

MEMO

Aan : Provincie Zuid Holland

Van : Marloes Krol en Peter van der Werff, gemeente Gorinchem

Betreft : Transformatie RVB-locatie Linge II Zuid

Datum : 16 oktober 2025

Motivatie transformatie RVB-locatie Linge II Zuid

Inleiding

Deze memo ligt voor ten behoeve van de omgevingsplan procedure voor de transformatie van de RVB-locatie op Linge II Zuid naar gemengd stedelijk gebied zodat woningbouw mogelijk wordt.

Casus en plangebied

Het in de Omgevingsvisie Gorinchem opgenomen transformatiegebied 'Vleugels van de Stad' bestaat uit de gebieden: Schelluinsestraat, Stationsgebied en de Lingeoeveren. Linge II Zuid is onderdeel van de Lingeoeveren. De eerste stap in het genoemde gebied is het transformeren van de RVB-locatie van bedrijventerrein Linge II naar een gemengd stedelijk milieu. De gemeenteraad heeft in 2022 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft eind 2024 het westelijke gedeelte van Linge II Zuid verkocht. Het gaat om de grond van de Spijksedijk 2 tot en met 6 waar tot 1976 onder andere het staalbedrijf De Vries Robbé gevestigd was. Hier wil de gemeente een ontwikkeling realiseren de aansluit bij de Nota van Uitgangspunten Linge II Zuid. Hiervoor is transformatie van de RVB-locatie nodig.

Ter voorkoming van een ongewenste ontwikkeling binnen het gebied heeft de gemeente medio 2025 een voorbereidingsbesluit genomen, waardoor het Omgevingsplan voor Linge II Zuid t/m september 2026 is bevroren. Consequentie is dat de gemeente binnen anderhalf jaar een aangepast Omgevingsplan moet vaststellen. Tevens is in samenspraak met de kopende partij gestart met de voorbereiding om tot een concreet bouwplan te komen.



Linge II Zuid onderdeel van Bedrijventerrein Linge II

Linge II Zuid maakt onderdeel uit van Bedrijventerrein Linge II van 9 hectare, waarvan de westelijke RVB-locatie van 10.185 m², afgerond 1 hectare, de transformatie betreft. Dit zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de historische vesting van Gorinchem en ligt in beschermd stadsgezicht.

Linge II Zuid staat geregistreerd als een regulier bedrijventerrein (niet-watergebonden). Het is een verouderd bedrijventerrein. Het is vrij rommelig en de plek voldoet niet meer: te dicht bij de binnenstad. De voorheen hier gevestigde industrie van Staalconstructiebedrijf De Vries Robbé gaf

verkeers- en milieuoverlast en hernieuwd invullen met industrie is op deze locatie niet gewenst. Linge II is gelegen aan de Linge die vooral nog voor pleziervaart wordt gebruikt. Dit vanwege de beperkte vaarklasse (CEMT klasse II). Alleen de noordzijde van Linge II is aangemerkt als een watergebonden bedrijventerrein.

In de toekomst zijn er voor het westelijke gedeelte van Linge II Zuid plannen voor woningbouw.

Conclusie: geen compensatie nodig

Het betreft nieuwe ontwikkelingen, waarvoor we moeten voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en beleid. Het verplichte wettelijke vooroverleg met de betrokken overheidsinstanties is van toepassing en heeft op 6 oktober 2025 plaatsgevonden. Er moet voor het wijzigen van het omgevingsplan van werken naar gemengd stedelijk milieu een onderbouwing plaatsvinden van de compensatie van de bedrijvigheid. Omdat Linge II Zuid als transformatielocatie is opgenomen in de Regionale Bedrijventerreinvisie ZHZ 2023-2030 is feitelijke compensatie mogelijk.

Omdat het westelijke gedeelte van Linge II Zuid structureel leeg staat, is feitelijk geen compensatie nodig. Om woningbouw te realiseren in dit westelijke gedeelte, zal de (planologisch) toegestane milieucategorie van de kadastrale percelen 6550 en 6496 van het oostelijke deel van Linge II Zuid (deelgebied overige op de kaart op pagina 1) verlaagd moeten worden. De bedrijven die hier gevestigd zijn, kunnen na verlaging van de planologische milieucategorie nog steeds hier gevestigd blijven. Ook hier is feitelijke compensatie van toepassing en heeft deze transformatie aldus geen effecten. Er is daarmee geen compensatie nodig door intensivering ruimtegebruik of toevoegen bedrijventerreinen elders in Gorinchem/regio.

Bij deze ontwikkeling wordt overigens gezien hoe de relatie met (industriële) erfgoed kan worden behouden of verbeterd. Zo worden materialen uit de voormalige loods zoveel mogelijk hergebruikt en krijgt het aangrenzende monument (De Ronde) door herpositionering van gebouwen in combinatie met groen meer cachet.

De onderbouwing, doorkijk naar een vervolg en bijlagen volgen hieronder.

Onderbouwing

Toelichting percelen RVB-locatie (zie tekening bijlage)

Op de RVB-locatie is sprake van 4 percelen. Voor deze percelen is het relevant om de structurele leegstand te onderbouwen. Het gaat om de percelen 6229, 6230, 6231 en 6232:

- Spijksedijk 2 staat volgens de WOZ-administratie leeg sinds 28 april 2008. Laatste gebruiker was Expo Trading BV
- Spijksedijk 2a staat volgens de WOZ-administratie leeg sinds 1 september 2018. Laatste gebruiker was botenbouwer Tukker Holding BV. Tukker heeft op diverse locaties in de maritieme regio Zuid-Holland ondernomen. Op 17 april 2015 is de Gorcumse locatie Botenbouw Tukker BV door de rechtbank Rotterdam failliet verklaard (insolventienr. F.10/15/300)
- Spijksedijk 4 staat volgens de WOZ-administratie leeg sinds 31 december 2016; de gemeente heeft toen de erfpachtovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf beëindigd. Laatste gebruiker was Dullaart State BV. Dullaart heeft het perceel tijdelijk gehuurd ten behoeve van de autospuiterij/autoschadeservice ASN op Spijksedijk 10.
- Spijksedijk 6 staat volgens de WOZ-administratie leeg sinds 1 januari 2012. Laatste gebruiker was de Gemeente Gorinchem. Daarna is de erfpachtovereenkomst waarvan sprake was beëindigd.

Bij feitelijke compensatie van leegstaande kavels, lege panden of panden waarin of kavels waarop de bedrijfsfunctie niet wordt geaccommodeerd, moet aangetoond worden dat (tijdens het moment van het formaliseren van de afspraken hierover) sprake is van leegstand van tien jaar of meer. Dit om te voorkomen dat eigenaren of overheden panden of kavels bewust leeg laten staan om af te kunnen zien van de compensatieverplichting.

Medio 2026 is de procedure voor het omgevingsplan doorlopen en is er (nagenoeg) sprake van tien jaar leegstand; op drie van de vier kavels zelfs ruimschoots tien jaar. Hiermee concluderen we dat de RVB-locatie structureel leeg staat.

Toelichting aangrenzende percelen (zie tekening bijlage)

- Perceel 6496 is 1.235 m². Het betreft De Rotonde, het voormalige ontvangstgebouw van De Vries Robbé. Dit rijksmonumentale pand wordt al jaren als atelier cq kantoor gebruikt en had vroeger dus feitelijk al milieucategorie 2-functies. Planologisch toegestane milieucategorie: tot en met categorie 4.1.
- Perceel 6550 is 1.005 m². Het betreft meest westelijk een kantoorpand in gebruik voor arbeids-/loopbaanadvies met ernaast de ontvangstbalie van de autospuiterij. Planologisch toegestane milieucategorie: gedeeltelijk tot en met categorie 4.1 en gedeeltelijk tot en met categorie 3.2. Verlaging van de milieucategorie werkt twee kanten op: enerzijds als buffer voor de toekomstige woningen, anderzijds als buffer ter behoud van de hogere milieucategorie voor de autospuiterij.
- Perceel 6934 is 2.658 m². Het betreft ASN, de autospuiterij/autoschadeservice. Planologisch toegestane milieucategorie: grotendeels tot en met categorie 3.2, een klein gedeelte tot en met categorie 3.1 en een nog kleiner gedeelte tot en met categorie 4.1. Hier betreft het verlaging van het 4.1 gedeelte naar 3.2.

Tabel: samenvatting compensatie

Perceel	Omvang	Toegestane maximale milieucategorie	Gewenste maximale milieucategorie
6229, 6230, 6231 en 6232	10.185	4.1	N.v.t., staat structureel leeg
6496	1.235	4.1	2
6550	1.005	4.1 en 3.2	2 (50%) en 3.2 (50%)
6934	2.658	3.2, 3.1 en 4.1	3.2 en 3.1 (250 m ² , waarvan 155 m ² bouwvlak waarvan 50 m ² is bebouwd) wordt van 4.1 verlaagd naar 3.2

Relatie met de Regionale Bedrijventerreinenvisie ZHZ 2023-2030

Met de aanvaardingsbrief van de Provincie Zuid-Holland hebben provincie en regio afgesproken om de balans tussen vraag en aanbod als totaal aan te houden; specificering naar segment is dus niet van toepassing. Linge II Zuid is in deze regionale bedrijventerreinenvisie reeds opgenomen als te transformeren terrein á 1 hectare. Per transformatie is alleen regionale afstemming nodig indien we de compensatie niet lokaal kunnen oplossen. (conform art. 6.12 lid 6 van het provinciale omgevingsbeleid 2023)¹

Doorkijk

Doorkijk naar de toekomst voor HMC-bedrijven²

Tegelijkertijd streven we er in de toekomst naar om op zowel Groote Haar, aan de Schelluinsestraat als Avelingen-oost en -west en Zuiderlingedijk de mogelijkheden voor HMC-bedrijven te laten toenemen door middel van intensief ruimtegebruik. Zo hebben we voor de Groote Haar een uitgifteprotocol in besluitvorming en onderzoeken we in het project Schelluinsestraat in samenwerking met de omgevingsdienst de milieuzonering. Voor de ontwikkeling van de Zuiderlingedijk is op alle percelen sprake van ontwikkelingen, zowel nieuw of bestaand.

Doorkijk naar het oostelijke deel van Linge II Zuid

Procedureel ligt de RVB-locatie voor. Het is evenwel mogelijk dat het oostelijke deel van Linge II Zuid op termijn naar gemengd gebied verandert.

In het oostelijke gedeelte van Linge II Zuid kan mogelijk meer menging ontstaan van wonen met enige voorzieningen, economische en/of recreatieve functies. Echter dit is nu geen onderdeel van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Ook bij deze ontwikkeling wordt gezien hoe de relatie met erfgoed kan worden behouden of verbeterd.

¹ Lid 6: Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

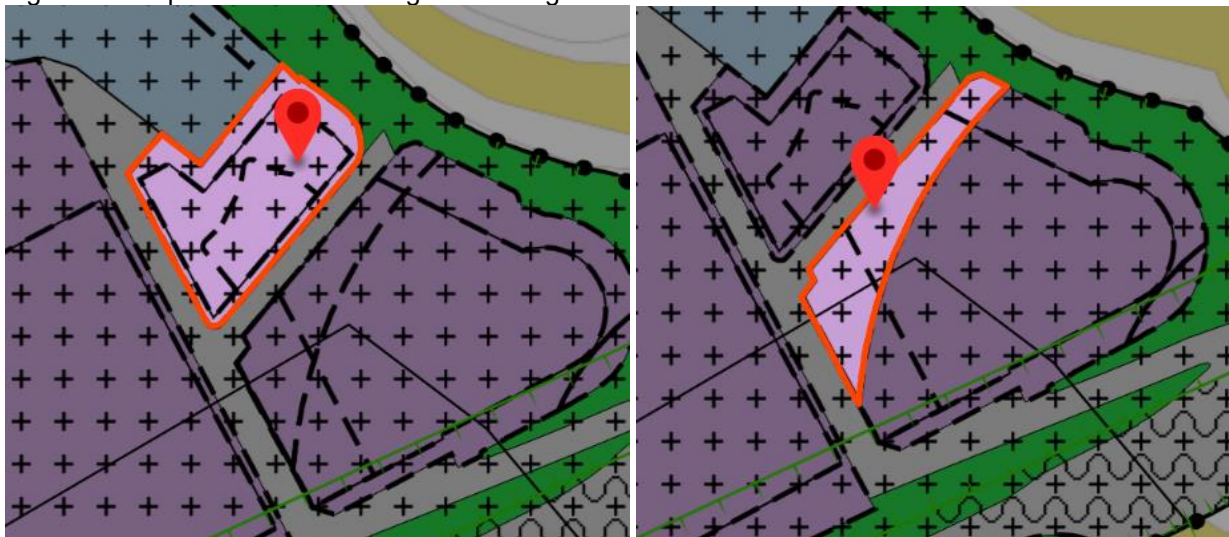
² HMC = hogere milieucategorie, doorgaans vanaf 3.1

Bijlage

Figuur te compenseren kavels



Figuur te compenseren milieucategorie 4.1 uitgelicht



Figuur: totale verkaveling

