

Linge 2 Zuid, Rotonde

Datum: 6 juli 2021

Aanwezig: Jack van Mildert, Katrien Koppers, Inge Burgh, Martin Klop
Vincent, Ard RvB, Ciska en Inge (notulist)

Voorstelronde

Martin Klop buurman van dit gebied (Eigenaar Spijksepoort) en mede eigenaar Rotonde.
Mede eigenaar Katrien, Jack, Inge, Stefan

Inge Burgh, stedenbouwkundige, werken vanuit deze plek is binnenwerken met gevoel van buiten zijn. Bedrijf maakt plannen in het hele land. Handen jeuken bij dit gebied. We hebben nooit een schets gemaakt of studie gedaan. Belangrijk dat het proces zorgvuldig verloopt. En dat betekent onder meer dat processen samen met stakeholders moeten worden doorlopen. Vraag is nooit gesteld voor Stedenbouwkundig advies door de gemeente.

Linge 2 Zuid is een complex gebied.

Jack van Mildert, hier galerie gevestigd, verbonden aan artotheek en museum.
Zeer geïnteresseerd in de ontwikkelingen.

Katrien Koppers architect. Sinds 2000 in Gorinchem. Monumenten specialisatie. Bouwen en inspiratie. Benieuwd wat hier gaat gebeuren, bijzondere locatie aan de vestingstad.

Vincent van Ballegooijen en *Ard Buis*, Rijksvastgoedbedrijf (RVB), eigenaar van de locatie.

Ciska Meijer, projectleider gemeente Gorinchem

Waar staan we nu?

Ciska licht in het kort de huidige status van het project toe.

Waar staan we?

De verkoop van het terrein is tijdelijk opgeschort door het RvB op verzoek van de gemeente. Gemeente wil graag een Nota van uitgangspunten opstellen die straks bij verkoop wordt mee gegeven als kader voor de ontwikkeling van dit gebied. Vanuit het RvB is het uitgangspunt dat het moet gaan om een gebied met wonen en werken en het moet een haalbare businesscase zijn. Gemeente is nu in gesprek met stakeholders in de stad, ook is gesproken met de gemeenteraad en er wordt een stads brede enquête uitgezet. Daarnaast worden analyses gemaakt van scenario's om te zien wat haalbaar is. Na de consultatie komen we terug met de nota van uitgangspunten. Deze wordt vastgesteld door de gemeenteraad. We geven hierbij aan welke afwegingen we hebben gemaakt. De Nota van Uitgangspunten moet duidelijk aangeven wat wel en wat vooral niet op de locatie gerealiseerd kan worden.

Er wordt gevraagd of er ook contact is met Dullaart. Ciska geeft aan dat er wel contact is gezocht maar dat we nog niet in gesprek zijn.

Inge: Hoe verhoudt dit project zich t.o.v de Omgevingsvisie? Eerder namelijk atelier gehad. En toen had ik de indruk dat we over dit gebied spraken. Hoe verhoudt zich dit? Ciska licht toe dat Omgevingsvisie plannen beschrijft op lange termijn en op een hoger abstractie niveau. Het hangt wel samen maar nu werken we veel concreter aan dit gebied. Zo onderzoeken we wat mogelijk en haalbaar is en kijken we bijvoorbeeld ook naar de mogelijkheden binnen de molenbiotoop.

Jack: Beetje jammer in het proces is dat we eerder gesprekken voerde met Remco Ottevanger. Hij beaamde meerdere keren dat de plannen hier nog helemaal open waren. Daarna spraken we Ard (RVB) en daaruit bleek dat wonen wel het uitgangspunt is. Wel bijzonder omdat het door Remco open is gepresenteerd. Door dit uitgangspunt kom je in een rendementskwestie uit, veel meer sturend dan ik verwacht had. Hierdoor kunnen we het proces minder open aan gaan.

Ard: het plan moet voor ons wel haalbaar zijn.

Inge: Wat is haalbaar?

Vincent: Rvb is hier al langer mee bezig en dat betekent kosten. We waren al op de markt dus we moeten daar op verder denken. Plannen die niet financieel gerealiseerd kunnen worden, zullen niet haalbaar zijn. Ons doel is niet het financieel onderste uit de kan halen.

Jack: we hebben een brief geschreven aan de gemeente namens de pandeigenaren. We willen voorkomen dat het in een belegging komt want dan zou het jaren braak kunnen blijven liggen. Zelf zie ik een plan met een culturele bestemming en een beetje wonen. Dat is een andere investering maar dan zouden er nog wel mensen in de stad zijn die mee willen denken. Zo zouden we vanuit ons netwerk en vanuit daadkrachtige goedgehumors in eigen beheer een stap kunnen zetten. Dat kan alleen als dat gegund is. Is dat onderweg van tafel gevallen?

Martin: toen de verkoop hier startte waren er kopers uit heel het land. Wordt volop speculatie. Laten we voorkomen dat de prijzen sky high worden en dat we straks moeten "terugrekenen".

Vincent RvB: Het is een beetje beide. We moeten openbaar verkopen en alles openbaar doen. En marktconform. Maar we werken wel graag met een nota van Uitgangspunten. Een sluitende businesscase betekent geen geld erbij, maar wel een goede afweging van kwaliteit van deze ontwikkeling.

Martin: Deze ontwikkeling kun je echt niet meer los zien van de Arkelsedijk. Maar ook de verbinding met Spijksepoort. Deze locatie wordt genoemd als cityhub. Maar op de boulevard zijn 500 parkeerplaatsen, dan creëer je een hub naast een hub.

Inge: voor de leefbaarheid van het gebied is wonen hier prima. Maar niet alleen wonen, dan gebeurt er alleen iets in de avond. Streef naar een mix met opbrengstpotentie (bescheiden). Dus denk aan: een openbare oever, bedrijfjes, cultuur, groen, horeca. Streef naar mix met wonen voor alle portemonnees.

Katrien: maak het een plek voor alle gorcumers, vanwege de ligging t.o.v. de wal en zuidoever. Een prettige verblijfplek. Niet helemaal vol bouwen, kleinschaliger.

Inge: wonen draagt ook bij aan continue reuring maar daar moet niet het accent op liggen, 50% wonen en 50 % andere functies.

Martin: maar je wilt ook niet naast een autospuiterij wonen. Dat betekent wat in kwaliteit en ontwikkeling van het gebied.

Jack: Stel dat bedrijf het koopt met milieucategorie 4, kan dat nog.
Dat kun je dus nu in uitgangspunten meegeven.

Inge: Iedereen is het er wel over eens dat dit geen entree is van de stad. Zijn er ideeën om met Dullaart in gesprek te gaan?

Ciska: Vooralsnog heeft het college besloten om hen daar te laten zitten. Maar de milieu categorieën die er nu nog op de percelen zitten hebben wel invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor Linge 2 Zuid

Het perceel waarop de Rotonde en het schaftlokaal liggen heeft milieucategorie 4.1. Ciska vraagt hoe de eigenaren staan tegenover het wijzigen van deze categorie naar bijvoorbeeld categorie 1. De eigenaren geven aan hier geen bezwaren tegen te hebben, zij willen de categorie 4.1 niet invullen.

Wij zijn eigenaar van het monument. We treden niet op als projectontwikkelaar. We kunnen wel investeren.

RvB: we willen ook dat het maatschappelijk passend is. Dat moeten we ook vastleggen in de verkoop. Voor ons geldt dat we het uiteindelijk de staatssecretaris uit kunnen leggen.

Bedreigingen

Martin: zien wij ook nog bedreigingen?

Jack: Angst voor een grote belegger, die laat het staan en over 20 jaar toch maar woningen mag bouwen. Intens zonde als er nog te lang niets gebeurt. En teveel woningen zie ik ook als een bedreiging. Ik hoop dat we er in betrokken worden, geen financieel belang, maar met de stad samen kijken wat we kunnen doen...vaak gezegd tegen gemeente: koop het gewoon. Nooit begrepen waarom dat niet is gedaan.

RVB: Alle RvB projecten worden eerst binnen de rijksoverheid aangeboden en daarna aan de lokale overheid. Ciska: Het scenario dat de gemeente het koopt is er niet. Geld is er niet voor of er niet voor over. De gemeente wil wel regie op wat er wordt gerealiseerd, daarom nota van uitgangspunten.

Inge: een risico vind ik de uitleg van de nota. Hoe concreet en hoe open. Je wil die redelijk ruim opstellen voor ruimte voor creativiteit. Daarmee biedt je ook ruimte voor wat je niet wil of wat je te weinig terug vindt in de plannen. Dus ruimte en stringent zijn. Dat wat je niet wil moet je goed beschrijven.

Vraag voor RvB en het proces. Is het verplicht om openbaar te verkopen... ? Je kunt ook werken met een prijsvraagachtige opzet met latere bieding. Dat lijkt mij een fijnere aanpak. Ik weet niet of het nog kan, maar dit kan heel veel zorgen wegnemen. Je kunt dan beter toetsen van wat je echt belangrijk vindt.

Rvb zegt toe uit te zoeken of proces nog anders kan.

Historie en erfgoed

Inge: Erfgoed, het is wel mooi om iets met het industriële verleden terug te laten komen. Maar de hallen hier, ze zijn aardig maar niet super bijzonder. Hallen hoeven echt niet behouden te blijven. Maar iets van behoud van industrieel verleden zou ik wel willen terug zien.

Katrien, geschiedenis en karakteristieke van het verleden terug laten komen. Bij voorkeur wil je origineel materiaal dus link naar het verleden.

Martin : Gorcum heeft niet de schaalgrootte zoals je bijvoorbeeld ziet in Eindhoven. Het is hier wel ontstaan. Maar is Gorcum dan wel de stad om het ook te behouden? Het hergebruik van industrieel erfgoed is erg lastig. In historisch opzicht is vesting veel belangrijker.

Stukje van de loods behouden, bijvoorbeeld voor vestiging van een bierbrouwerij. Maatvoering, positionering, lastig in de stad. De hal is eigenlijk te groot op de plek. Ik zou wat bijna industrieels terug bouwen dan het hiermee te moeten doen.

Invulling gebied

Jack: Er zijn in de stad wel ambities. Stadtbrouwerij heeft plan gemaakt voor dit gebied. Enthousiaste gasten. Voor mij is het en en en... je kunt er een mooie mix van maken. Goed als daar de gorcumse maat in gevonden wordt.

Katrien: Het zou mooi zijn bijvoorbeeld creatieve werkplekken te realiseren maar hoeveel vraag daarvoor is... in Gorcum. Maar aanbieden kan ook helpen.

Inge: Het is een essentiële plek maar ook een compacte plek. Dit lost niet het woningprobleem van Gorcum op.

Ciska licht het proces nog kort toe:

Wij geven terugkoppeling over wat we wel en niet overnemen.

De gemeenteraad besluit eind dit jaar over de Nota van Uitgangspunten.

Jack: Bij het atelier van de Omgevingsvisie zat ook een projectontwikkelaar. Dat vond ik erg opmerkelijk. Goed naar die notulen te kijken.

Martin: ik mis de rol van de gemeente een beetje bij het weg bestemmen van het industrieterrein. Onder het mom van vleugels van de stad. Herbestemmen Lingeoever. Het

vraagt om actief beleid om bedrijven naar elders te verplaatsen. Bij de ambitie van het college zou ik zeggen begin hier het is niet zo complex gezien het geringe aantal eigenaren. Maar ga ook echt doen wat je zegt.