Parallelsessie Beraad en Advies, 3 februari 2022
Kaders Linge 2 Zuid
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Oostrum
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Fracties:	Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie -VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	de heer R. van Doesburg
Ambtelijk:	de heer R. Ottervanger en mevrouw C. Meijer
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening
De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Hij licht het programma voor deze sessie toe.

Kaders Linge 2 Zuid
Op 30 september en 18 november 2021 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken Linge 2 Zuid en is met de raad gesproken over de voortgang van Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie. De Nota van Uitgangspunten is nu afgerond en wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Wethouder Van Doesburg leidt de bespreking kort in. Vanuit allerlei geledingen uit de stad is er aandacht voor het gebied. Via participatie zijn veel zaken opgehaald. Het rapport van de studie naar deze locatie valt in een groter onderzoek naar Gorinchem. Hij noemt de cultuurhistorie en het feit dat dit ook voor de Omgevingsvisie een belangrijk document is. Veel mensen van buiten de stad spreken inspirerend over Gorinchem. Hij is blij dat het Rijksvastgoedbedrijf een opening heeft geboden om het verkoopproces op te schorten ingegeven door initiatieven van inwoners die goede argumenten hebben aangereikt.

De heer Koolhoven geeft aan dat het door de vele bijlagen duidelijk is dat het college enorm veel aandacht heeft besteed aan het opstellen van de uitgangspunten. De raad heeft veel input mogen leveren en dit wordt teruggezien (veel groen, gemixte functie wonen en werk, behoud van de nalatenschap van de Vries Robbé met woonloodsen). Zijn fractie is van mening dat een normale parkeerstrategie een beetje in strijd is met de geest van de nota vanwege het behoud van het groen. Het ambitiescenario heeft daarom de voorkeur. Hij vraagt of de wethouder kan toelichten waarom er niet nu al een keuze gemaakt kan worden in de parkeerstrategie. Wonen is een belangrijk thema in Gorinchem. Het college kiest voor ongeveer de helft middeldure koop en de andere helft dure koop en dit wringt een beetje. De gemeente heeft geen beschikking over de grond en moet ook met de effecten van grondsanering, de molenbiotoop en de hoeveelheid te realiseren woningen rekening houden waardoor de vraag is hoe realistisch het is om goedkope woningen te bouwen zonder het onrendabel te maken voor de initiatiefnemer. Zijn fractie acht het reëel om hier met dure koop rekening te houden en in de vleugels van de stad zo snel mogelijk de focus te richten op goedkope woningen.

De heer Van Breemen merkt op dat zijn fractie vrij tevreden is over dit stuk. Het is fijn dat dit markante maar ook lelijke stukje Gorinchem een nieuwe bestemming en opwaardering krijgt. Met name het groene karakter spreekt aan. Met betrekking tot het parkeren denkt zijn fractie dat er juist ambitieus gekozen zou moeten worden en niet voor business as usual. Schertsend gesteld, mensen die drie auto’s voor de deur willen moeten daar niet gaan wonen. Zijn fractie vraagt om aandacht voor de sociale veiligheid. Er wordt groen toegevoegd, maar dit moet ’s avonds geen uitvalsbasis worden voor allerlei onguurheden.

Zijn fractie is blij dat het Rijkvastgoedbedrijf bereid is om even een pas op de plaats te maken zodat er op een goede manier over de kaders nagedacht kan worden.

De heer Wientjes zegt dat zijn fractie dit als een grote kans ziet die maximaal gepakt moet worden. In het stuk wordt niet voldoende teruggezien van wat zijn fractie in de diverse I&O sessies heeft verwoord, maar ook de uitwerking is een beetje saai en pover. Het is fijn dat het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheid biedt om invloed uit te oefenen op de toekomstige ontwikkeling. De lange termijn gedachte ontbreekt in het stuk. Integraliteit, fantasie en creativiteit worden gemist en er wordt niet genoeg gebruik gemaakt van de kans om de stad uit te breiden. Wonen moet de zwaarste aandacht krijgen vanwege het grote tekort in de stad. Hij wijst op de plannen voor de Arkelsedijk en de aanzet om dit aan elkaar vast te binden qua stijl, mogelijkheden, uiting en infrastructuur. Zijn fractie roept op om het hele gebied te ontwikkelen en niet alleen dit stukje. De andere eigenaren moeten hierin betrokken worden, waarbij verondersteld wordt dat de garage de bottleneck is. Bij de andere ontwikkelingen moet integraal ruimte gehouden worden met Warenhuis Binnenstad door mensen naar de binnenstad te trekken. De hallen van De Vries Robbé worden als erfgoed betiteld, maar dat is het niet. Zijn fractie is van mening dat dit niet perse behouden hoeft te worden, het moet de ontwikkeling van het gebied niet in de weg staan. De ontwikkelaar moet de kans krijgen om een businesscase te bouwen waarbij wonen, kwaliteit en toegankelijkheid belangrijke voorwaarden zijn. Hij roept op het een parel voor de stad te laten worden. Zijn fractie overweegt een motie of een amendement en stelt voor om dit onderwerp na de verkiezingen te behandelen zodat de nieuwe raad de beslissing kan nemen.

De heer Hassouna merkt op dat dit een schitterende locatie is als onderdeel van de vleugels van de stad waarbij gehoopt wordt conform het burgerinitiatief om van een puist een parel te maken. Vanuit de participatie kwam naar voren dat er op zoek gegaan moet worden naar een multifunctionele openbare ruimte voor recreatie, horeca, wonen, natuur en architectuur die refereert aan de voormalige fabrieksfunctie. De meeste van deze elementen worden herkend in de documenten (circulaire bouw, groene daken, duurzaam karakter, toegankelijkheid, parkeren uit het zicht). Cultuur vanuit de creatieve makers blijft een beetje achter en is wat zijn fractie betreft een aandachtspunt als integraal onderdeel van het plan. Hij vraagt hoe invulling gegeven wordt aan de expositieruimten, wellicht dat er van de loods een creatieve fabriek gemaakt kan worden. Uit het stuk blijkt dat de garage een deel moet zijn van de herontwikkeling. De input van de gevoerde gesprekken en uitkomsten van de enquête zijn zo veel mogelijk verwerkt. Hij informeert of er items genoemd kunnen worden die bewust niet verwerkt zijn onder aangeven van het waarom. De nota van uitgangspunten geeft een sfeerbeeld, maar staat nog vol met algemeenheden en meerdere scenario’s waardoor het eigenlijk nog alle kanten op kan gaan. Zijn fractie is benieuwd hoe de ontwikkeling eruit gaat zien als de ontwikkelaar daar mee aan de slag gaat.

De heer Van Houwelingen geeft aan dat de documenten een week geleden op iBabs zijn geplaatst, bij het college was één en ander al langer bekend aangezien er op het raadsvoorstel 22 december staat. Het gaat om een grote hoeveelheid stukken waardoor niet verwacht mag worden dat alles al zorgvuldig is doorgenomen en dat daarnaast al contact is geweest met inwoners. Het college is voornemens om één en ander op 24 februari in de raad te behandelen. Zijn fractie heeft meer voorbereidingstijd nodig. De aanbevelingen hoe om te gaan met ontwikkelingen buiten het Wereld Erfgoed die door de Hollandse Waterlinie worden gegeven ontbreken. Voorgesteld wordt om de nota van uitgangspunten na de verkiezingen te behandelen. Er wordt van alles aangegrepen om niet binnen de gestelde kaders te blijven. Het gaat in feite nog steeds over de wijziging van een bestemmingsplan. De Omgevingswet die op 1 juli ingaat, biedt allerlei mogelijkheden om af te wijken en dat vindt zijn fractie niet fijn omdat raadsleden onvoldoende tijd hebben gehad om hun werk te doen en omdat het om een periode gaat waarin eigenlijk een volgend college de beslissing dient te nemen. Hij hoort graag hoe de wethouder hier tegenaan kijkt. Het beschermd stadsgezicht komt niet terug, maar het gaat wel om een ingreep hierop. Het gebied wordt

ongevraagd naar het landschapsplan getrokken zonder enige motivering. De fractie zou deze motivering graag vanavond vernemen. Hij wijst op het percentage sociale woningen dat is geborgd in de Woonvisie wat de wethouder hier laat vallen. Met de nieuwe Omgevingswet vervalt de term sociaal, maar de raad kan zich niet laten gijzelen door een datum waardoor doelgroepen verdwijnen. 25% is al extreem laag. Het college heeft de winstverdubbelaar al ingezet door de afbraak van sociale huurwoningen waardoor dit ruim onder de 40% is uitgekomen. Hij informeert of er dan niet voor gezorgd moet worden dat er voor 1 juli een concrete doelgroepenaanwijzing komt met een doelgroepenbeleid waar percentages en prijzen aan gekoppeld zijn en een verplichting tot deze verdeling voordat de nota van uitgangspunten wordt vastgesteld. In het raadsvoorstel wordt gesteld dat er geen financiële risico's zijn. Zijn fractie heeft begrepen dat bij de uitvoering van de plannen verwacht wordt dat er enorme schadeclaims komen. Hij verzoekt om nadere uitleg omdat dit de businesscase zal beïnvloeden. Hij kan nog wel even doorgaan over het respect voor de locatie, de erfenis van De Vries Robbé, de integratie van de loodsen, het type woningen.

Mevrouw Van Oversteeg vraagt of de heer Van Houwelingen ervan op de hoogte is dat de Omgevingswet die op 1 juli in werking zou treden is uitgesteld tot in ieder geval 1 januari 2023.

De heer Van Houwelingen antwoordt dat dit hem niet bekend is. Dit betekent dat de kaders van de bodemtransformatievisie nog steeds gelden. Hij hoort graag of dit klopt. Afsluitend wijst hij op een nog openstaande vraag uit de voorgaande I&O sessies die nog niet is beantwoord door de wethouder omdat deze politiek is; waarom wordt het gebied vol gezet met woningen waardoor het uit de enquête gewenste open karakter geen recht wordt gedaan. Hij hoort graag een reactie.

De heer Barth richt een woord van dank aan het Rijksvastgoedbedrijf voor de mogelijkheid om mede invulling te geven aan de toekomstige ontwikkeling. De raad heeft een heel proces doorlopen. De nota van uitgangspunten wordt nu besproken. Zijn fractie heeft in elke sessie specifiek om ruimte gevraagd voor de toekomstige bestemming van cultuur. Het is een prachtige locatie aan het water. Persoonlijk heeft hij goede herinneringen aan de oude haven van Rotterdam en die gedachte heeft hij ook bij deze locatie op de Gorinchemse schaal. Daarnaast vraagt hij om aandacht voor wonen en wijst hierbij op de 14 meter afstand tot de waterkant. Hij vraagt hoe de nota van uitgangspunten meer vorm krijgt in een concreter plan en verzoekt om iets meer duiding. Hij ziet dat er ruimte geboden wordt aan een stukje cultuur, groen, ruimtelijkheid en wonen waardoor er ook ruimte zou kunnen zijn voor kleinschalige recreatie aan het water. Hierbij denkt hij aan verhuur van bootjes. In het stuk wordt gesteld dat watergerelateerde functies kunnen bijdragen aan het publieke karakter. Hij vraagt of dit als wenselijk geformuleerd zou kunnen worden. Zijn fractie vindt het over het algemeen een goede samenvatting van het brede spectrum van input gedurende de verschillende parallelsessies waarbij de vraag is hoe dit wordt geïnterpreteerd in de uitwerking. De verschillende politieke partijen zullen in de nieuwe raadsperiode nadrukkelijk betrokken worden waardoor het geen bezwaar hoeft te zijn om nu al te besluiten omdat de nota van uitgangspunten bewust heel breed is geformuleerd.

De heer Wientjes hoort dat alles is meegenomen, zijn fractie heeft een andere mening. Hij vraagt hoe concreet de nota van uitgangspunten dient te zijn om deze succesvol te laten zijn.

De heer Barth antwoordt dat de nota van uitgangspunten de ruimte en inbreng bevat die vraagt om aandacht te hebben voor cultuur op deze prachtige locatie in de stad en voor wonen. De VVD brengt in om te denken aan wonen en mogelijk andere opties. Hij heeft ook de andere fracties gehoord en vindt dat de nota van uitgangspunten daar recht aan heeft gedaan. Aan de andere kant van de Lingebrug wordt een heel plan ontwikkeld met heel veel woningen waardoor wonen echt aan bod komt. Zijn fractie roept op deze locatie, de longen van de stad te behouden, geen massieve betonnen blokken.

De heer Hachhouch merkt deze locatie als uniek met unieke uitdagingen aan. Er is uitgebreid voorwerk gedaan met goed uitgewerkte scenario's. Het is een nota van uitgangspunten en nog geen compleet uitgewerkte ontwikkeling. De kaders zijn wat zijn fractie betreft een goede basis als gevolg van een goed en correct uitgewerkt proces. Het is mooi dat er veel aandacht is voor natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en groen. De maatregelen voor klimaatadaptatie kunnen integraal overgenomen worden voor toekomstige ontwikkelingen. Hij onderschrijft de opmerking over de aandacht voor de sociale huur, met inachtneming van de integraliteit met de vleugels van de stad. Hij vraagt hoe de wethouder dit gaat borgen en welke plannen hiervoor verwacht kunnen worden. Hij is blij met de aandacht voor de parkeerproblematiek. Er wordt met vertrouwen uitgekeken naar de uitwerking in het proces en opgeroepen om met deze uitgangspunten aan de slag te gaan om iets moois te maken van deze unieke locatie.

Mevrouw Hamann sluit zich grotendeels aan bij de woorden van de heer Barth. Het was een heel proces waar lang over gesproken is. Belangrijke zaken als het historisch erfgoed van De Vries Robbé spelen mee, maar het gebied is ook onderdeel van de Waterlinie en de Vesting. De kwestie van de Omgevingswet speelt mee die tot 1 januari 2023 wordt uitgesteld. Raadsleden mochten vertellen wat zij goed vinden voor deze plek. De ideeën voor meer groen, ruimte, recreatie, horeca en cultuur worden een beetje gemist. De nadrukt ligt erg op wonen. Het is een mooie plek waar veel functies ontwikkeld kunnen worden waarvan wonen er één is. Zij is het eens met de opmerking van de heer Wientjes of dit nog vastgelegd moet worden in deze raadsperiode, mede omdat nog niet iedereen alle stukken uitvoerig heeft kunnen besturen. De nieuwe raad zou daar ook zijn licht over kunnen laten schijnen, met name over hoe er met het erfgoed omgegaan moet worden.

De heer Wientjes informeert wat er concreet wordt bedoeld met cultuur in dit verband.

Mevrouw Hamann antwoordt dat cultuur inderdaad een heel breed begrip is. Haar fractie denkt niet aan een grootschalig theater op deze plek, maar hecht wel aan de oude loods van De Vries Robbé met bedrijvigheid en reuring met vooral publiekelijke toegankelijkheid. Als het volgebouwd wordt met woningen kunnen bezoekers daar niet meer terecht. Wellicht kunnen daar kleine culturele initiatieven van de grond komen.

Mevrouw Van Oversteeg geeft aan dat het mooi is dat deze unieke plek in de stad benut gaat worden met groen en openbare oevers. Zij spreekt haar complimenten uit voor de mooie mix van wonen en werken. Als aandachtspunt noemt zij te waken voor concurrentie met de binnenstad en roept zij op daar juist aanvullend op te zijn. Het is fijn dat er contact is met het Rijksvastgoedbedrijf en dat er invloed op deze plek uitgeoefend kan worden via de nota van uitgangspunten en straks hopelijk in de contractering. Zij hoort graag een wat meer concreet tijdpad en de vervolgstappen die daarin worden genomen. Als de verkoop op een gegeven moment tot stand is gekomen passen daar afspraken over het tijdpad en wanneer één en ander ontwikkeld gaat worden ook goed in zodat er zo snel mogelijk concreet aan de slag gegaan kan worden en er verbetering optreedt op deze nu lelijke plek.

De voorzitter constateert dat er een groot aantal vragen is gesteld en verzoekt de wethouder om ook in te gaan op de vraag waarom de raad hier in de raadsvergadering van 24 februari een besluit over dient te nemen.

Wethouder Van Doesburg antwoordt met betrekking tot de keuze voor de parkeerstrategie dat dit wordt gedaan vanwege de huidige parkeernormen en het ruimte kunnen bieden in de ontwikkeling om keuzes te maken die in de uiteindelijke uitwerking vallen. Het is een nota van uitgangspunten, nog geen uitgewerkt plan. In de volgende fase worden zaken actueel als de verkoopprocedure opnieuw gestart kan worden, er een ontwikkelaar in beeld komt en de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging aan de orde komt waarbij de raad in positie wordt gebracht. De aandachtpunten die zijn genoemd worden genoteerd. Omdat daar functies gemengd worden zal dit bijdragen aan de sociale veiligheid, er zal altijd levendigheid in het gebied zijn. De VVD mist creativiteit. Het is goed om de markt binnen de

nota van uitgangspunten de ruimte te geven om creativiteit in het plan te brengen. Er zijn verschillende opmerkingen gemaakt over cultuur en cultuurfuncties, één en ander werd op verschillende manieren gedefinieerd. Soms werd er met cultuur ook recreatie bedoeld. De heer Barth noemde de term wenselijk, dit gaat over ruimte en kansen bieden voor recreatieve functies. De lezing die hij gaf over de interpretatie over het stuk deelt hij volledig. Het is juist de bedoeling om ruimte voor creativiteit en levendigheid in het gebied te brengen. De opmerkingen over klimaatadaptatie krijgen de juiste aandacht in de concrete uitwerking van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging. Sociale huur is een belangrijk aandachtspunt. De woon- en transformatievisie is hierop herijkt en heeft een plek gekregen in de portefeuillestrategie van Poort 6. Voor het toevoegen van 250 woningen aan de stad worden allerlei ontwikkelgebieden benut. In dit gebied ligt dit niet voor de hand gezien de beperkingen (molenbiotoop, erfgoed, het toevoegen van groen). In de richtlijnen voor de binnenstad is dit segment ondervertegenwoordigd. Opgemerkt is dat met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2023 de woon- en transformatievisie niet meer van toepassing zou zijn. Hij benadrukt dat de uitgangspunten van de woon- en transformatievisie gewoon van kracht blijven. In de Omgevingswet is opgenomen hoe om te gaan met participatie en het inzetten van instrumenten om in gezamenlijkheid tot een gewenste ontwikkeling te komen in de hoop dat dit meer ruimte voor creativiteit biedt.
Het is lastig om het tijdpad te schetsen omdat de gemeente afhankelijk is van welke partijen zich gaan inschrijven op grond van de nota van uitgangspunten, welke ontwikkelaars bieden zich aan en vervolgens is het aan de eigenaren om het proces uit te werken. Als die stap gezet is, wordt de raad ingelicht over het meer concrete uitvoeringsplan en de stappen daarin.
Gevraagd wordt of het verstandig is om een besluit te nemen vlak voor de verkiezingen. Hij is van mening dat dit besluit zeker genomen kan worden omdat het Rijksvastgoedbedrijf dat veel ruimte biedt om te kunnen participeren door een lopend verkoopproces open te breken recht heeft op een snel besluit voor de voortzetting van het proces. De raad blijft juist in positie omdat daarna een verdere concretisering van het plan volgt en de bestemmingsplanwijziging die wordt voorgelegd zodat de raad bij kan sturen.
Er wordt terecht opgemerkt dat er een bijlage mist, het onderzoek van de Noord Hollandse Waterlinie dat nog wordt nagezonden. Hij veronderstelt dat dit niet veel invloed heeft op de besluitvorming omdat één en ander een vrij algemeen stuk is met algemene uitgangspunten.

De voorzitter bedankt de wethouder voor de beantwoording. Hij constateert dat er onvoldoende tijd is voor een volledige tweede termijn. Aangezien de heer Wientjes een motie of een amendement heeft aangekondigd biedt hij gelegenheid om daar nog even op in te gaan. Hij vervolgt dat dit ook inhoudt dat dit stuk doorgaat als bespreekstuk.

De heer Wientjes geeft aan dat cultuur wel moet passen binnen de businesscase, dit is één van de eisen van de Rijksvastgoeddienst. De wethouder is niet ingegaan op de suggestie om te kijken wat er gedaan moet worden met de garage. Zijn fractie zal hier op ingaan bij de behandeling in de raad en komt hiervoor met een motie of amendement.

De heer Hachhouch heeft een heleboel overlap en vertrouwen in het stuk gehoord. De motie of het amendement van de VVD lijkt zich toe te spitsen op één specifiek onderdeel van het gehele plan. Hij denkt daarom dat het mogelijk is om dit stuk als hamerstuk aan te merken waardoor het alsnog mogelijk is om uitgebreid te spreken over een eventuele motie of amendement.

De voorzitter merkt op dat ook de fractie van Gorcum Actief opteert voor een bespreekstuk. Omdat er geen gelegenheid is om het woord te voeren in tweede termijn acht hij het verstandig om het stuk als bespreekstuk aan te merken.

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