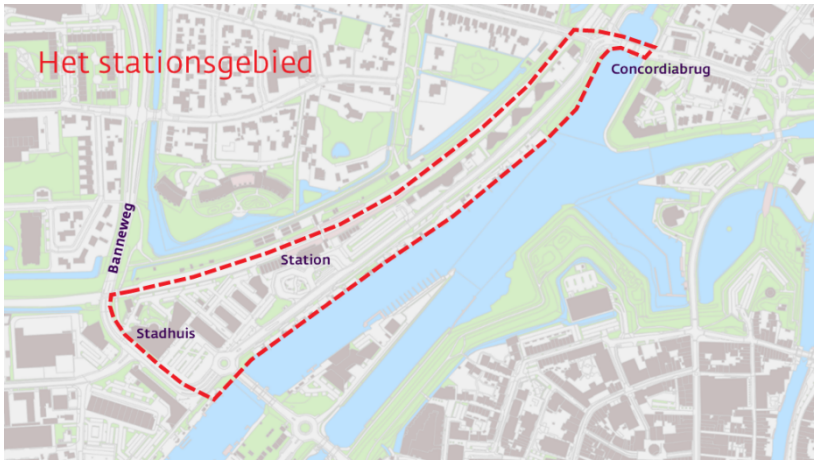
Gemeente Gorinchem

Kaders ontwikkeling stationsgebied

Inleiding

In Gorinchem bouwen we aan een inclusieve, duurzame en vitale stad. De Gorcums Omgevingsvisie 2050 omvat de ambities en doelen voor het beheer en de ontwikkeling van onze stad. Voor onze transformatiegebieden in de Vleugels van de Stad biedt de omgevingsvisie de hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling.

Om de vertaling van hoofdlijnen in de omgevingsvisie naar concrete regels in het omgevingsplan te kunnen maken, werken we aan gebiedspaspoorten. Voor het gebiedspaspoort 'Vleugels van de stad' ligt er al een brede basis voor de deelgebieden Schelluinsestraat en LingeOevers (Arkelsedijk en Linge II Zuid). Voor het Stationsgebied moeten nog uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied worden bepaald. Voorliggend document biedt deze kaders voor de gemeenteraad om richting te geven aan de ontwikkeling van het Stationsgebied. Na vaststelling worden deze kaders verwerkt in het gebiedspaspoort.



Het stationsgebied in de Gorcumse Omgevingsvisie 2050

- Het Stationsgebied is dé plek waar kantorenhuisvesting nu en in de toekomst plaats vindt.
- Er is ruimte voor een beperkt aantal consumentgerichte voorzieningen op de route tussen station en de binnenstad.
- Woningbouw vindt hier, naast ruimte voor kantoren, plaats in hoge dichtheden.
- 'Van rust naar reuring', met delen waar wonen en werken in elkaar overvloeien.
- Aantrekkelijk, groen, veilig en schoon.
- Bij verdichten wordt groen toegevoegd om biodiversiteit te verhogen in Gorinchem.
- Hoge dichtheid van woningen niet ten koste van benodigde bedrijfsruimte / werkgelegenheid, leefbaarheid en klimaat.
- Station Gorinchem krijgt het elan dat het verdient, door herinrichting van de omgeving. Het wordt een uitnodigende stadsentree, hart van de Vleugels, die optimaal met de binnenstad verbonden is.
- Het gebied is direct aangesloten op de binnenstad met aantrekkelijke langzaam verkeersverbindingen. Een modale verschuiving naar ruimte-efficiënte mobiliteitsvormen vindt plaats.
- Met de toename aan duurzame mobiliteit neemt het belang van het station toe en wordt de spoorzone een drukkere plek dichtbij de binnenstad.
- Ecologische en toegankelijke oevers in de stad.

Kantoren en bedrijvigheid in een aantrekkelijke functiemix

Het Stationsgebied is de belangrijkste kantoorlocatie in de stad. Nieuwe kantoorgebruikers faciliteren we hier planologisch. Voor de gebiedsontwikkeling van het Stationsgebied is het uitgangspunt om te werken met een bandbreedte van minimum en maximum aantal vierkante meter kantoren, mede gebaseerd op de huidige situatie en een marktverkenning naar de kantorenmarkt in Gorinchem. Het aanbod van kantoorruimten wordt afgestemd op de vraag naar binnenstedelijke locaties. Hierbij gaan we, meer dan nu het geval is, 'kleinere' gebruikers faciliteren. We bieden ruimte bieden voor de vraag naar multitenant gebouwen, waarin meerdere bedrijven of ondernemers kantoorruimte huren, met bijbehorende services. Uitgangspunt is om de kantoren binnen het Stationsgebied zodanig te concentreren dat een aantrekkelijk werkmilieu ontstaat met voldoende dynamiek en ruimte voor ontmoeting zowel in als om de gebouwen.

We zoeken de juiste balans tussen werken, wonen en voorzieningen. Zo blijft economie behouden, kunnen extra woningen een plek krijgen en wordt voorkomen dat een extra voorzieningencluster wordt gerealiseerd. Uitgangspunt is om de kwaliteiten van de locatie optimaal te benutten. Bij het bepalen van een gezonde verhouding tussen werken, wonen en voorzieningen in een gemengd stedelijk milieu worden nader te bepalen percentages als vertrekpunt gebruikt. Een en ander is afhankelijk van de nader te bepalen omvang van de gebiedsontwikkeling, zoals omvang en begrenzing van het gebied. Voor het toevoegen van wonen aan het gebied is het noodzakelijk dat het gebied een gezonde en goede woonkwaliteit krijgt, gericht op ontmoeten en bewegen.

Daarbij zetten we in op:

- We streven naar een kwalitatieve verbetering van de panden én het omliggende gebied om hier een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte werklocatie te maken. Sloop en nieuwbouw is ook een optie voor vernieuwing. De gebouwen worden duurzaam en zoveel mogelijk aangesloten op het warmtenet.
- Andere vormen van bedrijvigheid sluiten we niet uit, echter is de focus voor het Stationsgebied is het versterken van de kantoren of andere werkvormen die een hoge ruimtelijke dichtheid (floor space index) hebben.
- Multimodale bereikbaarheid als uitgangspunt voor de werkfuncties in het gebied, waarbij naast duurzame vormen van openbaar vervoer ingezet wordt op autoparkeergelegenheid op acceptabele loopafstand.

Wonen in het stationsgebied

Woningbouw willen we op grotere schaal mogelijk maken in een aantrekkelijke mix met andere functies. Wonen is daarbij aanvullend op de kantoren in het gebied maar elke woonomgeving op zich moet daarbij van goede woonkwaliteit én verbonden zijn met haar omgeving. De dichtheid van woningen zal hoger zijn dan gemiddeld in Gorinchem. Dit houdt in dat in het Stationsgebied vooral appartementen worden toegevoegd.
Ook hier streven we naar een goede mix met sociale- en (betaalbare) huur en -koopwoningen. De gemeente streeft ernaar om Gebouw C in te zetten in de gebiedsontwikkeling om hier samen met Poort6 sociale huurwoningen te realiseren in combinatie met hun kantoor.

Daarbij zetten we in op:

- Een goede mix van woningen voor verschillende doelgroepen, voor een gezonde samenstelling en opbouw van de nieuwe wijk. Voor het bepalen van de doelgroepen voor het wonen is nader onderzoek nodig. Voorwaardelijk is het bepalen van een minimaal aantal woningen om een prettig woonmilieu te realiseren waar ruimte is voor ontmoeting.
- Een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte, zo werken we aan aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte woonlocaties. Hierbij moeten de functies in het gebied op elkaar aansluiten. We maken onderscheid in deelgebieden met rust, ruis en reuring.
- De woningen worden duurzaam: transformatie en nieuwbouw worden adaptief, duurzaam en klimaatneutraal gebouwd. De woningen worden bovendien aangesloten op het warmtenet.
- Het stationsgebied heeft potentie om de auto een minder dominante rol te geven. We streven naar een zo laag mogelijke parkeernorm voor wonen. We verkennen of de richtlijn vanuit de provincie passend is in Gorinchem en onderzoeken we welk maatwerk er voor parkeernormen nodig is. Vanwege de centrale ligging en de aanwezigheid van openbaar vervoer zien we hier mogelijkheden. Een lage parkeernorm biedt kansen om meer woningen en werkgelegenheid in het gebied te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Passende voorzieningen

Er is ruimte voor een beperkt aantal consumentgerichte voorzieningen op de route tussen station en de binnenstad. We gaan geen nieuw voorzieningen- of winkelcluster maken in het Stationsgebied. Uitgangspunt is dat voorzieningen in het gebied een functie hebben voor de buurt zelf en/of te maken hebben met de bezoekers- of gebruikersfunctie van het station. Grote bezoekers aantrekkende functies zijn in dit gebied minder tot niet gewenst. Een levendige plint onderin gebouwen draagt, ook in de avonduren, sterk bij aan de woonkwaliteit en aan het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving.

We zetten in op:

- Levendige plinten met meer, maar beperkte, ruimte bieden aan kleinschalige consumentgerichte voorzieningen. Denk hierbij aan zowel commerciële als maatschappelijke/sociale functies zoals zorg, shop to go, kapper, fysiotherapeut, tandarts, lunchroom of een sportschool.
- Het aantal vierkante meter voorzieningen wordt nader bepaald als onderdeel van een aantrekkelijke functiemix.
- De voorzieningen gaan we in principe alleen op de begane grond mogelijk maken ten dienste van de koppeling met de openbare ruimte.
- De locaties voor voorzieningen dienen mede ter versterking van de loop- en fietsroutes van het station naar de stad door een passend gebruik van de begane grond (plint) van de aanliggende gebouwen mogelijk te maken.
- Om het gebruik van het OV aangenamer te maken, kijken we specifiek voor het station waar er kansen zijn voor versterking van voorzieningen voor reizigers.

Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

Het stationsgebied wordt een stedelijke en duurzame woon- en werkomgeving. Daarbij passen hogere dichtheden. Als leidraad voor de bouwhoogte gaan we uit van maximaal zeven bouwlagen. Bij een kwalitatief fijn gebied hoort ook het toevoegen van groen. In het gebied is geen ruimte voor grootschalige groengebieden, daarom kiezen we voor invulling van de opgave ‘radicaal vergroenen’ naar oplossingen zoals daktuinen, groen

aan de gevels en natuurinclusief bouwen. Zo creëren we groen dat past bij een omgeving met hogere dichtheden en we zorgen voor goede verbindingen met het bestaande groen.

We zetten in op:

- Nader onderzoek naar het zogenaamde 'laadvermogen' van het gebied. Een integraal stedenbouwkundig onderzoek en -plan helpt ons om te bepalen waar welke bouwhoogte passend is (met het maximum van 7 bouwlagen).
- Het uitgangspunt in de omgevingsvisie van de 'gezonde inwoner' blijft ook hier gelden. Hieraan geven we invulling door een kwaliteitslag in de openbare ruimte. We kiezen voor passend groen, ruimte voor ontmoeting en stimuleren het gebruik van de fiets en het OV.
- Het groen langs het water is een belangrijke kwaliteit. Plekken in het gebied waar de verbinding met het water er is blijft dit behouden en waar mogelijk versterkt of uitgebreid binnen de mogelijkheden van het gebied. We houden op langere termijn het gebruik van de zone langs het water tegen het licht, om ook hier een kwaliteitsverbetering te realiseren samen met de eigenaren: huidige aansluitingen met het openbare gebied (schuttingen, heggen, etc.), ruimte voor (verkeers)functies en het daar waar mogelijk versterken van de relatie van het Stationsgebied met het water. Dit is een streven voor de middellange termijn.
- De (her)ontwikkeling van het gebied is een langdurig traject. Hierdoor kan de vraag naar kantoor/bedrijfsruimten in de loop van de tijd veranderen. We streven daarom naar een flexibele opzet waarbij bijsturing in het programma mogelijk is.
- We gaan aan de slag met de verbetering van het stationsplein. Het versteende, door verkeersstromen gedomineerde plein, maakt ruimte voor verblijfskwaliteit en herkenbare identiteit. Voor bezoekers komt er een heldere verbinding tussen het station en de binnenstad. Het stationsplein geeft het gevoel 'thuiskomen' en het is er voor gebruikers aangenaam verpozen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Het stationsgebied is hét knooppunt in onze stad: wandelaars, fietsers, automobilisten en OV-gebruikers komen elkaar hier tegen. Modaliteiten moeten hier goed op elkaar aansluiten en we stimuleren lopen, fietsen en het openbaar vervoer.

We zetten in op:

- Herkenbare looproute(s) vanaf het station naar de historische binnenstad en een herkenbare loop-/fietsroute naar de oostzijde van Gorinchem. We gaan de wijken rondom het stationsgebied met het stationsgebied beter verbinden waar dat mogelijk is.
- Focus op integrale parkeeroplossing(en) voor het stationsgebied en het Stadhuisplein, als randvoorwaarde voor een aantrekkelijke ontwikkeling in het stationsgebied. Het uitgangspunt is om parkeervoorzieningen te clusteren en te stapelen. Hierdoor kan de ruimte van de huidige parkeerplaatsen op het maaiveld worden ingezet voor het realiseren van nieuwe ontwikkelingen en een kwalitatief goede buitenruimte. De haalbaarheid van mobiliteitshub wordt daarbij verder onderzocht.
- De parkeernorm voor kantoren houden we zo laag mogelijk, we onderzoeken nader welke parkeernorm hier passend is. We begrijpen dat bereikbaarheid met de auto belangrijk is voor kantoorgebruikers, maar streven ook naar meer gebruik van OV en fiets.
- We streven naar een zo laag mogelijke parkeernorm voor wonen. We onderzoeken welke parkeernorm hierbij passend is. De exacte hoogte van de parkeernorm vraagt om een goede afweging van de diverse belangen. De inzet is een zo laag mogelijke parkeernorm voor wonen en werken.

- Voor het stationsgebied worden alternatieven voor de auto gestimuleerd voor gebruikers en bewoners van het gebied. Tegelijkertijd blijft de stationsweg een belangrijke verbinding in onze stad.
- We gaan op termijn onderzoeken of het stationsgebied eveneens plaats kan bieden aan parkeervoorzieningen voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. Dit kan eventueel door dubbelgebruik en in combinatie met de gewenste geclusterde parkeeroplossingen.
- Het stationsplein is een aantrekkelijke ruimte biedt aan alle verkeerstromen die daar samenkomen. Hierbij is het belangrijk zo overzichtelijk en duidelijk mogelijke routing toe te passen, zowel in- als extern.

Erfgoed
Het stationsgebied ligt in de monumentenbiotoop van de vesting (Unesco Werelderfgoed). Dit houdt in dat in de omgeving geen schade of ontsiering aangebracht mag worden die ten koste gaat van de waarde van het monument. We zorgen dat ontwikkelingen van het stationsgebied en de gebouwen, de waarde van de vesting versterken.

We zetten in op:
- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, passende gebouwontwikkelingen en architectuur van de gebouwen.
- Het station ligt tegenover de vesting, het Unesco Werelderfgoed. Daar waar mogelijk gaan we deze relatie meer beleefbaar maken en benutten vanaf het moment dat je het station uitloopt.