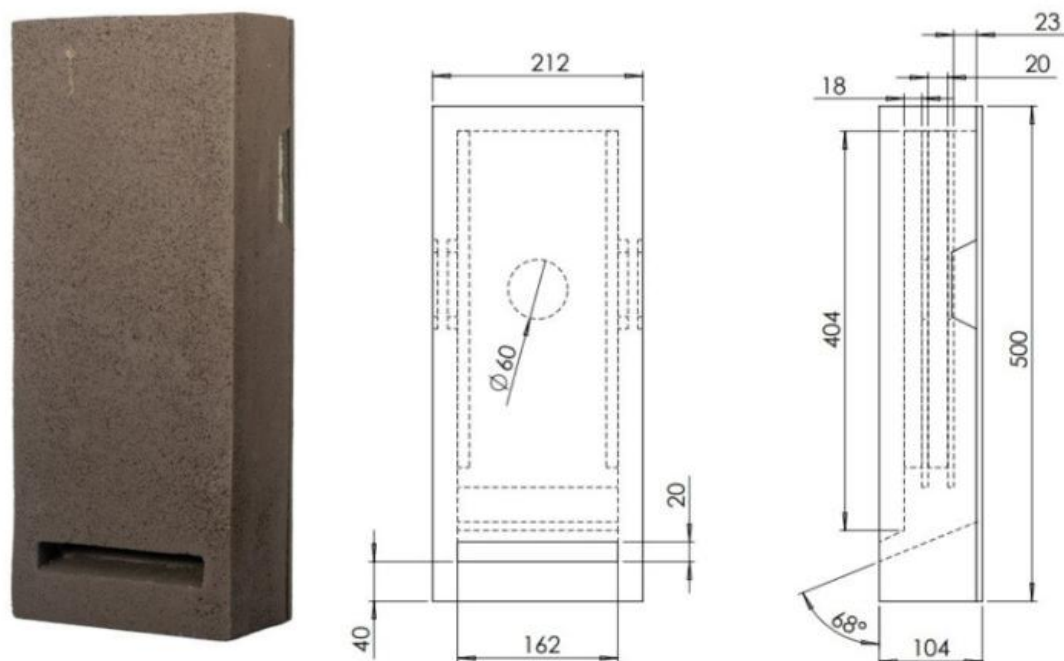
Ongeschikt maken verblijfplaatsen

Omdat de start van de sloop gepland staat voor het eerste kwartaal van 2026 wordt het ongeschikt maken van het te slopen pand uitgevoerd in de actieve periode van 2025. Door deze werkwijze toe te passen zullen vleermuizen niet aanwezig zijn in de te slopen bebouwing tijdens de uitvoer van de sloop. Het ongeschikt maken gebeurt in een periode waarin de avondtemperatuur boven de 10°C is.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door openingen dicht te maken met exclusionflaps en het gebruik van afdichtingsschuim om zo vleermuizen de gelegenheid te bieden de bebouwing wel te verlaten, maar niet terug te keren. Na het ongeschikt maken vindt onder gunstige weersomstandigheden voor vleermuizen (minimaal 10°C, maximaal 3 Bft en maximaal motregen) een controleronde plaats door een ecooloog op de aanwezigheid van vleermuizen. Daarna wordt zodra geen vleermuizen meer in het pand aanwezig zijn het pand in het eerste kwartaal van 2026 gesloopt.

Realiseren permanente verblijfplaatsen

In de nieuwbouw worden op ten minste 8 plekken verspreid over de nieuwbouw permanente verblijfplaatsen gecreëerd in de vorm van inbouwkaststen, type IL VL 33 (figuur 8). Deze inbouwkasten hebben per kast een afmeting van 21x50x10,5 cm. Deze kasten zijn verdeeld in drie compartimenten welke zijn te bereiken via de inkruipopening en door de opening in de tussenwand. Dit type kast is geschikt als zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en in milde winters ook als winterverblijfplaats voor onder andere de gewone dwergvleermuis. Kasten worden aangeboden als enkele losse kast, maar ook als geschakelde kast van twee stuks. Door deze maatregel te treffen is de nieuwbouw geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en wordt een grote hoeveelheid aan mogelijkheden geboden welke ruim boven de minimale eis ligt als compensatie voor de vernietigde aangetroffen twee verblijfplaatsen.



Figuur 8 voorgenomen inbouwkasten in de nieuwbouw, deze worden zowel als losse kast als geschakelde kast van 2 stuks aangebracht in de gevel op ten minste 8 plekken rondom het gebouw.

6.2. Effectiviteit van de maatregelen

Met de hierboven beschreven maatregelen worden gedurende de werkzaamheden en in de eindsituatie de functionaliteit van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis behouden. In het plangebied blijven geschikte locaties voor zomer- en paarverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aanwezig. Daarnaast wordt voorkomen dat gewone dwergvleermuizen worden gedood, door te werken buiten de kwetsbare periode en voorafgaand aan de werkzaamheden de verblijfplaatsen ongeschikt te maken. Tevens zal de nieuwbouw ook in de toekomst zelfs mogelijkheden bieden voor kraam- en winterverblijfplaatsen door de wijze van realiseren van verblijfplaatsmogelijkheden voor vleermuizen.

Door het uitvoeren van voorgestelde maatregelen zal geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Gorinchem.



7. ALTERNATIEVEN- EN BELANGENAFWEGING

Voor het verkrijgen van een vergunning moet er sprake zijn van een voor de gewone dwergvleermuis meest bevredigende oplossing om het doel van de activiteiten te realiseren. Hieronder wordt de alternatieven afweging beschreven.

7.1. Alternatieve locatie

Voor de voorgenenomen plannen in relatie tot de doelgroep is geen andere locatie beschikbaar. Het gaat om het slopen van bebouwing aan de Gildenweg 64-68 in Gorinchem. Een alternatieve locatie is zodoende niet aan de orde. Daarnaast is de locatie gelegen midden in een woonwijk, waar een groot bedrijfspand niet ideaal is. De gemeente wilde de bestemming van bedrijven graag omzetten naar een woonbestemming, welke wijziging medio 2024 reeds heeft plaatsgevonden. Ook om zo bedrijven uit de woonkern te houden en meer woningen aan te kunnen bieden aan de krappe markt.

De woningnood is zowel landelijk, als in de gemeente Gorinchem op dit moment bijzonder urgent. Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen, met name voor starters en jonge gezinnen die moeite hebben om een geschikte woonruimte te vinden. Door het bestaande garagebedrijf te slopen en op deze locatie 33 betaalbare koopappartementen te bouwen, dragen we actief bij aan het oplossen van deze crisis en de druk op de woningmarkt te verlichten. Dit project biedt niet alleen de mogelijkheid om meer mensen van een eigen woning te voorzien, maar versterkt ook de sociale cohesie binnen de wijk, omdat meer bewoners zich kunnen vestigen in een voor hen financieel haalbare omgeving. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de revitalisering van de woonwijk, waardoor de leefkwaliteit voor bewoners zal toenemen.

De gekozen locatie midden in de woonwijk op de hoek van twee straten is stedenbouwkundig gezien uitermate geschikt voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Het garagebedrijf draagt momenteel niet bij aan de woonfunctie van het gebied en kan zelfs als hinderlijk worden ervaren door omwonenden. Door de sloop van het garagebedrijf maken we ruimte voor nieuwe woningen die perfect passen binnen de bestaande infrastructuur en nabijgelegen voorzieningen. De locatie is goed bereikbaar en ligt dichtbij met centrum met vele voorzieningen als winkels, een supermarkt en openbaar vervoer, wat de aantrekkelijkheid van de appartementen vergroot en bijdraagt aan een duurzame, levendige woonomgeving.

Hoewel er wellicht andere locaties in de gemeente zijn die geschikt lijken voor woningbouw, is het belangrijk om de context van deze specifieke locatie in overweging te nemen. De transformatie van het garagebedrijf naar betaalbare koopappartementen is bijzonder passend, omdat het terrein al in gebruik is als niet-woonfunctie midden in een woonwijk. Alternatieve locaties liggen niet voorhanden en kunnen hogere ontwikkelingskosten met zich meebrengen en een langere doorlooptijd vereisen, wat de dringende behoefte aan betaalbare woningen niet zou verlichten. Bovendien zou verplaatsing naar andere gebieden de huidige bewoners van de wijk en hun belangen niet ten goede komen. Zij hebben immers baat bij de transformatie van bedrijvigheid naar een woonomgeving.



7.2. Alternatieve inrichting

Voor de gewone dwergvleermuis zijn geen betere inrichtingen van het gebied na afloop van de werkzaamheden mogelijk. In de nieuwbouw worden permanente voorzieningen getroffen, zodat de gewone dwergvleermuizen die nu hun verblijfplaats hebben binnen het gebouw weer verblijfplaatsen kunnen vinden in de nieuwbouw. Daarnaast zal door de wijze van bouwen en de realisatie van invliegopeningen rondom het gehele pand een situatie ontstaan die de maximale mogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis biedt.

7.3. Alternatieve werkwijze

Het bestaande bedrijfspand is in een dusdanig verouderde staat dat sloop en nieuwbouw het meest efficiënt is. Een alternatief zou renovatie kunnen zijn, echter zou dit dermate ingrijpend zijn, dat hiermee eveneens verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zouden worden verstoord en/of vernietigd omdat na isolatie zou moeten plaatsvinden. Daarbij wordt met renovatie nog geen oplossing geboden voor de huidige beperkte functionaliteit van het complex en biedt de huidige opstal geen ruimte om een dergelijke toevoeging aan het woningaanbod te realiseren.

7.4. Alternatieve planning

De planning van dit project is zorgvuldig afgestemd op de huidige woningbehoefte en de urgentie van de situatie. Het garagebedrijf heeft een aflopend huurcontract dat eind dit jaar afloopt, wat een unieke kans biedt om de transformatie van deze locatie spoedig te realiseren. Een alternatieve planning die het project zou uitstellen, zou niet alleen betekenen dat de woningnood aanhoudt, maar ook dat de kansen voor een betaalbare woning voor veel inwoners verder afnemen.

Uitstel van de planning zou leiden tot een periode van leegstand op deze locatie. Leegstand is niet wenselijk om verschillende redenen. Ten eerste kan het leiden tot een verslechtering van de omgeving, omdat ongebruikte gebouwen vaak een negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van de buurt. Dit kan op zijn beurt de leefkwaliteit van de huidige bewoners aantasten. Ten tweede kan leegstand onveilige situaties creëren, zoals vandalisme en andere vormen van criminaliteit, wat de algehele veiligheid in de wijk kan ondermijnen.

Bovendien zou het aanhouden van de huidige situatie de woningnood verder verergeren. Gezien de stijgende woningprijzen en de constante druk op de markt, is het cruciaal dat we dit project volgens de huidige tijdslijn voortzetten. Vertragingen zouden niet alleen de kosten verhogen, maar ook de haalbaarheid van de ontwikkeling in gevaar kunnen brengen. Dit benadrukt de urgentie om te handelen en de noodzaak om snel in te spelen op de grote vraag naar betaalbare woningen in de regio.

Daarom is het in het belang van zowel de gemeenschap als de betrokken partijen om dit project zo snel mogelijk te realiseren, zodat we niet alleen de woningnood aanpakken, maar ook de negatieve effecten van leegstand en de daarmee samenhangende problemen vermijden.



7.5. Belangenafweging

Momenteel is het pand nog in gebruik als autogarage, maar eind 2025 loopt het huurcontract van de garagehouder af en is bestemming van bedrijf al gewijzigd naar een woonbestemming. De toekomstige leegstand van het pand levert een risico op calamiteiten, al dan niet met gevaar voor de directe omgeving. Hoewel er maatregelen genomen zullen ter voorkoming van calamiteiten, is niet uit te sluiten dat dit de beste preventie is. Daarnaast is het pand ook niet in gebruik te nemen als woningen door de slechte staat en het soort bouw. Omdat voldaan moet worden aan milieu en klimaateisen is dit economisch gezien niet mogelijk om over te gaan op renovatie. Daarnaast is de woonbehoefte groot in Gorinchem. De vergunning wordt dan ook aangevraagd voor het algemeen belang naar woonbehoefte in gemeente Gorinchem, zoals ook vastgelegd is in de woon- en transformatievisie Gorinchem: Een bruisende creatieve groene stad' van 2019.



BIJLAGE I. Geraadpleegde Literatuur

BIJ12, april 2024. Kennisdocument gewone dwergvleermuis, versie 2.0. BIJ12, Utrecht.

Florauna natuuradvies, N. Schuurmans MSc, 2022. Aanvullend soortenonderzoek. Nistelrode.

Kaarten provincie Zuid-Holland, geraadpleegd op 4 augustus 2025

Tritium advies, L. Bouwmans Bsc, 2022. Quickscan flora en fauna. Nuenen.

Bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68 Gorinchem', vastgesteld 2024.

Verslag Omgevingsdialoog, d.d. 25 januari 2023.



BIJLAGE II. quickscan

Als separaat document bijgevoegd.



BIJLAGE III. Aanvullend soortgericht onderzoek

Als separaat document bijgevoegd.