

Startnotitie kaderstelling herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat

29-11-2023(zaaknummer)

GEMEENTE
GORINCHEM

Inhoud

1. **Inleiding** 3
2. **Achtergrond** 4
3. **Uitgangspunten** 5
4. **Vervolgproces** 7
5. **Besluitvormingsproces** ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1. Inleiding

Het voornemen is om de voormalige schoollocatie aan de Lange Slagenstraat te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met eventueel aanvullende functies. Voor deze herontwikkeling zal de gemeenteraad kaders moeten gaan vaststellen.

In deze startnotitie wordt een voorstel gedaan hoe het proces dat tot deze kaderstelling zal leiden, wordt ingevuld.

2. Achtergrond

De locatie ligt in de Haarwijk en omvat vijf gebouwen. Er staan twee schoolgebouwen uit de jaren zestig, een gymzaal, twee fietsenstallingen en een verhard speelveld. Daarnaast is er een fraaie groene omzooming.

De locatie omvat twee percelen en is 11.238 m^2 groot. De gehele locatie is in eigendom bij de gemeente. De locatie wordt begrensd door de Lange Slagenstraat, Van Neercasselstraat, Nicolaas Pieckstraat en Abraham Kemplaan. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied afgebakend door de gele lijn.

Aan de west- en zuidkant liggen er koopwoningen. Aan de westkant is recent het voormalig KPN-pand getransformeerd tot 17 koopappartementen. Daarnaast is het de opzet dat de voormalige garage Bergwerff, gelegen op de hoek van de Kleine Haarsekade en de Nicolaas Pieckstraat, wordt getransformeerd naar grondgebonden woningen in twee woonblokken (6 woningen in totaal). Aan de oostkant ligt de spoorlijn, die door een waterpartij gescheiden wordt van de voormalige schoollocatie. Ten noorden staat een appartementencomplex van Poort6.



De schoolgebouwen zijn niet meer nodig voor onderwijsdoeleinden. De locatie kan dus worden herontwikkeld. De hoofdvraag bij de beoogde herontwikkeling is: welke functies zijn het meest gewenst en hebben een toegevoegde waarde voor de wijk. Herontwikkelen naar woningbouw zoals aangegeven in de Woon- en Transformatievisie is dan een voor de hand liggende optie en is in dit voorstel dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Uitgangspunten.

Het proces tot kaderstelling voor de herontwikkeling kan starten nadat u een besluit over deze startnotitie heeft genomen. Met het raadsbesluit over de kaderstelling voor de herontwikkeling eindigt dit proces.
Voor de kaderstelling moeten er veel vragen worden beantwoord. Deze vragen zijn hieronder verwoord en waar mogelijk is er een eerste denkrichting voor de kaderstelling geformuleerd (dit in de vorm van uitgangpunten).

1. Vraag: Is woningbouw de meest gewenste denkrichting voor de herontwikkeling? Zijn er daarnaast nog andere functies gewenst?
   Uitgangspunt: Het realiseren van woningbouw zoals aangegeven in de Woon- en Transformatievisie *is het uitgangspunt bij de transformatie van het gebied.*
   Spelen en groen zijn tevens belangrijke en te handhaven functies. Een sociale maatschappelijke functie is wellicht een optie.

2. Vraag: Wat wordt de begrenzing van de locatie?
   Uitgangspunt: Het is het meest logisch om de locatie te begrenzen zoals hierboven in geel aangegeven, te weten door de L. Slagenstraat, Van Neercasselstraat, N. Pieckstraat en de A. Kemplaan. De locatie zal na de kaderstelling in de markt worden gezet. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het speelterrein en het groen niet worden mee verkocht en dus in eigendom bij de gemeente blijven.

3. Welke stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing?
   Uitgangspunt: De herontwikkeling moet qua situering en bouwhoogte aansluiting zoeken en vinden bij de omliggende bebouwing. Het lijkt op voorhand mogelijk om met name aan de Abraham Kemplaan 1 woonlaag extra toe te voegen.
   De handhaving van de speelplek (die zal worden heringericht) en de groene omlijsting is het uitgangspunt.

4. Moeten de bestaande schoolgebouwen gehandhaafd blijven of is nieuwbouw dan wel een mengvorm wenselijk?
   Uitgangspunten zijn:
   A. Van de gebouwen binnen het ensemble (dat zijn de oorspronkelijke gebouwen) blijven de gevels aan de buitenzijde van het ensemble in stand, deze blijven dus staan. Denk daar bij met nam aan het in stand houden van de gevels met de ramen.
   B. De gymzaal hoeft niet te blijven staan maar blijft als ‘volume’ wel in stand, dit betekent dat op deze plaats een bouwsel met hetzelfde volume teruggebouwd wordt. Op deze manier blijft het ensemble behouden.
   C. De binnenzijde van het ensemble kan natuurlijk aangepast worden aan de woonfunctie. Optoppen is mogelijk. Het groen (de bomen) blijft zo veel mogelijk als park voor de buurt behouden.
   D. Specifieke kenmerken van het gebouw, zoals de tegeltableaus, blijven bewaard.

5. Welke beleidsmatige en financiële randvoorwaarden zijn er?
   Uitgangspunt: Het bestaande gemeentelijke beleid is vanzelfsprekend uitgangspunt.

6. Op welke wijze willen we de locatie gaan verkopen? Hoe moeten/willen we aanbesteden?
   Uitgangspunt: De Nota Grondbeleid is hiervoor het vertrekpunt. De intentie is om de locatie niet zelf te gaan ontwikkelen maar deze in de markt te zetten. Het bestaande groen en het speelveld worden niet verkocht en blijven dus in eigendom bij de gemeente. Hoe de locatie in de markt zal worden gezet, wordt in de komende periode nader in beeld gebracht. Daarnaast komt de opbrengst ten goede aan het IHP.

7. Wat wordt de ambitie voor de herontwikkeling, mede bekeken vanuit de Stedelijke Vernieuwing 3.0 die wij met Poort6 gaan opstellen*? Bijvoorbeeld: welke doelgroepen willen we huisvesten?
   Uitgangspunt: een voorstel voor het woningbouwprogramma voor de locatie wordt onderdeel van de concept-raadskaders die we aan B&W gaan voorleggen. Het college heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor het realiseren van woningen voor starters en senioren.
   In ieder geval wordt deze locatie in samenhang met de locatie 'Haarwijk Oost' bekeken. Tevens wordt – voor zover mogelijk - de motie "versnelling woningbouw" hierbij betrokken. Er wordt bestuurlijk nog overleg met Poort6 over het project gepleegd. Vanzelfsprekend kunnen ze meedoen aan de aanbesteding.

8. Hoe gaan we om met de vraag van de stichting Knarrenhof om een woningbouwprogramma op de locatie realiseren?
   Uitgangspunt: De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin aan B&W wordt gevraagd om te onderzoeken of een 'knarrenhofachtige' functie op deze locatie mogelijk is. De motie wordt in het proces meegenomen. Zie ook hierboven onder 7.
   De Stichting Knarrenhof zal in het proces van kaderstelling worden meegenomen.

9. Welke duurzaamheidsambities zijn er?
   Uitgangspunt: Het bestaande landelijke en gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is uitgangspunt.

10. Welke meekoppelkansen met andere ontwikkelingen in de omgeving zijn er?
    Uitgangspunt: Zo is het bijvoorbeeld de planning om het (verharde) speelveld op het perceel aan te pakken. In het speelplaatsenplan Haarwijk is hiervoor budget geraamd.

11. Hoe ziet het participatietraject eruit dat voor de kaderstelling gaat worden doorlopen? Hoe willen we participeren, met wie en wanneer?
    Uitgangspunt: Het nieuwe participatiebeleid is hierin leidend. Met gebruikmaking van de expertise van het Participatiegilde zal een voorstel voor de participatie worden opgesteld. Allereerst zal er een stakeholdersanalyse worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend is het uitgangspunt dat de stakeholders al vanaf het beginstadium bij deze herontwikkeling worden betrokken. Vooralsnog wordt gedacht om 1 participatiebijeenkomst te laten plaatsvinden. In deze eerste bijeenkomst wordt de

notitie met de concept-raadskaders besproken en kunnen de stakeholders hun ideeën en wensen voor de herontwikkeling van de locatie aangeven. Indien uit de stakeholdersanalyse blijkt dat het wenselijk is dat we 1-op-1 gesprekken voeren met een aantal specifieke partijen dan wordt ook georganiseerd. Dit is voor nu de gedachte maar zoals aangegeven, moet dit nader worden besproken en ingevuld. De participatie zal in het eerste kwartaal van 2024 plaatsvinden.

4. Vervolgproces + planning.

Allereerst dient u een besluit over deze startnotitie te nemen. Indien u kunt instemmen met de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in hoofdstuk 3, dan worden deze verwerkt in een notitie met concept-raadskaders. Deze notitie wordt met de portefeuillehouders besproken.

Op basis deze notitie met concept-kaders wordt het participatietraject in het eerste kwartaal van 2024 gestart. Na afronding van de participatie kan de besluitvorming door B&W en de gemeenteraad over de kaderstelling voor de herontwikkeling van het gebied plaatsvinden. B&W neemt dan ook een besluit op welke wijze de locatie in de markt wordt gezet.

De doorlooptijd van de werkzaamheden zoals in hoofdstuk 3 zijn verwoord, bedraagt circa 3 maanden, inclusief het participatietraject. Voor de besluitvorming over de kaderstelling door B&W en de gemeenteraad zijn 2 maanden benodigd. De totale doorlooptijd tot en met de kaderstelling bedraagt naar verwachting 4-5 maanden. Het raadsbesluit voor de kaderstelling wordt nu gedacht in voor de zomervakantie van 2024. Hierna kan de aanbesteding/verkoop van de locatie starten. Dit heeft een gedachte doorlooptijd van 4 maanden.

Ron Osenga, team Projecten.
d.d. 29 november 2023

© Gemeente Gorinchem
In alle gevallen van overname van tekst (hergebruik)
bronvermelding auteursrechtelijk verplicht.

GEMEENTE
GORINCHEM