

Raadsvoorstel: Z/19/436257/D-662696
Onderwerp: kaderstelling voor het transformatiegebied
Arkelsedijk

Datum: 9 oktober 2019
Portefeuillehouder: Dick van Zanten
I&O: 19 september 2019
B&A / Raadsvergadering: 17 en 31 oktober 2019
Opsteller: Osenga, Ron
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Kaderstelling voor het transformatiegebied Arkelsedijk
Voorstel:
Wij stellen u voor ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied van Deli Home aan de Arkelsedijk de kaders vast te stellen zoals deze zijn verwoord in de kaderstellende notitie die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.
Aanleiding:
Zoals bekend is in de toekomstvisie van de stad GO2032 het groeivraagstuk neergelegd voor onze stad. Samen met bewoners, ondernemers en partners in de stad is bepaald dat het versterken van Gorinchem voor de toekomst centraal staat. Met daarbij extra aandacht voor het inzetten op het versterken van de economie en de voorzieningen. Maar ook heeft de bereikbaarheid van de stad, met een beoogde groei van inwoners, aandacht nodig. De transformatie van de vleugels van de stad werd hiertoe als zodanig benoemd. In het vastgestelde Gorcums Akkoord 2018-2022 hebben wij benadrukt te willen verbinden om te ontwikkelen. De herontwikkeling van de Schelluinsestraat en met name de westelijke Lingeoever c.q. de Arkelsedijk worden daarin concreet genoemd. Naar aanleiding van het bovenstaande heeft Deli Home, met bedrijfsactiviteiten op verschillende locaties in het Gorcumse, een concrete vraag bij ons neergelegd. Van de nauwelijks meer in gebruik zijnde loodsen aan de Arkelsedijk wil men afscheid nemen. Na het herschikken van de panden en bedrijfsactiviteiten op de Schelluinsestraat zou er sprake zijn van een efficiëntere productielijn. Een van de eerste acties was het verplaatsen van de opslag in de loodsen aan de Arkelsedijk naar de Schelluinsestraat. Deli Home heeft ons verzocht medewerking te verlenen om hun locatie aan de Arkelsedijk te herontwikkelen naar een woongebied. Na een positief gemeentelijk besluit hierover, wil Deli Home haar gronden aan de Arkelsedijk verkopen aan een projectontwikkelaar, die voor realisatie zal tekenen. Zoals aangegeven past de vraag tot herontwikkeling van deze locatie aan de Arkelsedijk binnen onze wens tot transformatie van de vleugels. Onze basishouding is dus positief. Samen met Deli Home zijn wij aan de slag gegaan om de haalbaarheid en wenselijkheid van deze vraag nader in beeld te brengen. Na uitvoering van diverse quick scans werd dit positieve beeld bevestigd. Desgevraagd heeft uw raad in de I&O-sessie van 9 mei 2019 met instemming kennisgenomen van de vraag van Deli Home om het verouderde bedrijfsterrein aan de Arkelsedijk te transformeren naar woningbouw. U gaf ons daarbij toestemming om met genoemd bedrijf een voorovereenkomst te sluiten, waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere de uit te voeren onderzoeken. Genoemde overeenkomst is in juli 2019 ondertekend. Hierna zijn wij gestart om een kaderdocument voor u op te stellen waarin de vraag van Deli verder is uitgewerkt op haalbaar en randvoorwaarden die wij aan deze herontwikkeling willen stellen. Dit kaderdocument ligt thans ter besluitvorming voor. In hoofdstuk 5 van dit document hebben wij een samenvatting van de randvoorwaarden geformuleerd.
Beoogd effect:
In het kaderdocument worden de uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst die bij deze herontwikkeling een rol spelen. Aan de gemeenteraad ligt nu de vraag voor of u kunt instemmen met dit kaderdocument, dat

de basis zal gaan vormen voor de verdere uitwerking van de beoogde herontwikkeling van dit gedeelte van de Arkelsedijk.

Argumenten:

In het kaderdocument is een uitgebreide beoordeling en argumentatie verwoord waarom wij deze vraag positief willen en kunnen omarmen. Graag verwijzen wij u naar dit document.

In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat de transformatie van dit gedeelte van het bedrijfsterrein aan de Arkelsedijk volop kansen biedt aan onze stad. Deze ontwikkeling kan de opmaat zijn naar een verdere transformatie van de Linge oevers. Het idee past prima binnen het huidige coalitieakkoord, bij GO 2032 en onze woon- en transformatievisie. Ook is deze herontwikkeling in lijn met het beleid op provinciaal en rijksbeleid.

Voor de voornoemde locatie wordt gedacht aan een programma van 400-500 woningen. Dit programma volgt uit de woon- en transformatievisie die onlangs door u is vastgesteld. Het gaat om een gemengd programma met een stedelijk karakter; zijnde 70-90 woningen per hectare. Het is niet de bedoeling dat het een monofunctioneel woongebied wordt. Er lijkt ook ruimte voor voorzieningen zoals een huisarts, een kinderdagverblijf, een horecavoorziening en mogelijk een supermarkt.

Gezien de aard van de te ontwikkelen locatie ligt het bouwen van meergezinswoningen het meest voor de hand, maar aansluiting bij het programma van de binnenstad is een belangrijke voorwaarde. Uit het woningmarktonderzoek, maar ook uit de gesprekken met de makelaars blijkt dat er een tekort aan goede gelijkvloerse appartementen. Het in het kaderdocument opgenomen woningbouwprogramma is leidend waarbij de realisatie van 10% sociale huurwoningen een harde randvoorwaarde is.

Risico's:

Voor deze fase heeft er een beknopte risicoanalyse plaatsgevonden. De belangrijkste risico's zijn:

1. Randvoorwaarden en rolverdeling tussen de partijen.

In het kaderdocument zijn de randvoorwaarden en de rolverdeling tussen partijen thans explicieter benoemd.

2. Financiën.

- als er mede vanwege dit project aanpassing van de verkeersstructuur moet plaatsvinden, worden er financiële afspraken met de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst opgenomen.

- er liggen wensen voor langzaam verkeersverbindingen naar de Lingewijk en richting Spijksedijk

- In het vervolgtraject wordt deze punten nader uitgewerkt en worden kostenramingen opgesteld; voor deze wensen zijn er in de huidige begroting geen gelden gereserveerd en vereist dit een apart raadsbesluit.

3. Planologische uitvoerbaarheid.

- Stikstofuitstoot: hierover is thans geen duidelijkheid; dit is thans nadrukkelijk een risico.

- verder zullen de onderzoeken inzicht moeten geven over de planologische uitvoerbaarheid van het plan.

4. Kwaliteit.

Dit project is de start van de transformatie van de Arkelsedijk en is de opmaat voor een verdere herontwikkeling. De gewenste kwaliteit van het plan willen we onder meer borgen via het kaderdocument.

5. Omgeving.

Kan het plan rekenen op de instemming van de betrokken stakeholders, zoals Corbion, aangrenzende bedrijven en grondeigenaren, omwonenden etc.? In het vervolgproces zal dit onderdeel nader in beeld worden gebracht op basis van een stakeholdersanalyse en een participatieplan.

De bovengenoemde risico's zullen na de kaderstelling verder worden uitgewerkt waarvoor wij een hierin gespecialiseerd bureau willen inschakelen.

Financiën:

In de huidige fase liggen er geen financiële besluiten aan u voor. In het vervolgtraject zullen de financiële aspecten nadrukkelijk in beeld komen. Hierbij moet u denken aan mogelijke kosten voor de aanpassing van onze verkeersstructuur en kosten voor de aanleg van de beoogde coupure door de Arkelsedijk en een langzaam verkeersverbinding over de Linge. Deze punten worden nader uitgewerkt en kostenramingen

zullen worden opgesteld; voor deze wensen zijn er in de huidige begroting geen gelden gereserveerd en vereist dit een apart raadsbesluit

Met de ontwikkelaar wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal afgesloten waarin onder meer bijdrages aan bovengenoemde infrastructurele kosten, het doorleggen van kosten voor inzet van het ambtelijk apparaat en de vergoeding van planschade worden opgenomen.

Participatie:

In de afgelopen tijd is met de betrokken stakeholders gesproken. Niet alleen door ons college, maar ook door betrokken de eigenaar Deli Home.

In het vervolgtraject zullen wij in overleg met de door Deli Home te kiezen ontwikkelaar een participatie- en communicatieplan gaan opstellen, waarbij wordt ingespeeld op de Omgevingswet. Er is hier een duidelijke taak weggelegd bij de ontwikkelende partij.

Communicatie:

Zoals hierboven staat vermeld, wordt voor het vervolgtraject een participatie- en communicatieplan opgesteld. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.9 van het genoemde kaderdocument.

Duurzaamheid:

In de hoofdstukken 4 en 5 van het kaderdocument wordt aandacht besteed aan Energie en Duurzaamheid. Bij de herontwikkeling van de Arkelsedijk wordt, naast andere duurzame en biodiversiteit gerichte doelstellingen, ingezet op aardgasvrij bouwen, het gebruik van duurzame restwarmte, natuur inclusief bouwen etc..

Vervolgproces:

Na vaststelling van het kaderdocument inclusief stedenbouwkundige uitgangspunten zal een start worden gemaakt met het opstellen van een stedenbouwkundige visie 'Transformatie Arkelsedijk'. Tevens vinden er vervolggesprekken plaats met Deli Home en de ontwikkelaar. Wij hebben het idee om met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst af te sluiten waarin de afspraken over het vervolgtraject worden verwoord zodat duidelijk wordt wie wat doet, de planning etc.

Bijlagen:

1. Kaderdocument.
2. Stedenbouwkundig plan.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 9 oktober 2019.

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied van Deli Home aan de Arkelsedijk de kaders vast te stellen zoals verwoord in de kaderstellende notitie die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 31 oktober 2019.

Griffier,

Voorzitter,