Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/25/791873/D-978481
Onderwerp: **Vaststelling 'Kader voor het stationsgebied'**

Datum: 16 juni 2025
Portefeuillehouder: Mark de Boer
I&O: 15 mei 2025
B&A / Raadsvergadering: 26 juni 2025 / 10 juli 2025
Opsteller: Tom Bröring
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Vaststelling 'Kader ontwikkeling stationsgebied'
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Het 'Kader ontwikkeling stationsgebied' (D-978860) vast te stellen'.
Aanleiding:
De gemeenteraad heeft in de omgevingsvisie de kaders vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van Gorinchem. Op basis hiervan werkt het college gebiedspaspoorten uit voor verschillende delen van de stad. Voor sommige gebieden zijn aanvullende kaders nodig voordat een gebiedspaspoort kan worden opgesteld. Voor het gebiedspaspoort *Vleugels van de stad* is een nadere uitwerking nodig voor het stationsgebied (het gebied vanaf het stadhuis tot de Concordiabrug). Het college heeft hiervoor een specifiek kader opgesteld, dat richting geeft aan het toekomstige gebruik en de functies van dit gebied. Dit kader wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat verdere uitwerking in het gebiedspaspoort mogelijk wordt gemaakt.
Beoogd effect:
Met de vaststelling van het kader wordt, in aanvulling op de omgevingsvisie, richting gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden en het toekomstig gebruik van het stationsgebied. Het kader vormt de basis voor de uitwerking in het gebiedspaspoort Vleugels van de stad. Hiermee ontstaat duidelijkheid voor zowel vastgoedeigenaren als de stad over de gewenste koers voor het gebied. Daarnaast draagt het kader bij aan de ambitie uit de omgevingsvisie om het stationsgebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, gemengd en goed verbonden stadsdeel, waar ruimte is voor werken, verblijven en toekomstgerichte mobiliteit.
Argumenten:
1.1. Om duidelijker richting te geven aan wat de gemeente in de toekomst wil bereiken met dit deelgebied is een verdiepingsslag ten opzichte van de omgevingsvisie noodzakelijk. Met 'Kader ontwikkeling stationsgebied' stelt u aanvullende uitgangspunten vast op basis waarvan het college een verdere uitwerking in het gebiedspaspoort 'Vleugels van de stad' kan maken. *1.2. Vastgoedeigenaren in het stationsgebied hebben behoefte aan duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden in het stationsgebied.* Duidelijkheid over ontwikkelmogelijkheden stimuleert eigenaren om te investeren in hun vastgoed. Dit bevordert goed onderhoud, beperkt leegstand, vergroot de kansen voor verdere ontwikkeling en draagt bij aan een aantrekkelijker gebied. De vaststelling biedt voldoende duidelijkheid om samen met de vastgoedeigenaren en NS Vastgoed het gesprek aan te gaan over de mogelijkheid en voorwaarden om gezamenlijk te gaan werken aan een masterplan voor het stationsgebied en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst.

Stadhuisplein 1
Postbus 108
4200AC Gorinchem
T 140183
F 0183-630540
E gemeente@gorinchem.nl
I www.gorinchem.nl

1.3. Met vaststelling van het 'Kader ontwikkeling stationsgebied' door de raad kan het college het gebiedspaspoort 'Vleugels van de stad' verder uitwerken gericht op vaststelling in het najaar van 2025.
Het college wil het gebiedspaspoort dit jaar vaststellen. Met vaststelling van het kader voor het zomerreces van 2025 is dat haalbaar. Tevens kunnen dan zo snel mogelijk de vervolggesprekken met de stakeholders plaatsvinden.

Risico's:

1.1. Een verschil van inzicht wat wenselijk is in het gebied tussen gemeente en vastgoedeigenaren kan de ontwikkeling van het stationsgebied vertragen of zelfs blokkeren.

Hoewel de eerste verkennende gesprekken en participatiesessies positief zijn verlopen, is er nog geen duidelijk beeld of gemeente en vastgoedeigenaren dezelfde ambities delen voor het gebied. Zonder overeenstemming over functies, ontwikkelrichtingen of ruimtelijke kwaliteit bestaat het risico dat partijen afhaken of hun medewerking beperken. Dat kan leiden tot vertraging of stilstand in het ontwikkelen van het gebied.

Deze onzekerheid wordt ondervangen door het voeren van vervolggesprekken vóór het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst. Daarmee wordt tijdig duidelijk of partijen op hoofdlijnen dezelfde koers willen varen. Mocht blijken dat er fundamentele verschillen blijven bestaan, dan heeft de gemeente nog de mogelijkheid om de regie te herpakken of haar eigen koers te bepalen met andere (markt)partijen.

Financiën:

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. Het bepalen van het onderhavig kader en gebiedspaspoort wordt binnen de bestaande capaciteit en middelen voorbereid.

Participatie:

We hebben participatie onderverdeeld in persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten met vastgoedeigenaren uit het stationsgebied, participatie met de gemeenteraad en heel de stad (gebruikers van het stationsgebied).

Participatie vastgoedeigenaren in het stationsgebied
Met de vastgoedeigenaren in het stationsgebied willen we participeren op het niveau van meewerken.

Er zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en twee bijeenkomsten gehouden. Hier is gesproken en van gedachte gewisseld over de mogelijke verbetering en toekomstig gebruik van het stationsgebied en hun vastgoed daarin. Dat alles in het kader van het gebiedspaspoort 'Vleugels van de stad'. Tijdens de laatste bijeenkomst heeft de gemeente aangegeven toe te willen werken naar duidelijkheid en kaders voor het stationsgebied.

De diverse vastgoedeigenaren geven aan in gesprek te willen om te kijken naar (on)mogelijkheden van verplaatsing, parkeeroplossingen, duurzame kantoren en omturnen van kantoren naar woningbouw. Vastgoedeigenaren geven aan dat ze hier vooral behoefte hebben aan duidelijkheid over de mogelijkheden.

I&O gemeenteraad
Op 15 mei is de raad door middel van een I&O sessie bijgepraat over het stationsgebied. Daarnaast was er na de presentatie de mogelijkheid om kaders en ideeën mee te geven over de onderwerpen stedenbouw, mobiliteit en voorzieningen.

Participatie met de stad gebruikers van het stationsgebied
Participatie met de gebruikers van het stationsgebied op het niveau van meedenken. Op dinsdag 3 juni hebben we met het projectteam in het stationsgebied kwalitatief onderzoek gedaan op basis van gesprekken. Vragen over het gebruik en beleving van het stationsgebied, de routes ernaar toe, voorzieningen in het gebied en ook wonen of juist kantoren in het gebied kwam aan bod.

De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het Kader danwel worden verder meegenomen bij de uitwerking.

Communicatie:

Na het vaststellen van het ‘Kader ontwikkeling stationsgebied’, gaan we dit terugkoppelen aan onze stakeholders in het gebied. Daarnaast worden alle opgehaalde suggesties en punten verwerkt in een document en hier een vorm van terugkoppeling gegeven (aan wie dit heeft aangegeven).

Met een persgesprek/persbericht geven we een terugkoppeling aan de stad om aan te geven in welk proces we zitten, wat we met de input doen en over welke termijnen we het hebben (verwachtingsmanagement).

Duurzaamheid:

In dit kader zijn nog geen nadere duurzaamheidsmaatregelen omschreven ten opzichte van datgene dat al in de omgevingsvisie is opgenomen. Natuurlijk zal voor toekomstige ontwikkelingen duurzaamheids- en klimaatadaptieve maatregelen benoemd moeten worden. Deze zullen in een latere fase worden geconcretiseerd op basis nader onderzoek.

Vervolgproces:

Na bespreking van het kader is het de bedoeling dat deze vóór het zomerreces (10 juli) wordt vastgesteld in de raad. Na vaststelling zal deze, samen met de andere deelgebieden, worden uitgewerkt in het gebiedspaspoort Vleugels van de Stad. Het gebiedspaspoort wordt vervolgens gebruikt voor wijziging van het omgevingsplan.

Het streven is om het gebiedspaspoort in het najaar 2025 te laten vaststellen door het college.

Tevens zullen vervolggesprekken met de vastgoedeigenaren en NS Vastgoed plaatsvinden om na te gaan of tot een samenwerking gekomen kan worden door middel van een samenwerkingsovereenkomst voor de verdere planvorming (Masterplan) voor het stationsgebied.

Bijlagen:

- Kader ontwikkeling stationsgebied (D-978860).

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 16 juni 2025,
Gelet op de wettelijke bepalingen,

Besluit:
Het document ‘Kader ontwikkeling stationsgebied’ (D-978860) vast te stellen’.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 juli 2025.

Griffier,
{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,
{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}