Agenda

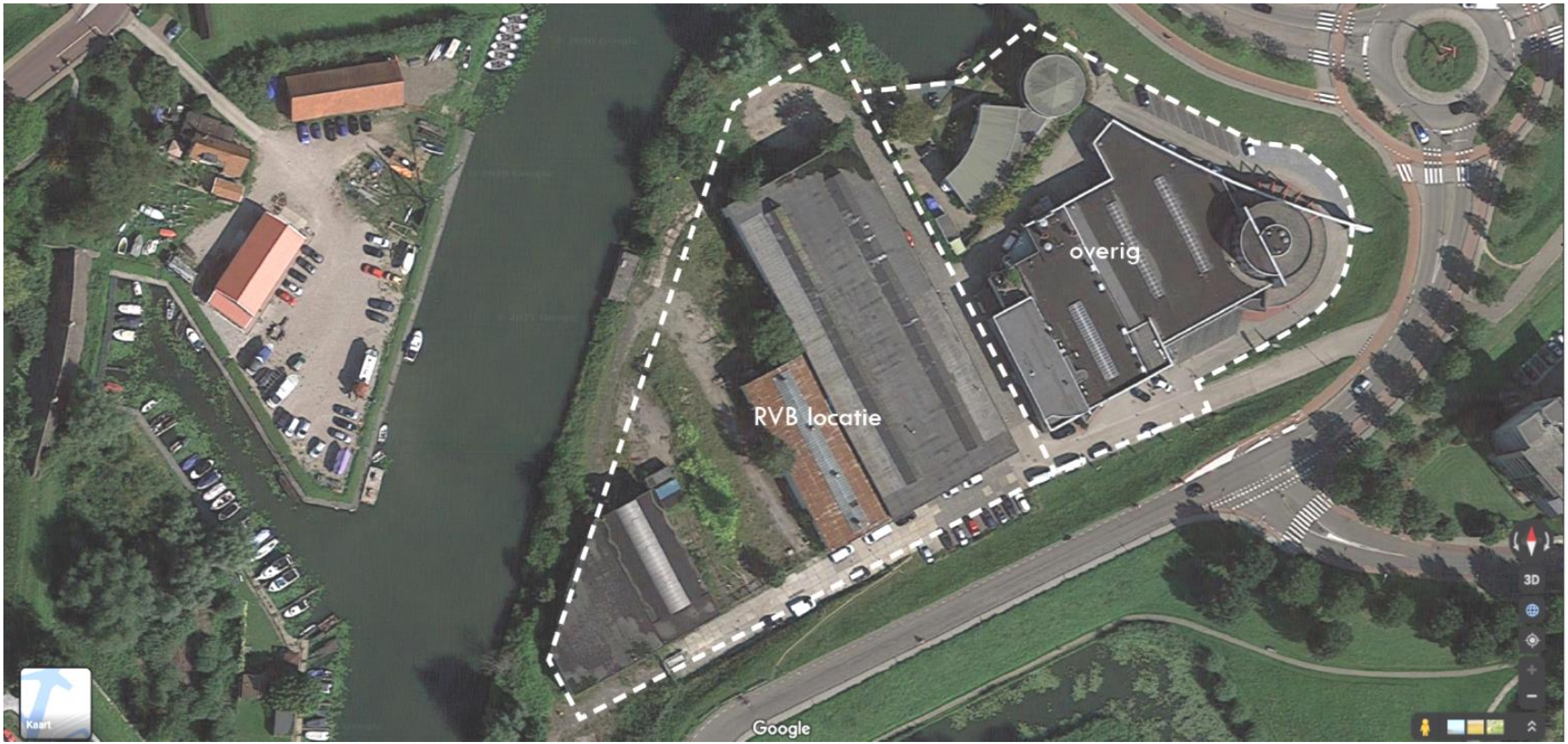
Doel: informeren over stand van zaken Linge 2 Zuid, toelichten eerste resultaten participatie en uitwerking van mogelijke invulling van de locatie

I&O sessie is onderdeel van lopend participatietraject

Agendapunten:

1. Waar staan we nu?
1. Eerste resultaten participatie
2. Eerste uitwerking mogelijke invulling locatie in 3 scenario’s
3. Vervolgproces

GEMEENTE GORINCHEM



1. Waar staan we nu?

- Gesprekken met stakeholders gevoerd
- Online enquête uitgezet
- Analyse gebied, geldende regelgeving en randvoorwaarden uitgevoerd
- Eerste opzet scenario’s uitgewerkt

2. Participatie

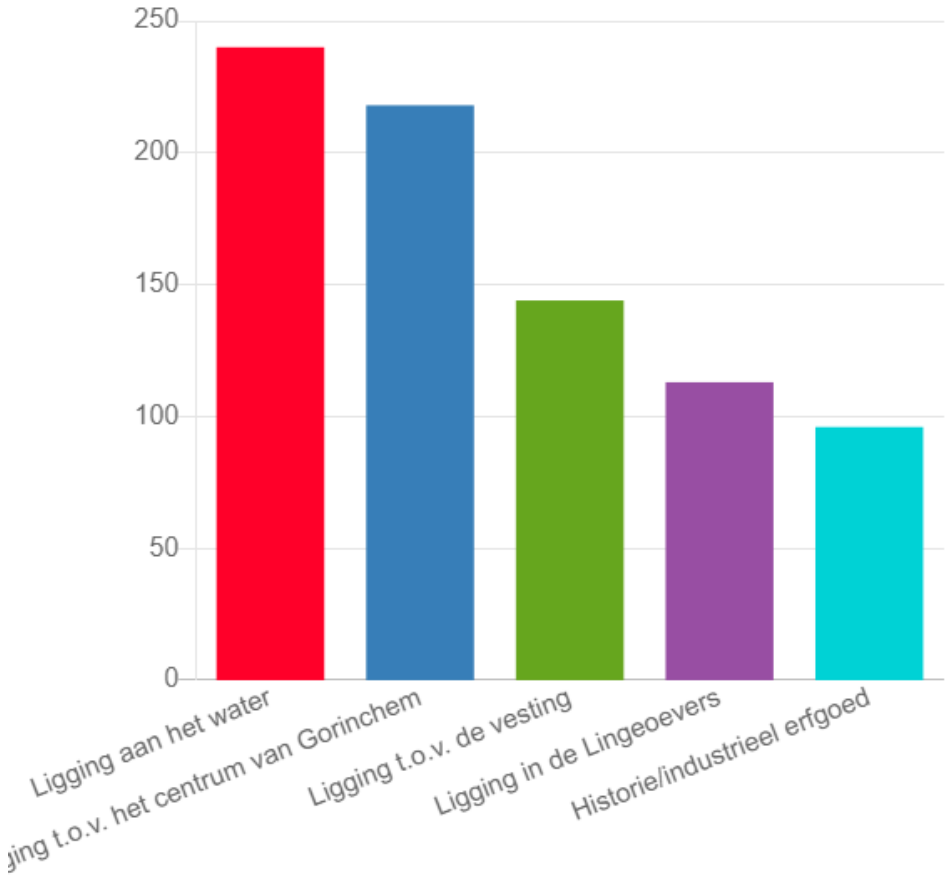
Aandachtspunten uit gesprekken direct betrokken partijen (Rotonde groep, Stichting behoud Erfgoed de Vries Robbé, Stichting Oud Gorcum, SIMAV)

- Complex gebied;
- Relatie met Omgevingsvisie;
- Relatie (bestemmingsplan) binnenstad en vesting (gebied hoort niet bij Lingeoevers);
- Relatie UNESCO Erfgoed status;
- Mobiliteit en ontsluiting;
- Molenbiotoop/molen als rijksmonument;

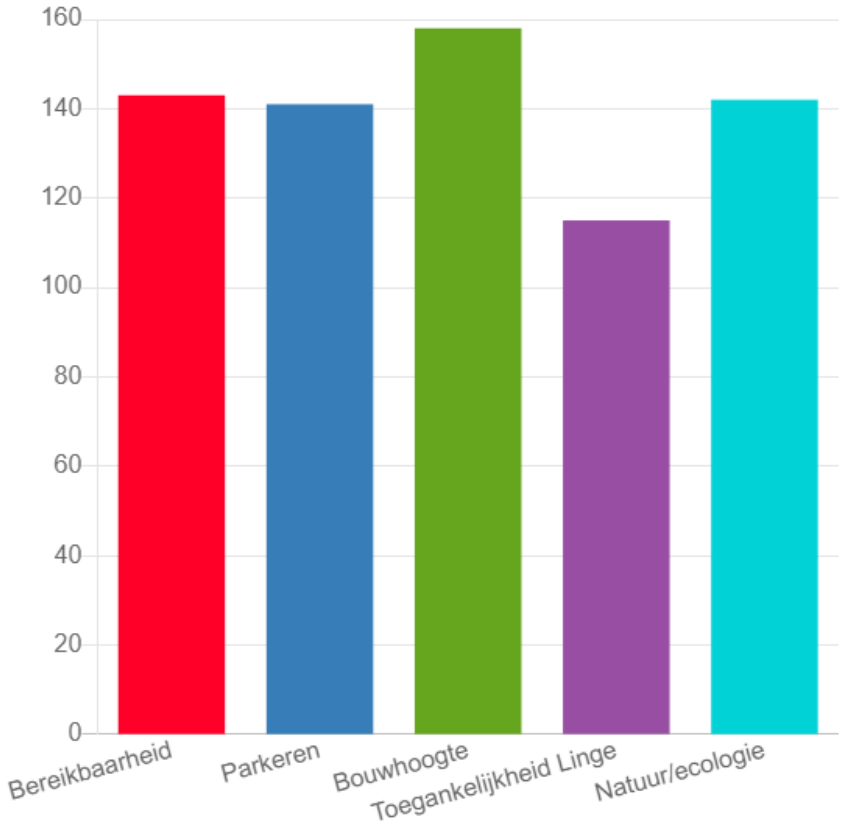
Vervolg Participatie

- Cultuurhistorische waarde gebied;
- Behoud hallen De Vries Robbé (wordt niet door iedereen gedeeld);
- Kies voor menging van functies (wonen en creatieve werkplekken / maar ook partijen die geen wonen willen);
- Streef naar mix met opbrengstpotentie;
- Zorg voor kwaliteit (laat niet alleen de financiële opbrengst leidend zijn);
- Maak een plek voor alle inwoners van Gorinchem;
- Voorkom dat de locatie jarenlang braak ligt.

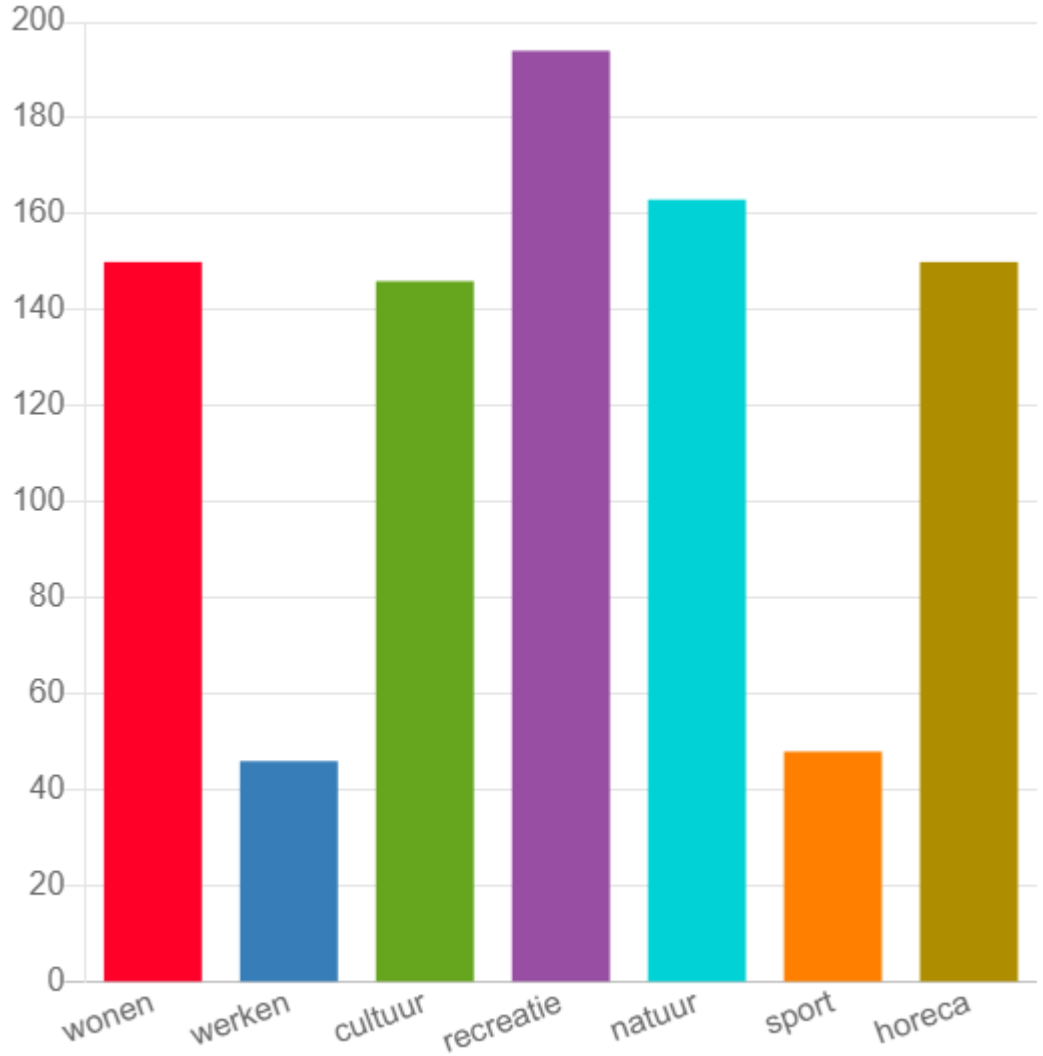
Online enquête (374 respondenten tot 24/9)



Kwaliteiten gebied

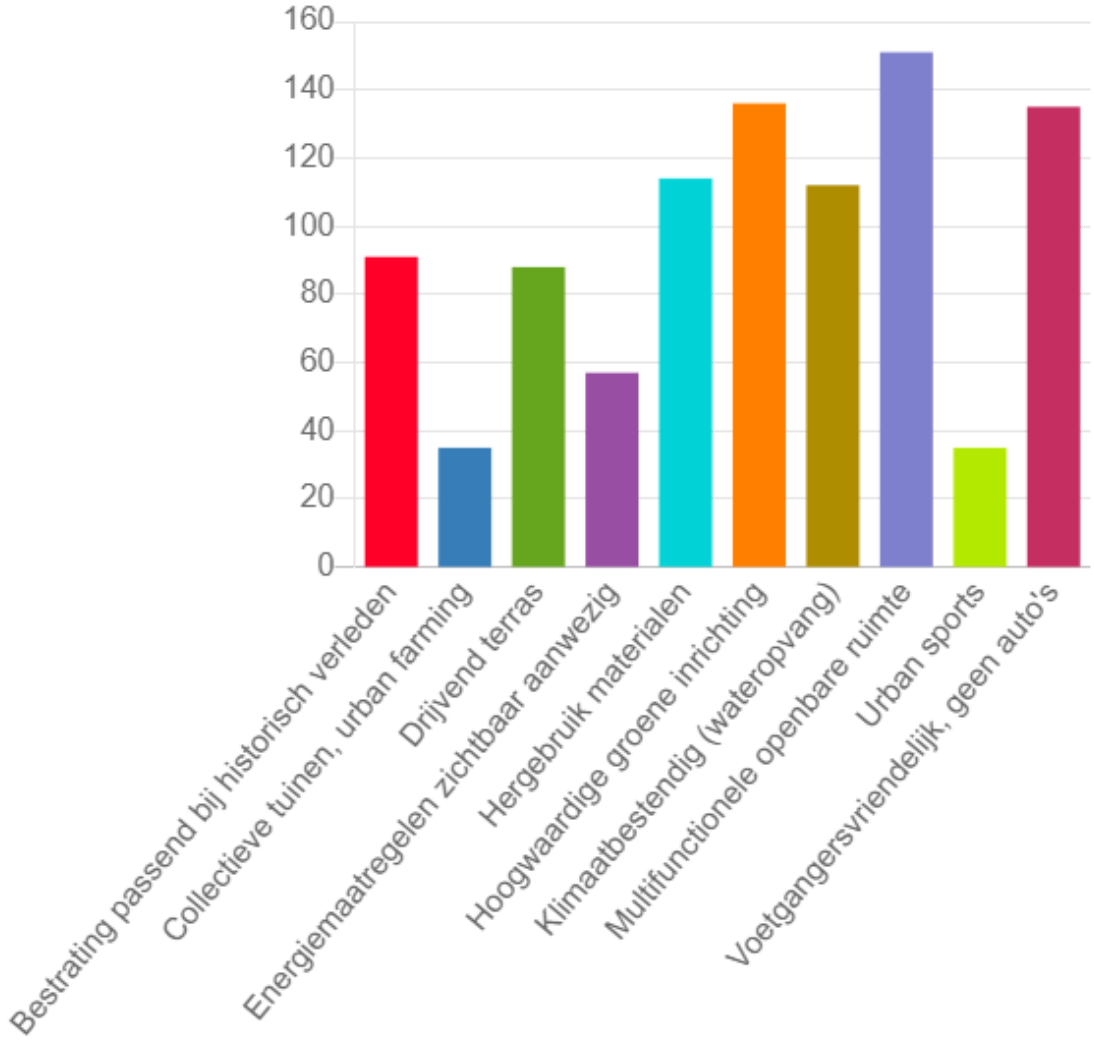


Aandachtspunten ontwikkeling

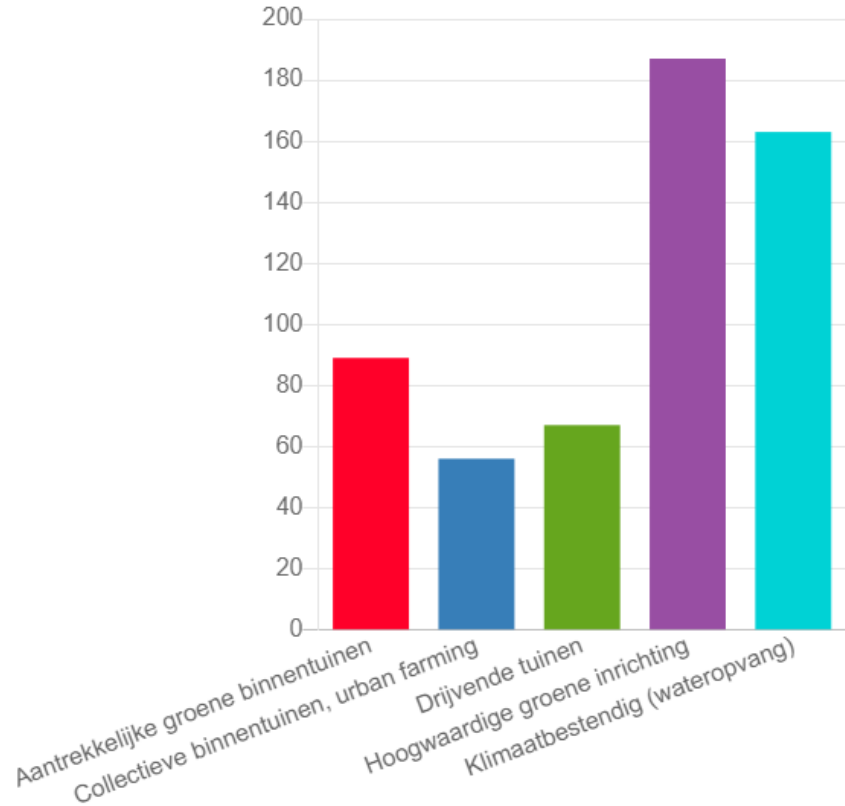


GEMEENTE GORINCHEM

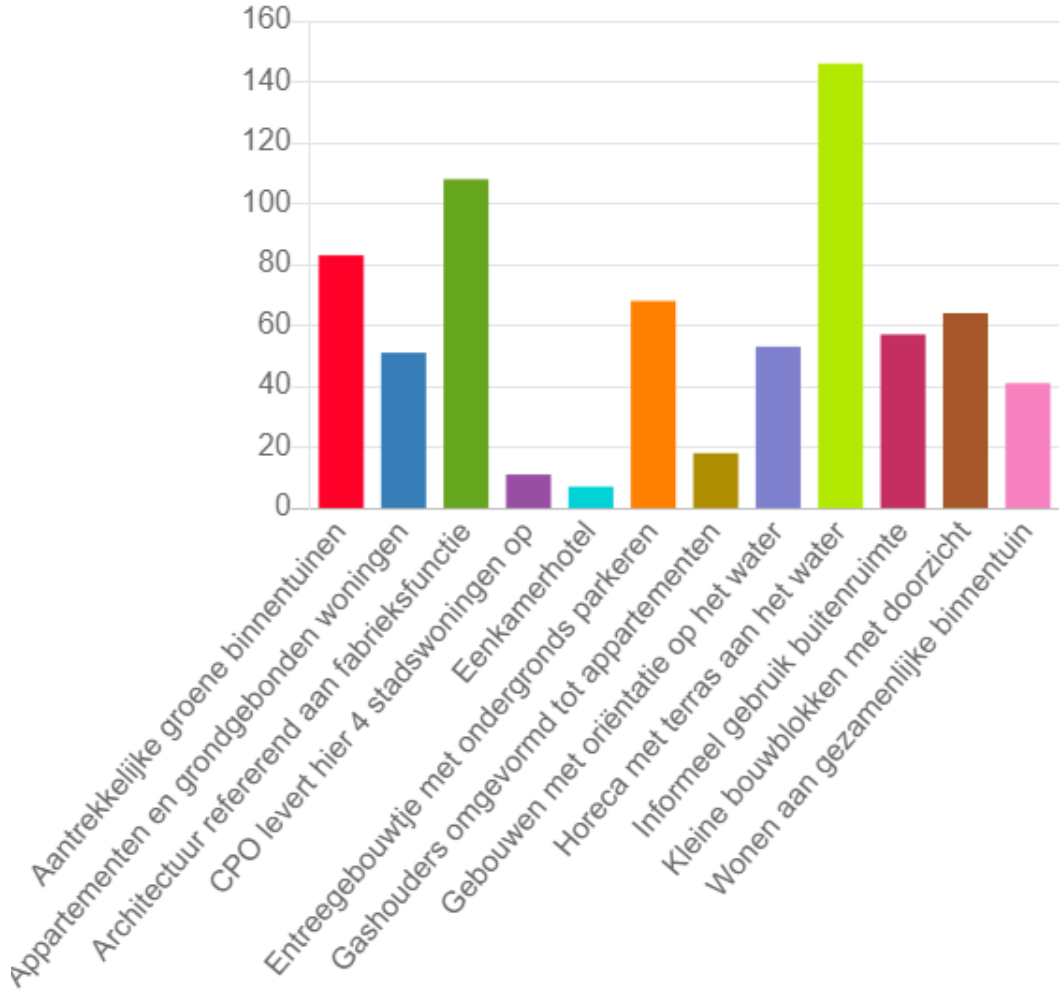
Functies in gebied



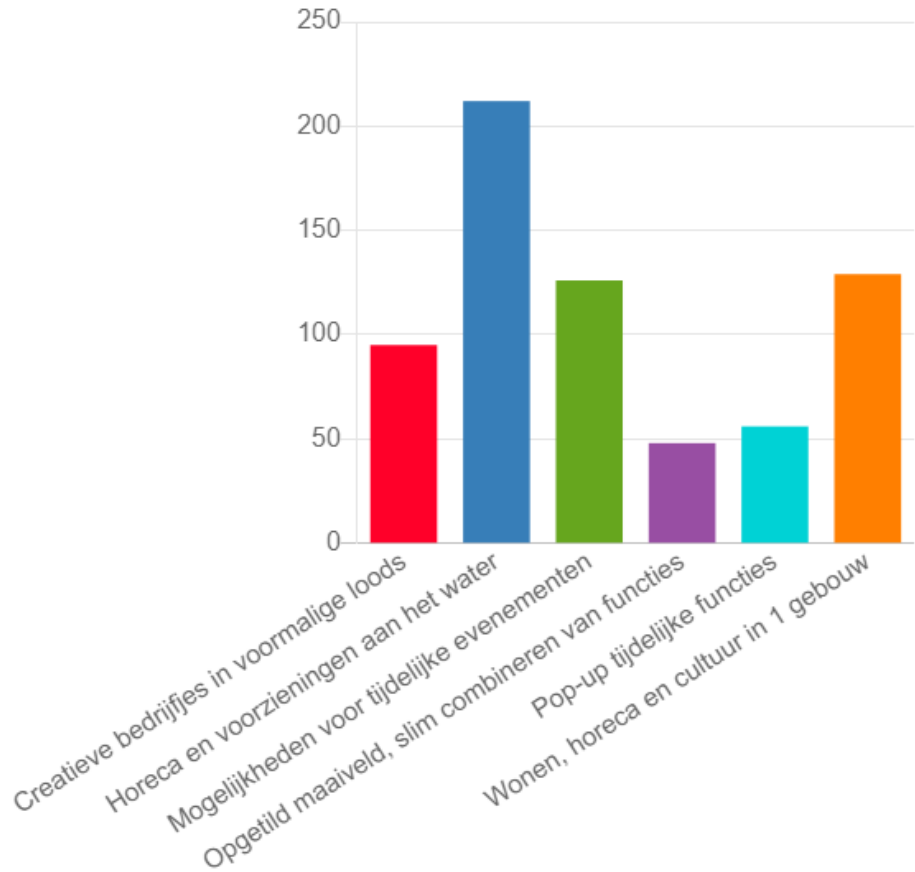
Beeld bij openbare ruimte



Beeld bij groen



Beeld bij wonen



Beeld bij bedrijven/ondernemen

Context De Vleugels van Gorinchem

- Locatie
- Opgaven
- Randvoorwaarden
- Eerste verkenning modellen



Studiegebied Linge II Zuid

Locatie Linge II Zuid

- Onderdeel van De Vleugels
- Linge II Zuid, Linge I en Linge II onderdeel van ontwikkelzone Lingeoevers
- Invloedssfeer vesting
- Stadsgezicht binnenstad



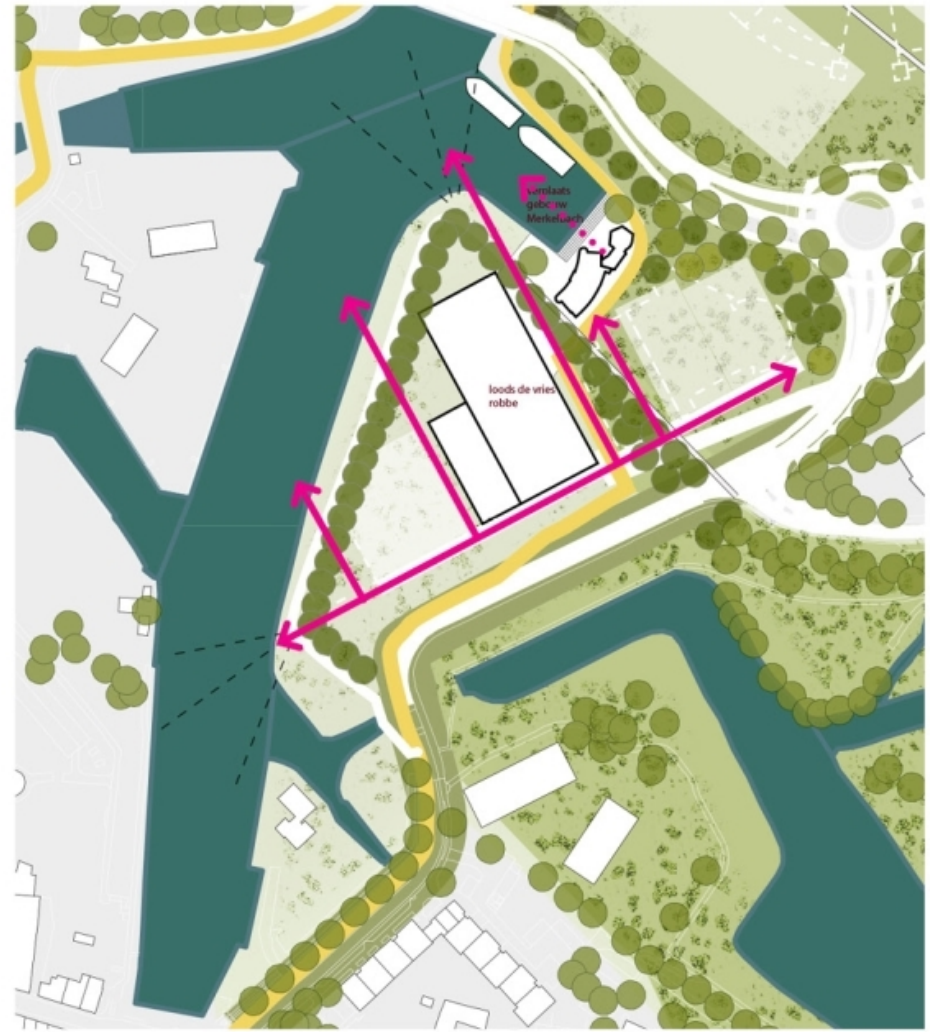
Opgaven Linge II Zuid

- Benutten landschappelijke kwaliteiten:
  groen + toegankelijke oevers
- Invulling geven aan de woon- en transformatievisie:
  nieuwe stedelijke woonmilieus in Gorinchem
- Uitdrukking geven aan cultuurhistorie:
  - Werkverleden De Vries-Robbé
  - Rijksmonument De Rotonde en schaftlokaal
  - Vesting Unesco: welke ontwikkeling past hierbij?



Vesting: Welke ontwikkeling past hierbij?

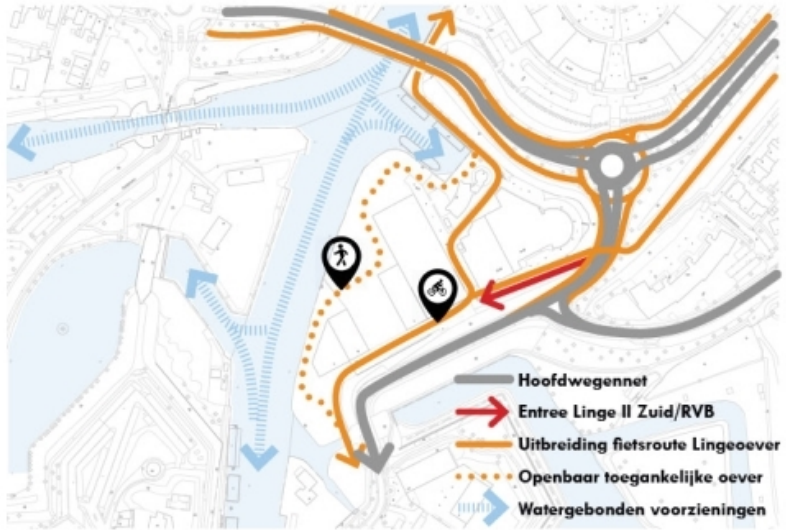
- Gemengd programma (wonen en niet-wonen)
- Ontspannen setting: ruimte voor de rivier
- Ruimte voor de rivier: natuurlijke en ecologische oevers



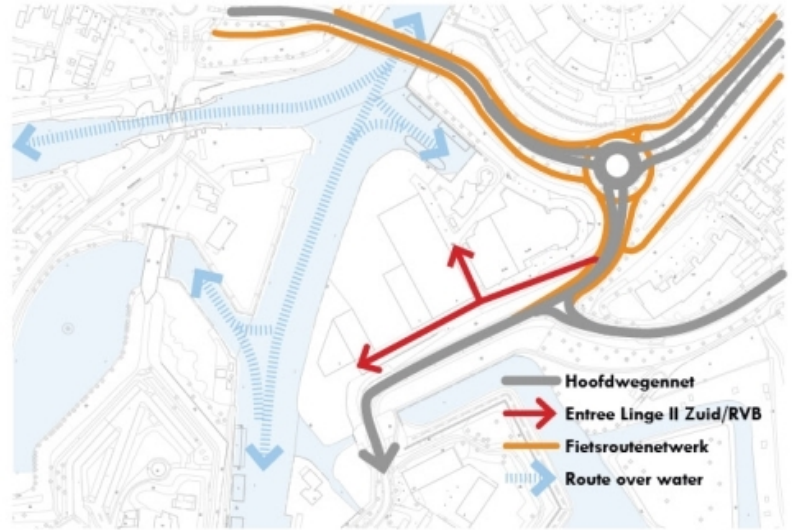
Analyse



Potenties



Geïsoleerde ligging



Infrastructurele ingrepen

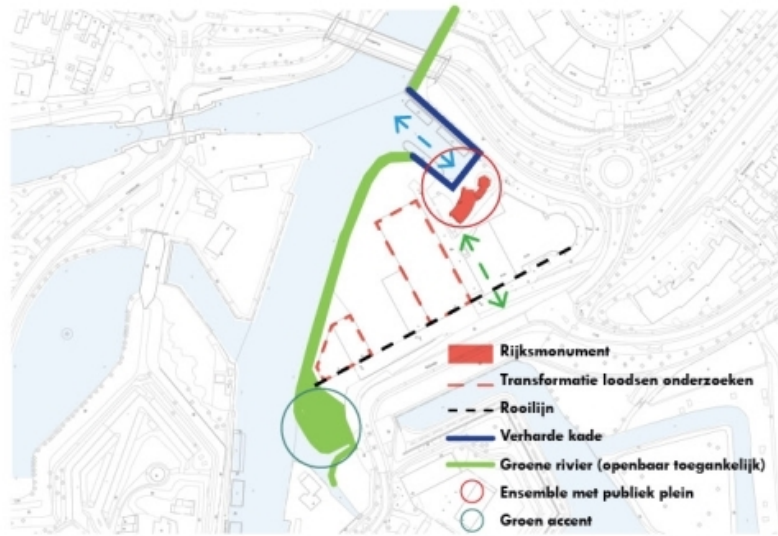
Analyse



Beperkingen



Invloedssferen



Uitgangspunten (ruimtelijk raamwerk)

Randvoorwaarden

- Hoogtebeperking agv molenbiotoop (15 tot 18 m)
- Eisen Waterschap (mv +3.00 m NAP)
- Bodemvervuiling
- Geluidhinder verkeer (55 dB)
- Beschermd stadsgezicht (conserverend BP)
- Unesco Werelderfgoed: geldend BP blijft van toepassing
- Aanwezige monumenten en waardevolle historische bebouwing (wo handhaven loods)
- Aanpalende gebouwen RVB locatie: milieucategorie 3.2

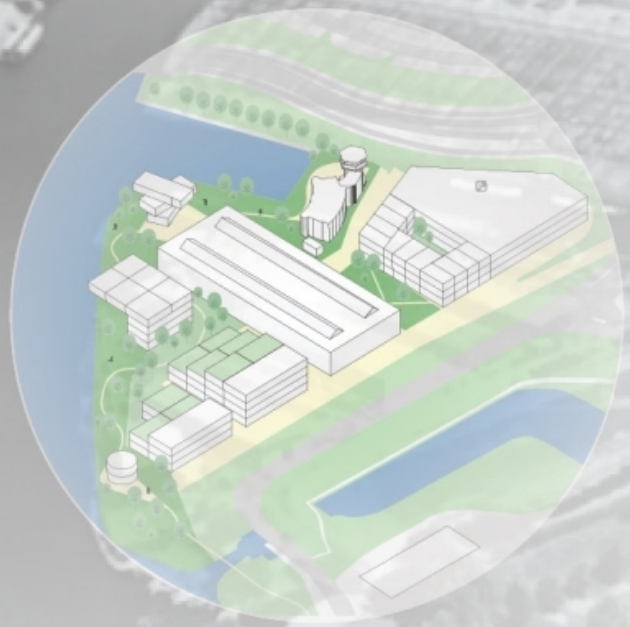
Restricties, informatie afkomstig van Arie Rietveld:
'De vesting van Gorinchem is opgenomen in de aanmelding tot aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie tot Werelderfgoed van Unesco. Bij aanwijzing tot Werelderfgoed legt Unesco geen beschermende regels op. De planologische bescherming, zoals deze nu van kracht is in Rijks-, provinciale en gemeentelijke verordeningen, wetten en regelingen, blijft ongewijzigd. Voor de vesting en het beschermde stadsgezicht geldende bestemmingsplannen blijven van toepassing en worden dus niet verzwaard. In 2015 heeft voor de gemeenteraad voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie bij Gorinchem het paraplubestemmingsplan "Borging Nieuwe Hollandse Waterlinie" vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het oostelijk buitengebied, de Merwede- en Waaldijk, de daar aanwezige uiterwaarden en Buiten de Waterpoort. Omdat de binnenstad en het beschermde stadsgezicht al was voorzien van een conserverend bestemmingsplan, zijn deze gebieden bewust uit deze planologische regeling gelaten. Het toevoegen van de NHW tot het UNESCO Werelderfgoed leidt er wel toe, dat ontwikkelingen in vooral de binnenstad van Gorinchem onder een vergrootglas komen te liggen. Het onderdeel NHW/Werelderfgoed moet bij iedere ontwikkeling goed worden onderbouwd en gecommuniceerd.'

Ruimtelijke modellen

- Schakelgebied tussen binnenstad en Lingeoevers
- Ontspannen en met veel groen
- Openbare en toegankelijke oevers
- Kwaliteiten groene rivier versterken
- Cultuurhistorische waarden benutten
- Verbonden met het water
- Veelkleurig en gemengd milieu

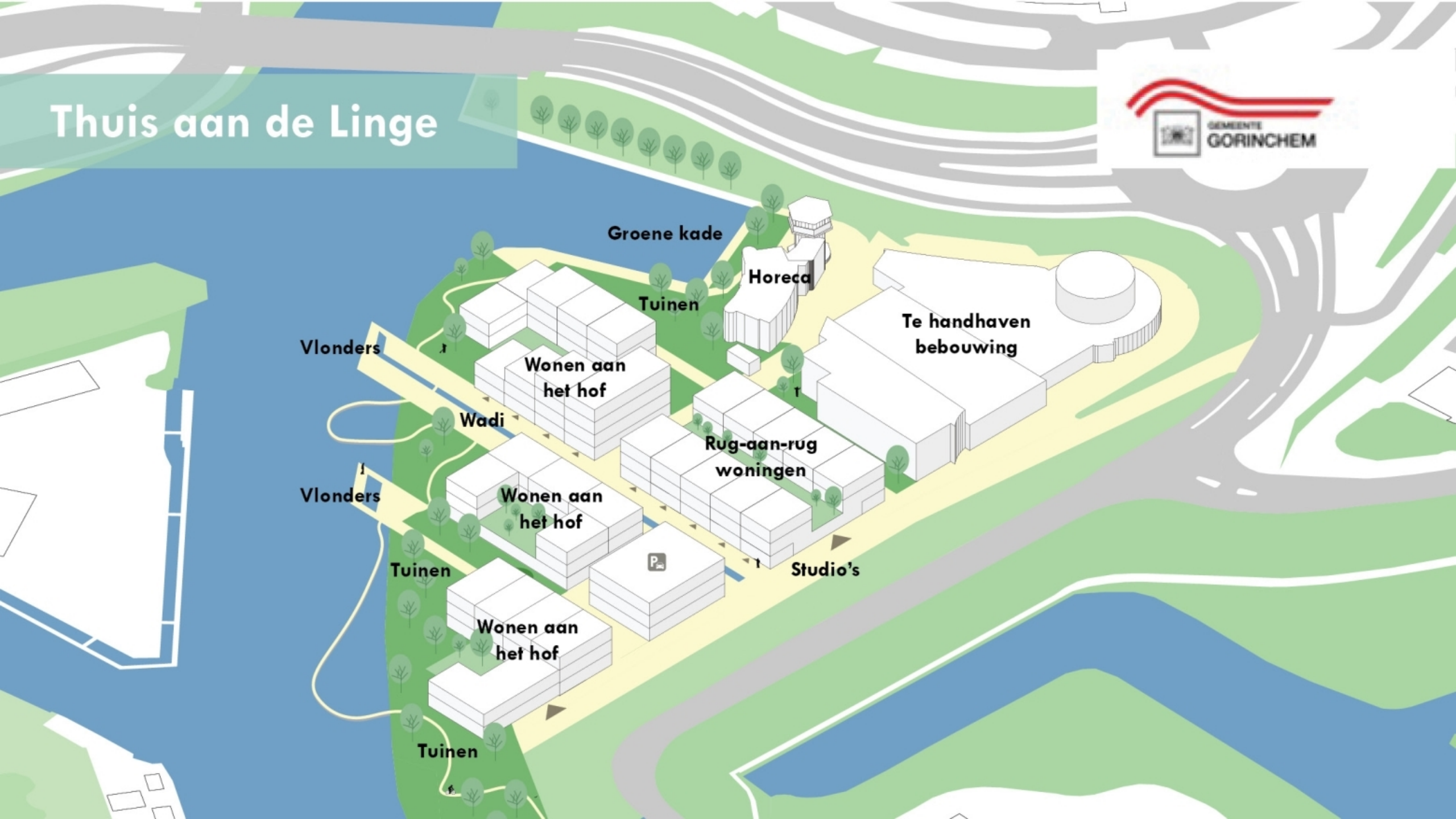








Thuis aan de Linge



Gemengd wonen in een groene setting



Maak je eigen buurt



Overzicht modellen



Model 1 - totaal 72 woningen (RVB)

(90-10%)



Model 2 - totaal 42 woningen (RVB)

(75-25%)



Model 3 - totaal 30 woningen (RVB)

(50-50%)

Dilemma's/keuzes

- **Wat betekent deze plek voor de stad?** groene verbinding of stedelijke schakel
- **Wat wordt het karakter van de buurt?** wonen of ruimte voor de nieuwe economie
- **Hoe geven we vorm aan de groene rivier?** ecologisch of multifunctioneel
- **Ontwikkelstrategie:** reguliere ontwikkeling of experimenteel (aan wie verkoop je de grond?)
- **Lef om te investering:** meervoudige waardecreatie of maximale financiële opbrengst
- **Industrieel erfgoed:** Behoud of sloop loodsen De Vries-Robbé
- **Maak je eigen buurt:** zelf bouwen (huur/koop), coöperatief bouwen (huurder/eigenaar), CPO (koop)

4. Vervolgproces

- Komende weken afronden participatie (online enquête)
- Verwerken output participatie
- Afronden analyse impact naastgelegen bedrijven
- Inhoudelijke uitwerking Nota van Uitgangspunten
- Begin 2022 Nota van Uitgangspunten vaststellen
- Daarna vervolg verkoopprocedure

Volgende bespreking in raad wordt gepland in overleg met Griffie (verzoek 18 november I&O sessie)