

Raadsvoorstel: Z/20/694685/D-783187
Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Linge 2 Zuid

Datum: 22 december 2021
Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
I&O: 3 februari 2022
B&A / Raadsvergadering: 24 februari 2022
Opsteller: Meijer, Ciska
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Nota van Uitgangspunten Linge 2 Zuid
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. ten behoeve van de herontwikkeling van Linge 2 Zuid (RVB) de uitgangspunten vast te stellen zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten Linge 2 Zuid (RVB) die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.
Aanleiding:
Op 16 november 2020 (ZKNR 719182_1) heeft het college een verzoek bij het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ingediend om een Nota van Uitgangspunten te mogen opstellen voor de locatie Linge 2 Zuid (RVB locatie te weten; Spijksedijk 2, 2a, 4 en 6). Op 8 december 2020 heeft het RVB aangegeven tijdelijk de verkoopprocedure van Linge 2 Zuid op te schorten tot het moment dat de raad een Nota van Uitgangspunten (NvU) heeft vastgesteld. Waarbij voor het RVB het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een positieve business case voor de herontwikkeling van deze locatie (zie bijlage 1 voor de brief). De staatssecretaris van BZK/het RVB heeft hiermee gereageerd op het verzoek van het college van 16 november en geeft aan verheugd te zijn dat de gemeente een herontwikkeling naar een gemengd woon-werkmilieu op deze locatie wil onderzoeken. In samenwerking met het RVB is een NvU voor de locatie Linge 2 Zuid opgesteld.. 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. In de Woon- en Transformatievisie zijn de eerste kaders geschetst voor de ontwikkeling van de Vleugels van de stad. De Woon en Transformatievisie is het kader voor de NvU Linge 2 Zuid. Ook de concept Omgevingsvisie Gorinchem 2050 is betrokken bij het opstellen van de NvU Linge 2 Zuid. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie gaat deze ook als kader voor de ontwikkeling gelden. In deze Omgevingsvisie worden staand beleid en lopende ruimtelijke ontwikkelingen gebundeld tot een integraal geheel, gericht op de toekomst van de stad. de concept Omgevingsvisie waarin de visie voor de gehele stad voor 2050 wordt weergegeven. Ook worden transformatielocaties benoemd. Een van deze locaties is de Vleugels van de Stad. De Lingeoeverers met daarbinnen de locatie Linge 2 Zuid maakt hier onderdeel van uit. Voor de Lingeoeverers is een landschapsplan ontwikkeld. De is in concept gereed. Een uitwerking van dit landschapsplan voor de locatie Linge 2 Zuid is opgenomen in de NvU. Daarnaast is door Steenhuis Meurs een Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de Lingeoeverers. Ook dit onderzoek heeft als basis voor de NvU gediend. Tot slot is ook uitgebreid aandacht besteed aan de context van de locatie als schakelpunt tussen de binnenstad en de vesting (onderdeel Hollandse Waterlinie en UNESCO Wereld Erfgoed). Met de uitgangspunten zoals verwoord in deze nota worden de kaders voor de herontwikkeling van Linge 2 Zuid weergegeven. In de nota wordt het beleidsmatige kader voor de ontwikkeling weergegeven (op Rijks, Provinciaal en gemeentelijke niveau). En worden de uitgangspunten voor de herontwikkeling verwoord (stedenbouw, landschap, duurzaamheid, verkeer/parkeren). Ook worden de uitgevoerde onderzoeken (onder

andere bodem, asbest, archeologie, flora/fauna) vermeld. Tot slot wordt ingegaan op de gevoerde gesprekken met stakeholders en de gehouden online enquête en het vervolgproces.

De Nota van Uitgangspunten biedt hiermee een kader voor een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling die recht doet aan het unieke karakter van de locatie. De nota is geen blauwdruk voor een ontwikkeling, maar biedt ruimte aan een ontwikkelaar een plan te ontwikkelen. Een plan dat past bij de gewenste ontwikkelrichting.

De NvU ziet op het RVB deel van de locatie Linge 2 Zuid. Op het direct naastgelegen deel van Linge 2 Zuid bevinden zich een aantal bedrijven. Met de aanwezigheid van de milieucategorie van deze bedrijven is in de NvU rekening gehouden. Mocht deze situatie in de toekomst wijzigen, dan zal dan in overleg met de eigenaar/ontwikkelaar van de locatie Linge 2 Zuid (RVB) gekeken moeten worden naar het effect hiervan op de ontwikkeling van de locatie en de uitgangspunten die hiervoor worden meegegeven.

Beoogd effect:

Het beoogd effect van de NvU Linge 2 Zuid is het bieden van kaders voor een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling die recht doet aan het unieke karakter van de locatie.

Argumenten:

1.1 Met de NvU wordt invulling gegeven aan verzoek aan RVB

Aan het RVB is verzocht om een NvU op te mogen stellen voor de locatie Linge 2 Zuid (RVB). Met bijgevoegde Nota van Uitgangspunten wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 De NvU geeft kaders mee voor kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling

De NvU geeft kaders mee aan de toekomstige ontwikkelaar voor de locatie Linge 2 Zuid (RVB). Een ontwikkeling binnen deze kaders leidt tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de locatie die recht doet aan het unieke karakter. De ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de concept Omgevingsvisie, de ontwikkeling van de Vleugels van de Stad en de Lingeoevers.

1.3 De NvU doet recht aan complexe context van de locatie

Met het opstellen van de NvU is een uitgebreide analyse uitgevoerd van de complexe context van de locatie. De context wordt gevormd door de ligging tussen binnenstad, de vesting als onderdeel van de Hollandse Waterlinie (UNESCO Werelderfgoed), de Linge en de molen Nooit Gedacht. De opgestelde NvU doet recht aan deze complexe context en maakt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de locatie mogelijk. Hiermee wordt de locatie als onderdeel van deze context versterkt.

1.4 De NvU maakt haalbare businesscase mogelijk

De NvU maakt een ontwikkeling met een haalbare businesscase mogelijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eis van het RVB dat de NvU tot een haalbare businesscase moet leiden. Het is aan de ontwikkelaar om voor eigen rekening en risico het gebied te ontwikkelen binnen de daartoe gestelde kaders.

1.5 Met de NvU wordt invulling gegeven aan toezegging aan Staatssecretaris

De NvU schept de kaders voor een gemengd woon-werkmilieu. Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging aan de Staatssecretaris dat onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om te komen tot een gemengd woon- en werkmilieu.

1.6 Met de NvU wordt gestuurd op invulling van de locatie

De NvU wordt na vaststelling onderdeel van de verkoopprocedure door het RVB. Daarmee wordt direct gestuurd op de invulling van de herontwikkeling van de locatie Linge 2 Zuid (RVB) en wordt een kwalitatief hoogwaardige invulling gewaarborgd.

Risico's:

Voor de ontwikkeling van de locatie Linge 2 Zuid heeft in dit stadium nog geen risico analyse plaatsgevonden.

Wel wordt het volgende risico aangegeven:

1. De gemeente heeft de grond niet in eigendom waardoor de gemeente met de NvU de ontwikkeling op hoofdlijnen kan sturen. De initiatiefnemer van de ontwikkeling mag binnen de kaders het gebied ontwikkelen. Inherent aan kaders is dat er een geringe kans bestaat dat er tot een ontwikkeling wordt gekomen die vooraf niet is voorzien.

In de volgende fase wordt een risico analyse uitgevoerd en worden beheersmaatregelen opgesteld.

Financiën:

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten heeft geen financiële consequenties.

Met de toekomstige ontwikkelaar zullen afspraken moeten worden vastgelegd met betrekking tot kostenverhaal. Dit betreft dan bijvoorbeeld kosten voor planbegeleiding, aanpassing van de openbare ruimte en de verkeersstructuur (aansluiting op de Spijksedijk). Mochten er ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn die van belang zijn voor gelijklopende andere ontwikkelingen binnen de gemeente dan dient hiervoor financiële dekking gezocht te worden binnen de gemeentelijke begroting om de ingrepen te bekostigen. Dit wordt dan separaat ter besluitvorming voorgelegd.

Op dit moment is niet inzichtelijk of dergelijke ingrepen noodzakelijk zijn en of deze dan ook aan de gemeente toegerekend kunnen worden. Op dit moment wordt alleen de NvU ter vaststelling voorgelegd. Deze geldt als kader voor de ontwikkeling van de locatie.

Participatie:

In het kader van het opstellen van de NvU zijn diverse gesprekken met stakeholder gevoerd en is een online enquête onder de inwoners van Gorinchem gehouden.

Gesproken is met Stichting Oud Gorcum, Stichting Behoud de Vries Robe, de 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 bij de NvU gevoegd.

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.

Naast deze gesprekken is ook 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 bij de NvU gevoegd. Dit rapport helpt om na te denken over ontwikkelingen buiten het werelderfgoed die toch effect kunnen hebben op het historische beeld.

Communicatie:

In het kader van het opstellen van de NvU zijn diverse gesprekken met stakeholder gevoerd en is een online enquête onder de inwoners van Gorinchem gehouden.

Gesproken is met Stichting Oud Gorcum, Stichting Behoud de Vries Robe, de molenstichting Simav en De

Rotondegroep (eigenaren Rijksmonument de Ronde 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 bij de NvU gevoegd.

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.

Naast deze gesprekken is ook 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 bij de NvU gevoegd. Dit rapport helpt om na te denken over ontwikkelingen buiten het werelderfgoed die toch effect kunnen hebben op het historische beeld.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn een belangrijk onderdeel van de NvU (zie hoofdstuk 4.5 en 4.6).

Het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het daaruit volgende Programma van eisen is als uitgangspunt meegegeven voor de ontwikkeling van Linge 2 Zuid. Ook de documenten Haalbaarheidsstudie naar ecologische verbindingzones en een ideeënboek voor natuurinclusief ontwerpen zijn als uitgangspunt meegegeven.

Verder zijn voor het thema duurzaamheid de Regionale Energiestrategie Alblasserwaard en het bijbehorende uitvoeringsplan, en de Transitievisie Warmte als kader opgenomen. Naast dit kaderstellende 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.

Tot slot is ook circulair bouwen (waar dat mogelijk is) als uitgangspunt opgenomen, 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.

Vervolproces:

Na de vaststelling van de NvU door de raad wordt de verkoopprocedure door het RVB hervat.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten kan de initiatiefnemer een planvoorstel uitwerken. De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de gestelde raadsaders en aan de criteria 'Een goede ruimtelijke ordening of dan wel een goede fysieke leefomgeving'. Verder moet hij 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 realisatie van een initiatief wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In de NvU wordt aangegeven welke procedures hiervoor doorlopen kunnen worden (hoofdstuk 7). Naar verwachting is de nieuwe Omgevingswet van kracht op het moment dat de locatie Linge 2 Zuid ontwikkeld wordt. Dan worden de instrumenten op grond van de Omgevingswet toegepast.

De 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.

De uitwerking van een plan voor de locatie wordt vanuit de gemeente begeleid (planbegeleiding). Zoals aangegeven worden met de toekomstige ontwikkelaar afspraken vastgelegd met betrekking tot kostenverhaal.

Bijlagen:

Nota van Uitgangspunten Linge 2 Zuid inclusief bijlagen

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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 18 januari 2022

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Ten behoeve van de herontwikkeling van Linge 2 Zuid (RVB) de uitgangspunten vast te stellen zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten Linge 2 Zuid (RVB) die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 februari 2022

Griffier,

Voorzitter,