

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 23 november 2023
Transformatie Schelluinsestraat
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: mevrouw P. de Groot
Griffie: mevrouw J. den Uyl
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-PvdA-CDA-Christenunie/SGP-VVD-D66-Gorcum Actief
Portefeuillehouder: mevrouw A. Mager
Ambtelijk: de heer J. Mos en de heer T. Horstink (CTP)
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Transformatie Schelluinsestraat

De raad informeren over de samenwerking tussen gemeente en CTP met betrekking tot de Schelluinsestraat.

Wethouder Mager verwijst naar de bijeenkomst van vorige week over de economische visie en zegt dat dit onderwerp hier onlosmakelijk mee verbonden is. Vanavond wordt toegelicht dat het plan voor de Schelluinsestraat een flinke aanloopperiode heeft. In de presentatie wordt ingegaan op de samenwerking. De wethouder licht toe dat de gemeente ook samenwerkt met de eigenaren van de bedrijven die panden hebben aan de Schelluinsestraat. Er is een eerste bijeenkomst geweest met hen. Alle ondernemers waren daarbij uitgenodigd en het ambtelijke team en de partners zijn voorgesteld. Er was ook een informeel samenzijn op de vide. In december vindt een vervolgoverleg plaats. Er worden ook veel bedrijven aan de Schelluinsestraat bezocht. Het project bevindt zich nog in een prille fase. In de loop der tijd moeten er wel veel beslissingen genomen worden.

De heer Mos merkt op dat mevrouw Katja Severin, de projectleider, hier had moeten staan maar zij is wegens ziekte verhinderd. Hij probeert haar te vervangen. Hij toont een beeld van 1975, 2008 en heden. Het perspectief van nu en van de toekomst wordt geschetst. Toegelicht wordt waarom er samengewerkt moet worden. CTP is naast vastgoedontwikkelaar eigenaar van DeliHome Vastgoed. Wat vraagt een transformatie inhoudelijk, zakelijk, praktisch en financieel. De rolverdeling tussen gemeente en CTP wordt geschetst.

Mevrouw Veldheer ziet in de presentatie veel eigendommen van DeliHome en vraagt of de panden van andere eigenaren ook aangekocht worden.

De heer Mos antwoordt dat met de eigenaren van deze panden gesproken wordt. De reacties zijn verschillend. Met CTP wordt gesproken over wat zij nodig hebben om een logisch portfolio te maken en een aaneengesloten gebied om te gaan ontwikkelen. Het verwerven gaat de gemeente niet doen. Dat is aan CTP, dat het vastgoed van DeliHome heeft gekocht.

Transformatieplannen hebben een lange doorlooptijd en het resultaat is afhankelijk van veel verschillende factoren. Het college heeft een samenwerkingsovereenkomst met CTP ondertekend. Hierin is het gemeenschappelijke doel verwoord, een stappenplan, organisatie en besluitvorming, kostenverdeling en de waarden. Het is een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. Het waardenwiel wordt toegelicht.

De stand van zaken wordt geschetst. Samen is een stedenbouwkundig bureau aangetrokken voor een ruimtelijk raamwerk. Ook met de Omgevingsdienst wordt samengewerkt. De woningbouwbehoefte is verkend door Companen en de mogelijkheden voor een brug over het Kanaal van Steenenhoek zijn verkend.

De heer Van der Geest vraagt wat in dit geval onder technisch geen belemmeringen begrepen wordt. Is het financieel nog enigszins haalbaar?

De heer Mos antwoordt dat het een kwestie van kiezen is hoeveel geld je ervoor over hebt. Als je naar dit gebied kijkt dat is de sleutel voor de ontwikkeling een brug over het Kanaal van Steenenhoek. Dan kan aan de kop van de Schelluinsestraat het verkeer afgesloten worden zodat er geen vrachtwagens langs de nieuwe woningen rijden. Het is technisch mogelijk om een brug te realiseren.

De heer Le Noble vraagt over welke periode gesproken wordt voor het aanleggen van een brug; een indicatie is voldoende.

De heer Mos antwoordt dat hij in de mobiliteitsvisie voor na 2030 geprojecteerd staat maar je zou hem eigenlijk al eerder willen hebben, o.a. voor de herontwikkeling van de kop van de Schelluinsestraat en in relatie tot de reconstructie van de Banneweg. De locatie voor de brug moet ook nog gekozen worden.

Mevrouw Veldheer meent dat de weergegeven weg ook nog verbreed moet worden; wellicht kan dat samen opgaan.

De heer Mos geeft aan dat de dijk ook nog versterkt moet worden. Er wordt altijd gekeken naar meekoppelkansen. De rotonde wordt ook nog aangepast. Er is vooral gekeken of het in de verkeersmodellen haalbaar is.

De heer De Pagter vraagt hoe de ondernemers van de Schelluinsestraat tegen de tijdspanne naar 2041 aankijken.

De heer Mos antwoordt dat het voor de ene ondernemer te lang duurt en voor de andere ondernemer te snel gaat.

Wethouder Mager zegt dat in de gesprekken met de ondernemers men vooral behoefte heeft aan perspectief. Er moeten veel verschillende stappen gezet worden.

Mevrouw Pellikaan zegt uit de presentatie te begrijpen dat 2041 een realistisch jaartal is als je kijkt naar de omvang van de ontwikkeling en wat er voor nodig is.

Wethouder Mager bevestigt dit.

De heer Le Noble vindt het goed dat er een stip ligt op 2041 en vraagt wanneer die daar is bepaald, wellicht in 2021, het jaar waarin CTP DeliHome heeft gekocht.

De heer Mos geeft aan dat dit project niet kan doorgaan als DeliHome niet vertrekt uit het gebied. Als DeliHome perspectief heeft op verhuizen, bijvoorbeeld in 2026-2027 naar Groote Haar kan gaan, kan een en ander op gang komen.

De heer Le Noble vraagt hoeveel procent er benodigd is om het project door te laten gaan.

De heer Horstink zegt dat het exacte antwoord mede afhankelijk is van ontwikkelkeuzes die samen met de gemeente worden voorbereid. Als gekozen wordt voor een bepaald woon- en werkmilieu met kleinschalige bedrijven is het minder relevant want dan kan je daarmee starten. Als gekozen wordt voor een scenario met ruimte voor grotere bedrijven, dan is daar ook ruimte voor nodig. Het exacte aantal kan nog niet gemeld worden.

Mevrouw Hamann begrijpt dat er een stedenbouwkundige verkenning is geweest. Is er ook gedacht aan meer woningen en hoogbouw op die locatie.

De heer Mos antwoordt dat daarover nagedacht is. Rekening moet worden gehouden met de marktbehoefte aan woningbouw. Gekeken is wat een passend programma kan zijn met grondgebonden woningen en een betere ruimtebenutting. Er moet ook een gezonde businesscase mogelijk zijn. Dat leidt tot een maximum van ongeveer 850 woningen, te ontwikkelen in ongeveer 10 jaar. Er moet ook rekening gehouden worden met de plannen aan de Arkelsedijk.

Mevrouw Hamann vraagt of bij de stedenbouwkundige verkenning ook is gekeken naar hoogbouw.

De heer Mos antwoordt bevestigend. Het is belangrijk de ruimte efficiënt te gebruiken. De heer Mos schetst vervolgens de rol van de gemeenteraad in het kader van het project. De raad heeft een kaderstellende rol waarbinnen het project stap voor stap wordt doorlopen.

Mevrouw Veldheer merkt op dat er aan het begin van de Schelluinsestraat ook activiteiten van Poort6 aanwezig zijn.

De heer Mos bevestigt dit en noemt het flatgebouw Schelluinsevlief en een eigen locatie van Poort6. Dit is ook een meekoppelkans.

De raad heeft een kaderstellende rol met betrekking tot de omgevingsvisie, grond- en vastgoedbeleid, participatiebeleid. Er zijn al veel randvoorwaarden aan de orde geweest. De raad heeft ook een controlerende rol. Bij majeure financiële of juridische gevolgen komt er altijd een raadsvoorstel. Via de P&C-cyclus krijgt de raad ook altijd een update. Het team biedt aan met de stedenbouwkundigen een inhoudelijk verdiepende I&O-sessie te plannen.

Mevrouw Pellikaan merkt op dat wonen op een bedrijventerrein niet aantrekkelijk klinkt. Zij vraagt of er goede voorbeelden zijn elders in het land. Kan er al iets gezegd worden over percentages wonen en bedrijven? Een verdiepende sessie is zeker wenselijk. Zij vraagt hierin dan ook aandacht te besteden aan hoe dit project zich verhoudt tot andere ontwikkelingen in de stad. Het waardenmodel vindt zij erg mooi voor een langdurige samenwerking.

De heer Mos zegt dat de manier waarop samengewerkt wordt best bijzonder en spannend is. Tot nu toe werkt het erg goed. Er zal nog een werkbezoek gedaan worden aan een referentieproject. Nagedacht zal worden over een passende referentie ter bespreking in een verdiepende sessie. Ook zal nagedacht worden over een woningmix.

De heer Le Noble bedankt voor de presentatie; het is een interessant en belangrijk onderwerp voor Gorinchem. Vanuit de krant heeft hij vernomen dat er een overeenkomst met CTP is gesloten. Hij had dit graag eerder vernomen. Hij ziet mooie mogelijkheden voor dit project. Er zouden bedrijven naar Groote Haar kunnen en dan kunnen hier veel woningen gerealiseerd worden. Hij zou graag zien dat de gemeenteraad hier een actieve rol in krijgt.

Wethouder Mager zegt dat in december een sessie over stedelijk programmeren plaatsvindt. Dit zal weer meer duidelijkheid geven in samenhang met de omgevingsvisie.

De heer Mos zegt dat met betrekking tot het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst een raadsinformatiebrief is toegestuurd. De bedoeling was in ieder geval de raad eerder te informeren dan de pers.

De heer Le Noble zegt dat de samenwerkingsovereenkomst in juni is gesloten. Het overleg met de bedrijven vond ook in juni plaats. De raadsinformatiebrief verscheen in juli met het aanbod om na de zomer een I&O te plannen. Hij vond de volgorde niet ideaal maar wil nu graag naar de toekomst kijken.

De heer De Pagter is benieuwd naar de volgende sessies over het stedelijk programmeren en een ateliersessie want hij heeft de indruk dat het gebied gaat transformeren van industrie naar wonen gecombineerd met een aantal bedrijven. Is dat nog steeds het idee?

De heer Mos zegt dat het wat genuanceerder is. Er wordt al gewoond in het gebied maar er zal meer gewoond gaan worden en de industrie blijft ook. Ergens zal een buffer tussen wonen en industrie moeten komen.

De heer De Pagter zegt dat hij een ander idee had.

De heer Mos merkt op dat een gedeelte wel een combinatie van werken en wonen wordt, maar dat het een groot gebied is. Richting de A27 zal meer bedrijvigheid blijven en in het midden wordt gezocht naar een combi van wonen en werken. Aan de kant van het stadhuis vooral wonen.

De heer Van der Geest bedankt voor de presentatie. Het waardenmodel vond hij ook interessant. Het aanbod voor een verdiepende sessie vindt hij fijn. Hij meent wel dat de raad binnen de kaders betrokken moet zijn. Hij waardeert het dat CTP vanavond ook aanwezig is en een actieve rol speelt in dit kader.

De heer Horstink zegt dat het voor een ontwikkelaar ook een uniek proces is om samen met de gemeente, de ambtelijke collega's en de raad aan dit project te werken. Men staat ook open voor vragen en ideeën. Vastgoedontwikkeling is vaak een schimmig spel en daar past transparantie ook bij. Hij is blij om mee te krijgen welke vragen en ideeën bij de raad leven. Het gaat over ruimte voor ondernemers, bewoners en bezoekers van Gorinchem. Het idee om een keer in een dialoog aan het plan te werken spreekt hem ook zeer aan. Hulde dat dit mogelijk is in Gorinchem, het is uniek en daar mag men trots op zijn.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en voor de inbreng, vragen en reacties.

Sluiting

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