Linge II Zuid

Herontwikkeling RVB locatie

27 januari 2022

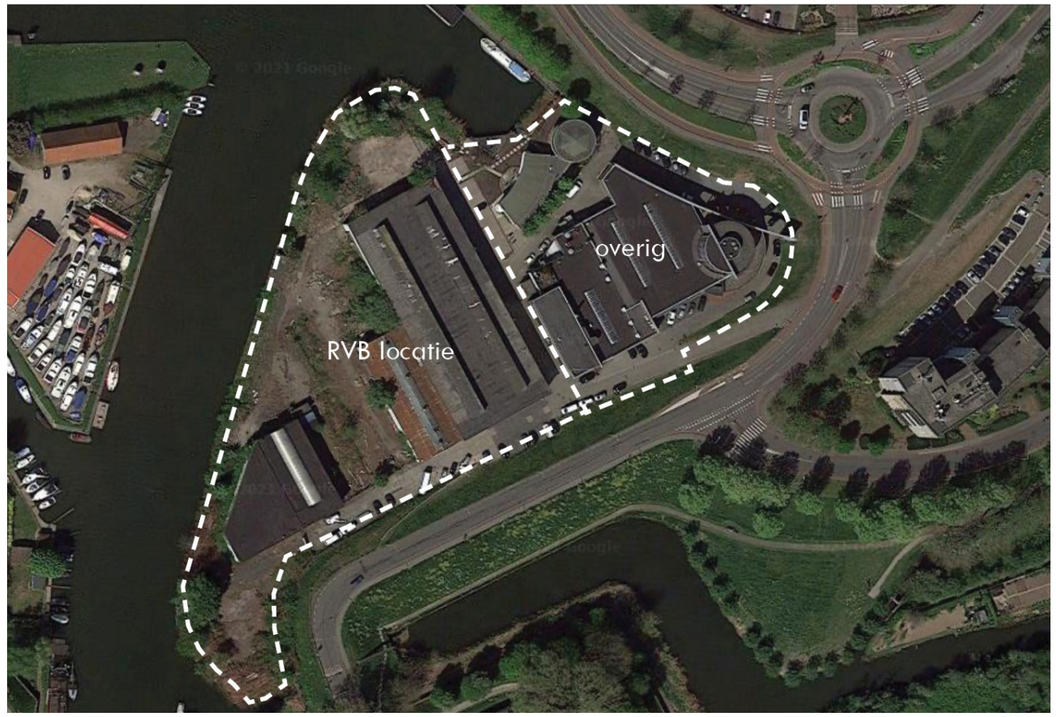
Nota van Uitgangspunten



Inhoud

1. Inleiding 4
2. Huidige beleidsmatige kader 8
3. Cultuurhistorie 18
4. Uitgangspunten voor herontwikkeling 24
5. Onderzoeken (RVB) 50
6. Communicatie 54
7. Processtappen op hoofdlijnen 56
8. Financiën (kostenverhaal) 58

Bijlagen 60



Projectgebied RVB en studiegebied Linge II Zuid

1

INLEIDING



Artist impression herontwikkeling RVB locatie



1. Inleiding

Linge 2 Zuid is een unieke locatie gelegen tussen de historische vesting en de Linge. De gemeente hecht waarde aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting van Linge 2 Zuid die recht doet aan de omgeving waarin de locatie ligt. Met de ontwikkeling van de locatie moet een bijdrage worden geleverd aan de landelijke woningbouwopgave.

In onderliggende Nota van Uitgangspunten (NvU) worden de kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie weergegeven. De gemeente is voornemens haar medewerking te verlenen aan een plan dat wordt ontwikkeld binnen deze kaders.

De Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) op de locatie Linge 2 Zuid. Het RVB is voor de Spijksedijk 2, 2a, 4 en 6 (aangeduid als Linge 2 Zuid) een verkoopprocedure gestart. Om deze NvU op te stellen, is de verkoopprocedure op verzoek van de gemeente Gorinchem opgeschort. Een positieve business case voor deze herontwikkeling is door het RVB als randvoorwaarde gesteld (zie brief RVB 3 december 2020, bijlage 1). Deze NvU wordt onderdeel van de verkoopprocedure door het RVB.

Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten bevat 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidsmatige kader (Rijk, Provincie, Gemeente). In hoofdstuk 3 wordt de cultuurhistorie geschetst. Hoofdstuk 4 gaat in op integrale kwaliteit en bevat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie. In hoofdstuk 5 worden de uitgevoerde onderzoeken weergegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de gevoerde gesprekken met stakeholders en de resultaten van de gehouden online enquête. Waarna in hoofdstuk 7 ingegaan wordt op de processtappen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de financiën.

2

HUIDIGE BELEIDSMATIGE KADER



Artist impression herontwikkeling RVB locatie

2. Huidige beleidsmatige kader

2.1 Huidige situatie

De locatie is eigendom van het RVB. Op de locatie bevinden zich een aantal leegstaande loodsen (voormalig De Vries Robbé, zie paragraaf 3.1). Deze loodsen hebben geen gemeentelijk of Rijksmonumentale status. De locatie heeft op dit moment de bestemming 'bedrijf' tot categorie 4.1. De gemeente wenst deze locatie te transformeren tot een locatie met een gemengde bestemming.

Direct naast de locatie bevinden zich de Rotonde en het Schaftlokaal. Beiden zijn cultuurhistorisch erfgoed van De Vries Robbe (zie ook par. Cultuurhistorisch onderzoek). Deze gebouwen stonden oorspronkelijk niet op deze locatie, maar zijn hier in 1996/1997 naar toe verplaatst. Zowel de Rotonde als het schaftlokaal hebben een status als Rijksmonument. Op de Rotonde en het schaftlokaal rust nu nog de bestemming 'bedrijf' tot maximaal categorie 4.1. Dit wordt op dit moment niet ingevuld.

Verder bevinden zich naast de locatie nog een aantal bedrijven met de bestemming 'bedrijf' categorie 3.2 (zie ook paragraaf 2.2.3.6).

2.2 (Ruimtelijke) relevant beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 SVIR

Het laatst vastgestelde document op rijksniveau, als het gaat om nationale ruimtelijke ordening, is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). In deze visie zet het Rijk in op het verknopen van economie, ruimte en leefbaarheid. Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO, 2011) bevestigt in juridische zin de uitspraken uit de SVIR. Als het gaat over de zuidvleugel van de Randstad en over de relevantie van de SVIR voor Gorinchem is daarin een aantal zaken interessant:
1) De grote woningbouwopgave in de Zuidvleugel van de Randstad. Tot 2040 moeten er nog
ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd en
ongeveer 220.000 woningen worden
vervangen. Uit de SVIR blijkt dat met name rondom Rotterdam sprake is van een mismatch
tussen vraag en beschikbaar aanbod;
2) De (economische) kracht van de Zuidvleugel kan worden vergroot als de steden Rotterdam en Den Haag meer als een metropoolregio zouden functioneren. Door de verschillende steden beter te verknopen, groengebieden rond de steden toegankelijker te maken en de economisch belangrijke gebieden beter te ontsluiten, inclusief (internationale) achterlandverbindingen, wordt de ruimtelijk-economische structuur van de regio versterkt.

2.2.1.2 NOVI

Op 20 juni 2019 is het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) gepresenteerd. De NOVI beschrijft de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. "Het kabinet streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Een leefomgeving die maatschappelijke functies de ruimte geeft en waar de boven- en ondergrond efficiënt wordt gebruikt." De strategische opgaven uit de Startnota (februari 2017) zijn verscherpt in vier prioriteiten:

- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor Gorinchem is met name het derde punt (sterke en gezonde steden en regio's) relevant.

"Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat vooraf gaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd."

Ook al maakt Gorinchem geen deel uit van de verstedelijkingalliantie in de zuidelijke Randstad, de principes zoals hierboven genoemd, sluiten naadloos aan op wat er in het rapport van Berenschot over de regio staat.

Op provinciaal niveau is veel aandacht voor het voortbestaan van de voorzieningen in Gorinchem. Uitgangspunt is dat de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden niet mag achterblijven bij de rest van Zuid-Holland.

Uit onderzoek naar de woningmarkt in Zuid-Holland uit 2017 blijkt dat de verschillen in druk op de woningmarkt binnen de provincie groot zijn. In de steden Rotterdam, Den Haag en Leiden is de druk het grootst. Hoewel in alle delen van de provincie de vraag naar woningen sterk toeneemt, is de regio AV beduidend minder overspannen. De Provincie heeft de gemeenten in de Zuidvleugel laten weten dat er een fors woningtekort is. Hoewel het opvangen van woningtekorten in de grote steden door de omliggende regio's niet van toepassing is, biedt de Provincie wel ruimte voor woningbouw en gebiedsontwikkeling.
In de omgevingsvisie heeft de provincie uitgangspunten voor ontwikkeling opgenomen.

De provincie Zuid-Holland heeft onderzocht hoeveel extra woningen er in Zuid-Holland nodig zijn in de periode 2021 tot en met 2030 om in de verwachte vraag aan woningen te voorzien. De nieuwe cijfers laten zien, dat dit er veel meer zijn, dan in 2019 werd verwacht. Dat geldt ook voor de regio Alblasserwaard, waaronder Gorinchem valt.

Het accent dat de Provincie Zuid-Holland aanbrengt is: inzet op transformatie (niet op uitleglocaties), inzet op stedelijke woningen, inzet op regionale samenwerking: zorg met elkaar in de regio voor een stevig en passend woningaanbod waar vraag naar is.

2.2.2 Regionaal beleid

2.2.2.1 Provincie Zuid Holland

Door de Provincie Zuid Holland moet het Regionale Woningbouwprogramma Alblasserwaard nog worden goedgekeurd. De woningbouwprogrammering voor Linge 2 Zuid, zoals opgenomen in onderliggende nota, is gebaseerd op dit regionale woningbouwprogramma.

Daarnaast heeft de Provincie gevraagd naar een compensatiestrategie voor bedrijventerreinen. Onderdeel hiervan is de compensatie van de m2 bedrijven op de locatie Linge 2 Zuid. De gemeente Gorinchem is hierover in overleg met de provincie.
Gestreefd wordt naar het bereiken van overeenstemming met de provincie over beide zaken begin 2022.

2.2.2.2 Regionale energiestrategie (RES)

De Alblasserwaard zet in op een energiebesparing van 20% in 2030 waarbij 35% van het totale energiegebruik opgewekt wordt op basis van hernieuwbare bronnen, zoveel als mogelijk in de regio zelf. Het uiteindelijke doel is dat de hele Alblasserwaard in 2050 energieneutraal is. De locatie Linge 2 Zuid biedt een aantal kansen om een duurzaam gebied te ontwikkelen dat als vliegwiel kan dienen voor andere duurzame energieontwikkelingen in Gorinchem.

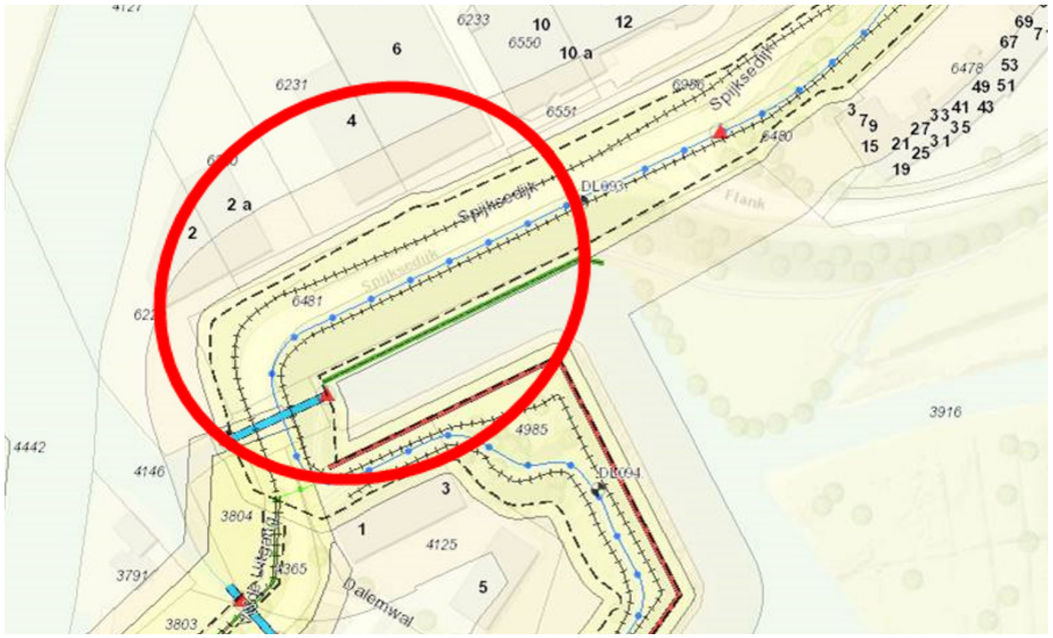
Benut de kansen voor duurzame energieoplossingen;

1. Door de ligging van het plangebied naast de Linge kan mogelijk gebruik worden gemaakt van thermische energie uit oppervlaktewater uit de Linge voor verwarming en koeling van de gebouwen;
2. Door middel van meervoudig ruimtegebruik kunnen ook de daken (en mogelijk ook de gevels) ingezet worden voor energieopwekking, het vasthouden van regenwater, et cetera.

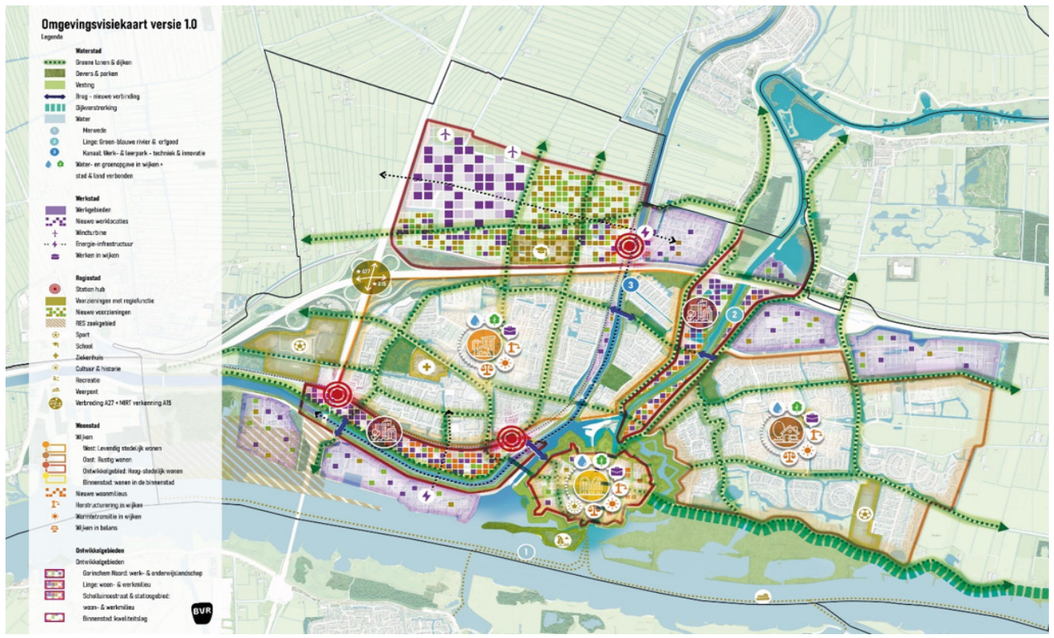
De genoemde mogelijkheden moeten bij de uitwerking van een ontwikkelplan voor het gebied in overleg met de gemeente nader worden onderzocht.

2.2.2.3 Beleid waterschap Rivierenland

Voor de ontwikkeling van Linge 2 Zuid geldt dat het Waterschap Rivierenland het plan moet toetsen en vergunning verlenen om op deze gronden werkzaamheden uit te mogen voeren, aangezien de gronden mede een functie hebben als winterbed van de Linge (voor waterberging) en als waterkering.
De Spijksedijk is namelijk een primaire waterkering (diefdijklinie) waarvan de beschermingszone en buitenbeschermingszone deels over de locatie Linge 2 Zuid. Dit geeft beperkingen, aangezien bij werkzaamheden aangetoond moet worden dat de stabiliteit van de waterkering gegarandeerd blijft en er buiten het profiel van vrije ruimte moet worden gebleven.
Zie bijlage 1 voor de beleidsregels 5.18, 5.21 en 5.23. Hierin wordt aangegeven wat wel/niet kan of waar rekening mee moet worden gehouden.



Zonering waterschap Rivierenland



Concept beeld Omgevingsvisie

Op de locatie ligt vanaf de Spijksedijk gezien eerst een stuk kernzone (geel), dan de beschermingszone (licht oranje) en vervolgens de buitenbeschermingszone (licht geel) van de waterkering (de rode cirkel op bovenstaande afbeelding licht een deel van de locatie uit waarin de kleurduidingen te zien zijn). En vervolgens sluit het aan op de Linge (ook nog buitenbeschermingszone van de kering).
Doordat het perceel grenst aan de Linge is het gelegen in het winterbed van de Linge, wat in houdt dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden en er ook volumecompensatie plaats moet vinden (de modellen dienen hierop afgestemd te zijn).
Precieze regels hiervoor staan in de beleidsregels keur, nummer 5.2 (zie bijlage 2). Er geldt op deze locatie een eenmalige vrijstelling van 100 m3. Dit gaat per perceel, maar indien er sprake is van meerdere percelen die onderdeel uitmaken van dezelfde (planologische) ontwikkeling, dan geldt er voor het totaal een vrijstelling van 100 m3, niet per perceel.

Voorbeeld: als het perceel wordt opgehoogd moet er compensatie plaatsvinden binnen het zelfde peilvak (compensatie is nodig indien het volume voor waterberging afneemt tussen de + 1,00 mNAP en +3,00 mNAP). Het merendeel van het gebied ligt +3,00 mNAP of hoger.
Met betrekking tot de Linge is het Waterschap terughoudend met het toestaan van bijvoorbeeld beschoeiing, met het oog op de ecologie.

2.2.2.4 Molenbiotoop

Direct naast de locatie Linge 2 Zuid staat een beeldbepalende molen; de Nooit Volmaakt. De molen is een Rijksmonument en zeer beeldbepalend voor de binnenstad. De Nooit Volmaakt is een unieke molen. Het is in de regio nog de enige malende korenmolen. De biotoop van de molen is ook bijzonder en belangrijk. Wervelende winden van de binnenstad hebben effect op het onderhoud van de molen, want de molen is gevoelig voor turbulentie. De bomen die bij de molen staan zijn niet goed voor de biotoop. Door de ontwikkeling van Linge 2 Zuid ontstaat een ander overgangsgebied. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelplannen voor de locatie geldt de vrijwaringszone molenbiotoop (Bestemmingsplan Binnenstad e.o. art. 39.4 en 39.5, zie www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor de verdere uitwerking dient door de ontwikkelaar van de locatie in samenwerking met de Molenstichting Simav een biotooppaspoort te worden opgesteld. In een goed paspoort worden alle aspecten en vereisten die van belang zijn voor de molen in beeld gebracht, zodat de molen ook voor de volgende generaties behouden blijft.

2.2.3 *Gemeentelijk beleid*

2.2.3.1 Coalitieakkoord en strategische agenda

In het coalitieakkoord zijn vier topprioriteiten geformuleerd waarvan er drie van belang zijn voor Linge 2 Zuid: 1) bereikbaarheid en mobiliteit, 2) duurzaamheid en klimaat, 3) zorg en menselijke maat. De bereikbaarheid van Gorinchem, voorzieningen voor fietsers en de inrichting van de openbare ruimte vragen om een stevige upgrade. Een deel hiervan wordt door andere partijen zoals Rijkswaterstaat uitgevoerd. De gemeente gaat in samenspraak met de omgeving het ov-netwerk verbeteren en de langzaamverkeersvoorzieningen met elkaar verknopen zodat er een compleet en efficiënt fiets- en wandelnetwerk in de stad ontstaat.
Wat duurzaamheid en klimaat betreft heeft de gemeente de ambitie om de gebouwenvoorraad energiezuinig te maken. Daarbij is er aandacht voor het vergroten van de biodiversiteit, wat eveneens bijdraagt aan de leefbaarheid van de stad.
Om Gorinchem zo in te richten dat iedereen er kan wonen wordt door middel van sociale programma's aandacht besteed aan hulpbehoevende inwoners. Ook is het een speerpunt om ervoor te zorgen dat de fysieke leefomgeving en nieuwe woningen en winkels zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor mindervaliden.

2.2.3.2 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie Gorinchem 2050 worden staand beleid en lopende ruimtelijke ontwikkelingen gebundeld tot een integraal geheel, gericht op de toekomst van de stad. Deze wordt volgens planning vastgesteld in de zomer van 2022. Er wordt afgekoerst op vier thema's, waarbinnen Gorinchem zich op de langere termijn gaat ontwikkelen; Waterstad, Werkstad, Woonstad en Regiostad. Dat betekent dat er ingrepen gedaan worden die de stad gezonder, groener, duurzamer en economisch gezien toekomstbestendiger maken, terwijl het inwonertal groeit en het voorzieningenniveau stevig verankerd wordt. Het toevoegen aan en versterken van de bestaande kwaliteiten is daarbij leidend. Er zullen andere vormen van wonen en werken aan de stad toegevoegd worden en de aansluiting op regionale netwerken wordt verbeterd.

Op een aantal locaties in de stad vinden in de komende decennia dan ook transformaties plaats, die de huidige samenstelling van die gebieden veranderen. Dit zijn de Linge Oevers, De Schelluinsestraat en het stationsgebied, de Binnenstad en Gorinchem Noord.

2.2.3.3 Woon- en transformatievisie

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad de woon- en transformatievisie vastgesteld. De inzet is dat Gorinchem zich door ontwikkelt tot een gelukkige en gezonde stad. Het toekomstbeeld van Gorinchem is dat van een stad met een stedelijk woonmilieu in een landelijke regio. Gorinchem wil zich daarnaast verder ontwikkelen als groene en creatieve stad.
De woonvisie nodigt uit en geeft richting. Het is geen eindproduct, maar een eerste stap in een dynamisch proces. De woon- en transformatievisie heeft vier pijlers: (1) open woonstad, (2) woning voor iedereen, (3) veilige, leefbare & zorgzame omgeving en (4) duurzame kwaliteit van wijken & woningen.

Doelen van de woon- en transformatievisie:

- Versterken van de regionale functie voor werkgelegenheid, voorzieningen en cultuur vanuit het stedelijke profiel van Gorinchem;
- Verantwoordelijkheid nemen door aanbod van regionaal aanvullende woonmilieus.

De woon- en transformatievisie introduceert de transformatiegebieden Schelluinsestraat en Lingeoevers als de vleugels van de stad. De term vleugels verwijst naar de vorm van de gebieden en naar de kansen die (gedeeltelijke) transformatie van deze gebieden biedt. Transformatie kan zorgen voor een sociale en ruimtelijke verbinding van de wijken met elkaar en met de binnenstad. De kans ligt er om wonen in Gorinchem meer kleur te geven en de transformatiegebieden zijn daar een belangrijke aanzet voor.

2.2.3.4 Integraal sociaal beleid

Uitgangspunt is dat met dit beleid alle inwoners vanuit de eigen regie zoveel mogelijk aan het roer staan van hun eigen leven. De basis hiervoor is het concept 'Positieve Gezondheid'. Positieve Gezondheid is een andere manier van kijken. Niet vanuit wat iemand niet kan, maar juist vanuit wat iemand nog wel voor handelingsperspectief heeft op de verschillende facetten van het dagelijks leven. Uit onderzoek is gebleken, dat deze benadering leidt tot meer geluk en gezondheid.

In het Integraal Sociaal Beleid zijn vier doelen benoemd:

- **Gorcumers hebben een gezonde leefstijl.**
  Een gezonde leefstijl bestaat uit goed eten, bewegen en balans. Het gaat niet alleen over het voorkomen van ziektes, maar vooral over het stimuleren van gezondheid.
- **De leefomgeving draagt bij aan de lichamelijke en mentale gezondheid van inwoners.**
  Bij een 'fysieke leefomgeving' denken we aan het effect van groen, fijnstof, geluidsoverlast en toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een visuele of lichamelijke beperking. Met een 'sociale leefomgeving' bedoelen we het gevoel van (on)veiligheid, sociale cohesie zoals betrokkenheid met elkaars wel en wee. Maar ook een beroep kunnen doen op elkaar in nood. Het in de buurt elkaar kunnen ontmoeten en meedoen aan activiteiten, draagt bij aan het welbevinden en het gevoel van veiligheid en geborgenheid in de buurt.
- **Iedereen kan meedoen.**
  Gorinchem is een stad waarin iedereen, ook de meest kwetsbare inwoners, zijn of haar toekomst in eigen hand kan nemen, kan meedoen naar vermogen en zich kan ontwikkelen. Dit betekent onder andere:
  • Het hebben van sociale contacten;
  • Het hebben van een zinvolle dagbesteding;
  • Bijdragen aan de ontwikkeling van de stad;
- **Inwoners ontvangen passende ondersteuning en zorg.**
  Vrijwel alle inwoners hebben op een bepaald moment in hun leven behoefte aan ondersteuning en zorg. Inwoners weten dit veelal voor zichzelf en elkaar te organiseren door hun eigen netwerk en al dan niet professionele hulp- en zorgverleners in te schakelen. Voor die inwoners die zelf niet in staat zijn om dit te organiseren of die hierbij hulp nodig hebben wordt eveneens een passende oplossing geboden.

2.2.3.5 Mobiliteitsvisie

Door de gemeenteraad is in 2020 de Mobiliteitsvisie vastgesteld.

Deze visie zet in op een flinke sprong in kwaliteit naar 2040; dit vanuit haar huidige kracht en kwaliteiten met een open houding voor vernieuwing. Deze kwaliteitssprong voor de stad vraagt om een visie op mobiliteit. De Mobiliteitsvisie biedt hiervoor het kader.

Vertrekpunt voor de visie op mobiliteit is een mobiliteit die past bij Gorinchem en
haar belangrijkste kwaliteiten. De visie sluit aan op de ambities van Gorinchem 2032 en is vervolgens de basis voor de uitwerking in meer precieze maatregelen en effecten.

2.2.3.6 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie Linge 2 zuid (RVB) zijn de volgende drie bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan Binnenstad e.o.
- Bestemmingsplan Binnenstad e.o., herziening erfgoed.
- Paraplubestemmingsplan parkeren.

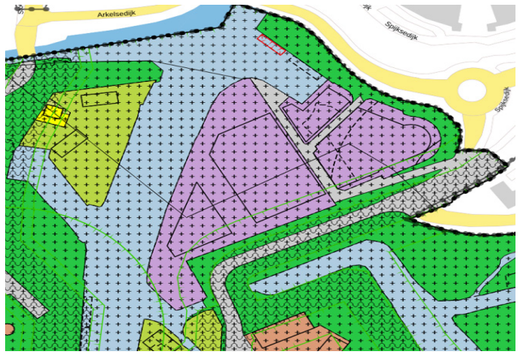
(zie www.ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde transformatie naar gemengd gebied is in strijd met het geldende planologisch regime. De gemeente is voornemens om hiervan af te wijken binnen de kaders van de NvU.

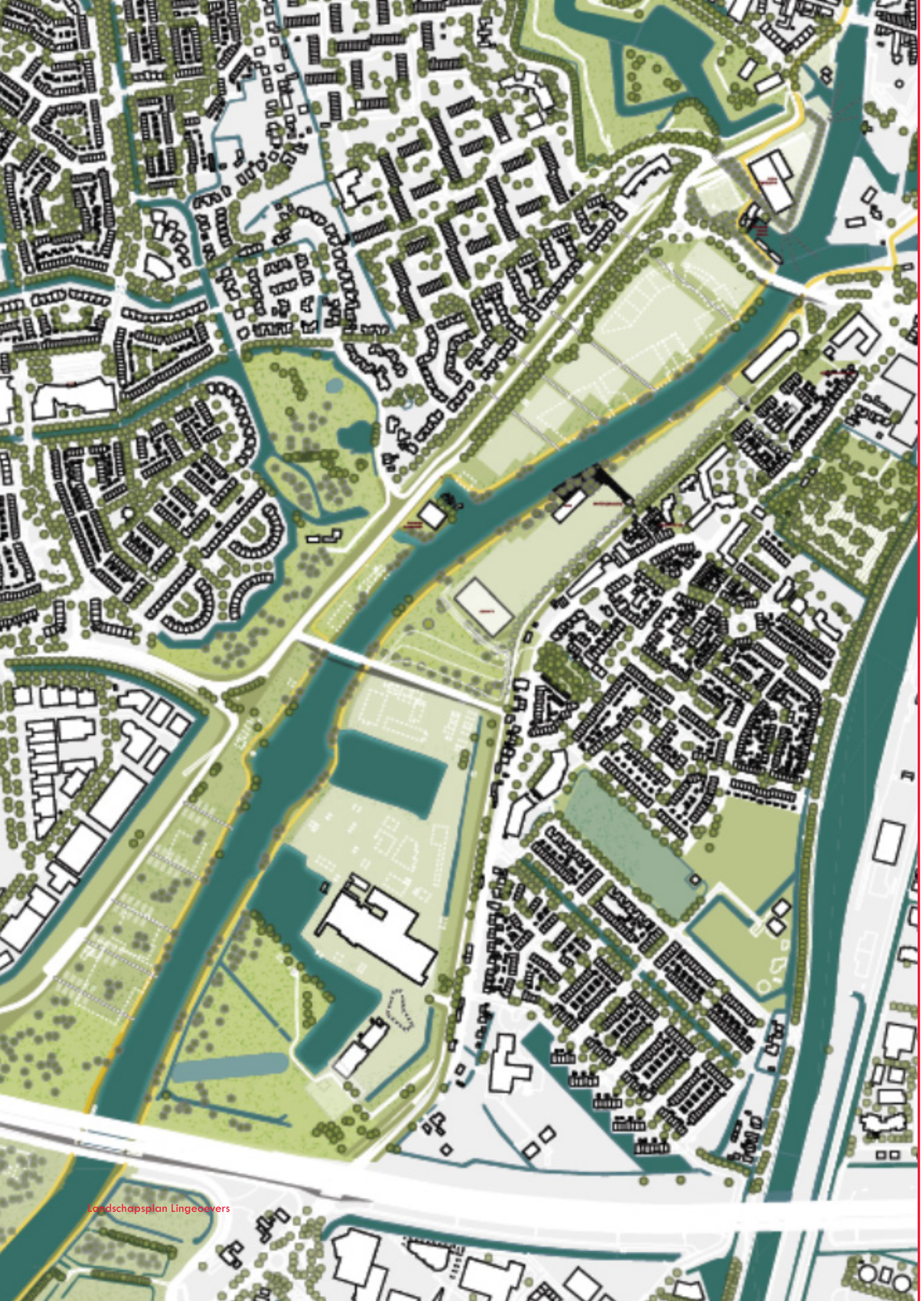
Op de locatie rust een bedrijfsbestemming tot categorie 4.1 (zie verder paragraaf 5.6 bedrijven en milieuzonering). De locatie heeft een hoge archeologische verwachting.
Het projectgebied en zijn omgeving kan getypeerd worden met het omgevingstype gemengd gebied. Het projectgebied ligt aan de rand van de oude binnenstad, waar een veelheid van verschillende functies aanwezig zijn en elkaar afwisselen. Op de gronden van de projectlocatie zijn binnen het vigerende bestemmingsplan bedrijven tot milieucategorie 4.1 toegestaan. De gemeente beoogd de locatie een andere invulling te geven conform de NvU. De nog in werking tredende Omgevingswet biedt mogelijkheden tot het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Verder bevinden zich naast de locatie een aantal percelen met een bedrijfsbestemming. Zie de hoofdstuk 4.2 en 5.6 voor een nadere duiding van de milieucontouren die hiermee samenhangen.

Op de Rotonde en het Schaftlokaal rust nu nog de bestemming 'bedrijf' tot categorie 4.1. Dit wordt op dit moment niet ingevuld. Voor het ontwikkelen van de locatie Linge 2 Zuid (RVB deel) is het noodzakelijk dat de bestemming van de Rotonde en Schaftlokaal naar beneden wordt aangepast. Nader overleg door de ontwikkelaar met de eigenaren van de Rotonde en Schaftlokaal is noodzakelijk. Dit is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.



Beeld bestemmingsplan Binnenstad - Linge 2 Zuid (paars)



2.2.4 *Ontwikkelingen omgeving*

2.2.4.1 *Vleugels van de Stad*

In Gorinchem wordt nieuw stedelijk gebied ontwikkeld: door transformatie van binnenstedelijke locaties in de 'Vleugels van de Stad' verandert een aantal monofunctionele werkgebieden de komende jaren naar gemengde woon-werkmilieus. 'De Vleugels' omvat drie grote stedelijke transformatiegebieden, waaronder het stationsgebied, de Schelluinsestraat en het gebied de Linge Oevers. Binnen het ruimtelijk kader van de omgevingsvisie voor Gorinchem wordt het omgevingsprogramma voor De Vleugels vormgegeven. Dit omgevingsprogramma omvat een visie en ontwikkelstrategie die bijdraagt aan een meer diverse en open stad, waarin verschillende programma's voor woningbouw, energietransitie, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, leefbaarheid en de economie beter op elkaar worden afgestemd voor dit specifieke gebied. Het realiseren van een aantrekkelijk nieuw gemengd stedelijk gebied in verschillende gradaties heeft, met de toevoeging van circa 2.000 woningen en 500 banen, invloed op zowel de binnenstad, omliggende wijken als het nieuw uit te geven bedrijventerrein 'Groote Haar'. Om dat voor elkaar te krijgen wordt de stedelijke agenda van de stad zoveel mogelijk gekoppeld aan de ambities voor De Vleugels.

2.2.4.2 *Landschapsplan Lingeoevers*

Het landschapsplan vormt een kader voor de transformaties in de gebieden langs de oevers die gaan plaatsvinden. Deze transformatie vindt gefaseerd in de tijd plaats, zo ook de planvorming. Het landschapsplan dient als onderligger voor de planvorming van de deelgebieden en zorgt voor continuïteit en waarborgt de kwaliteiten van de groene Linge.

Zie voor het Landschapsplan Lingeoevers bijlage 3.

3

CULTUURHISTORIE



Artist impression herontwikkeling RVB locatie

3. Cultuurhistorie

3.1 Breder cultuurhistorische perspectief

Door Steenhuis Meurs is een Cultuurhistorisch Onderzoek uitgevoerd naar de Lingeoevers (zie bijlage 4).

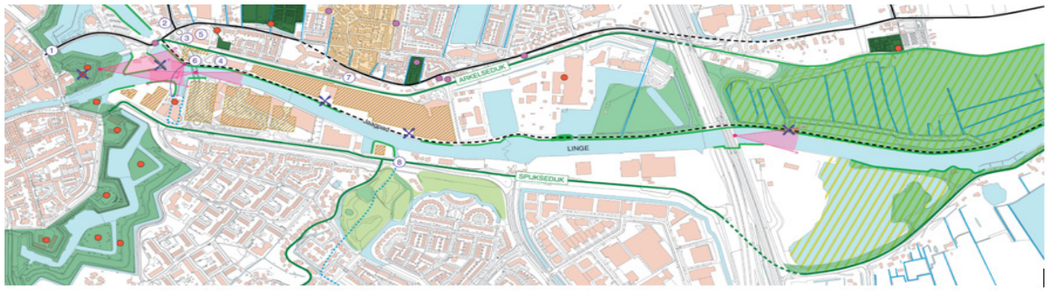
In het rapport dat is opgesteld op basis van dit onderzoek wordt het volgende aangegeven. Voor de toekomst hebben de Lingeoevers potentie als een aantrekkelijk groenstedelijk gebied, met een uitzonderlijke architectonische en landschappelijke kwaliteit. Op het eerste gezicht kan hier veel: de resterende bedrijfsbebouwing vertelt, op de oude Corbionfabriek na, geen monumentaal verhaal. Toch bieden de oude loodsen een sfeer waar hedendaagse kopers op vallen, en het gaat over meer dan bebouwing, dijken, waterstructuren, het oude gebruik, de Waterlinie, het schootsveld, de erfenis van de eerste bedrijven. Hoe kunnen deze cultuurhistorische thema's een rol spelen in de nieuwe ontwikkeling? Welk verhaal vertelt het gebied, welke sporen kunnen aanknopingspunten bieden voor het ontwerp, en hoe kunnen ook immateriële waarden, zoals de erfenis van De Vries Robbé, waar na de oorlog een kwart van de Gorinchemse beroepsbevolking werkte, als thema een plek krijgen?

In het rapport wordt de cultuurhistorische samenhang en logica van de Lingeoevers geduid. Dit is ook verbeeld in onderstaande *Erfenissenkaart*.

Aanbevelingen Steenhuis Meurs

Op basis van haar onderzoek doet Steenhuis Meurs de volgende aanbevelingen:

1. Versterk het merk Gorinchem en ga uit van wat is.
2. Verrijk de nieuwe wijk met verdwenen, bestaande en nieuwe groenstructuren en -elementen en verbind Gorinchem met de aangrenzende natuurgebieden.
3. Koester de eigenheid van het gebied. Herontwikkel vanuit zowel de functionele tegenstelling tot als de fysieke relatie met de omliggende stad.
4. Koester en herintroduceer de zachte landschappelijke en gebruikswaarden, met de Linge als verbinder.
5. Bouw voort op de ruimtelijk-functionele relatie met het water en herstel waar nodig de oriëntatie op de rivier.
6. Laat je inspireren door de representatieve architectuur in combinatie met high-end techniek van het (deels verdwenen) De Vries Robbé erfgoed.
7. Geef het sterke community-denken uit de tijd van De Vries Robbé een eigentijdse betekenis in de nieuwe wijk.



SteenhuisMeurs, oktober 2020

3.2 Vestingplan

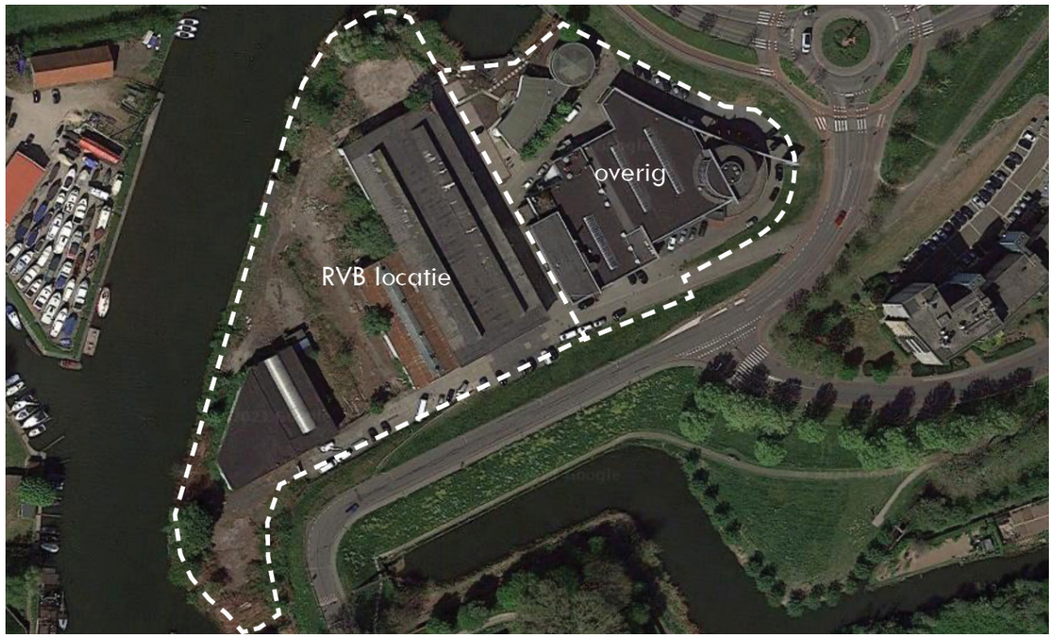
De vestingwallen vormen een belangrijk onderdeel van de stad Gorinchem. Als omarmend element van de historische stad, als wandelpark, als natuurnetwerk rond de binnenstad. Ook zijn de vestingwerken een belangrijk onderdeel van zowel de Oude- als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De vesting is een Rijksmonument en onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed. De gemeente streeft ernaar te komen tot een betere vestinguitstraling in een herkenbare en historische context. Hiertoe is het Vestingplan opgesteld. Het Vestingplan is de brede en integrale visie op de vestingwerken in relatie tot de historische vestingstad waar ze onderdeel vanuit maken. Het Vestingplan levert een gewenst toekomstbeeld op van de vesting, in nauwe relatie met de binnenstad Gorinchem. Gezien de grote waarde van de vesting heeft de Erfgoedcommissie Gorinchem een adviserende rol bij de ontwikkeling van Linge 2 Zuid.

Het Vestingplan is als bijlage 5 bij deze nota gevoegd.

3.3 Unesco Wereld Erfgoed

Op 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De vesting van Gorinchem maakt hier onderdeel van uit.
De Stelling van Amsterdam heeft al vanaf 1996 de UNESCO-status. Beide linies zijn erfgoed van wereldniveau en heten nu samen de 'Hollandse Waterlinies'. Ze vertellen het bijzondere verhaal van de militaire verdediging van ons land met water als bondgenoot. Ze zijn uniek in de wereld en verdienen het om te blijven bestaan voor volgende generaties (zie verder hoofdstuk 4 en 6).

Over de locatie Linge 2 Zuid is gesproken met de Werkgroep Bescherming Hollandse Waterlinie. De Werkgroep is positief over de uitgebreide analyse van de locatie en de zorgvuldige wijze waarop tot opstellen van de kaders is gekomen. Verdere uitwerking hoeft niet aan de werkgroep te worden voorgelegd. Maar de werkgroep is zeker bereid te adviseren indien gewenst. Als handreiking is de Nota Visuele integriteit Hollandse Waterlinies als bijlage 6 bijgevoegd. Dit rapport helpt om na te denken over ontwikkelingen buiten het werelderfgoed die toch effect kunnen hebben op het historische beeld.



Projectgebied RVB en studiegebied Linge II Zuid



Zicht vanaf Lingebrug op RVB locatie en Molen Nooit Volmaakt

3.4 Erfgoed De Vries Robbé

Op de locatie staan een aantal loodsen van de Vries Robbé. De opkomst van het constructiebedrijf De Vries Robbé had enorme impact op Gorinchem. Toen het bedrijf op zijn hoogtepunt was, was zo'n kwart van de Gorcumse beroepsbevolking hier werkzaam. De betekenis van De Vries Robbé was voor Gorinchem vergelijkbaar met die van Philips voor Eindhoven. Het bedrijf zag het levenslicht in 1881, toen Willem De Vries Robbé een kleine metaal- en ijzergieterij kocht aan de Arkelsedijk. Dit bedrijf zou uitgroeien tot een van de grootste constructiewerkplaatsen van Nederland. De staalconstructies van De Vries Robbé werden wereldwijd geëxporteerd en toegepast.
De ligging aan de Linge zorgde regelmatig voor wateroverlast, maar was ook onderdeel van het succes; zwaar materieel kon met schepen worden vervoerd

Kenmerkend voor De Vries Robbé was het sociaalmaatschappelijk engagement van de directie. Al in 1881 richtte Willem De Vries Robbé een ziekenfonds op onder de naam 'Ziekenfonds der Gorcumsche Machinefabriek'.

Eind jaren dertig kwam de afsluiting van het fabrieksterrein aan de Arkelsedijk tot stand door middel van garages, een ontvangstruimte, een portiersloge, fietsenstallingen en een schaftlokaal, naar ontwerp van Ben Merkelbach. Met deze zorgvuldig ontworpen gebouwen wilde De Vries Robbé uitdrukking geven aan de zorg voor zijn werknemers.

Aan het einde van de jaren zestig werkten er 4.500 mensen bij het bedrijf; ongeveer een kwart van de Gorcumse beroepsbevolking. In de oliecrisis in 1973 verloor De Vries Robbé zijn zelfstandigheid en werd overgenomen door Billiton, Shell en uiteindelijk Nederhorst Staal Constructie.
In het najaar van 1976 ging Nederhorst failliet. Er kwamen twee nieuwe ondernemingen uit voort: Merkon en Merwede Montage, maar velen verloren hun werk. Een zeer pijnlijke episode in de geschiedenis van de stad en een collectief trauma voor de arbeidsbevolking.

Op dit moment is er nog industrieel erfgoed van De Vries Robbé op de locatie Linge 2 Zuid aanwezig. De aanwezige loodsen vormen samen met de Rotonde en het schaftlokaal een ensemble. Beiden stonden oorspronkelijk niet op deze locatie, maar zijn hier in 1996/1997 naar toe verplaatst. De Rotonde, met de klok (en het nog in depot liggende kunstwerk) laat op de huidige locatie de vingerafdruk van de Vries Robbe nadrukkelijk achter (op een plek die dit ook verdient (denk ook aan de VIS kazemat op de vesting). De Rotonde en Schaftlokaal zijn Rijksmonumenten.

De loodsen zijn weliswaar een waardevolle erfenis van De Vries Robbé, maar zijn in hun soort niet uniek. Zij hebben daarom geen Rijksmonumentale status. Ook zijn zij niet meegenomen in de inventarisatie met potentiële gemeentelijke monumenten.



Zicht vanaf Spijksedijk met 'ingepakt' gebouw De Vries Robbé

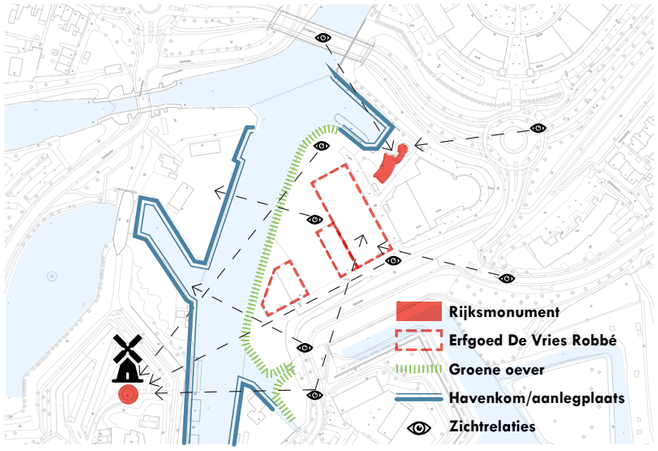


Loods De Vries Robbé, hier nog in originele toestand
Bron: AD/Regionaal Archief Gorinchem

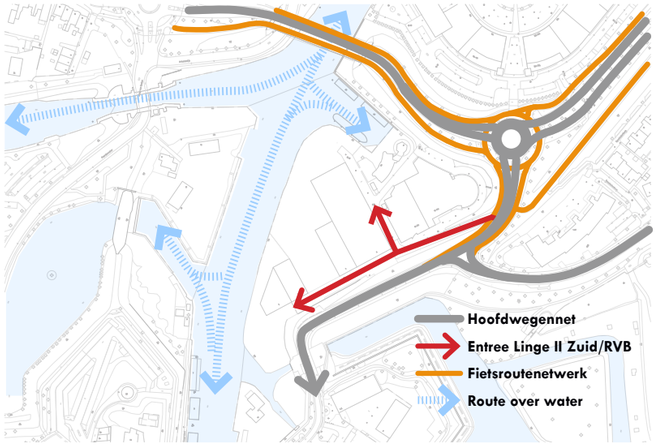
4

UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING

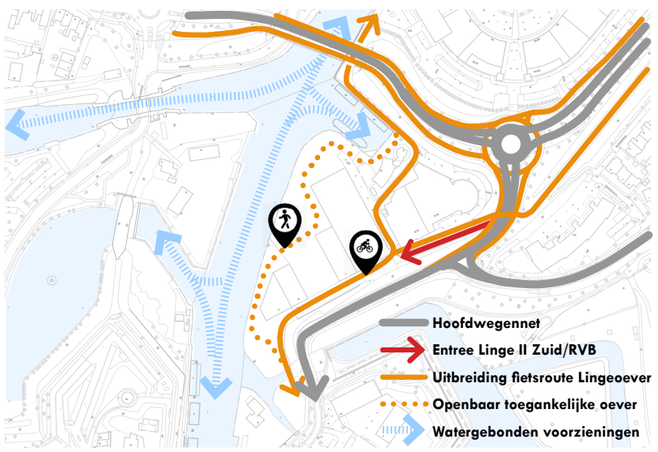
Artist impression herontwikkeling RVB locatie



Potenties



Geïsoleerde ligging



Infrastructurele ingrepen

4. Uitgangspunten voor herontwikkeling

4.1 Integrale kwaliteit

Linge 2 Zuid vormt de noordelijke entree naar het centrum van Gorinchem. De oriëntatie op het water is een belangrijke kwaliteit, evenals de ligging aan de 16e-eeuwse stadswallen. De rivier vormt een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding tussen binnenstad en buitengebied.
Bij de herontwikkeling van de RVB locatie is het daarom van groot belang dat wordt aangesloten bij het cultuurhistorische en landschappelijke karakter van het gebied. Daarnaast moet de ontwikkeling meerwaarde hebben voor de plek en de stad. De eenheid en samenhang van het gebied, maar ook de strategie om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige inrichting moet
de hoogste prioriteit hebben bij transformatie naar een goed verbonden en open stuk stad als onderdeel van het centrum van Gorinchem.

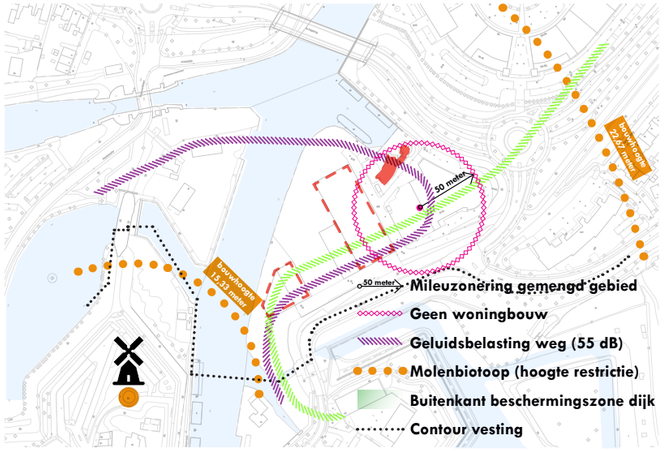
Respect voor de geschiedenis van de plek
De herontwikkeling van de RVB locatie staat of valt met de wijze waarop het historische en landschappelijke karakter van het gebied kan worden behouden en versterkt. Met goed passende nieuwe functies kan het gebied worden herontwikkeld tot een aantrekkelijk gemengd woonwerkgebied. Daarbij zal zeer zorgvuldig en met veel respect gekeken moeten worden hoe bestaande elementen, zoals het naastgelegen Rijksmonument, hoe het kan worden ingepast en de voormalige bedrijfsruimtes van De Vries Robbé kunnen worden getransformeerd. Naast een gevoel voor de cultuurhistorische waarde is de sociaal-maatschappelijke betekenis van de plek van groot belang. Bij het ontwerp zal nieuwbouw respectvol geïntegreerd moeten worden met bestaande bebouwing. In deze dialoog zal de historische gelaagdheid afleesbaar zijn, waarbij oud en nieuw elkaar versterken.

Integreren in de omgeving
Om de herontwikkeling succesvol te laten zijn zal de omgeving nadrukkelijk betrokken moeten worden bij de planvorming van de RVB locatie. Belangrijk daarbij is dat omwonenden en gebruikers van Linge 2 Zuid worden geïnformeerd en kunnen bijdragen om verbeteringen in het gebied mogelijk te maken. Het kan daarnaast van toegevoegde waarde zijn om wensen en eventuele nieuwe initiatieven voor aanpalende percelen mee te nemen bij de herontwikkeling van het gebied.

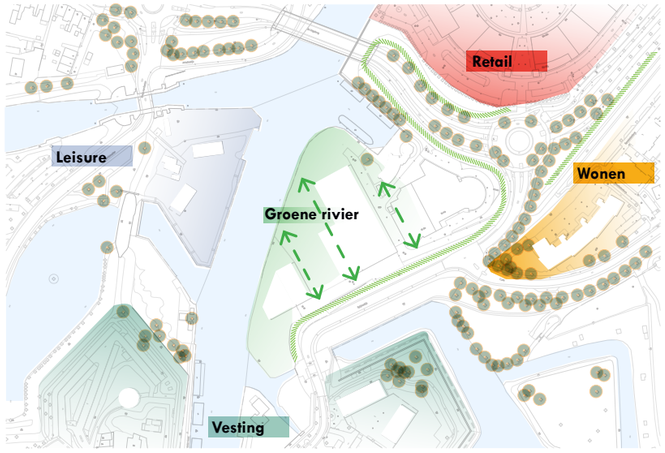
Integraal transformatieproces
Herontwikkeling van dit gebied is een lastige opgave. Het gebied valt binnen de invloedssfeer van de vestingwerken en de binnenstad. Daarnaast heeft het gebied een waterkundige functie. Behoud van de kwaliteiten van dit gebied maakt het realiseren van een nieuwe programmatische en ruimtelijke invulling complex. Het transformatieproces heeft daardoor wellicht een langere aanlooptijd nodig. Deze tijd kan creatief worden gebruikt om tot een nieuwe invulling te komen. Daarnaast is een pragmatische aanpak nodig, maar nadrukkelijk wordt gesteld dat dit nooit ten koste mag gaan van de kwaliteiten van het gebied. Ten alle tijden moet de eenheid en karakteristiek van Linge 2 Zuid worden gegarandeerd. Met de nieuwe invulling wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan het verhaal van deze bijzonder plek. Leesbaarheid van deze gelaagde invulling is dus essentieel.
Het is daarom van belang dat regie wordt gevoerd gedurende het proces en dat de kwaliteit bij later beheer en verdere ontwikkeling wordt geborgd.

Samenvatting

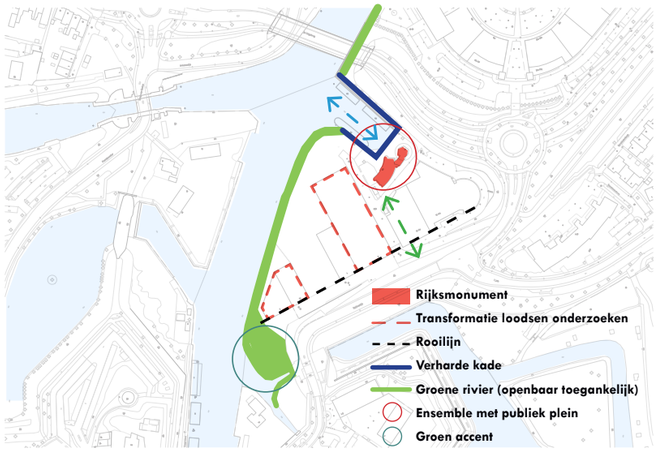
1. Nieuwe elementen vormen een vanzelfsprekende nieuwe laag binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied.
2. De herontwikkeling is van toegevoegde waarde voor het leefklimaat in de directe omgeving.
3. De omgeving wordt betrokken bij de herontwikkeling.
4. De herontwikkeling kan een langer lopend proces in fasen zijn en moet in dat geval de eenheid en kwaliteit van het gebied borgen middels een goede ontwikkelstrategie, realisatie en beheerssituatie.



Beperkingen



Invloedssferen



Uitgangspunten (ruimtelijk raamwerk)

4.2 Stedenbouw

Programmatische aspecten

Linge 2 Zuid is in de huidige situatie in gebruik als bedrijventerrein, met kantoorruimte in het Rotondegebouw (Rijksmonument) en bedrijfsruimtes, waaronder een autospuiterij. De RVB locatie is vanwege de slechte staat in de huidige situatie niet in gebruik.

Linge 2 Zuid biedt ruimte voor ontwikkeling, waarbij de mogelijkheden meer dan geïnspireerd worden door de unieke locatie ten opzichte van de vesting en de Linge, alsmede de bijzondere geschiedenis die dit gebied karakteriseert. De ontwikkeling zal een aantrekkelijke ruimtelijk-functionele vertaling moeten zijn van de identiteit van dit gebied. Een gebied waarbij de ligging aan de Linge centraal staat en het werkverleden zichtbaar is.

De schaal van het gebied, de beperkte aanwezige infrastructuur, maar ook de bouwhoogte-restricties (molenbiotoop) maakt het mogelijk kleinschalige woon- en werkfuncties toe te voegen aan het gebied. Door de zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling kan uitdrukking worden gegeven aan de beleving, passend bij de historische, landschappelijke en maatschappelijke context. De oriëntatie op het water is daarbij van groot belang.

De loods vormt tezamen met het Rotondegebouw een ensemble, waarbij beide gebouwen een belangrijk onderdeel uitmaken van de Gorcumse context. Vanwege de omvang van de RVB locatie (ca 1 ha) is de uitdaging een passende invulling te vinden die aansluit bij het karakter van de plek. Gezien de aard van de RVB locatie is een combinatie van wonen met andere functies goed denkbaar, met name de combinatie van wonen met werken. Een grootschalige functie is niet denkbaar. Eerder wordt gedacht aan kleinschalige woon- en werkfuncties (loodswoningen en creatieve bedrijvigheid), expositieruimte, kleinschalige horeca en/of watergebonden functies. De functionele inrichting van het gebied zal een symbiose moeten zijn van wonen, werken èn ontmoeten. Een meerwaarde voor de plek, de omgeving en een parel aan de ketting van de (nieuw ontdekte) Linge. De grote loods (perceel 6232) dient geheel te worden behouden en getransformeerd.

Ook voor mobiliteit geldt dat dit een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling zal (moeten) vormen, op locatie en/of in de nabijheid. Daartoe moeten de bereikbaarheid en de parkeeropgave functioneel en ruimtelijk goed worden opgelost. De locatie voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Dit geldt zowel voor auto- als fietsparkeren.

Voor de woonfuncties is het van belang de woningdifferentiatie af te stemmen op de behoefte in de buurt en het grotere verband van De Vleugels van de stad (zie hiervoor paragraaf 4.6) . Als overgangsgebied tussen binnenstad en Lingeoevers is de plek bij uitstek geschikt voor stedelijk wonen, betaalbaar en voor iedereen toegankelijk. Vanwege de beperkte toegankelijkheid en het ontbreken van voorzieningen in de directe nabijheid lijkt zorgwonen en flexwonen niet voor de hand te liggen.

Ondanks de dominante aanwezigheid van de loods is de RVB locatie jarenlang geen onderdeel geweest van de stedelijke openbare ruimte. Het gebied vormde een blinde vlek in de stad en was voor publiek niet toegankelijk. Het verbeteren van de publieke toegankelijkheid van de loods en de ruimte daaromheen kan van toegevoegde waarde zijn bij de herontwikkeling. Een gedifferentieerd programma kan daaraan bijdragen.

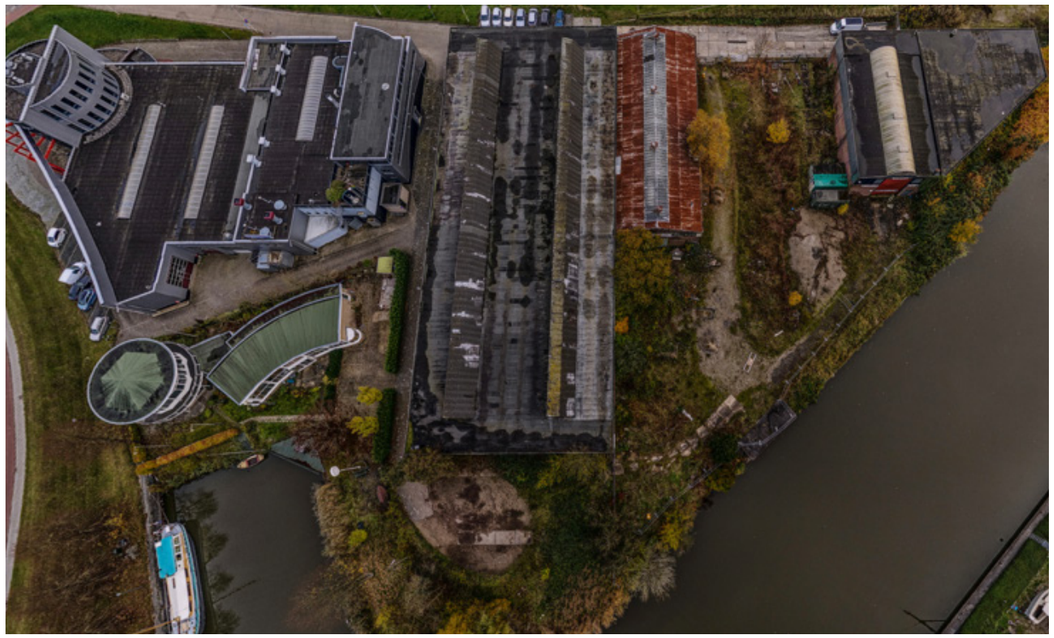
Samenvatting

5. De programmatische invulling sluit aan bij het karakter van het gebied. De groenbeleving staat centraal en het werkverleden is zichtbaar.

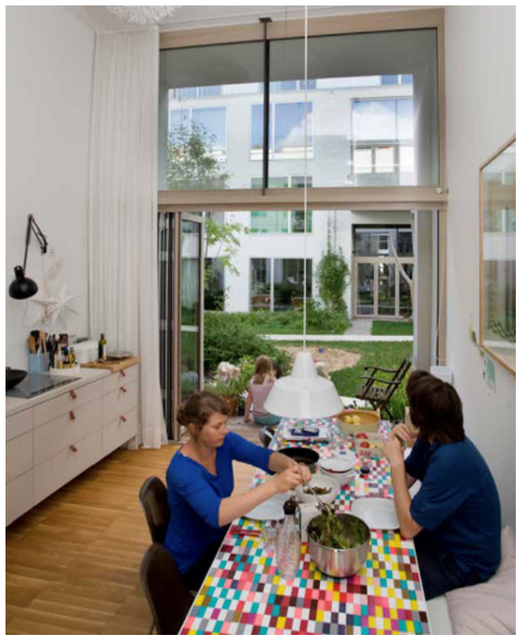
6. Een gedifferentieerd programma draagt bij aan de toegankelijkheid en beleving van Linge II Zuid. Watergerelateerde functies kunnen bijdragen aan het publieke karakter van de plek.

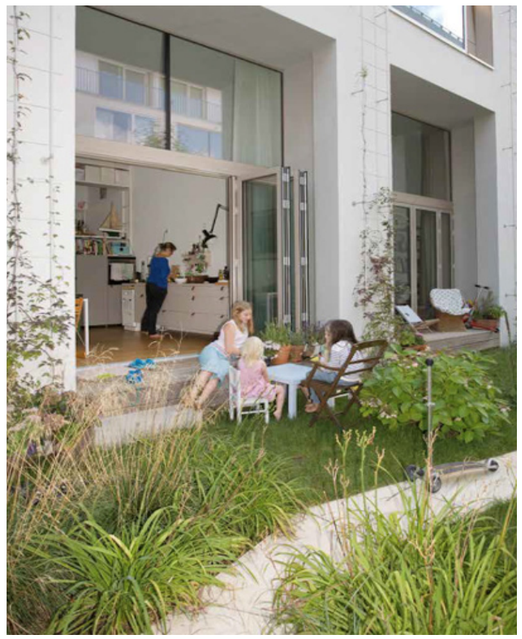
7. Woonfuncties worden afgestemd op de behoefte. De grotere woningbouwopgave wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan ontwikkeling van De Vleugels.

8. Door het gebied openbaar toegankelijk te maken wordt het onderdeel van de stedelijke openbare ruimte en daarmee een geactiveerd onderdeel van de stad.



De industriële sfeer en ligging aan het water bepalen sterk het karakter van de nieuwe ontwikkeling





De RVB locatie krijgt bij voorkeur een groene inrichting met een publiek karakter (Bron: Stadstuin voor gezinnen, Berlijn, Zanderroth Architecten)

Ruimtelijke aspecten

De historische opstallen van Linge 2 Zuid (Rotonde gebouw, loodsen De Vries Robbé) vormen een belangrijke eenheid die in het geheugen van de stad gegrift staan. Het bepaalt in belangrijke mate de identiteit van Gorinchem als werkstad. Daarnaast is de ligging van Linge 2 Zuid aan de rivier de Linge een belangrijke kwaliteit van Gorinchem als waterstad. De functie van het gebied als voormalige scheepswerf is daar een uitdrukking van.

Cultuurhistorie kan de ruimtelijke structuur van het gebied extra betekenis en kwaliteit geven door het landschap zoveel mogelijk centraal te stellen. Voor de herontwikkeling van de RVB locatie wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij het groene karakter van de rivier. De buitendijkse ligging bepaald in belangrijke mate de positionering van de bouwblokken en de inrichting van de openbare ruimte. Verharde oppervlaktes moeten tot een minimum worden beperkt.

Er dient zoveel mogelijk obstakelvrij gebouwd te worden. Ruimte voor de rivier wordt op die manier gewaarborgd.

Voor de rivier wordt een minimale zone van 14 meter gehanteerd waarin niet gebouwd mag worden (zie ook paragraaf 4.5). Voor de Spijksedijk wordt de huidige rooilijn aangehouden als uiterste (gefixeerde) rooilijn voor nieuwbouw. Daarnaast geldt de huidige noordoost gevel van de loods (perceel 6232) als uiterst bouwvlak naar het aangrenzende gebied.

Voor nieuwbouw gelden restricties ten aanzien van bouwhoogte. Er kan gebouwd worden met een maximum tussen de 12 en 16 meter hoog.

Linge 2 Zuid wordt zoveel mogelijk autovrij ingericht. Het gebied wordt fiets- en voetgangersvriendelijk ingericht. Een nieuwe fietsroute loopt vanaf de binnenstad over de Spijksedijk, daalt dan de dijk af het gebied in en wordt onder de Lingebrug geleidt en verbonden met een (nieuwe) route langs de Lingeoevers. De Lingeoevers van Linge Zuid 2 worden openbaar toegankelijk gemaakt voor voetgangers, het contact met het water wordt verbeterd door de waterkant te voorzien van flauwe, natuurlijke oevers. Een voetpad maakt onderdeel uit van de groene zone langs het water (zie ook paragraaf 4.5).

De herontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Voor de RVB locatie wordt parkeren zoveel mogelijk geconcentreerd in een gebouwde parkeervoorziening. Parkeren op maaiveld wordt tot een minimum beperkt. Uitgangspunt is parkeren uit het zicht.

Samenvatting

9. De ruimtelijke context is leidend bij de ontwikkeling van het gebied. Cultuurhistorie en landschap vormen hierbij een eenheid. De ruimtelijke structuur zorgt voor samenhang.
10. Verharde oppervlaktes moeten tot een minimum worden beperkt en er dient zoveel mogelijk obstakelvrij gebouwd te worden (minimale footprint).
11. Minimale zone van 14 meter ecologische zone rivier / goed toegankelijk publiek pad.
12. Beperkende randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn onder andere aanwezig als gevolg van de molenbiotoop, het rijksmonument Vesting Gorinchem en de beschermingszones van de waterkeringen.
13. Geconcentreerd parkeren in gebouwde voorziening. Parkeren op maaiveld tot een minimum beperken. Parkeren wordt uit het zicht gerealiseerd.



Typologie openbare ruimte

4.3 Gebouwen en directe omgeving

Herontwikkeling van de RVB locatie naar gemengd woonwerkgebied is zoals aangegeven in strijd met het geldende planologisch regime. De gemeente is voornemens om hiervan af te wijken binnen de kaders van de NvU.

Het gebied leent zich bij uitstek voor een mix aan functies. De nieuwe functies zullen recht moeten doen aan het unieke karakter van het gebied. Belangrijk daarbij is dat de eenheid van het gebied behouden blijft en de publieke toegankelijkheid van het gebied kan worden gewaarborgd. Om de herontwikkeling succesvol te laten zijn is het belangrijk om eisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de gebouwen.

Er worden een drietal kernwaarden onderscheiden die de leidraad vormen voor de beeldkwaliteit van de RVB locatie.

Herkenbaar - de oorspronkelijke identiteit van het gebied is gericht op werken. De industriële sfeer, ligging aan het water en de relatie tussen de woon- en werklocaties (de maatschappelijke component van De Vries Robbe) zijn sterk bepalend voor de nieuwe ontwikkeling. Om de zichtbaarheid van het gebied in de stad te vergroten wordt het gebied zoveel mogelijk openbaar toegankelijk gemaakt. Daarbij zorgt een herkenbare openbare ruimte voor eenheid in het gebied, waarbij de relatie met het industriële verleden en het water worden versterkt.

Levendig - functiemenging draagt bij aan de levendigheid van het gebied. Hierbij wordt de buitenruimte zoveel mogelijk als gebruiksruimte ingericht, en worden de plinten van gebouwen zoveel mogelijk geactiveerd.

Stoer - het werkverleden is tastbaar in de vorm van robuuste en natuurlijke materialen, die een lange levensduur hebben, en met inheemse beplanting (zie het Landschapsplan Lingeoevers). De gebouwen hebben een stoere uitstraling doordat ze uit duidelijk herkenbare volumes bestaan, uit één stuk of als onderdeel van een gebouwensemble. De materialisatie is coherent en met zorgvuldige, eenvoudige detaillering vormgegeven.

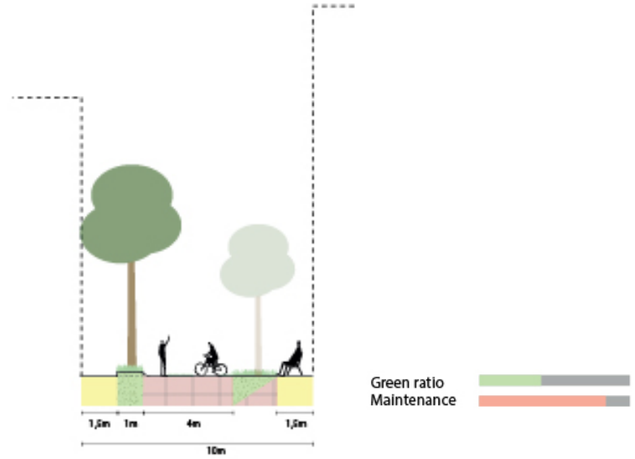
Met als waardevol contrast daarbij de zorgvuldige, kleinschalige woongebieden! De combinatie ‘hard werken, goed wonen’ (gericht op sterke gemeenschapzin) is belangrijk.

Samenvatting

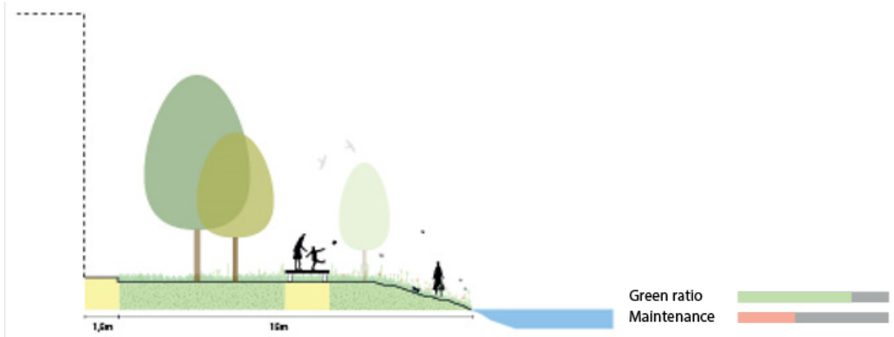
14. De industriële sfeer en ligging aan het water bepalen het karakter van het gebied.
    Herkenbare inrichting van de openbare ruimte zorgt voor eenheid en samenhang in het gebied.

15. Voor het realiseren van een levendig en aantrekkelijk gemengd woon-werkmilieu wordt de buitenruimte zoveel mogelijk ingericht als gebruiksruimte en de plinten van gebouwen
    worden zoveel mogelijk actief.

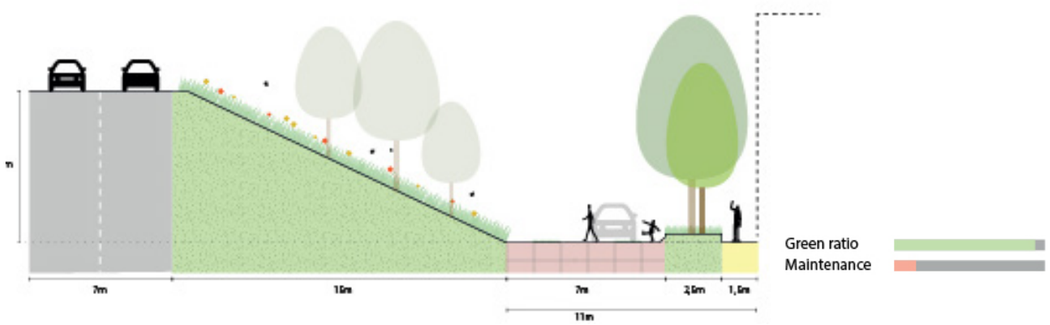
16. Het gebied krijgt een stoere uitstraling die het werkverleden tastbaar maakt. De gebouwen bestaan uit één stuk of zijn onderdeel van een gebouwensemble.



Schematisch profiel tussenstraat



Schematisch profiel Lingeoever



Schematisch profiel Spijksedijk

Herkenbaar - openbare ruimte schept samenhang
Linge 2 Zuid wordt uit haar isolement gehaald door het gebied openbaar toegankelijk te maken. Het gebied wordt zoveel mogelijk voetgangersvriendelijk ingericht. De auto wordt bij voorkeur aan de rand van het gebied opgevangen. Waarbij het binnengebied voor langzaam verkeer toegankelijk is. Een nieuwe fietsroute verbindt de binnenstad met de Lingeoevers via Linge 2 Zuid, waardoor het gebied een interessante bestemming kan worden.

Om de herkenbaarheid van Linge 2 Zuid te vergroten wordt een eenduidige inrichting van de openbare ruimte voorgesteld, waardoor meer samenhang en sfeer ontstaat in het gebied. Door het maaiveld op één niveau aan te leggen ontstaat een interessante wisselwerking tussen de bebouwing en openbare ruimte.

Een raamwerk van straatjes haaks op de Spijksedijk zorgt ervoor dat de invloedssfeer van de rivier voelbaar is in het hele gebied tot aan de dijk. De oever van de Linge wordt ecologisch ingericht met zachte, natuurlijke oevers. Het infrastructurele groen van de dijk wordt verbonden met de groene rivier door de straten in te richten met veel groen.

Voor de veiligheid en toezicht wordt gestreefd naar maximaal contact tussen bebouwing en openbare ruimte door de entrees van de gebouwen direct aan de openbare ruimte te situeren. Voortuinen worden niet toegestaan. Wel kan een plint rondom de gebouwen (max. 1,5 meter breed) gerealiseerd worden, dat als overgang dient van privé naar openbaar.

Daarnaast is het belangrijk dat, indien gemeenschappelijke binnentuinen worden gerealiseerd, er eveneens entrees naar de gebouwen aan de binnentuin zijn gelegen. De binnentuinen zijn openbaar toegankelijk en dragen bij aan het groene, natuurlijke karakter van de omgeving.

Samenvatting

17. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende karakters van de openbare ruimte, waarbij het gebied zoveel mogelijk openbaar toegankelijk wordt in gericht voor de voetganger.

18. De inrichting van de openbare ruimte is herkenbaar en afleesbaar, en gaat uit van een robuust en ecologisch karakter.

19. Een raamwerk van straatjes haaks op de dijk zorgt ervoor dat de invloedssfeer van de rivier voelbaar is in het hele gebied.

20. De oever van de rivier wordt ecologisch en groen ingericht.

21. Een plint rondom de gebouwen dient als overgang van privé naar openbaar en is obstakelvrij.



Natuurlijk groen, inheemse beplanting



Voetgangersgebied met veel ruimte voor groen



Openbare binnentuin met entrees naar woningen

Levendig - plinten zijn afwisselend in gebruik
Voor de herontwikkeling van Linge 2 Zuid is de ambitie gericht op het mengen van wonen en werken. Dit komt de levendigheid en dynamiek van het gebied ten goede, zowel overdag als 's avonds. Er is ruimte voor kleinschalige werkfuncties (creatieve bedrijvigheid, kantoorruimte), kleinschalige horeca en/of watergebonden functies (zeeverkenners, scouting). De interactie met de straat (met open plinten) en het gebruik van de buitenruimte is daarbij van groot belang. Vanwege het beperkte autogebruik in het gebied (autoluw) is het mogelijk om op publieke plekken (straatjes en aan de ecologische zone) een hogere begane grond (plint van minimaal 3,.5 meter) en gelijkvloerse aansluiting met de buitenruimte te maken. Daar waar gewoond wordt, bieden de hoge plinten interessante ruimtes voor individuele expressie.

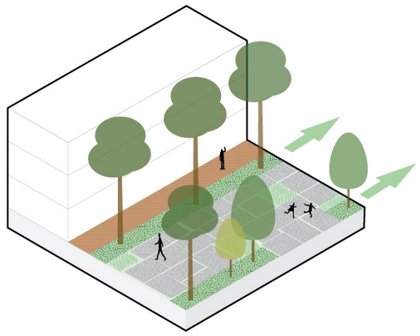
Sfeerbeelden openbare ruimte
Hiernaast zijn een aantal referentiebeelden opgenomen die ter inspiratie dienen voor de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de herontwikkeling van de openbare ruimte ligt de nadruk op een zo groen mogelijke en uitbundige groene inrichting, waarbij zoveel mogelijk natuurlijke, inheemse beplanting wordt toegepast. Het groen versterkt het ecologische karakter van rivier de Linge, waarbij de bebouwing optimaal profiteert van de ligging aan het water. Bij toepassing van binnentuinen dient een groene invulling als basis, met mogelijkheid voor wateropvang. Hieronder zijn een aantal basisprincipes weergegeven voor het gebruik en beheer van de openbare ruimte.

Principes openbare ruimte zijn weergegeven op de volgende pagina.

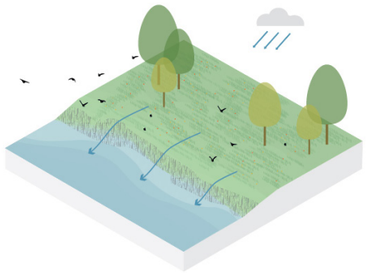
Samenvatting

22. Plinten zijn gelijkvloers en open (uitnodigend).
23. Publiek programma is bij voorkeur gesitueerd op de meest publieke plekken (op de overgang van straatjes naar ecologische zone.
24. Hoge plinten zijn minimaal 3,5 meter hoog.
25. Er is sprake van een afwisselende plint indien wonen en werken worden gecombineerd.

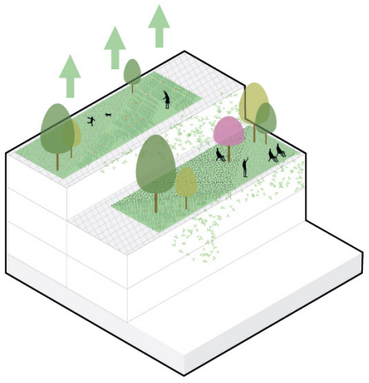
Groene woonstraten



Ecologisch beheer rivieroever



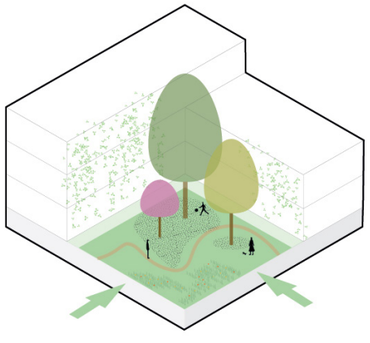
Groene daken



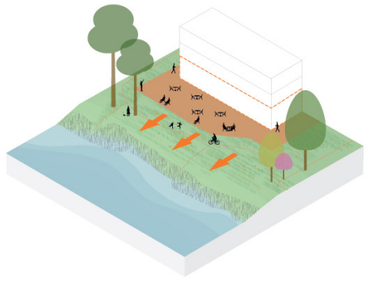
Kleinschalige verblijfsplekken



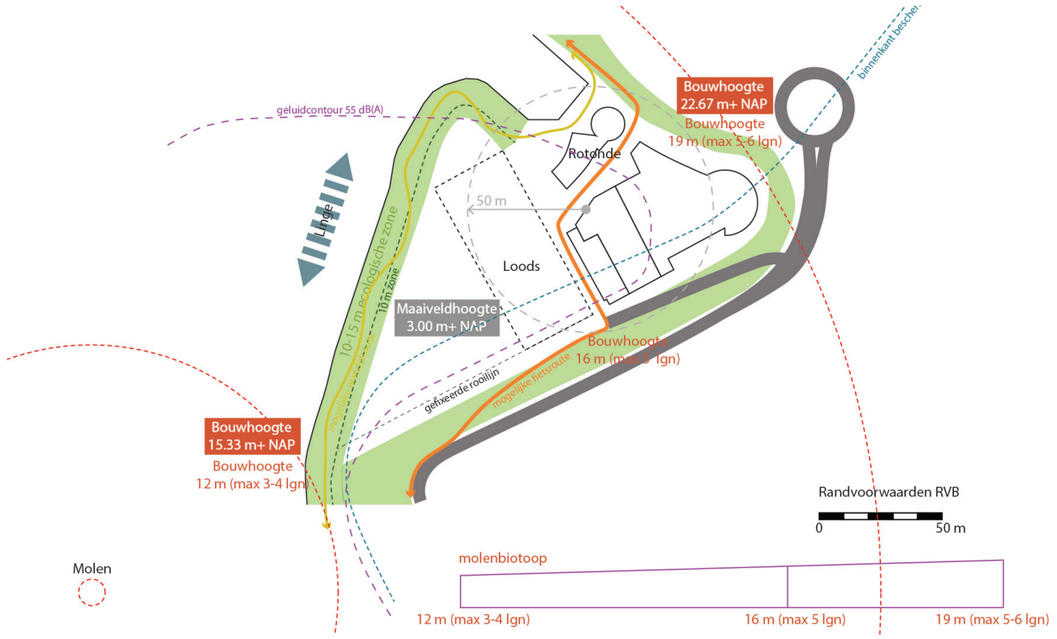
Groene binnentuinen



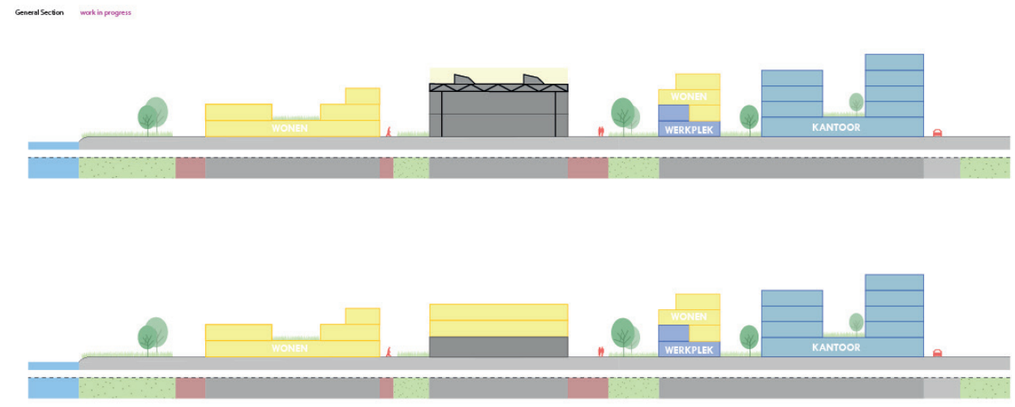
Publieke functies aan het water



Principes openbare ruimte



Randvoorwaarden RVB en omgeving (bouwhoogte, geluidcontour, rooilijn, milieuzonering en landschap)



Doorsnede met mogelijke bouwenvelop passend binnen de hoogterestricties van de molenbiotoop



Industriële uitstraling en robuuste gebouwvolumes



Gebouwen met heldere vormen en uit één stuk



Hoge, open plinten voor contact met de openbare ruimte



Gebouwensemble met uitstekende volumes en setbacks



Diversiteit in architectuur en materialen



Natuurinclusief bouwen

Stoer - robuuste gebouwen passend bij de industriële traditie van Gorinchem

Het karakter van de RVB locatie wordt van oudsher bepaald door de loodsen van constructiebedrijf De Vries Robbé. De grote loods, die dienst heeft gedaan als centraal magazijn, vormt samen met de rijksmonumenten, het Rotonde gebouw en het Schaftlokaal, een iconisch ensemble. Het is interessant te onderzoeken of herbestemming van de loods kan worden aangegrepen om de werkfunctie van weleer weer zichtbaar te maken in de nieuwe ontwikkeling. De loods leent zich uitstekend voor een mix aan functies, danwel als zelfstandig gebouw waar diverse vormen van werken worden samengebracht, danwel getransformeerd met woon-werkwoningen in de vorm van superlofts of loodswoningen. Indien de loods met woon-werkfuncties wordt geprogrammeerd, krijgt het als publiek gebouw nieuwe betekenis voor de stad. Het werkverleden van het gebied wordt zo maximaal tot uitdrukking gebracht.

De gebouwen hebben een stoere uitstraling, kennen heldere vormen en bestaan uit één stuk. Eenvoudige, zorgvuldige en robuuste detaillering heeft de voorkeur, evenals zichtbare constructie in de gevel en dragen bij aan het industriële karakter van het gebied.

De herontwikkeling van de RVB locatie brengt met zich mee dat natuur en landschap een andere verhouding krijgt. Naast een groene buitenruimte moeten de daken van de gebouwen overwegend groen worden ingericht. Daarnaast worden groene daken gecombineerd met dakterassen of PV-panelen zodat de gebouwde ruimte maximaal wordt benut.

Sfeerbeelden bebouwing

Hiernaast zijn een aantal referentiebeelden opgenomen die ter inspiratie dienen voor de beeldkwaliteit van het gebied. In het streven naar een kwalitatief, aangenaam en aantrekkelijk gebied met sterke eigen identiteit is de ambitie gericht op het realiseren van gebouwen met heldere vormen en bestaande uit één stuk. De gebouwen hebben een industriële uitstraling en robuuste gebouwvolumes, waarbij hoge open plinten zorgen voor optimaal contact met de openbare ruimte. In het streven naar het realiseren van een gezonde omgeving dient het bouwwerk daarnaast bij te dragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Groene daken, maar ook bouwen met natuurlijke materialen wordt zoveel mogelijk aangemoedigd.

Samenvatting

26. De gebouwen zijn stoer en industrieel, passend bij het werkverleden van Gorinchem.
27. Gebouwen hebben heldere vormen en bestaan uit één stuk.
28. Groene daken zijn gewenst.
29. Behoud en herprogrammering van de bestaande loods. Het kan als publiek toegankelijk gebouw van grote betekenis worden voor de stad.

4.4 Landschap

Het gebied Linge 2 Zuid kenmerkt zich door de ligging aan de Linge, en functioneert als scharnierpunt tussen historische binnenstad en de verbinding richting Spijksedijk en Natura 2000-gebied. Belangrijke thema's op deze plek zijn de riviernatuur en rijke cultuurhistorie.
De riviernatuur van de lommerrijke rivier de Linge en haar dijken met daarlangs het cultureel erfgoed van bedrijven van wereldfaam, zoals de Vries Robbé, vormen de identiteitskern van het gebied: een plek waar de beleving van industrie en natuur elkaar versterken.
Met de relicten van het industrieel verleden langs de Linge kan het verhaal van Gorinchem en de Vries Robbé verteld worden. In de planvorming benadrukken wij dan ook dat het een belangrijk moment is deze laag in de geschiedenis van de stad niet uit te wissen, maar de pracht en schoonheid van deze relicten te integreren in de nieuwe planvorming.

- volkstuinen, Lingewijk, begraafplaatsen en de vestingwerken;
- landschapskamers van groene dijken en bruggen;
- cultureel erfgoed van de Vries Robbé;
- de groene rivier in de stad 60: jaar een unieke rivierecologie;
- in het plangebied treffen natuur en industrie elkaar.

De riviernatuur van de Linge is uniek en is al zestig jaar erkend als belangrijke Nederlands
natuurgebied. De dijken en de oevers bieden een uniek habitat. De nieuwe planontwikkeling kan kansen bieden voor de ecologie van buitengebied tot aan de Merwede. Wonen aan de nieuwe groene Linge kan een uniek en eigentijds woonmilieu opleveren met een lommerrijke groene uitstraling.

Uitgangspunten Landschapsplan Lingeoevers

- Groene Rivier in de stad
  - robuuste groene oevers met intieme plekken en een plein aan de bestaande haven;
  - publiek jaagpad van stad naar Natura2000;
  - solitairen en boomgroepen herintroduceren;
  - groene verbindingen over de Linge (Oost-West) versterken;
- Stad aan de rivier
  - publieke ruimte gericht op de lengte van de Linge;
  - historie van De Vries Robbé laten spreken;
  - groene kamers tussen de dijken en bruggen;



Kernkwaliteiten omgeving Lingeoevers Gorinchem

- Goede toegang tot het water voor iedereen
  - de mens kan individueel of gezamenlijk genieten van het water;
  - publieke ruimte die zorg draagt voor binding in de wijk. Voor Linge 2 Zuid is een publiek plek, een plein aan het water ter hoogte van de insteekhaven bij het monumentale rotonde gebouw.



Plankaart landschapsplan LINGE II ZUID,
aangepast op 16-12-2021

Principe Oever

Het publiek toegankelijke pad langs de oever, waarmee de Linge oevers terug aan de stad, haar bewoners en de natuur gegeven worden. Continuïteit van de stadswallen tot aan het buitengebied is hierbij belangrijk. Een genereus ecologisch profiel met royale ruimte voor fietsers en voetgangers om de Lingeoevers te beleven.

- oeverzone minimaal 14 meter breed van de vestingwerken tot aan de A15 (enkel uitzonderingen als dit door het bestaande bebouwbaar oppervlak onmogelijk, zoals bij de Spijksedijk 2A, hier is slecht 10,5 meter van gebouw tot oever ter beschikking). Gebaseerd op de principe doorsnede (zie afbeelding volgende pagina) is het mogelijk een vooroever (gelegen aan de oeverzijde van de bestaande waterlijn) van 2 meter te maken, een flauw talud van minimaal 6 meter breed en een voetpad met zoom van 2 meter);
- ecologische natte verbinding 8-10 m ecologische oeverzone, helling minimaal 1:3;
- publiek wandelpad langs de oever;
- solitaire en kleine boomgroepen (fruit- en notenboom als kenmerkende soorten langs de Linge);
- de Linge als sterk element in het gebied, geen uitbreiding/inperking van de Linge, geen gebouwde elementen als steigers etc. in de Linge;
- bestaande binnenhavens behouden en gebruiken om karakter van deze gebieden aan te scherpen;
- afmeren is niet automatisch mogelijk/toegestaan;
- integreren van bestaande damwanden in de opbouw van de nieuwe ecologische oever (in nauw overleg met het waterschap);
- vooroever-principe toepassen, d.m.v. het verlagen en perforeren van bestaande damwanden;
- toename van verhard oppervlak moet gecompenseerd worden, evenals toename van volume tussen +1 en +3 m NAP in winterbed Linge;
- een rustig en doorgaand publiek pad dat de bestaande oever volgt met voldoende maat en schaal hiervoor innemen (ca. 8-10 meter flauwe oever, 2 meter voetpad, voldoende afstand totbebouwing, 4 meter voor een gecombineerd voet/fietspad bij het noordelijke haventje);
- respecteren van de rivier, hier niet over de oever heen bouwen.



Natuurvriendelijke oever, principedoorsnede

Spijksedijk

De Spijksedijk is een waterstaatkundig element en landschappelijke drager van het gebied. Deze dient weer leesbaar te worden als functioneel en heldere figuur.
De dijk kan in de toekomstige situatie een sleutelrol spelen in de verbindingen van het langzaam verkeer vanuit het centrum van Gorinchem. Nader onderzoek is hiervoor nodig. Ecologische meerwaarde op de dijk is van belang. Er wordt een habitat gewenst waarin de ecologisch waardevol aangemerkte planten goed gedijen, en daarbij dient een continuïteit tussen binnenstad en Natura2000 gebied ten noorden nagestreefd te worden. Uitgangspunt voor de dijkbeplanting is een bloemachtige, ruige bermbeplanting, geschikt voor Margiet, Wilde peen, Knoopkruid, Wilde cichorei, Kamgras, Pastinaak (zie ook bijlage 3 Landschapsplan Lingeoevers, 2021, en bijlage 7 Haalbaarheidsstudie ecologische verbindingszones' Gemeente Gorinchem, 2019).

Inbedding cultuurhistorische waarde vestingwerken

- de cultuurhistorie van Linge 2 zuid als onderdeel van het vestingwerk naar voren brengen. Het Linge 2 Zuid gebied heeft in de vestingstad als waterknoop gefungeerd. Een sluizengebied dat een aantal keer op de schop gegaan is om de waterhuishouding van de Linge, de kanalen en de Merwede op elkaar aan te sluiten;
- de nieuwe inrichting moet de relatie tussen Linge 2 Zuid en het vestingpark versterken. De aansluiting van het vestingpark op de publieke route langs het water.

Langzaam verkeer/ fietsverbinding

- een publiek fiets/wandelpad vanuit binnenstad achter langs Rotondegebouw naar de oostelijke oever van de Linge;
- een publiek wandelpad langs de oever tot aan het Rotondegebouw, aansluitend op het pad van het vestingpark;
- aansluitingen op de stadskant en onder de brug door in de toekomst mogelijk maken (zie voorgaande punten) hierbij zal er een veilige oversteekplaats over de Spijksedijk moeten worden toegevoegd.

Levendig plein

- publiek plein bij het haventje (bij het rijksmonument, het Rotondegebouw van de Vries Robbé) als het hart van het gebied;





Links: Bestaande situatie havengebouw. Rechts: Referentie informele, toegankelijke, levendige plek.

- Inspelen op de cultuurhistorie van de plek - zowel de betekenis als onderdeel van het vestingwerk, als ook de insteekhaven van De Vries Robbe.

Vegetatie

De vegetatie voegt zich in de grotere onderliggende visie: de historische binnenstad verbinden met het Natura2000 gebied (verderop, aan de noordzijde, boven de A15).

- oeverbeplanting o.b.v. Haalbaarheidsstudie ecologische verbindingszones Gemeente Gorinchem, 2019, dienen in de natuurvriendelijke oever een plek te krijgen;
- habitatrichtlijnen van het Natura2000 gebied heeft 5 soorten die centraal staan: de bittervoorn, de grote modderkruiper, de kleine modderkruiper, kamsalamander en de bever. Habitat creëren waarin de ecologisch waardevol aangemerkte planten goed gedijen;
- robuuste groene oevers met intieme plekken en een plein aan de rivier (zie landschapsvisie Linge ter inspiratie);
- dijk-natuur, gemaaide dijken. De dijken vormen groene kamers voor de nieuwe bebouwing langs de gehele Linge van vestingwerk tot aan de A15;
- bomen langs de waterkant: Salix, Populus nigra, Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa en Ulmus, Malus Domestica.







Selectie oeverbeplanting



Selectie dijkbeplanting





Referentie functioneel en robuust meubilair



Materialisatie jaagpad, asfalt met lichte afstrooi (referentie: vestingwerken Gorinchem)

Meubilair

- functioneel en robuust meubilair (aansluitend op de inrichting langs de gehele Linge);
- voorkeur voor natuurlijke materialen;
- verlichting: zo weinig mogelijk strooilicht, oevers niet verstoren;
- eenvoud, overnemen verlichting van de Lingewijk. Niet historiserend, ook niet infrastructureel uiterlijk;
- 1 familie van meubilair langs de gehele Lingeoevers Gorinchem (af te stemmen in gemeentelijk inrichtingsplan langs de Linge).

Materiaal

- zorgvuldige detaillering;
- eenheid en aansluiten op de inrichting van het vestingpark;
- robuust en eenvoud;
- behoud/hergebruik waar mogelijk;
- jaagpad: wandelpad op vestingwerk Gorinchem doortrekken en asfalt met lichte instrooi;
- dijken: donker asfalt.

4.5 Klimaatadaptatie

Klimaatverandering is wereldwijd een urgente opgave. Steeds vaker wordt duidelijk dat klimaatverandering gevolgen heeft voor onze leefomgeving. Denk aan de extreme wateroverlast die Nederland teisterde in juli 2021. Het is niet meer iets van de toekomst, we zitten er midden in. We moeten leren leven met een veranderend klimaat en de gevolgen daarvan. Om ons hier tegen te wapenen moeten we onze leefomgeving aanpassen; klimaatadaptatie.

Niet alleen wateroverlast, maar ook droogte en hitte komen vaker voor. Dit heeft gevolgen voor bijvoorbeeld de biodiversiteit, de gezondheid en geeft schade aan de bodem, gebouwen en infrastructuur. Gorinchem zet al stappen om onze leefomgeving aan te passen op het extreme weer. Nieuw aan te leggen riool wordt losgekoppeld, waterbuffers gecreëerd en de stad vergroent. De bewustwording over deze opgave wordt gestimuleerd. De gemeente is aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.
Met het Convenant Klimaatadaptief Bouwen heeft de gemeente Gorinchem toegang tot handvatten om klimaatadaptatie concreet mee te nemen in nieuwbouwprojecten. Dit is onder andere een Programma van Eisen. Hierin staat per thema van klimaatverandering waar aan voldaan moet worden, zodat het project voorbereid is op het extremer weer in de toekomst. Om Gorinchem en Linge 2 Zuid toekomstbestendig te maken, geeft de gemeente Gorinchem dit Programma van Eisen mee als uitgangspunt.

In de gemeente Gorinchem heeft het thema biodiversiteit een groot raakvlak met de thema's van klimaatverandering. Om die reden wordt in deze paragraaf ook voor biodiversiteit een uitgangspunt meegegeven. In 2019 en 2020 is onderzoek gedaan naar de biodiversiteit in Gorinchem. Hier zijn twee resultaten uit naar voren gekomen: een haalbaarheidsstudie naar ecologische verbindingszones en een ideeënboek voor natuurinclusief ontwerpen. Beide zijn toegespitst op Gorinchem en geven aan waar de kansen en knelpunten zitten. Het uitgangspunt is dat met de ontwikkeling van de RVB locatie de inhoud van deze twee documenten mee worden genomen (zie bijlage 7 voor de haalbaarheidsstudie ecologische verbindingszone en bijlage 8 voor het Ideeënboek Natuurinclusief Ontwerpen).

4.6 Duurzaamheid

In 2021 is in de gemeente Gorinchem beleid vastgesteld voor het thema duurzaamheid. Het betreft de Regionale Energiestrategie Alblasserwaard en het bijbehorende uitvoeringsplan, en de Transitievisie Warmte. Beide zijn kaderstellend voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Naast dit kaderstellend beleid is het minimale uitgangspunt de landelijke wet- en regelgeving rondom Duurzaam Bouwen, zoals beschreven in het Bouwbesluit of de eisen voor Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De gemeente geeft aan de ontwikkeling graag de ambitie en uitdaging mee om te voldoen aan de eisen voor Energie Neutraal Gebouw (ENG) en indien mogelijk aan de eisen voor energieleverende gebouwen.

Verder is circulair een thema wat steeds belangrijker wordt. Gemeente Gorinchem heeft hier (nog) geen kaderstellend beleid voor. Toch wil de gemeente waar mogelijk al inzetten op dit thema. Voor deze RVB locatie geeft de gemeente Gorinchem als uitgangspunt mee om circulair bouwen toe te passen waar dat mogelijk is, bijvoorbeeld door hergebruik van op de locatie aanwezige materialen (staal van de De Vries Robbe loodsen). Verder is hergebruik van de grote loods als kader meegegeven. Ook dient rekening gehouden te worden met de (groeiende) behoefte aan elektrische laadvoorzieningen (auto, fiets).

4.7 Verkeer/Parkeren

Door Goudappel Coffeng is een advies opgesteld met betrekking tot het auto- en fietsparkeren en de ontsluiting van de locatie.

Parkeerstrategie: twee opties
Wat betreft het parkeerbeleid bestaan twee keuzes: ‘Business as usual’ of ‘Ambitie’ (strengere parkeernormen, vereist flankerende maatregelen zoals gereguleerd parkeren en inzet van deelvoertuigen). Beide scenario’s kennen voor- en nadelen. Het Ambitie scenario leidt ten opzichte van het Business as usual scenario tot een lagere parkeeropgave voor het gebied en circa 20-25% lagere verkeersgeneratie ten opzichte van ‘Business as usual’. Een randvoorwaarde bij dit scenario is wel dat in nabijgelegen wijken parkeerregulering moet worden ingesteld om te voorkomen dat bewoners en bezoekers van Linge 2 Zuid hier voor parkeeroverlast zorgen (blauwe zone, betaald parkeren, of betaald parkeren met eerste 2 uur gratis). Bij de verdere uitwerking moet een keuze voor de parkeerstrategie worden gemaakt.

Onderzoeken mogelijkheden aanpassing of aanleg nieuwe ontsluitingsweg
Het kruispunt tussen de huidige ontsluitingsweg met hellingbaan en de Spijksedijk voldoet in de toekomstige situatie niet (meer) qua veiligheid. Dit komt doordat de Spijksedijk een drukke straat is en voertuigen die vanaf de ontsluitingsweg de Spijkseweg op willen rijden (1) onvoldoende zicht hebben op verkeer van rechts en (2) op de verkeerde weghelft terecht kunnen komen wanneer zij de krappe bocht naar rechts proberen te maken. Er moet daarom onderzocht worden of meer haakse aansluiting van de hellingbaan op de Spijksedijk ruimtelijk inpasbaar is, of eventueel de aanleg van een nieuwe ontsluiting.

Kruispuntberekening rotonde nodig, kruispunt Spijksedijk – Flank voldoet
Het effect van de verkeerstoename door de ontwikkeling van Linge 2 Zuid op de omliggende wegen is relatief gezien beperkt. Op de nabijgelegen rotonde is de relatieve verkeerstoename per werkdagetmaal maximaal 2%. Desondanks is het aan te raden dat de initiatiefnemer door middel van een kruispuntberekening onderzoekt of de rotonde vóór en na de ontwikkeling Linge 2 Zuid nog wel voldoende capaciteit heeft om het verkeer af te kunnen wikkelen. Dit hangt mede af van de programmatische keuzes, maar ook van de uiteindelijke parkeerstrategie. Een aanpassing van het kruispunt Spijksedijk - Flank is niet nodig.

Benutten toekomstige snelfietsroute, aanleg nieuwe fietsverbinding op rotonde
De aanleg van een nieuwe snelfietsroute door het gebied biedt kansen om de verbindingen richting het centrum en richting het noorden van Gorinchem te verbeteren. Omdat de bestaande ontsluitingsweg te stijl is moet er een nieuwe fietsverbinding aangelegd worden tussen het plangebied en de dijk.

Aantakken op wandelpaden richting centrum, Flank, meubelboulevard en Lingewijk
Een veilige, directe looproute naar het centrum is voor het gebied Linge 2 Zuid essentieel. Hiervoor moet een nieuwe voetgangersverbinding worden aangelegd. Door middel van een paar relatief kleine ingrepen kan daarnaast worden aangetakt op andere belangrijke wandelroutes richting de Flank (bushalte), woonboulevard en Lingewijk.

4.8 Wonen

In de Woon- en Transformatievisie zijn de eerste kaders geschetst voor de ontwikkeling van de Vleugels van de Stad. Hierin is opgenomen dat het programma flexibel is, maar toch minimaal 25% sociaal bedraagt. Het gaat dan in de huidige terminologie om sociale huur- en sociale koopwoningen.

Per 1 juli 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Deze wet introduceert betaalbare koop (woningen toe en met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) grens). Hierdoor komt de term sociale koop te vervallen. De NHG wordt jaarlijks aangepast op basis van marktontwikkelingen.

De gemeente Gorinchem heeft per 1 januari 2022 een zelfbewoningsplicht ingevoerd. Dit is alleen van toepassing op betaalbare koopwoningen. Het is wenselijk om zelfbewoningsplicht voor dit project in te voeren.

Het project Linge 2 Zuid ligt in de nabijheid van project Arkelsedijk. Beide projecten worden in dezelfde periode ontwikkeld. Het ligt daarom voor hand om wederzijds aansluiting te zoeken. De aansluiting betreft prijscategorieën en kwaliteiten.

Woningbouwcategorieën
De aantallen zijn vrij klein voor grote differentiatie in het gebied Linge 2 Zuid. Daarom wordt voor deze locatie ingezet op de categorieën betaalbaar en duur. Voor deze categorieën is koop relevant. Goedkope woningen (sociale huur en sociale koop) worden elders in de Vleugels van de Stad gerealiseerd. Bij de koopwoningen gaat het in alle gevallen om v.o.n.-prijzen van volledig geoutilleerde woningen.

Betaalbaar 46%		Duur 54%	
		Dure huur (0%)	> €1.000
Middeldure koop (46%)	< NHG	Dure koop (54%)	> NHG

De provincie Zuid-Holland heeft in 2017 de zogenaamde Grote Omgevingstest laten uitvoeren voor het in kaart brengen van woonbehoeften en de bijbehorende leefstijlen. Op basis van de uitkomsten van de grote omgevingstest komt naar voren, dat Gorinchem toch een minder uitgesproken ander profiel heeft, dan de regio. Wel zijn alle leefstijlen in de stad aanwezig, maar meer stedelijke leefstijlen zijn er minder. De gemeente wil graag het aandeel stedelijke leefstijlen vergroten. De Vleugels van de Stad zijn hiervoor een uitgelezen kans. Het gaat dan in het bijzonder om de leefstijlen Dynamisch Rood en Trendy Oranje. Hieronder wordt uitgelegd wat hiermee wordt bedoeld.

Rood
Doeners, zelfverzekerd, direct, anders dan anderen, daadkrachtig

Woning
Mensen met een rode leefstijl wonen relatief vaak in een appartement of een flat zonder lift. Significant veel huishoudens wonen korter dan 6 jaar in de huidige woning.
De rode leefstijl is een groep waar nieuwe ontwikkelingen beginnen. Deze groep kiest vaak voor vernieuwende concepten maar in absolute zin gaat het om kleine aantallen. De trendy en experimentele bouwstijlen van deze tijd vallen goed bij deze leefstijl. Deze groep wil graag een eigen praktijk-, hobby-, dan wel klusruimte in hun wenswoning en een grote woonkeuken. Een nieuwe woning is bij voorkeur speels ingericht.

Oranje
Creatief, uitbundig, vlot, uitdaging aangaan, impuslief, extravert

Woning
Mensen met een oranje leefstijl wonen, evenals mensen met een rode leefstijl, verhoudingsgewijs vaak in appartementen of een flat zonder lift. Naast een hogere score op het wonen in een huurwoning van een woningcorporatie is ook het wonen in een huurwoning in de vrije sector relatief vaak aan de orde. De oranje doelgroep woont vaak korter dan 4 jaar in de huidige woning en zelden meer dan 20 jaar.
Voor deze groep is de woning meer dan alleen de woning. Men geeft aan dat men graag een eigen klus- en hobbyruimte wil hebben en ook graag wil dat de woning uitgebouwd kan worden. Ook kiest men voor een speels ingerichte woning met een grote (leef)keuken. De woning maakt in al zijn facetten deel uit van het dagelijkse 24/7 leven dat past bij de oranje leefstijl. Het is niet verwonderlijk dat met name de oranje groep, weliswaar met kleine absolute aantallen, positief reageert op vernieuwde concepten zoals gezamenlijk wonen en het friends-wonen. Een woonvorm waarbij de kosten van het wonen worden gedeeld met één of meerdere bewoners.

Kwaliteiten
1. Herinrichting en transformatie moet winst in ruimtelijke kwaliteit beogen. In het bijzonder aan biodiversiteit (veelzijdig groen), klimaatadaptieve maatregelen (hittestress, minder verstening) en natuurinclusief bouwen. Voor klimaatadaptatie is sinds het vaststellen van de Woon- Transformatievisie het convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. In dit convenant zijn ook zaken rond natuurinclusief bouwen opgenomen.
2. We streven naar een energieneutrale woningvoorraad.
3. De beoogde ontwikkeling zal moeten bijdragen aan toegankelijke woningen en woonomgeving. Voor wonen gebruikt de gemeente het instrument GPR-gebouw. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een score van minimaal een 7,5 en bij renovatie/transformatie een score van minimaal een 7,0. De gemeente stelt het instrument ter beschikking voor het uitvoeren van de berekeningen.

5

ONDERZOEKEN (RVB)



Artist impression herontwikkeling RVB locatie

5. Onderzoeken (RVB)

Ten behoeve van de verkoopprocedure heeft het Rijksvastgoedbedrijf, eigenaar van het plangebied, diverse onderzoeken laten uitvoeren. De volledige onderzoeken zijn beschikbaar via biedboek.nl.

5.1 Archeologie

Door Hamaland Advies is in 2017 voor het plangebied een Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie uitgevoerd. Er geldt een verwachting op archeologische vindplaatsen. Door de huidige bebouwing (vanaf 1936) is een bodemverstoring tussen de 0,45 m-mv en 1,06 m-mv over een maximale oppervlakte van 4.467 m² opgetreden. Dit is 43% van de totale oppervlakte van het plangebied.

De resultaten van het booronderzoek duiden erop dat de bodem subrecent (vanaf 1850) met circa 1,5 meter opgehoogd is ten behoeve van de realisatie van het industrieterrein aan de Spijksedijk. Potentiële archeologische waardevolle niveaus bevinden zich direct onder de subrecente ophoging vanaf een diepte van 1,5 m-mv in de rivierkleiafzettingen en de beddingafzettingen van de Linge.

Toekomstige eigenaren/gebruikers wordt geadviseerd om buiten de bestaande bebouwing geen bodemingrepen uit te voeren die dieper reiken dan 1,5 m-mv. Indien toch diepere bodemingrepen voorzien zijn is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.2 Luchtkwaliteit

Door Mees Ruimte & Milieu is in 2017 de luchtkwaliteit van het plangebied als onderdeel van de Milieuruimtescan aan de hand van bureauonderzoek beoordeeld en als volgt geconcludeerd: Mits de verkeersaantrekkende werking niet uitzonderlijk toeneemt, zal de ontwikkeling de 3%-grens waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert, niet overschrijden. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ontwikkelingen ter plaatse van de Spijksedijk 2, 2a, 4 en 6.

5.3 Bodem

Tauw B.V. heeft voor het plangebied een actualiserend voor- en verkennend bodemonderzoek (2018) en een nader bodemonderzoek (2019) uitgevoerd.
Het plangebied is op meerdere locaties sterk verontreinigd. Bij het gebruik ‘wonen met tuin’ (inclusief beperkte consumptie van gewas uit eigen tuin) kunnen op diverse locaties binnen het plangebied onaanvaardbare humane risico’s ontstaan bij een gebruikswijziging zonder sanering. Indien in de toekomst bij de ontwikkeling van de locatie graafwerkzaamheden zijn voorzien dient een saneringsplan te worden opgesteld.
Uit de verwachtingskaart van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat in het plangebied geen verhoogd PFOA-gehalte wordt verwacht.

5.4 Water

De inspectie naar de bouwkundige staat van de aanwezige kade- en oeverconstructies, uitgevoerd in 2019 door Movares Nederland B.V., laat zien dat er over de gehele lengte van de geïnspecteerde kade een sterke begroeiing aanwezig is en dat een deel van de oevers zich in zeer slechte of ingestorte staat bevindt. De diepte voor de kades varieert van 0.20 meter tot 1.20 meter.

Tevens is door Mees Ruimte & Milieu is in 2017 het aspect water als onderdeel van de Milieuruimtescan aan de hand van bureauonderzoek beoordeeld. Daarin wordt geconcludeerd dat wanneer er sprake is van ontwikkeling(en) binnen het plangebied waarbij extra verharding optreedt, er rekening gehouden moet worden met watercompensatie. Daarnaast kan voor handelingen in de beschermingszone bij het waterstaatswerk een watervergunning benodigd zijn. Tot slot dienen geen uitloogbare materialen te worden gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater en mag schoon hemelwater niet afgevoerd worden naar de riolering. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

5.5 Natuur/flora en fauna

ATKB Adviesbureau heeft in 2019 in het kader van de Wet Natuurbescherming (WNb) een Ecologische Quickscan uitgevoerd. Daaruit kan worden geconcludeerd dat niet-jaarrond beschermde broedvogels, algemene broedvogels en vleermuizen als vliegroute mogelijk gebruik maken van de planlocatie. De voorgenomen plannen leiden tot een vernietiging van nesten en verstoring van vleermuizen op de vliegroute. Aanvullend ecologisch onderzoek wordt niet geadviseerd tenzij de in het rapport beschreven voorzorgsmaatregelen worden opgevolgd. Een ontheffing van de WNb is voor de voorgenomen plannen niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied, binnen het Natuur Netwerk Nederland of binnen een belangrijk weidevogelgebied. De negatieve effecten ten gevolge van externe werking door licht, trilling, geluid zijn uitgesloten. Negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Een toetsing aan de gebiedenbescherming doormiddel van een AERIUS-berekening is van toepassing op het plangebied.

Op het terrein is een haard van de Japanse Duizendknoop aanwezig. Om schade aan de bouwwerken en infrastructuur te voorkomen, is bestrijding inmiddels ingezet. Voor een volledige bestrijding is een nazorgtraject van 2 jaar benodigd.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Door Mees Ruimte & Milieu is als onderdeel van de Milieuruimtescan in 2017, bureauonderzoek uitgevoerd naar de bedrijven en milieuzonering binnen het plangebied.

5.7 Asbest

Door Van Santen Advies is in 2018 en 2019 een rapportage Asbestinventarisatie opgesteld. Mede op basis van dit rapport is alle op het terrein aanwezige asbest gesaneerd waarvan de evaluatie eveneens is vastgelegd in een rapport.

5.8 Risicoscan gebouwen

Omtrent de bouwkundige staat van de bouwwerken binnen het plangebied is in 2018 door ABT B.V. een risicoscan uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat alle aanwezige bouwwerken zich in matige tot redelijke staat bevinden en er sprake is van achterstallig onderhoud, verval en onveilige situaties.



Artist impression herontwikkeling RVB locatie

6 Participatie

Om te komen tot een Nota van Uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden met stakeholders uit Gorinchem. Gesproken is met Stichting Oud Gorcum, Stichting Behoud de Vries Robbé, Molenstichting Simav en De Rotondegroep (eigenaren Rijksmonument de Rotonde en Schaftlokaal). Verder is een online enquête uitgezet onder bewoners van de stad. De input van de gevoerde gesprekken en de uitkomsten van de enquête is zoveel mogelijk verwerkt in deze Nota van Uitgangspunten.

De verslagen van de gevoerde gesprekken en de weergave van de resultaten van de enquête zijn als bijlage 9 bijgevoegd.

De gemeente gaat ervan uit dat (in de geest van de nog vast te stellen Omgevingswet) de genoemde stakeholders, als ook de bewoners van Gorinchem, betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van de locatie Linge 2 Zuid.

7

PROCESSTAPPEN OP HOOFDLIJNEN

Artist impression herontwikkeling RVB locatie

7. Processtappen op hoofdlijnen

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten kan de initiatiefnemer een planvoorstel uitwerken. Initiatiefnemer is verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de gestelde raadskaders en aan de criteria ‘Een goede ruimtelijke ordening of dan wel een goede fysieke leefomgeving’. De verdere uitwerking van het planvoorstel behoeft zowel de goedkeuring van de gemeente als van het Q-team voor de ontwikkeling van de Lingeoevers in Gorinchem. De gemeente wil, gezien het belang dat zij hecht aan deze locatie, nauw betrokken zijn bij de verdere uitwerking van de planvorming.

Verder moet de initiatiefnemer aantonen dat het plan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar is. Initiatiefnemer is ook verantwoordelijk om de aspecten - die niet in de nota van uitgangspunten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist - nader te onderzoeken en uit te werken.

Bij de realisatie van de beoogde transformatie wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen doet zich de vraag voor welke procedure hiervoor moet worden doorlopen. Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn voor initiatiefnemer twee opties: het indienen van een aanvraag om een (project)omgevingsvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow.) - op 1 juli 2022 - een ontwerp besluit of ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het huidige recht van toepassing en kan op basis hiervan de benodigde (project) omgevingsvergunning of het bestemmingsplan worden afgegeven c.q. worden vastgesteld. Het is echter de vraag of tijdig een ontwerp besluit of bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Lukt dit niet, dan moet dan moet initiatiefnemer onder de Ow. een aanvraag voor de planontwikkeling indienen. De Ow. biedt ook mogelijkheden om met het geldende Omgevingsplan strijdige activiteiten toe te staan.

Deze Nota van Uitgangspunten treedt op geen enkele manier in de plaats van de beoordeling van een eventueel verzoek voor herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag om een (project)omgevingsvergunning. Het laat het democratisch proces met de diverse rechtsbeschermingsmiddelen in stand.

8

FINANCIËN (KOSTENVERHAAL)

Artist impression herontwikkeling RVB locatie

8. Financiën (kostenverhaal)

De ontwikkeling zal plaatsvinden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een ruimtelijke ordening procedure doorlopen te worden. Daarnaast kan het wenselijk, dan wel noodzakelijk, zijn dat er diverse voorzieningen ten gunste van het plangebied aangelegd moeten worden of andere maatregelen genomen worden ten gunste van de ontwikkeling. Vanwege het profijt voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling is het niet gerechtvaardigd om de kosten niet ten laste van de algemene middelen te brengen. Om deze reden is het wettelijk verplicht dat de gemeente haar kosten naar evenredigheid verhaald op de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De gemeentelijke voorkeur heeft het om het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te verhalen. Mocht een anterieure overeenkomst niet haalbaar zijn, is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen via de publiekrechtelijk weg, een exploitatieplan.



Artist impression herontwikkeling RVB locatie

Bijlagen

Bijlage 1	Brief RVB 3 december 2020
Bijlage 2	Keurregels Waterschap
Bijlage 3	Concept Landschapsplan Lingeoevers
Bijlage 4	Cultuurhistorisch onderzoek Steenhuis Meurs
Bijlage 5	Vestingplan
Bijlage 6	Rapport Visuele Integriteit
Bijlage 7	Haalbaarheidsstudie ecologische verbindingszone
Bijlage 8	Ideeënboek Natuurinclusief Ontwerpen
Bijlage 9	Participatie

Deelnemende partijen:

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

BURA
urbanism

bbn
geef je
plannen
de ruimte