Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/23/749445/D-975246
Onderwerp: **Raadsvoorstel kaderstelling herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat (versie 2)**

Datum: 27 mei 2025
Portefeuillehouder: Attie Mager
I&O: 17 april 2025
B&A / Raadsvergadering: 5 juni 2025 / 10 juli 2025
Opsteller: Team Advies
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Kaderstelling herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat (versie 2)

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Scenario 1 uit bijlage D-975246-2 vast te stellen als kader voor de herontwikkeling en aanbesteding van de schoollocatie Lange Slagenstraat.

Aanleiding:

In 2024 is op verschillende momenten informatie opgehaald rondom de herontwikkeling van de locatie Lange Slagenstraat, zoals de participatiebijeenkomst (maart 2024), een I&O, ingevuld als ophaal sessie (23-5-2024) en een B&A (13-06-2024). Hierin is gereageerd op de belangrijkste concept kaders die door het college eerder waren vastgesteld.

Op 17 april 2025 vond een I&O plaats over herontwikkeling van de Lange Slagenstraat. Tijdens deze I&O is het voorstel vanuit het college gepresenteerd. Vanuit de gemeenteraad is aangegeven dat er behoefte was aan verschillende scenario's voor deze herontwikkeling. In de bijlage bij dit voorstel vindt u dan ook een drietal scenario's. Scenario 1 is het scenario zoals dat door het college is voorgesteld en gepresenteerd tijdens de I&O van 17 april 2025. Scenario 2 en 3 zijn scenario's waarin minder strikte verplichtingen worden vastgesteld.

In het beslispunt is het eerder door het college voorgestelde scenario opgenomen. Uiteraard heeft de raad de mogelijkheid om voor een ander scenario te kiezen. Waar relevant zijn in dit voorstel de verschillen tussen de scenario's opgenomen.

Beoogd effect:

De kaders uit dit advies zullen, na vaststelling door de raad, verder worden uitgewerkt voor de aanbesteding met als doel: herbestemming van de locatie tot woningbouwlocatie en daarmee ruimte gevend aan invulling van woningbouwwensen c.q. verlichting van het woningtekort en een verbetering van de sociale functie van het openbaar gebied voor de buurt.

Argumenten:

In beginsel wordt hier scenario 1 beschreven en geldt dat ook voor scenario 2 en 3. Daar waar dit wezenlijk afwijkend is wordt dat per onderdeel aangegeven.

1.1. Met de aanbesteding op Beste PKV (Beste Prijs-Kwaliteit verhouding) worden de noodzakelijk geachte zaken verplicht onderdeel van de ontwikkeling en zijn daarmee geborgd. Wenselijke onderdelen worden meer vrijgelaten maar niet losgelaten en zijn daarmee een kans.
De noodzakelijke onderdelen worden als voorwaarden in de aanbesteding vastgelegd en zijn daarmee verplicht. Wenselijke, maar niet verplichte onderdelen worden meegenomen als kwaliteitscriteria, waarop ontwikkelaars kunnen scoren en kunnen daarmee alsnog onderdeel worden van het plan (kans). Dit biedt

ruimte voor kwalitatieve meerwaarde binnen de herontwikkeling. Een vooraf door de gemeente bepaalde weging bepaald voor welk aandeel Geld en Kwaliteit meewegen.

Bij scenario 2: zijn de voorwaarden op met name het gebied van Erfgoed minder strikt, wel worden die onder de wensen en dus als kwaliteitsonderdelen van de aanbieding nog als kans voor het project behouden.

Bij scenario 3: wordt aanbesteed op prijs, er worden dus alleen voorwaarden gesteld en geen wensen. De erfgoed eisen zijn sterk afgezwakt.

1.2. Transformatie naar woningbouw is gewenst en passend.
De functie van woningbouw sluit aan bij de omgevingsvisie en draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

1.3. De begrenzing van het gebied zorgt voor een logische en integrale aanpak.
Door de gekozen begrenzing wordt het aangrenzende gebied integraal meegenomen in de planvorming, wat bijdraagt aan een samenhangende herontwikkeling.

1.4. De afbakening van het te verkopen gebied waarborgt spelen en groen.
Het speelterrein en het groen blijven openbaar. De herinrichting richt zich op een eigentijdse invulling met ontmoeting, bewegen en sociale veiligheid als kernwaarden.

Bij zowel scenario 2 als 3 wordt het openbaar gebied en groen wel mee verkocht en worden daaraan voorwaarden gesteld.

1.5. Er is een behoefte aan geclusterde woonvormen, sociale huur- en starterswoningen.
De woningmarkt kent een grote vraag naar betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor starters en sociale huur. De verdeling van minimaal een derde sociale huurwoningen sluit aan bij de gemeentelijke afspraken met Poort 6 en het rijksbeleid (zoals op dit moment bekend), maar er wordt met dit voorstel niet voldaan aan de voorwaarde van 2/3 aandeel van de nieuwbouw betaalbaar. Dit is geen bezwaar omdat deze voorwaarden gelden op regionaal- dan wel gemeenteniveau en niet op planniveau. Daarnaast kan de toevoeging van woonvormen voor 55-plussers bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Zoals blijkt uit de Strategische agenda Wonen, Welzijn Zorg 2025 2030 van de gemeente is daar behoefte aan. Deze vorm van wonen draagt onder meer bij aan het langer zelfstandig thuis wonen. De exacte verdeling van categorieën, naast de vastgelegde, is aan de markt waarmee het ook voor aanbieders zo aantrekkelijk mogelijk blijft, de behoefte aan deze woningen kwam ook uit de participatie en de I&O naar voren.

Bij scenario 2 zijn de voorwaarden aan Erfgoed minder strikt. Wel is door het onderdeel kwaliteit (de wensen) nog de kans -op basis van de kaders in te vullen door de potentiële ontwikkelaars- om dit onderdeel meer of minder te handhaven. Invloed op de opbrengst is mede afhankelijk van de invulling daarvan.

Bij scenario 3 worden alleen de voorwaarden gehandhaafd. Daarmee is er minder grip op de inpassing van andere woon categorieën. Erfgoed is beperkt tot het behouden van de belangrijke onderdelen *binnen Gorinchem*. Daar staat tegenover dat de marktpartijen meer vrijheid hebben waardoor de verwachting is dat dit een positieve impact zal hebben op de opbrengst.

1.6. Vastleggen van stedenbouwkundige randvoorwaarden is noodzakelijk.
Duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden zorgen voor een goede ruimtelijke structuur aan de transformatie en een klimaatbestendige, natuur inclusieve openbare ruimte. De beperking van bouwhoogte sluit aan bij de input uit de participatiebijeenkomsten.

Vanwege de vrijere opzet van scenario 2 en 3 zijn hier eisen gesteld aan het percentage bebouwd oppervlakte en openbaar gebied om hiermee aan de eisen te blijven beantwoorden.

1.7. Randvoorwaarden voor openbaar gebied en groen versterken de sociale samenhang.
Door eisen te stellen aan de inrichting van het openbaar gebied wordt tegemoetgekomen aan de participatie-uitkomsten en kan het gebied bijdragen aan sociale cohesie.

Vanwege de vrijere opzet van scenario 2 en 3 zijn hier eisen gesteld aan het percentage bebouwd oppervlakte en openbaar gebied om hiermee aan de eisen te blijven beantwoorden.

1.8. Randvoorwaarden voor erfgoed en behoud van waardevolle bouwdelen zijn nodig.
Voorafgaand aan de aanbesteding moet duidelijk zijn welke erfgoedwaarden behouden blijven. Met het vastleggen van de voorwaarden wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van het Erfgoedbeleid van de gemeente om cultureel erfgoed te beschermen en sluit dit daarnaast ook aan bij de participatie-uitkomsten, waarin onder andere waarde werd gehecht aan de tegeltableaus. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor ontwikkelaars om een aantrekkelijke invulling te realiseren.

Scenario 2 en 3: zie met name argumenten punt 1.5

1.9 Het voorstel weegt de financiële opbrengst af tegen de gestelde eisen en wensen voor de ontwikkeling.
Ook vanuit financieel oogpunt is het van belang om nu adequaat en met een niet te complexe opzet te handelen, aangezien de exploitatiekosten met betrekking tot leegstandsbeheer en de achteruitgang van de locatie en opstallen zullen leiden tot een verdere verslechtering van de financiële opbrengst.

Scenario 2 en 3: zie met name argumenten punt 1.5, 1.6 en 1.7.

Risico's:

In beginsel wordt hier scenario 1 beschreven en geldt dat ook voor scenario 2 en 3. Daar waar dit wezenlijk afwijkend is wordt dat per onderdeel aangegeven.

1.1. De aanbestedingsopzet kan leiden tot een lagere financiële opbrengst, doordat kwaliteit en erfgoedbehoud ten koste kunnen gaan van die opbrengst.
De aanbestedingsopzet biedt ruimte voor marktpartijen om kwaliteit te laten prevaleren boven financiële opbrengst. Dit kan betekenen dat meer erfgoedelementen worden behouden dan strikt noodzakelijk, wat kan leiden tot hogere ontwikkelkosten en een lagere grondopbrengst voor de gemeente.
Het vastleggen van primair erfgoed in de voorwaarden minimaliseert dit risico, terwijl aanvullend erfgoedbehoud afhankelijk blijft van een financiële afweging binnen de aanbesteding. Dit biedt een gewogen kans op behoud van waardevolle elementen zonder onnodige financiële druk op de exploitatie. Door marktpartijen de ruimte te geven binnen de kwaliteitscriteria, wordt de juiste balans gezocht tussen kosten en ruimtelijke kwaliteit.

Scenario 2 en 3: zie met name argumenten punt 1.5, 1.6 en 1.7.

1.2. De gekozen verdeling van sociale huur- en betaalbare woningen kan in latere ruimtelijke procedures leiden tot belemmeringen of financiële consequenties.
Het rijksbeleid is nog niet definitief, dus onderstaande is gebaseerd op de lijn van het beleid zoals vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken voor 2025-2035. Het Rijksbeleid vraagt op regionaal niveau om een verdeling waarbij 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar is, waarvan 1/3 sociale huur door corporaties. De gemeente heeft zich in de woondeal gecommitteerd om deze ambitie na te streven. Op dit moment is er nog geen regionaal woningbouwprogramma dat hieraan voldoet. In de praktijk zien we dat Rijk en provincie het vooralsnog daardoor op planniveau toetsen en soms ook subsidieregelingen hiervan afhankelijk maken.
In dit voorstel wordt alleen sociale huur geborgd, zonder aanvullende eis voor betaalbare koop- en huurwoningen waardoor de huidige opzet niet aansluit bij het aangekondigde rijks- en provinciebeleid voor zover nu bekend. Zolang er geen regionaal woningbouwprogramma is dat aan het Rijksbeleid voldoet kan dit de volgende gevolgen hebben:

- Hierdoor kan de provincie of het Rijk in latere ruimtelijke procedures aanvullende eisen stellen of beperkingen opleggen. Dit kan leiden tot vertraging of zelfs juridische consequenties (schadeplichtigheid) voor de gemeente als uiteindelijk op regionaal niveau niet wordt voldaan.
- De gemeente moet dus mogelijk elders in de stad of regio extra betaalbare woningen realiseren cq die in het regionaal woningbouwprogramma opnemen om alsnog aan de Rijksdoelstellingen te voldoen (tevens een beheersmaatregel).
- Subsidieregelingen kunnen afhankelijk zijn van het aandeel betaalbare woningen, waardoor de ontwikkeling mogelijk minder of geen financiële ondersteuning krijgt.

Omdat het Rijksbeleid nog niet definitief is vastgesteld, blijft er enige onzekerheid over de exacte vereisten. Door 1/3 sociale huur te borgen, wordt in ieder geval een deel van de landelijke prestatieafspraken nageleefd.

Scenario 2 en 3: zie met name argumenten punt 1.5

Financiën:

Uitgangspunt is dat de schoolgebouwen met het bijbehorende gebied worden verkocht. De verkoop zal gebeuren binnen de Nota Grondbeleid en de jurisprudentie (Didam-arrest). De netto opbrengst zal, zoals met de gemeenteraad afgesproken, ten gunste komen van de Reserve Onderwijshuisvesting. Het handhaven van gebouwen en/of bouwdelen heeft een negatieve invloed op de opbrengstpotentie van de locatie.

Bij scenario 2 en 3 is die invloed beperkter en de opbrengstverwachting hoger doordat de gegadigden meer ruimte hebben de ontwikkeling vorm te geven, zie omschrijving bij argument 1.5.

Participatie:

De conceptkaders zijn tijdens een bijeenkomst op 19 maart 2024 aan de omwonenden en stakeholders voorgelegd. De belangrijkste inbreng/conclusies zijn: veel vraag naar woningen voor zowel senioren als starters. Grondgebonden woningen met eventueel optopping. Het groen behouden en geen hoogbouw. Passend binnen de omgeving. Het openbaar gebied graag inrichten voor spelen, ontmoeten en ontspanning. Liefst zo snel mogelijk, nu onveilig.

Op 23 mei 2024 vond over de kaders een I&O plaats. De uitkomsten hiervan zijn vergelijkbaar met participatieavond met inwoners en stakeholders. Passend binnen de omgeving. Niet hoger dan de Poort6 flat. Aan de spoorzijde het hoogste gedeelte. Merendeel ziet geen toevoegde waarde in de gevels laten staan en het ensemble. Wel inzetten op hergebruik van tegeltjes, stalen kozijnen. Stijl aanhouden. Gemixt wonen voor jong en oud. Met grondgebonden woningen en daarboven nog 2 a 3 lagen. Betaalbaar/sociaal mix van huur en koop en voor doorstroom uit eigen wijk. Openbare ruimte, parkachtige setting met bankjes, bewegen en spelen voor iedereen uit de wijk. Liefst zo snel mogelijk aanpakken, nu onveilig.

Communicatie:

Communicatie met de buurt/participanten en pers wordt afgestemd op de besluitvorming door de raad.

Duurzaamheid:

Bij de herontwikkeling is de klimaatadaptatiestrategie en bijbehorende doelstellingen uitgangspunt, dit is in de voorwaarden en/of wensen opgenomen.

Vervolgproces:

Na het besluit van de raad zullen de bij het desbetreffende scenario opgenomen voorwaarden als kader dienen voor de verkoop/ aanbesteding en wordt die voorbereid. Hiervoor zal een deskundige partij worden aangetrokken zodat de voorwaarden en wensen, procedure etc. op de juiste wijze worden vertaald. Aansluitend op het raadsbesluit zal een beeld worden geschetst van de verwachtte doorlooptijden van het aanbestedingsproces inclusief de ruimtelijke procedure.

Sociale huurwoningen
Ten aanzien van het realiseren van de sociale huurwoningen vindt een vervolgoverleg plaats met Poort6. Het lijkt mogelijk om een deel van de locatie aan Poort6 te verkopen. Het aaneengesloten gedeelte van het gebied wat overblijft kan vervolgens in de markt worden gezet. Mocht directe verkoop aan Poort6 niet mogelijk zijn dan zal in de totale aanbieding van de locatie een aandeel sociale huurwoningen worden opgenomen. Hierbij wordt duidelijk omschreven waaraan deze sociale huurwoningen moeten voldoen.

Leegstandsbeheer
In eerste instantie zal vanuit de gemeente worden bepaald of de gebouwen leeg moeten zijn bij de eigendomsoverdracht of bij start bouw. Het uitgangspunt is nu dat dit bij de eigendomsoverdracht is, indien dit bij start bouw is wordt dit een aanvullende voorwaarde in de aanbesteding. Zodra er meer duidelijkheid is over die keuze en het moment daarvan zal dit via leegstandsbeheer aan de huidige gebruikers worden meegedeeld zodat de gebouwen tijdig leeg zijn.

Participatie
Als er een ontwikkelaar is geselecteerd stelt deze (in overleg) met de gemeente een participatieplan op. Zodat de buurt meegenomen wordt in de verdere ontwikkeling en invulling.

Ruimtelijke procedure
Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan. Om toch medewerking te verlenen aan het initiatief kunnen wij een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) inzetten. De BOPA bedoeld is voor concrete projecten op basis van een uitgewerkt plan, waarbij het niet nodig is om de regels van naastgelegen percelen aan te passen of mogelijkheden in het omgevingsplan op de locatie te schrappen of de bestaande regels te wijzigen. In beginsel wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken.

Bijlagen:

- Bijlage bij het raadsvoorstel m.b.t. de herontwikkeling schoollocatie Lange Slagenstraat (D-975246-2)

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 27 mei 2025
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Scenario 1 uit bijlage D-975246-2 vast te stellen als kader voor de herontwikkeling en aanbesteding van de schoollocatie Lange Slagenstraat.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 juli 2025.

Griffier,
{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,
{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}