Parallelsessie Beraad en Advies 13 juni 2024
Herontwikkeling locatie Lange Slagenstraat
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer I. Tekir
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw R. Leeuwenburgh Vendrig
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	mevrouw G. Metz
	de heer D. van Gammeren
Democraten Gorinchem:	de heer K. van Willigen
PvdA:	de heer A. Koçak
VVD:	de heer N. van Santen
ChristenUnie/SGP:	de heer A. de Jong
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	mevrouw J. van Oversteeg
SP:	de heer P. van Andel
Inspreker:	de heer A. Meilink
Portefeuillehouder:	mevrouw A. Mager
Ambtelijke ondersteuning:	de heer G. Biesheuvel

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Herontwikkeling locatie Lange Slagenstraat

De opgehaalde informatie, in de participatiebijeenkomst en I&O, blijkt dusdanig divers en uitgebreid dat wethouder Mager deze graag in de B&A van 13 juni a.s. aan u voorlegt. In de bijgaande memo is hierover een nadere toelichting van de wethouder opgenomen.

De heer Meilink maakt gebruik van het spreekrecht een spreekt over de Knarrenhof.
Het is een concept voor prettig, veilig, zelfstandig en leeftijd bestendig wonen. Het is een combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Er zijn ook alle voordelen van samenwonen. Het is bedoeld voor mensen die elkaar graag helpen maar die geen verplichting willen. Het is geen woongroep. Knarrenhof is er voor mensen vanaf 45 jaar en ouder met ruimte voor maximaal twee bewoners onder deze leeftijd. Het is ideaal voor de senior die zelfstandig wil blijven en steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Zo kunnen verschillende leeftijdscategorieën bij elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Er hoort ook een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijk hofhuis bij voor allerhande sociale activiteiten, ook voor de buurt en de gemeente. Het is niet alleen een woonconcept maar ook een welzijnsconcept. Men tekent voor nabuurschap. Het sociale welzijn bevorderende woonconcept verhoogt ook de sociale cohesie. Het is een oplossing voor maatschappelijke problemen door preventie. De werkwijze van de Stichting Knarrenhof is anders dan gebruikelijk. De heer Meilink licht dit nader toe. Sinds 2010 is de Stichting actief en op veel plekken in Nederland worden al Knarrenhofjes gebouwd. Knarrenhof is welzijn door stenen.

De voorzitter bedankt de heer Meilink voor zijn betoog en stelt de B&A over de herontwikkeling van de locatie Lange Slagenstraat aan de orde. Dat zou een knarrenhof kunnen zijn. De vraag is wat de raad met dit gebied wil. Bij een B&A is er gebruikelijk een raadsvoorstel van het college aan de orde. Dat is vanavond niet het geval. De informatiebijeenkomsten hebben veel input opgeleverd en het college is nog niet zover om dat te vertalen naar een raadsvoorstel. Deze B&A kan het college helpen om tot het raadsvoorstel te komen.

Wethouder Mager verduidelijkt dit. Het is een B&A in de puurste vorm want zij wil graag advies van de raad over deze locatie. Er zijn bijzonder veel wensen neergelegd door inwoners en door de raad. Het college was in de veronderstelling een raadsvoorstel te maken maar door de veelheid en diversiteit van inbreng leek het een goed idee om bij de raad na te gaan wat men nu echt belangrijk vindt. De wethouder krijgt graag een advies van de raad over de invulling van dit mooie stukje Gorinchem wat nu wat minder mooi is maar weer mooier kan worden. Zij hoopt op een goede avond zodat er na het reces een gedragen raadsvoorstel opgesteld kan worden.

Mevrouw Van Oversteeg zegt zich te verbazen dat dit een B&A is met deze stukken en toelichting. Zij vindt het wel belangrijk om input te geven maar zij mist een voorzet van het college en het ambtelijk apparaat in de vorm van scenario’s of iets dergelijks. Zij vraagt ook voor de volgende B&A duidelijk aan te geven naast de input de kaders die al bekend zijn vanuit de wet en afspraken die gemaakt zijn en beleidsstukken. Zij mist nu in feite het beraad-gedeelte.

De heer Van Willigen sluit zich hierbij aan. Hij mist ook een kader waar de raad zich nu aan moet houden. Het college had dit beter moeten voorbereiden en de ruimte en beperkingen moeten aangeven.

De heer Van Santen begrijpt de collega’s, maar het kan wel voorkomen dat er veel opgehaald is en dat dit het complex maakt. Blijkbaar is het nog niet mogelijk een plan te maken. Hij wil wel graag een advies geven zoals gevraagd.

De voorzitter vraagt of er nog opmerkingen over het proces zijn.

De heer Van Andel zegt dat hij liever drie keer erover praat dan één keer en later zeggen dat er een fout is gemaakt.

De heer Le Noble sluit zich aan bij de woorden van het CDA. Hij had de vraag genoteerd of er een volgende B&A komt. Hij vraagt of dit als een gecombineerde I&O / B&A beschouwd kan worden.

De voorzitter zegt dat er geen ambtenaren aanwezig zijn, dus het I&O gedeelte moet schriftelijk afgedaan worden als er nog vragen zijn. De overige tijd kan benut worden om ideeën aan het college mee te geven.

De heer Koçak kan zich goed voorstellen dat er zoveel ideeën waren dat de wethouder door de bomen het bos niet meer ziet. Hij had wel verwacht dat het college met een voorstel zou komen.

Wethouder Mager zegt zich de reacties goed te kunnen voorstellen. Zij heeft de startnotitie en de raadsinformatiebrief nog een keer toegevoegd om zo een grof kader mee te geven. De wettelijke voorschriften en dergelijke hadden er ook bij kunnen zitten. In de terugkoppeling bij het opstellen van het raadsvoorstel zal dit meegenomen worden. Zij bedankt de raadsleden voor hun open houding.

De voorzitter geeft vervolgens gelegenheid om te reageren op de inhoud.

De heer Van Santen merkt op dat de VVD zo snel mogelijk wil beginnen met de herontwikkeling. Er is een behoorlijke woningopgave en die moet realistisch aangepakt worden op dit soort locaties in balans met de wijk en de voorzieningen. Hij vindt het belangrijk om een gezond financieel beleid te voeren, dus een goede mix voor jong en oud. Ook inzetten op koop. Het moet ook gaan om behouden als het kan. Je kunt niet alles in stand houden en je moet ook zaken ontwikkelen. Er moet ook vooral gekeken worden naar de opbrengst, slim aanbesteden en het beste wijkresultaat.

De heer Koçak vraagt hoe de VVD denkt over de verhouding koop-huur.

De heer Van Santen heeft naar de wijksamenstelling gekeken. In de Haarwijk is 60% huur en hij denkt dat ook naar een goede balans gekeken moet worden. Ook huur moet een onderdeel zijn maar ook goed kijken naar goede starterswoningen en goede koopwoningen.

De heer Koçak vraagt of de VVD vindt dat dit vastgesteld moet worden. Is het voor de VVD ook een voorwaarde dat eerst de inwoners van de stad in aanmerking moeten komen?

De heer Van Santen zegt dat hij daar niets over gezegd heeft; hij denkt dat je de markt open moet houden voor heel Nederland. Over koop-huur wil hij graag met de collega’s in gesprek gaan en een goede afweging zoeken. In de wijken moet wat meer balans gezocht worden.

De heer Koçak reageert op het openstellen voor heel Nederland en vraagt hoe de VVD denkt over de doorstroming in relatie tot het woningtekort.

De heer Van Santen zegt dat dit wat verder gaat dan het onderwerp van vanavond. Doorstroming moet sowieso aangepakt worden maar dat is een breder vraagstuk.

Wethouder Mager vraagt aan de heer Koçak of hij vindt dat de inwoners van Gorinchem voorrang moeten krijgen.

De heer Koçak zegt in de veronderstelling te zijn dat de eigen inwoners eerst de voorkeur moeten krijgen en vervolgens Nederland. Als dat niet gedaan wordt dan komen alle inwoners van Knarrenhof buiten Gorinchem en hoe wordt dan de doorstroming gestimuleerd?

Mevrouw Van Oversteeg heeft het lijstje van stedenbouwkundige randvoorwaarden erbij genomen en voor haar hoeft dat niet zo gevolgd te worden. Het is wel belangrijk dat de groene omlijsting blijft maar er mag wel wat flexibeler mee omgegaan worden om een optimale indeling van het gebied te bewerkstelligen. Dat met een mix van woningtypes en het realiseren van een gunstige opbrengst. Zij zou het ook mooi vinden om een mix te hebben van wat beperkt gestapelde bouw en grondgebonden woningen. Bestaande bouw of nieuwbouw raakt aan de monumentale status. Haar fractie hecht wel aan de elementen maar niet zozeer aan de bebouwing. Sloop en nieuwbouw kan goed met behoud van bepaalde elementen die een stijl vertolken. Zij heeft ook twijfels bij of het financieel wel goed te vertalen is als uitgegaan wordt van de bestaande bouw.
Voor wie moet er ontwikkeld worden, los van de wettelijke kaders, het is een locatie waar meerdere dingen mogelijk zijn. Zij is een warm voorstander van een concept als Knarrenhof. Dat zou een mooie mix kunnen zijn met jongeren en starters, goed voor de sociale cohesie. De doorstroming moet ook niet vergeten worden. Dat is gunstig voor de financiën. Bijvoorbeeld een paar tweekappers bouwen als kostendrager. Een mix van doelgroepen. Met betrekking tot de openbare ruimte is het spelen belangrijk. Zorg ook voor de sociale veiligheid. De hoogst mogelijke opbrengst is voor het CDA het goede woningaantal en de goede woningtypes. Het resultaat en de snelheid moet voorop staan. Dat is belangrijker dan pure winstmaximalisatie.

Mevrouw Metz is erg blij dat er herontwikkeld gaat worden. Knarrenhof is een mooi initiatief maar dat is voor mensen vanaf 45 jaar. Zij vindt een mix van leeftijden erg belangrijk. Starters, jongeren en ouderen. Als er mooie bouw gerealiseerd wordt voor een mengeling van leeftijden kan het sociale aspect ook gediend worden. Het is ook belangrijk om de sociale huurprijs te hanteren, vooral voor starters, misschien ook wat koop en huur. Niet een hele dure wijk neerzetten. Niet hoger dan de bestaande bouw, maximaal drie hoog. Het behouden van bepaalde elementen wat Stadsbelang betreft in gebouw 1, de raampartijen en daar achter weer alles opbouwen. Gebouwen 2 en 3 hoeven niet persé gehandhaafd te worden. Het tegelwerk kan misschien op een andere manier terugkomen. Het speelterrein zou men graag behouden.

Wethouder Mager zegt dat in ieder geval het groen behouden zou moeten worden. Het is niet zo dat het hele gebied mee verkocht wordt. Dat hangt ook een beetje af van wat er vanavond uit deze sessie komt. De uitstraling van die hoek moet wel groen en vrij liggend blijven.

Mevrouw Metz zou daar misschien ook op een andere manier groen willen ontwikkelen. Mevrouw Van Oversteeg sprak over de veiligheid en daar moet ook goed naar gekeken worden.

De heer Van Willigen zegt ervoor te zijn om het hele gebied aan één ontwikkelaar aan te bieden en daar een aantal voorwaarden aan te verbinden. Knarrenhof is een prachtig initiatief maar de jeugd komt erg in nood dus hij wil de bebo-woning introduceren, de beneden-bovenwoning die bij ontwikkelaars heel gebruikelijk is. Knarrenhof kan uitgebreid worden voor ouderen en jeugd. Dat kan een ideale combinatie zijn voor de sociale cohesie. 20% van de bevolking is ouder dan 65 en de verhouding werkenden en gepensioneerden is nu 1 op 3 en in 2070 is het 1 op 2. Het moet dus ook toekomstbestendig zijn. Verder heeft hij de inbreng van anderen gehoord over sociale huur en hij is voorstander van 30% sociale huur. Dat past in het geheel van de wijk. De monumentale status van gebouw 1 trekt hij zwaar in twijfel. Als dat alleen is afgegeven door de eigen erfgoedcommissie dan pleit hij ervoor die status niet te behouden. Behoud van monumentale status vergt heel veel aanpassingen en dat is zonde van het geld. Speelruimte in de wijk is erg belangrijk. Een aantal vierkante meters moet afgebakend worden in het plan en meegegeven worden aan de ontwikkelaar. Tegenover de flats zou dat gerealiseerd kunnen worden. In dit gebied kan driehoog gebouwd worden. Nog een tip om aan te sluiten bij het terrein van Bergwerf. Er zijn wat wethouders en raadsleden die in die omgeving wonen. Het kan in dat gebied wel een probleem gaan opleveren. Bij de ontwikkeling gaat hij voor optimale woningontwikkeling. De winst in tweede instantie.

Wethouder Mager reageert op de monumentale status en zegt dat het geen monument is maar in het rapport over de monumentale status is meer te vinden over de waarde. Zij heeft gehoord één ontwikkelaar en het element van groen meegeven aan de ontwikkelaar.

De heer Van Willigen benadrukt dat het vooral ook om de speelruimte gaat.

De heer Bahlmann merkt op dat er al veel is gezegd; hij zal veel herhalen. Voldoende openbare groen, jong en oud, sociale cohesie, betaalbare toekomstbestendige woonruimte met een mix van doelgroepen van starters tot senioren. De gebouwen moeten in de omgeving passend zijn en het moet doorstroming bevorderen voor de inwoners van Gorinchem.

De heer Koçak zegt te gaan voor nieuwbouw en duurzaamheid. De openbare ruimte moet groen zijn en biodivers. Ontmoeten en bewegen zijn ook belangrijk. Het college kan ook de verhouding tussen de koop en huur meenemen. Dat is evident. Het is niet de bedoeling dat alleen rijke mensen daar een woning krijgen. Nabuurschap geldt voor iedereen. Het moeten ook huurwoningen onder de huurtoeslag grens zijn. Wat hem betreft krijgen de eigen

inwoners de eerste voorkeur. Dat zou op de een of andere manier opgenomen moeten worden.

De heer Van Santen vraagt of er ook rijke inwoners van Gorinchem zouden mogen wonen.

De heer Koçak antwoordt dat de verhouding in balans moet zijn.

De heer Van Santen vraagt of het ook mensen met cruciale beroepen van buiten Gorinchem mogen zijn.

De heer Koçak herhaalt eerst de eigen inwoners.

De heer Van Willigen vragen of het ook studerende kinderen mogen zijn die nu in een studentenstad wonen en niet kunnen terugkeren.

De heer Koçak zegt dat het in dit geval wel mag.

De heer Le Noble zegt dat hij ook in herhaling zal vallen. Er zijn wel veel overeenkomsten te zien. Er is een woningtekort dus daar moet aandacht voor komen, in de vorm van nieuwbouw met relatief veel kleinere woningen om zoveel mogelijk woningzoekenden te bedienen. Een grotere bouwstempel en het initiatief aan ontwikkelaars laten om creatief om te gaan met de ruimte. Er moet ook groen zijn. De mix van jong en oud, huur en koop, arm en rijk, misschien ook voorrang voor cruciale beroepen. Het erfgoed; de heer Le Noble heeft behoefte aan een pitch van het college of het ambtelijk apparaat om te tonen hoe de huidige bebouwing als uniek bestempeld moet worden. Hij wil geen tweede Kazerneplein realiseren. Hij wil niet betrokken zijn bij iets wat later als eeuwig zonde gezien wordt. Zijn voorkeur op dit moment is nieuwbouw maar hij wil zich wel laten overtuigen. Het erfgoed wat er nu in zit zou hergebruikt kunnen worden, eventueel ook elders in de stad.

De heer Van Santen merkt op dat hij ook heeft gehoord dat het al heel kwetsbaar is en vraagt wanneer de heer Le Noble overtuigd kan worden dat het toch moet blijven staan.

De heer Le Noble zegt dat dat niet te meten is. Overtuigen is niet te concretiseren.

Wethouder Mager zegt dat de stand van zaken van de gebouwen is dat ze zijn onderzocht door Boei. In het rapport is het een en ander vermeld over elementen. In de kaderstelling is daar recht aan gedaan door het ensemble en diverse tableaus te benoemen. Het totaal is niet als monument benoemd.

Mevrouw Van Oversteeg zegt dat de wethouder terecht zegt dat het is onderzocht. Het heeft geen monumentale status. Om die reden is deze ronde ook heel waardevol. Zij hoort veel instemming dat er elementen in zitten die teruggebracht kunnen worden en niet dat moet worden vastgehouden aan het gebouw zelf. Dat is een mooie oplossing voor het dilemma dat de wethouder schetst.

De heer Le Noble zegt dat het niet zijn bedoeling is om een uitgebreid onderzoek te doen. Op basis van de huidige informatie is hij niet overtuigd en gaat hij voor nieuwbouw. Er is ook gesproken over het behouden van gevels, maar dan wordt de kracht van het gebouw teniet gedaan. Dan is nieuwbouw zijn voorkeur.

De heer Van Willigen merkt op dat het geen monumentale status heeft maar dat er elementen zijn met een monumentale status. Moet het college gaan pitchen om iets wel of niet te bewaren? Nu krijgt de raad de gelegenheid om een uitspraak hierover te doen. Hijzelf heeft namens zijn partij gepleit voor sloop en nieuwbouw en waardevolle elementen integreren in het geheel. Kan D66 zich hierbij aansluiten?

De heer Le Noble zegt dat dit ook zijn standpunt is, alleen heeft hij eraan toegevoegd dat hij wel iemand de gelegenheid wil geven om een pitch te doen in dit kader.

De heer Van Andel heeft een lijstje gemaakt van de vier zaken die er stonden. De meeste dingen zijn al gezegd. Hij kan zich vinden in het gaan voor nieuwbouw en het gebruiken van bepaalde elementen op andere plaatsen. Nagegaan kan worden wat we in Gorinchem hebben aan woningen voor ouderen. Bijvoorbeeld de Emmastraat is parkachtig. Hoe het allemaal moet weet hij niet maar de woningen moeten duurzaam zijn, dus nieuwbouw. Stedenbouwkundige randvoorwaarden zouden kunnen zijn maximaal drie woonlagen en de mogelijkheid om verdiept een parkeergarage te realiseren. Er moet gekeken worden naar de mogelijkheden.

Mevrouw Van Oversteeg zegt de waarde die wordt gehecht aan voldoende parkeerplaatsen te waarderen maar een parkeerkelder kost erg veel geld. Het is een kwetsbaar gebied en de huizen zijn niet onderheid. Er is ook sprake van een hoge grondwaterstand.

De heer Van Andel zegt dat hij alleen een suggestie heeft willen doen. Het Knarrenhof concept spreekt hem ook aan, met name het omkijken naar elkaar. Er is gesproken over de gymzaal die zou moeten blijven bestaan. Hij heeft daar geen problemen mee. De verdeling sociale huur en betaalbare en dure koopwoningen: er moet minstens 30% sociale huur zijn. Hij heeft geen probleem met wat duurdere woningen en koopwoningen. De duurdere woningen kunnen de goedkope subsidiëren. Groenvoorzieningen minimaal handhaven, ontmoetingsplekken stimuleren, ruimte voor inwoners en anderen uit de wijk. Het belangrijkste is het veiligheidsaspect. De woningen moeten veilig zijn en blijven en er moet cohesie zijn in de wijk. Hij heeft aangegeven wat er mogelijk zou zijn maar het is niet aan de raad om het te gaan invullen.

De heer De Jong noemt 60-70% bebouwing die past in het straatbeeld van de Haarwijk, 30-40% inrichten met zoveel mogelijk groen en met name in het middengebied. De randen bebouwen. Bestaande bomen handhaven en de groene inrichting voor alle leeftijden om te ontspannen, bewegen en elkaar te ontmoeten. Ook aandacht voor veiligheid en toezicht. Voor de bebouwing denkt hij aan eengezinswoningen en een Knarrenhof voor ouderen en jongeren. Een nieuw aspect kan zijn luxe appartementen om inwoners van Gorinchem te laten doorstromen. Dat kan ook de financiering van huur en koop ten goede komen. Wat de elementen betreft hecht hij niet veel waarde aan wat er nu staat maar wel aan elementen als het tegelplateau en van het ijzer kan een kunstwerk gemaakt worden.

De heer Van Willigen zegt dat groen aan de binnenkant leidt tot groenvoorziening alleen voor dit kleine gebiedje. Is dat de bedoeling?

De heer De Jong zegt dat dit niet de bedoeling is. Tussen de bebouwing ruimte voor ontspanning voor iedereen.

Mevrouw Metz heeft nog een vraag naar aanleiding van de raadsinformatiebrief van 12 december. Er zijn nog huidige gebruikers in de Lange Slagenstraat en zij vraagt of er al zicht is op vervangende ruimte voor deze mensen.

Wethouder Mager antwoordt dat in alle communicatie over dit gebied de beheerder van het gebouw meegenomen wordt. Er zijn gesprekken geweest over waar de gebruikers naartoe zouden kunnen. Het is anti kraak. Vanuit de gemeente zijn daar niet direct oplossingen voor. De vinger wordt aan de pols gehouden. De contacten zijn goed.

De heer Van Willigen noemt de startnotitie van 29 november 2023 waarin een heel ander traject is geschetst. Hij is benieuwd of er binnen afzienbare tijd een herziene startnotitie komt. We moeten wel door.

Mevrouw Van Oversteeg merkt op dat iedereen vanavond de wens voor snelheid heeft uitgesproken. Misschien kan in het raadsvoorstel een planning opgenomen worden.

De voorzitter stelt voor dat het college met een planning naar de agendacommissie gaat en daar wordt bepaald wanneer er een B&A sessie volgt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen: