Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 18 juni 2026
Herontwikkeling locatie Elzenhof
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	mevrouw P. de Groot
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Democraten Gorinchem:	de heer P. Schefferlie
	de heer J. Waltheer
Stadsbelang:	mevrouw N. Koornwinder
VVD:	de heer N. Andressen
	mevrouw C. van Gorkom
PRO:	de heer K. Ilgör
	mevrouw A. Rijsdijk
D66:	mevrouw W. Boeter
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
CDA:	de heer K. Wirken
SP:	---
Gorcum Actief:	mevrouw E. Hamann
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	de heer M. Dicke
Gast:	de heer A. de Jong (bestuurslid festiviteitenvereniging)

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Herontwikkeling locatie Elzenhof

De aanleiding voor deze I&O is om de gemeenteraad te informeren over de noodzaak en achtergrond van de herontwikkeling van de locatie De Elzenhof. Tijdens deze bijeenkomst wordt een toelichting gegeven op de uitgevoerde onderzoeken, de ontwikkelde varianten voor herontwikkeling en de resultaten uit de participatie met bewoners van Dalem. Daarnaast wordt de gemeenteraad uitgenodigd om wensen, aandachtspunten en richtinggevende input mee te geven voor het vervolgproces en de verdere besluitvorming.

Wethouder Dansen leidt het onderwerp in. Vanavond wordt de raad bijgepraat over de opties voor de locatie Elzenhof omdat meerdere belangrijke opgaven hier samenkomen die in samenhang opgepakt zouden kunnen worden. De gemeente staat voor de opgave van het vernieuwen en verduurzamen van maatschappelijk vastgoed en voorts de grote opgave voor het toevoegen van betaalbare woningen en het in positie brengen van Poort6 om aan die uitbreidingsopgave voor het sociale segment te voldoen. De mogelijkheden in dit deel van de stad zijn beperkt terwijl de gemeente wel een belangrijke ambitie heeft om te groeien naar meer balans in de hele stad.
Op de locatie Elzenhof doet zich een kans voor om aan deze twee opgaven invulling te geven. Tegen die achtergrond is gekeken naar de mogelijkheden voor een integrale herontwikkeling en daarvoor zijn conceptkaders opgesteld om Poort6 de ruimte te geven om verschillende ontwikkelvarianten te verkennen. Aan de hand van deze verkenningen wordt input opgehaald bij zowel inwoners als raad. Met de variantenstudie staat dus nog niets vast. De uiteindelijke afweging en vaststelling zijn aan de raad. In de verkenning is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de festiviteitenvereniging en de behoefte aan en het belang van een ontmoetingsfunctie voor de kern Dalem. Dit heeft

geleid tot drie verschillende varianten waarin rekening is gehouden met ruimte voor de festiviteitenvereniging en de te realiseren woningen waarbij ook de kosten aan de orde komen. Op het proces en deze varianten wordt in de presentatie een nadere toelichting gegeven waarbij uiteraard ruimte wordt geboden om vragen te stellen. Rekening houdend met het gemeentelijk beleid en de opgave waar de gemeente voor staat horen hoort het college graag uw reacties zodat het nieuwe college deze kan meewegen bij het voorstel dat te zijner tijd aan de raad zal worden voorgelegd. De raad is aan zet bij het definitief vaststellen van de kaders voor deze ontwikkeling.

De heer Dicke verzorgt een presentatie. De Elzenhof is verouderd (gebouwd in 1970) en staat op de nominatie voor herontwikkeling of sloop. In 2021 is een routekaart opgesteld voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. De gebouwen van de Elzenhof staan ook op deze lijst vanwege de wensen voor energieneutraal (2030) en 50% CO^2 reductie (2030). Met deze herontwikkeling ontstaat ook de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen. De raad is hierover eind 2023 geïnformeerd met een raadsinformatiebrief en daarna zijn begin 2024 gesprekken gevoerd met de festiviteitenvereniging naast een participatiebijeenkomst met de gebruikers. Vervolgens is een voorlopige nota van uitgangspunten opgesteld en heeft Poort6 een aantal varianten uitgewerkt die op inloopbijeenkomsten zijn gepresenteerd aan de bewoners.
Twee gebouwen op de locatie zijn nog in goede staat (sheet 5), maar moeten wel verduurzaamd worden. Het tussenliggende gebouw verkeert in slechte staat en ook het dorpshuis en de gymzaal zijn sterk verouderd. Voor het opstellen van de nota van uitgangspunten is gesproken met interne en externe partijen en de gebruikers van de zalen (sheet 6). Op sheet 7 zijn de kaders voor de nota van uitgangspunten vermeld.
De festiviteitenvereniging wil in het huidige gebouw blijven. De gebruikers van de zalen staan op zich positief ten opzichte van een herontwikkeling van de locatie. De meeste gebruikers kunnen op andere maatschappelijke locaties ondergebracht worden.
Poort6 heeft drie varianten uitgewerkt. Per variant is de financiële haalbaarheid bepaald.

Variant 1:
Behoud en verduurzaming verenigingsgebouw + nieuwbouw appartementen.
Toevoeging van 17 appartementen, parkeren op eigen terrein, getrapte bouwlagen van 2 naar 3 naar 4. Een eigen ruimte voor de festiviteitenvereniging, splitsing van het perceel. Geen echte dorpshuisfunctie, de festiviteitenvereniging is alleen voor leden. In deze variant kunnen minder appartementen gerealiseerd waardoor de variant niet kostendekkend is. Voorts biedt deze variant minder mogelijkheden voor groen en stedenbouwkundig als minder wenselijk aangemerkt.

Variant 2:
Volledige sloop en nieuwbouw appartementen met 250 m² maatschappelijke ruimte. De festiviteitenvereniging kan in de maatschappelijke ruimte gehuisvest worden en eventueel ook andere verenigingen. Parkeren op eigen terrein, getrapte bouw van 2, naar 3 naar 4 bouwlagen. Deze variant is toekomstbesteding en duurzaam. Er worden meer appartementen toegevoegd waardoor er meer grondopbrengst is. Betere doorstroming van de woningbouw in Dalem. Nadeel is dat er geen dorpshuisfunctie is, de festiviteitenvereniging is alleen voor leden. De maatschappelijke ruimte is vanwege de grootte een dure ruimte die drukt op de exploitatie waardoor de variant niet kostendekkend is. Voorts is deze variant redelijke dicht op de Pr. Irenelaan gesitueerd.

Variant 3:
Volledige sloop en nieuwbouw appartementen met 110 m² maatschappelijke ruimte. Aan deze variant zijn vier middenhuur woningen toegevoegd wat meer grondwaarde oplevert waardoor de variant financieel haalbaar is. De maatschappelijke ruimte wordt als voldoende aangemerkt voor de activiteiten van onder andere de festiviteitenvereniging (huidige ruimte is 84m²). De Floriszaal die ook vaak door de festiviteitenvereniging gebruikt wordt, is vergelijkbaar met dit aantal m². Poort6 heeft aangegeven eigenaar te willen worden van de ruimte zodat het totale gebouw eigendom wordt van Poort6. De maatschappelijke ruimte

kan vervolgens verhuurd worden aan de festiviteitenvereniging, ook de dansschool en de ouderenvereniging zouden gebruik kunnen maken van deze ruimte, maar ook de bewoners van de appartementen. Deze variant is toekomstbestendig, duurzaam en financieel haalbaar: 11 appartementen sociale huur, 4 middenhuur appartementen en een multifunctionele ontmoetingsruimte voor Dalem. Stedenbouwkundig als het meest passend aangemerkt met de meeste ruimte voor groen.
De financiële consequenties voor de verschillende varianten worden geduid op sheet 12 en 13. Hoe meer appartementen, hoe groter de grondwaarde. De kosten voor de maatschappelijke ruimte drukken op de exploitatie. Variant 3 is bijna kostenneutraal. De genoemde tekorten zijn nog niet opgenomen in de begroting.

Op de inloopavond van 11 mei waren meer dan 100 personen aanwezig, voornamelijk bewoners en is uitgevraagd welke variant het best bij Dalem past, welke zorgen en aandachtspunten meegenomen moeten worden en welke opmerkingen en ideeën er zijn. 58% heeft gekozen voor variant 1 vanwege het behoud van de verenigingsfunctie en de integratie binnen het dorp. De varianten 2 en 3 worden door 8% van de aanwezigen als het meest passend aangewezen. 16% heeft geen enkele variant als acceptabel aangemerkt (gebouw te groot, te kolossaal). 10% kiest voor een combinatie van variant 1 en 2, variant 2 en 3 of een 4e variant met minder bouwlagen.
76% van de bewoners hecht waarde aan het behoud van voorzieningen en verenigingen als sociale kern van de gemeenschap, 54% vindt een goede ontmoetingsplek belangrijk voor sociale cohesie en gemeenschapsvorming in de buurt, 43% benadrukt dat nieuwbouw qua hoogte en uitstraling moet passen binnen het dorp, 25% geeft aan dat er voldoende woningen moeten komen, 18% noemt parkeergelegenheid en bereikbaarheid als belangrijke aandachtspunten.
De meeste zorgen richten zich op de hoogte en de uitstraling van het appartementencomplex (inkijk) en het waarborgen van de continuïteit van de festiviteitenvereniging voor, tijdens en na de bouw. Een groot deel van de bewoners vindt dat de festiviteitenvereniging op de huidige locatie moet blijven, wil woningen voor de Dalemse jeugd en ouderen, koopwoningen om de doorstroming te bevorderen en heeft zorgen over verkeer. Voorgesteld is om een sessie met de bewoners te organiseren om deze zaken gezamenlijk vorm te geven.
Dilemma's en aandachtspunten: meer woningen versus het behoud van de dorpse schaal, financiële haalbaarheid versus behoud maatschappelijke voorzieningen, het accommodatiebeleid stelt dat accommodaties door meerdere partijen gebruikt moeten kunnen worden, de festiviteitenvereniging betaalt momenteel huur op basis van leegstandsbeheer (na de herontwikkeling wordt een regulier huurtarief gehanteerd).
Afsluitend geeft hij aan dat de raad wordt gevraagd welke aandachtspunten meegegeven worden en hoe aangekeken wordt het programma (woningtypen/doelgroep).

De heer Andressen vraagt of er naast Poort6 ook mogelijkheden zijn voor andere ontwikkelaars.

Wethouder Dansen antwoordt dat op deze locatie in Oost sociale huurwoningen worden gewenst en daarvoor is Poort6 de enige partij.

De heer Andressen begrijpt dat 25% van de geënquêteerden wonen als belangrijk heeft aangemerkt, maar neemt aan dat deze woningen gezien de wachtlijst niet alleen voor mensen uit Dalem zijn.

De heer Dicke bevestigt dat daar nu nog geen afspraken over gemaakt zijn.

De heer Wirken geeft aan dat de festiviteitenvereniging zijn fractie aan het hart gaat, net als de voetbalvereniging (GJS) en vraagt of ook met hen is gesproken.

De heer Dicke antwoordt dat niet met GJS is gesproken ondanks dat de vereniging meerdere malen werd uitgenodigd.

De heer Krol informeert naar de overwegingen om variant 1 stedenbouwkundig als minder wenselijk aan te merken. Voorts vraagt hij waarom in variant 2 geen dorpshuisfunctie kan zijn (alleen voor leden). Hij begrijpt dat het gebouw van de festiviteitenvereniging blijft bestaan maar ook beschikbaar komt voor andere gebruikers. Hij vraagt voorts of de ligging van het trainingsveld voor spanning zou kunnen met de nieuwe bewoners van het complex.

De heer Dicke reageert dat in variant 1 naar de mening van de stedenbouwkundige een gedateerd gebouw naast een nieuw gebouw wordt gerealiseerd maar dit nieuwe gebouw wordt beperkt door de aanwezige ruimte. De festiviteitenvereniging wil de dorpsfunctie en alle zaken die daarbij horen niet op zich nemen, niet iedereen kan zomaar binnenlopen.

De heer De Jong reageert dat de festiviteitenvereniging van mening is dat op dit moment sprake is van een andere situatie dan vier jaar geleden toen werd gevraagd of de festiviteitenvereniging het dorpshuis wilde gaan beheren. Daar is destijds negatief op gereageerd omdat het bestuur daar vanwege hun werkzame leven geen mogelijkheden voor zag. Inmiddels zijn de omstandigheden veranderd en is de festiviteitenvereniging bereid de dorpshuisfunctie in te vullen, maar de gemeente heeft andere ideeën met betrekking tot de dorpshuisfunctie die binnen het dorp wellicht te verenigen zijn. Op de activiteiten van de festiviteiten zijn naast leden ook niet leden welkom. Het gebouw kan ook geschikt zijn voor andere gebruikers. Op dit moment is de seniorenclub al ingestroomd en zo zijn er meer dingen die kunnen gebeuren. In de nieuwe situatie kan wellicht een modus gevonden worden.

De heer Schefferlie vindt het belangrijk om elkaar te vinden en te versterken en vraagt of de inbreng is geleverd voor of na de opstelling van de varianten. Voorts vraagt hij of de meningen hebben geleid tot aanpassingen. Hij heeft begrepen dat GJS het vooral lastig vindt dat de gymzaal niet meer gebruikt kan worden waardoor de leden naar Dalemplein moeten in de winter. Het fonds openbaar bewoning is geneigd om te investeren in maatschappelijk welzijn. Hij vraagt of er inspanningen zijn gepleegd om van hieruit een bijdrage te krijgen om zowel woningen te kunnen toevoegen als ook het hart van het dorp in stand te houden.

Wethouder Dansen vindt het fijn om te horen dat de festiviteitenvereniging inmiddels een andere insteek voorstaat dan vier jaar geleden. Zij en wethouder Polatli zijn al enige tijd in gesprek met de festiviteitenvereniging vanwege de welzijns-/buurthuiscomponent. Geprobeerd is om samen met Poort6 te gaan voor ontwerpen die de vele wensen die leven ruimte te kunnen geven. Het is altijd moeilijk om iedereen tevreden te stellen, maar er zijn woningen nodig. Het is fijn dat de festiviteitenvereniging bereidheid toont voor de dorpshuisfunctie, maar het financiële tekort bijpassen behoort op dit moment niet tot de financiële mogelijkheden van de gemeente. Het nieuwe college zal straks met een raadsvoorstel moeten komen. Dit is het moment voor de om mee te geven wat belangrijk gevonden wordt.

De heer Schefferlie verwijst voor middelen naar het FOWW (Fonds Ontwikkeling Wonen & Welzijn) want niemand heeft er iets aan als er woningen worden gebouwd waardoor de leefbaarheid en de samenhang van het dorp achteruit gaan. Het is aan het nieuwe college om hier met een frisse blik naar te kijken. Zijn fractie wil graag de maatschappelijke functie een levensvatbare plek geven en dat zou geld kunnen kosten. De bewoners en de festiviteitenvereniging moeten goed geïntegreerd worden in de te kiezen variant.

Mevrouw Koornwinder merkt op dat activiteiten op de avond heel belangrijk zijn voor de jeugd en vraagt of de festiviteitenvereniging dat ook kan bieden. Als dat niet het geval is vraagt zij of er ruimte wordt geboden aan een andere uitbater voor de avonden.

De heer De Jong antwoordt dat de festiviteitenvereniging wordt beperkt in kunnen maar niet in willen. De festiviteitenvereniging doet ook veel voor kinderen en jongeren, vooral de

jeugd tot 12 jaar. Voor de groep van 12 tot 18 wordt op dit moment nog te weinig gedaan, maar als er ideeën zijn wordt daar graag op ingespeeld.

De heer Ilgör wijst op de BTW compensatie die in variant 1 lager is en verzoekt om verduidelijking. Hij informeert voorts welke financiële tekorten nog niet zijn opgenomen in de begroting.

De heer Dicke antwoordt dat BTW compensatie een mogelijkheid biedt om BTW terug te ontvangen. De rode cijfers onderaan in de tabel zijn nog niet opgenomen in de begroting.

Mevrouw Boeter vraagt op welke groep de woningbouw zich richt.

Wethouder Dansen antwoordt dat het om sociale woningbouw gaat voor mensen die ingeschreven staan bij Poort6. In variant 3 is ook middenhuur opgenomen voor mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur. Desgevraagd geeft zij aan dat Poort6 graag treintjes organiseert (oudere mensen die uit een (grotere) huurwoning verhuizen). De gemeente kan niet bepalen dat toekomstige bewoners perse uit Gorinchem moeten komen. Dit kan als kader meegenomen worden, maar de gemeente kan zich niet bemoeien met het beleid van Poort6.

De heer Andressen merkt op dat de festiviteitenvereniging heeft aangegeven dat er ruimte nodig is om materialen op te slaan. In de presentatie is aangegeven dat de maatschappelijke ruimte van 110m² ruimschoots voldoet aan de behoeften van de festiviteitenvereniging. Hij vermoedt dat dit zonder de ruimte voor opslag is en vraagt aan wat voor voorziening voor opslag gedacht wordt.

Wethouder Dansen antwoordt dat ook het zoeken naar ruimte voor opslag die de festiviteitenvereniging nodig heeft een uitdaging zal zijn voor het nieuwe college. In het te realiseren gebouw moeten ook andere dingen kunnen plaatsvinden. Het huidige college heeft voor de opslag nog geen oplossing voor gevonden.

Mevrouw Rijsdijk wijst op mogelijkheden voor Poort6 om appartementen jongeren en ouderen te realiseren en vraagt of het realiseren van woningen voor ouderen in Dalem voor doorstroming zal zorgen.

Wethouder Dansen antwoordt dat die mogelijkheid er altijd is, maar er mogen geen doelgroepen uitgesloten worden en er mag ook niet gesteld worden dat bewoners perse uit Gorinchem of Dalem moeten komen. Poort6 moet ook rekening houden met de duur van de inschrijving op de wachtlijst.

Mevrouw Hamann informeert of The Mall activiteiten organiseert in Dalem. Zij vraagt voorts of er een andere plek denkbaar is in Dalem voor de dorpshuisfunctie gezien de behoefte aan woningen in Dalem. In de presentatie is aangegeven dat de ontwikkeling pas bij 25 woningen rendabel wordt en daarom moet voor de dorpshuisfunctie wellicht een andere plek gevonden worden. Aan de Beatrixlaan ligt een veldje.

Wethouder Dansen reageert dat er geen geld is om ergens apart een buurthuis te realiseren, dat zal voor een heel andere uitdaging zorgen.

Mevrouw Hamann vervolgt dat in het financiële overzicht wordt aangegeven dat de maatschappelijke functie € 300.000 tot € 600.000 kost. Dat is veel geld.

De heer Dicke merkt op dat in variant 3 Poort6 eigenaar wordt van de maatschappelijke ruimte en daarom zijn daarvoor geen kosten opgenomen in het overzicht.

Wethouder Dansen geeft aan dat The Mall jongerenwerk uitvoert in heel Gorinchem maar weet niet precies wat er in Dalem wordt gedaan.

De voorzitter zag dat de vertegenwoordiger van de festiviteitenvereniging nee schudde toen deze vraag gesteld werd.

Mevrouw Van Gorkom vraagt hoe gehoor wordt gegeven aan de groep inwoners die heel duidelijk de voorkeur geeft aan de variant die het gezien de financiën niet gaat worden. Zij vraagt voorts of wellicht nogmaals in gesprek gegaan kan worden om toch gehoor te kunnen geven aan de voorkeur van degenen die gestemd hebben.

De heer Dicke antwoordt dat de kosten per variant zijn aangegeven. De stem van de bewoners drukt in zijn optiek behoorlijk op de uiteindelijke beslissing van de raad.

Mevrouw Van Gorkom stelt gezien de nieuwe inzichten voor om nogmaals met bewoners te spreken omdat er ook een groep is die voor geen van de varianten heeft gekozen, wellicht dat er toch nog een alternatief denkbaar is.

De heer Waltheer informeert naar de consequenties voor de festiviteitenvereniging als de huur naar het reguliere tarief gaat. Voorts vraagt hij waarom ervoor gekozen wordt om de kinderen voor de gymlessen van GJS naar Dalemplein te laten lopen.

De heer Dicke bevestigt dat de festiviteitenvereniging op dit moment een leegstandstarief betaalt. Na de herontwikkeling moet het reguliere huurtarief betaald worden. Wellicht dat daar een subsidie voor aangevraagd kan worden, maar dat is nu nog niet aan de orde. Het zou ook kunnen betekenen dat de festiviteitenvereniging haar leden om een hogere bijdrage zal moeten vragen, maar dat kan hij nu nog niet beoordelen.
Dalemplein is bijna 200 meter verder gelegen dan de locatie waar nu gebruik van gemaakt wordt, maar er moet ook gekeken worden na zo veel mogelijk doelmatig inzetten van de gymzalen.

De heer Krol heeft nog geen antwoord gekregen op de vraag over de ligging van 13 appartementen nagenoeg aan het trainingsveld van GJS.

De heer Dicke antwoordt dat het aan de bewoners is of zij naast een trainingsveld willen wonen.

Mevrouw Boeter merkt op dat sportvelden tegenwoordig gebruik maken van LED verlichting. Zij weet dat flatbewoners aan de andere kant van de A27 hebben geklaagd over de lichtmasten bij het zwembad en geeft als suggestie mee om toch goed nar de lichtmasten te kijken want anders willen mensen daar niet graag wonen.

Sluiting

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

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.