

Notitie Waterschap Rivierenland

>

Datum
18.09.2023

>

Betreft
Ontwikkeling LingeOever Gorinchem

Deze brief geeft een toelichting op de ontwikkeling van de wijk LingeOever in Gorinchem (500 woningen) en zaken die voor het Waterschap Rivierenland van belang zijn. Voorheen werd het plangebied ook wel aangeduid als Arkelsedijk of Arkelsedijk/Lingeoever, het project wordt nu LingeOever genoemd, deze naam wordt in alle externe uitingen gebruikt. Het plangebied LingeOever ligt in zijn geheel tussen de Linge en de Arkelsedijk. In het plan is opgenomen dat er een verbinding komt tussen de LingeOever en de Lingewijk, een zogenaamde doorsteek in de Arkelsedijk ten behoeve van fietsers en voetgangers. Daarnaast realiseren we een nieuwe brug over de Linge. Zo wordt de nieuwe woonwijk aan beide zijden ontsloten. Voor beide maatregelen zijn we al langere tijd in gesprek met het Waterschap Rivierenland.

De nieuwe wijk LingeOever komt geheel in het winterbed van de Linge te liggen, aan de buitenzijde van de regionale waterkering. Daarom dient het zo gebouwd te worden dat alle ruimten, zowel de parkeerkelders als de woondelen, ten alle tijden vrij van water zullen zijn. Ook moet de ontwikkeling bijdragen aan het waterveilig houden van de achter de dijk gelegen gebieden, voor nu en in de toekomst. In gesprekken met het Waterschap zijn zorgen geuit over het buitendijks bouwen en het maken van een voet- en fietsersverbinding door de Arkelsedijk. In deze toelichting wordt uitgelegd hoe het plangebied is vormgegeven en de waterveiligheid hierin is geborgd, het belang/de maatschappelijk relevantie van de Lingeoever en overige aspecten benoemd die voor de waterbeheerder relevant zijn.

Waterveiligheid

1. Waterveiligheid

De waterveiligheid voor de toekomstige woningen en het achterliggende gebied is op meerdere manieren geborgd.

Allereerst zijn alle woningen op minimaal +4,0m NAP voorzien. Door de aanleg van parkeerkelders waarop de appartementen worden gebouwd ontstaat zo een hoger maaiveld dat met een gesloten grondbalans wordt gerealiseerd.

Ten tweede worden de oevers van de Linge over een breedte van minimaal 15 meter onbebouwd en als park met natuurlijke oevers ingericht. Dit is een verplichting die volgt uit de Regiodeal Gorinchem/Drechtsteden. Alle bebouwing staat derhalve minimaal op deze afstand van het water en het maaiveld loopt hier geleidelijk op richting de parkeerkelders. Hiermee ontstaat een extra waterbuffer ten tijde van extreem hoog water, mede omdat de oevers flauwer worden dan in de bestaande situatie. Deze ruimte kan eventueel ook ingezet worden als volumecompensatie voor boezemgebied als dat nodig is.

De doorgang door de Arkelsedijk is waterveilig ontworpen door de dijklegger plaatselijk te verleggen binnen het plangebied. Op deze wijze is de hoogte van +4,0m NAP gegarandeerd als wering voor de doorgang. Uiteraard is ook overwogen om in plaats van een doorgang een oversteek over de Arkelsedijk te maken. Dat kan op twee plaatsen over de Arkelsedijk, echter voor een goede voor iedereen toegankelijke verbinding is een doorgang door de dijk noodzakelijk. Aangezien de dijk een hoogte heeft van +6,2m NAP is de benodigde lengte van fiets- en voetgangers- en gehandicapten hellingbanen van en naar de dijk zo groot dat eenvoudigweg niet in te passen is. Ook de verkeersveiligheid bij een oversteek voor alle doelgroepen over de dijk is in het geding (**bijlage 1 en 2, weergave leggerprofiel en schetsmatige verbeelding doorgang**).

Tijdens de diverse participatiegelegenheden is de doorgang gepresenteerd en er is door omwonenden van de huidige Lingewijk (achter de dijk gelegen) geen zorg geuit over een mogelijk gevoel van onveiligheid door de komst van de doorgang. De doorgang is juist positief ontvangen vanwege de verbinding met de nieuwe woonwijk, de voorzieningen (supermarkt, park, horeca) en de Linge.

2. Beheersmaatregelen buitendijks bouwen

Het gebied ligt in haar geheel tussen de Linge en de Arkelsedijk. Het landschap zal aflopen vanaf de Arkelsedijk (+6,2m NAP), naar de nieuwe straat ten behoeve van woningen (+4,0m NAP), via het openbare landschap (+2,0 NAP) met een verlaagde kademuur op + 1,1m NAP naar het niveau van de Linge toe op +0,8m NAP. Het door het Waterschap voorziene maximale waterpeil van de Linge kan in extreme gevallen stijgen tot +3,0m NAP. Alle bebouwing heeft een vloerpeil daarboven, met uitzondering van de parkeergarages, deze zullen dan ook geen openingen hebben onder +3,0m NAP.

Bij een peilstijging hoger dan circa 1,0 meter zullen delen van LingeOever overstromen. Tot +2,0m NAP geldt dat voor het park tot aan het recreatieve pad. Daarna kan een groter deel nat worden en als buffer voor het extra water dienen.

3. Beheersmaatregelen waterkerende werking Arkelsedijk

De huidige Arkelsedijk heeft een hoogte van +6,2m NAP, maar de waterkerende werking van de huidige dijklegger ligt op +4,0m NAP. In het plan is een doorsteek opgenomen vanwege de gewenste doorgang door de Arkelsedijk. Deze doorsteek zal zowel moeten aansluiten ter hoogte van het maaiveld op de Lingewijk als de nieuwe wijk. Door deze doorsteek zou de dijk haar waterkerende werking op deze plek verliezen. Daarom voorziet het plan in een verbreding van de waterkering op +4,0m NAP voor een groot deel van het plangebied. Daarom stellen we voor om de legger ter hoogte van de nieuwe doorsteek te verleggen binnen LingeOever. Hiervoor is minimaal 135 meter lengte nodig om de doorsteek te omarmen en de waterkerende werking te behouden. In het stedenbouwkundig plan is een reservering in ruimte en hoogte gemaakt in dezelfde afmetingen als de huidige waterkerende legger, zodat er voldoende mogelijkheid is om hetzelfde profiel als de huidige dijklegger aan te houden.

In de verdere ontwerpfase en in overleg met het Waterschap wil de ontwikkelaar de (technische) uitwerking verder onderzoeken om zo tot een compleet inrichtingsplan te kunnen komen. Een expert zal betrokken worden in bij de verdere technische uitwerking van de doorgang in de dijk.

Maatschappelijke relevantie

1. Woningbouw

In 2019 is een kaderdocument en stedenbouwkundig raamwerk opgesteld waarin herontwikkelingsmogelijkheden van de westelijke Lingeoeveren worden verwoord en verbeeld. De transformatieopgave van de Westelijke Lingeoeveren richt zich op het realiseren van een hoog stedelijk woonmilieu. Dit is vertaald naar een stedenbouwkundig plan waarin 500 appartementen landen op het voormalige fabrieksterrein. Een kans voor Gorinchem en een kans voor de woningzoekende tijdens de huidige wooncrisis.

2. Voorzieningen

De huidige locatie kent alleen bedrijfsfuncties. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk gebied om te ontmoeten, recreëren en verblijven. Zowel voor de nieuwe bewoners, bewoners van de Lingewijk als passanten en bezoekers uit de stad. Uit de participatie is naar voren gekomen dat er tekorten zijn aan voorzieningen in de Lingewijk, waar LingeOever uitkomst kan bieden met een ruime supermarkt, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

3. Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp (**bijlage 3**)

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in twee lijnen waarin de rechthoekige appartementengebouwen zijn geplaatst. Er zijn daaraan drie landschappelijk lijnen gekoppeld. Als eerste de lijn van de historische Arkelsedijk, vervolgens het gebied tussen de appartementengebouwen, met de dekken van de parkeergarages en als laatste de Lingeoever. Tussen de bouwblokken zijn er dwarsverbindingen die door middel van hellingbanen en trappen de hoogteverschillen overbruggen. De beleefbaarheid en toegankelijkheid van de oevers van de Linge wordt vergroot door de taluds langs het water te verflauwen. Al met al ontstaat er zo een levendige buurt met een divers karakter.

4. Groen en natuur

In de voorliggende plannen zal de hoeveelheid verharding in het plangebied aanzienlijk worden gereduceerd. Daar waar het op dit moment een volledig verhard bedrijventerrein betreft zal met de komst van de woning bouw meer dan 40% van het plangebied groen in volle grond zijn. Naast de groene daken en dekken op de parkeerkelders zal het gebied aanzienlijk meer groen bevatten. Alle dekken en daken die worden gerealiseerd worden zo opgebouwd dat ze het regenwater maximaal zullen bufferen, hiermee zal het groen voor langere perioden van water worden voorzien.

In de plannen wordt de hittestress tegengegaan door de aanplant van bomen en de toepassingen van groene gevels, dit naast de reductie van verharding op het maaiveld. In de planuitwerking is verder grote aandacht voor de biodiversiteit waardoor het klimaat voor flora en fauna aanzienlijk zal verbeteren.

5. Toegankelijkheid (bijlage 3)

Het plangebied ligt centraal tussen diverse Gorinchemse wijken; ten oosten van de Spijksedijk, de Lingewijk en het centrum, maar is in de huidige situatie slecht bereikbaar voor fietsers en voetgangers. De ontwikkeling van de wijk geeft een impuls aan de omliggende gebieden. Het maken van overgangen en een doorgang over en door de Arkelsedijk zorgt daarbij voor een directe verbinding met de Lingewijk, en vergroot het groene leefgebied van de inwoners van de Lingewijk. Nieuwe verbindingen activeren het gebied als gemengd stedelijk milieu. Een directe aansluiting vanaf de Lingewijk nodigt ook uit om de auto te laten staan voor korte afstanden en de nieuwe snelle verbindingen te nemen.

6. Brug

Het ontbreken van een goede oost-west verbinding zorgt voor te veel samenkomst van verkeer op kwetsbare plekken in Gorinchem, zoals bijvoorbeeld rotonde Eike's hof. In de Mobiliteitsvisie 2040 staat dat de gemeente meer bruggen wil toevoegen zodat de stad beter bereikbaar en nabij wordt. Gelijktijdig met de ontwikkeling van LingeOever heeft de gemeente daarom de ambitie een nieuwe brug over de Linge te gaan realiseren. Deze nieuwe brug zal meer verdeling van verkeer en een betere bereikbaarheid geven.

De verkeersstroom voor bedrijven en industrie en het gebrek aan oost-west verbindingen in de vorm van bruggen gaan gepaard met de druk op de woonwijken; overlast, sluiproutes en gevaarlijke situaties op de zuidelijk gelegen rotonde Eike's hof. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is er een verbinding over de Linge aan de noordzijde van het gebied die de Arkelsedijk met de Spijksedijk verbindt in de vorm van een brug nodig. Dit om de verkeersdruk door auto's op de binnenstad, rotonde Eike's hof en Arkelsedijk niet verder te verhogen. De komst van de brug is dus onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de wijk LingeOever. De brug is ook een antwoord op de bestaande behoefte aan een versterking van de oost-westverbinding.

7. Langzaam verkeer

De inzet op langzaam verkeersverbindingen om de bestaande en nieuwe stedelijke weefsels te verbinden is groot. Hierin zal zowel in het gebied zelf, als met de aangrenzende gebieden op meerdere manieren worden voorzien. Het doel is dat LingeOever een goed ingebed stuk stad wordt, dat qua ontsluiting aansluit op bestaande structuren. Hierin speelt de doorgang door de dijk in samenwerking met de nieuwe brug over de Linge een belangrijke rol in het versterken van de langzaam verkeer verbinding oost-west.

Conclusie

De nieuwe woonwijk LingeOever draagt bij aan diverse opgaven in de stad Gorinchem. De komst van de 500 woningen en de voorzieningen zijn zeer gewenst vanuit het maatschappelijk belang, zo ook de verbetering van de leefbaarheid in de naastgelegen Lingewijk. De vergroening van de LingeOever, de klimaat adaptieve maatregelen en de verbetering van de biodiversiteit door de natuurvriendelijke oever dragen bij aan een betere leefomgeving en de gezamenlijke ambities van de gemeente en het Waterschap. Op basis van deze argumenten verzoeken wij het Waterschap Rivierenland om medewerking te verlenen aan de benodigde dijkverlegging voor de doorsteek in de Arkelsedijk.

We zien met deze ontwikkeling mooie kansen om gezamenlijke doelen te bereiken en bij te dragen aan maatschappelijke opgaven. Bij de verdere uitwerking van de plannen rondom de doorsteek en de brug gaan we graag met het Waterschap verder in gesprek over de ontwerpen om risico's te mitigeren en zorgen weg te nemen. Ook willen we graag samen met het waterschap de waterveiligheid, juist ook in de communicatie, extra aandacht geven. Zo willen we gezamenlijk komen gedragen plannen voor de LingeOever.

Mark de Boer Wethouder Duurzaamheid, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Industrie
Gemeente Gorinchem

Robert Mulder
Mulderblauw, namens initiatiefnemer GCCF