

Bijlage bij het raadsvoorstel m.b.t. de herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat.

Scenario 1 – basis (strikte voorwaarden en wensen, beste P.K.V)

Geheel gelijk aan Raadsvoorstel 25-03-2025 (“20250325 Raad voorstel v2_bijlage_1”)

De gemeenteraad wordt voorgesteld met de onderstaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Lange Slagenstraat in te stemmen.

Deze voorwaarden en wensen zullen onderdeel worden van de aanbesteding op basis van de Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (Beste PKV) rondom de verkoop van grond.

Voorwaarden (must have):

1. Transformatie van schoolgebouw naar woningbouw;
2. De locatie te begrenzen door de Lange Slagenstraat, Van Neercasselstraat, Nicolaas Pieckstraat en de Abraham Kemplaan;
3. De locatie te verkopen waarbij uitgangspunt is dat de speel- en groenplekken niet worden mee verkocht;
4. Qua woningbouwcategorieën in te zetten op starters, senioren, sociale huur- en koopwoningen waarbij minimaal is voorzien in:
 - a. Minimaal 1/3 sociale huurwoningen;
 - b. Een passende woonvorm geschikt voor een mix van onder meer 55+ en starters.

Indien het mogelijk is om inwoners van Gorinchem voorrang te geven op de woningen, geldt dit als voorwaarde.

5. Stedenbouwkundige voorwaarden:
 - a. De herontwikkeling moet qua situering en bouwhoogte aansluiten bij de omliggende bebouwing met een maximum van 3 bouwlagen. Hoogten worden daarmee mede bepaald door de omliggende bestaande gebouwen;
 - b. Bij de herontwikkeling is de klimaatadaptatiestrategie en bijbehorende doelstellingen uitgangspunt;
 - c. Behouden van het bestaande groen, met name de bomen die (na bomeninventarisatie) waardevol en voldoende levensvatbaar gebleken zijn. Niet waardevol groen kan elders in het project worden teruggebracht.
6. Openbaar gebied cq de groene speelplek is geschikt voor bewoners en de buurt. *NB openbaar groen, dus niet woning gebonden, wordt buiten de verkoop gehouden.*
7. Erfgoed:
 - a. Het ensemble (2 schoolgebouwen en de gymzaal) in essentie in stand houden. Hieronder wordt verstaan:
 - b. Voor de schoolgebouwen de gevels aan straatzijde inclusief kozijnen handhaven. De kopgevels van de gebouwen handhaven als element.

- De eerste 2-3 meter van de gebouwen als volume handhaven, optoppen/ verhogen achter deze zone is mogelijk;
- c. De gymzaal kan worden gesloopt, deze als volume terugbouwen waarbij hetzelfde geldt als bij de schoolgebouwen;
 - d. Het behouden van de drie tegelplateau's (binnen Gorinchem, voorkeur op locatie);
 - e. De 'binnenzijde' van de bouwblokken/de volumes kunnen worden aangepast.

Wensen (nice to have)

Nadere toelichting en opsomming van de in het raadsvoorstel genoemde aanbesteding v.w.b. de wensen. Dit zijn de niet verplichte onderdelen waarbij een aanbod beter wordt beoordeeld c.q. een hogere waardering gegeven wordt naarmate beter invulling wordt gegeven aan/wordt aangesloten bij het wensenpakket:

- A. In lijn met de eisen vanuit Rijk en provincie, oftewel een gedifferentieerd woningbouwpakket wordt geboden:
 - i. 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 betaalbare koopwoningen en 1/3 koopwoningen;
- B. Het omvangrijker behoud van de Erfgoedwaarde
 - i. Behoud onderdelen van het interieur en minder sloop van de achtergevels, dus hoe meer bewaard blijft, hoe hoger de score (ten opzichte van eisen in de voorwaarden);
 - ii. Behoud/ hergebruik van de drie tegelplateaus *op locatie*.
- C. Inrichting openbaar gebied, de transformatie vindt plaats met zoveel mogelijk behoud van de identiteit van de plek.
- D. Een geclusterde woonvorm heeft minimaal een gemeenschappelijke ruimte, heeft een goede mix van 55+ers met andere doelgroepen en is levensloopbestendig ingericht. Als beter invulling wordt gegeven aan de geclusterde woonvorm door aspecten toe te voegen die bijdragen aan de sociale cohesie.
- E. Hoe beter de samenhang van gebouwen en openbare ruimte bijdraagt bij aan een op beweging en ontmoeting gericht plan.
- F. Als beter invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsaspecten van Klimaatadaptatie, Natuurinclusief bouwen en Circulariteit.

Bijlage bij het raadsvoorstel m.b.t. de herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat.

Scenario 2 (minder strikt ingekaderde voorwaarden en wensen, d.w.z. best PKV)

De gemeenteraad wordt voorgesteld met de onderstaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Lange Slagenstraat in te stemmen. Deze voorwaarden en wensen zullen onderdeel worden van de aanbesteding op basis van de Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (Beste PKV) rondom de verkoop van grond.

Voorwaarden (must have):

1. Transformatie van schoolgebouw naar woningbouw;
2. De locatie te begrenzen door de Lange Slagenstraat, Van Neercasselstraat, Nicolaas Pieckstraat en de Abraham Kemplan;
3. De locatie te verkopen waarbij uitgangspunt is dat de speel- en groenplekken worden mee verkocht.
4. Qua woningbouwcategorieën in te zetten op starters, senioren, sociale huur- en koopwoningen waarbij minimaal is voorzien in:
 - a. Minimaal 1/3 sociale huurwoningen;
 - b. Een passende woonvorm geschikt voor een mix van onder meer 55+ en starters.Indien het mogelijk is om inwoners van Gorinchem voorrang te geven op de woningen, geldt dit als voorwaarde.
5. Stedenbouwkundige voorwaarden:
 - a. De herontwikkeling moet qua situering en bouwhoogte aansluiten bij de omliggende bebouwing met een maximum van 3 bouwlagen. Hoogten worden daarmee mede bepaald door de omliggende bestaande gebouwen;
 - b. Bij de herontwikkeling is de klimaatadaptatiestrategie en bijbehorende doelstellingen uitgangspunt;
 - c. Behouden van het bestaande volwassen groen, met name de bomen die (na bomeninventarisatie) waardevol en voldoende levensvatbaar gebleken zijn.
6. Openbaar gebied cq de groene speelplek is geschikt voor bewoners *en* de buurt. Als minimum dient 1/3 van het terrein (de gestelde begrenzing) te worden uitgevoerd als groen, openbaar gebied en/of speelplaats.
7. Erfgoed:
 - a. De tegeltableaus worden dusdanig gedemonteerd ('geoogst') dat die geschikt zijn om te zijner tijd te hergebruiken binnen Gorinchem (opslaan tot het moment van hergebruik is voor gemeente);
 - b. De stalen buitenkozijnen worden dusdanig gedemonteerd ('geoogst') dat die geschikt zijn om te zijner tijd te hergebruiken binnen Gorinchem (opslaan tot het moment van hergebruik is voor de gemeente).

Wensen (nice to have)

Nadere toelichting en opsomming van de in het raadsvoorstel genoemde aanbesteding v.w.b. de wensen. Dit zijn de niet verplichte onderdelen waarbij een aanbod beter wordt beoordeeld cq een hogere waardering gegeven wordt naarmate beter invulling wordt gegeven aan/wordt aangesloten bij het wensenpakket:

- A. In lijn met de eisen vanuit Rijk en provincie, oftewel een gedifferentieerd woningbouwpakket wordt geboden.
- B. Het omvangrijker behoud van de Erfgoedwaarde
 - i. (deels) behoud van de als behoudenwaardig beschreven erfgoed onderdelen, dus hoe meer bewaard blijft, hoe hoger de score;
 - ii. (deels) behoud/ hergebruik van de drie tegelplateaus *op locatie*;
 - iii. (deels) behoud en hergebruik van de stalen kozijnen *op locatie*;
 - iv. Inrichting van het openbaar gebied vindt plaats met zoveel mogelijk behoud van de identiteit van de plek.
- C. Een geclusterde woonvorm heeft minimaal een gemeenschappelijke ruimte, heeft een goede mix van 55+ers met andere doelgroepen en is levensloopbestendig ingericht. Als beter invulling wordt gegeven aan de geclusterde woonvorm door aspecten toe te voegen die bijdragen aan de sociale cohesie.
- D. Hoe beter de samenhang van gebouwen en openbare ruimte bijdraagt bij aan een op beweging en ontmoeting gericht plan.
- E. Als beter invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsaspecten van Klimaatadaptatie, Natuurinclusief bouwen en Circulariteit.

Bijlage bij het raadsvoorstel m.b.t. de herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat.

Scenario 3 (alleen voorwaarden, d.w.z. op beste prijs)

De gemeenteraad wordt voorgesteld met de onderstaande kaders voor de herontwikkeling van de locatie Lange Slagenstraat in te stemmen.

Deze voorwaarden en wensen zullen onderdeel worden van de aanbesteding op basis van de Beste Prijs rondom de verkoop van grond.

Voorwaarden (must have):

1. Transformatie van schoolgebouw naar woningbouw;
2. De locatie te begrenzen door de Lange Slagenstraat, Van Neercasselstraat, Nicolaas Pieckstraat en de Abraham Kemplan;
3. De locatie te verkopen waarbij uitgangspunt is dat de speel- en groenplekken worden mee verkocht;
4. Qua woningbouwcategorieën in te zetten op starters, senioren, sociale huur- en koopwoningen waarbij minimaal is voorzien in:
 - a. Minimaal 1/3 sociale huurwoningen;
 - b. Een passende woonvorm geschikt voor een mix van onder meer 55+ en starters.Indien het mogelijk is om inwoners van Gorinchem voorrang te geven op de woningen, geldt dit als voorwaarde.
5. Stedenbouwkundige voorwaarden:
 - a. De herontwikkeling moet qua situering en bouwhoogte aansluiten bij de omliggende bebouwing met een maximum van 3 bouwlagen. Hoogten worden daarmee mede bepaald door de omliggende bestaande gebouwen;
 - b. Bij de herontwikkeling is de klimaatadaptatiestrategie en bijbehorende doelstellingen uitgangspunt;
 - c. Indien mogelijk het behoud van bestaande volwassen bomen indien die (na bomeninventarisatie) waardevol en voldoende levensvatbaar gebleken zijn.
6. Openbaar gebied cq de groene speelplek is geschikt voor bewoners *en* de buurt. Als minimum dient 1/3 van het terrein (de gestelde begrenzing) te worden uitgevoerd als groen, openbaar gebied en/of speelplaats.
7. Erfgoed:
 - a. De tegeltableaus worden dusdanig gedemonteerd ('geoogst') dat die geschikt zijn om te zijner tijd te hergebruiken binnen Gorinchem (opslaan tot het moment van hergebruik is voor gemeente).