Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 4 juni 2026
I&O Wijziging Omgevingsplan Linge II Zuid
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Klein
Griffie:	mevrouw E. van Bekhoven
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Democraten Gorinchem:	mevrouw N. Aaldijk
	de heer J. Waltheer
	de heer K. van Willigen
Stadsbelang:	mevrouw D. Erciyas
VVD:	mevrouw C. van Gorkom
PRO:	de heer K. Ilgör
	de heer F. de Munnik
D66:	de heer R. Le Noble
	de heer I. Tekir
ChristenUnie/SGP:	de heer M. Vernhout
CDA:	de heer K. Wirken
SP:	de heer A. van Houwelingen
Gorcum Actief:	---
Portefeuillehouder:	wethouder M. de Boer
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw A. Evelein, de heer P. van der Werff, mevrouw E. Jansen
Gasten:	de heer H. Sangers

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Wijziging Omgevingsplan Linge II Zuid

In 2022 heeft de raad een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld voor de ontwikkeling van Linge II Zuid, het plangebied. Ambitie is om Linge II Zuid te transformeren tot een plek waar de toekomst van wonen, werken en recreëren in Gorinchem gestalte krijgt. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in 2024 de Nota van Uitgangspunten meegenomen bij de stukken van de verkoopprocedure. In maart 2025 is een voorbereidingsbesluit genomen voor dit plangebied zodat er een ontwikkeling kan plaatsvinden in het kader van NvU. Daarmee startte een nieuwe fase in het project: de planuitwerking naar een wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie. We zijn nu toegekomen aan de laatste fase van het proces, het laten vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. Op 4 juni wordt de raad meegenomen in het proces en een demonstratie aangaande Regels op de Kaart.

Mevrouw Evelein verzorgt een presentatie. Het Rijksvastgoedbedrijf gaf in 2020 aan het plangebied te willen verkopen waardoor de gemeente in de gelegenheid werd gesteld om een NvU op te stellen. De gronden zijn vervolgens gegund aan Spijksedijk BV.
In 2025 heeft Spijksedijk BV een principeverzoek ingediend gebaseerd op het bestaande bestemmingsplan (bedrijfshallen) terwijl de NvU gaat over wonen, werken en recreëren. Daarom is in maart een voorbereidingsbesluit genomen en gestart met de wijziging van het omgevingsplan en het tekenen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

In 1870 was het gebied onderdeel van de vestingwal (Glacis). Een aarden wal met een talud om de vijand af te weren. Vanaf 1950 zijn de eerste bedrijfsgebouwen gekomen. De NvU is verdeeld in eisen en wensen rekening houdend met het beleid van gemeente en Provincie.

De heer Tekir informeert naar de definitie van betaalbaar.

Mevrouw Evelein antwoordt dat een woning tot € 420.000 als betaalbaar wordt aangemerkt, daarboven is het duur koop. Desgevraagd geeft zij aan dat sociale huur ook is meegenomen.

De heer Van Houwelingen merkt op dat alleen de categorie sociale huur is meegenomen en verzoekt om verduidelijking.

Mevrouw Evelein antwoordt dat de verdeling 1/3-1/3-1/3 niet aangehouden hoeft te worden omdat dit destijds niet is meegenomen in de NvU.
De erfgoedwaarde van de grote loods en de groene oevers moet behouden worden. Het gebied moet zo veel mogelijk toegankelijk ingericht worden bij voorkeur met een wandelpark langs de Linge. Parkeren zo veel mogelijk onder maaiveld, groenbeleving en werkverleden staan centraal.

De heer De Munnik verzoekt om nadere verduidelijking met betrekking tot groenbeleving.

Mevrouw Evelein antwoordt dat de grond vervuild is en afgevoerd moet worden of aangevuld moet worden met een leeflaag van een meter. Dit wordt bepaald door de Omgevingsdienst. Het talud wordt daardoor steiler en begroeid, aan de andere kant komen bomen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Mevrouw Evelein vervolgt dat het Waterschap akkoord heeft gegeven voor een aparte fietsverbinding naar de Spijksedijk.

De heer Vernhout wijst op de fietsverbinding naar het noorden en verzoekt om nadere duiding van het talud.

Mevrouw Evelein antwoordt dat er in de toekomst een doorgang wordt gewenst langs de oever van de woonboulevard over de nieuwe Lingebrug naar de Arkelsedijk. Desgevraagd bevestigt zij dat dit vraagt om een aanpassing van de Lingebrug.

De heer Van Willigen merkt op dat er veel ruimte is gereserveerd in het rood gestreepte gebied (rijksmonument) en vreest dat daar niet gebouwd kan worden.

Mevrouw Evelein antwoordt dat dit de oude loods van de Vries Robbé betreft.
Initiatiefnemer moet met een historisch rapport aantonen wat wel en niet behouden wordt. Desgevraagd geeft zij aan dat het pand niet hoeft te blijven. Als voorbeeld noemt zij alleen de spanten behouden en daarbinnen bouwen, of enkel de klok behouden.

De heer Van Houwelingen verzoekt om verduidelijking met betrekking tot het fietspad (de oranje gestippelde lijn). In het plan voor de Lingebrug is de fietsverbinding over de Spijksedijk opgenomen.

Mevrouw Evelein antwoordt dat dit het toekomstige vervolg van het fietspad is. In het omgevingsplan worden mogelijkheden opgenomen om in de toekomst verbindingen te kunnen maken.

De heer Tekir vraagt om hoeveel woningen het gaat en of er verschillende hoogten gehanteerd worden in het woongebied.

Mevrouw Evelein antwoordt dat er maximaal 110 woningen gerealiseerd kunnen worden. Initiatiefnemer heeft minder woningen opgenomen omdat rekening wordt gehouden met allerlei ruimtelijke kwaliteiten.

De heer Tekir vraagt waarom het aandeel betaalbare koop beperkt wordt gehouden.

Mevrouw Evelein reageert dat dit in 2022 zo in de NvU is opgenomen, de reden daarvoor is haar niet bekend.

Wethouder De Boer vult aan dat destijds in dit plan voor een hoger percentage werd gekozen dan in andere plannen. De huidige regels zijn anders nu en één en ander moet ook aan provinciaal beleid voldoen.

De heer Sangers (inwoner) verwijst naar pagina 29 van de NvU waar staat dat de grote loods geheel dient te worden behouden en getransformeerd en merkt op dat dit in tegenspraak is met hetgeen zojuist is aangegeven.

Mevrouw Evelein antwoordt dat het behouden van de loods als niet realistisch wordt aangemerkt. Uit het historisch onderzoek zal de erfgoedwaarde blijken waarbij nu aan behouden van de spanten wordt gedacht. Desgevraagd geeft zij aan dat het zoeken is naar een balans in wonen, erfgoed, groen, klimaat adaptief.

De heer Sangers wacht het onderzoek met grote belangstelling af.

Mevrouw Evelein vervolgt dat met een voorbereidingsbesluit een bestemmingsplan bevroren kan worden waarna het omgevingsplan binnen 18 maanden gewijzigd moet worden. Het gewijzigde omgevingsplan moet uiterlijk 17 september vastgesteld worden. In het najaar is gesproken met alle stakeholders. Parallel daaraan is met initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan opgestart. Nadat het college het gewijzigde omgevingsplan heeft vastgesteld is dit ter visie gelegd in januari waarna in februari een inspraakavond is gehouden. Het omgevingsplan is inmiddels gepubliceerd. Naar aanleiding van zienswijzen zijn de parkeernormen gewijzigd. Ambtshalve is de omgeving van het rijksmonument meegenomen, zijn enkele tekstuele wijzigingen aangebracht, drie onderzoeken geactualiseerd en een bijlage nieuw toegevoegd.

Mevrouw Jansen vervolgt de presentatie met Regels op de kaart (sheet 10). De bijlagen zijn via overheid.nl in te zien. Het Omgevingsloket vervangt ruimtelijkeplannen.nl. Om zaken te kunnen zien in het omgevingsplan moet specifiek op een locatie geklikt worden. In de pre-omgeving kunnen wijzigingen aangebracht worden die na vaststelling definitief worden in de productieomgeving.
Aangegeven wordt hoe zaken geraadpleegd kunnen worden. Er moet een adres ingegeven worden waarna de locatie zichtbaar wordt met alle gebiedsaanwijzingen. De molenbiotoop bepaalt de hoogte in het gebied.

De heer Vernhout begrijpt dat het gaat om regels die nog vastgesteld moeten worden. *(Dit wordt bevestigd).*

De heer Van Willigen vraagt wie deze gegevens invult. Spijksedijk BV communiceert op haar website andere zaken dan vanavond aangegeven wordt.

Mevrouw Jansen antwoordt dat het omgevingsplan door een adviesbureau is opgesteld.

Mevrouw Evelein verduidelijkt dat in de raadsvergadering van 2 juli de wijziging van het omgevingsplan wordt voorgelegd. Dat is het kader waar Spijksedijk BV mee moet werken.

Wethouder De Boer vult aan dat alleen overheden de regels kunnen opstellen. In het omgevingsplan zijn verschillende kaartlagen zichtbaar want ook de Provincie en het

Waterschap hebben beleid op bepaalde gebieden. Sinds de Omgevingswet wordt alles opgenomen in een digitale omgeving. Na besluitvorming over de kaders kunnen initiatiefnemers plannen indienen.

De heer Ilgör vraagt of er straks gratis geparkeerd kan worden.

Mevrouw Jansen antwoordt dat in het omgevingsplan enkel aangegeven wordt waar parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Bij het afgeven van een vergunning wordt gekeken of wordt voldaan aan de opgegeven normen.

Mevrouw Erciyas vraagt of er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in het geval er daadwerkelijk 110 woningen gebouwd worden.

Mevrouw Jansen antwoordt dat een parkeernorm is opgenomen waaraan voldaan moet worden.

Mevrouw Erciyas vraagt of de woningen voor een bepaalde doelgroep worden gebouwd.

Mevrouw Jansen antwoordt dat dit aan de initiatiefnemer is.

Mevrouw Evelein vult aan dat het raadsvoorstel en de bijlagen vanaf morgen op iBabs staan.
Bij sheet 11 (stedenbouwkundig ontwerp) wordt aangegeven dat rekening wordt gehouden met de molenbiotoop en het beschermd stadsgezicht. Initiatiefnemer heeft ook een ander stuk grond gekocht wat het bouwen in het zuiden makkelijker maakt. Het rechterplaatje betreft een concept dat nog in proces is. Initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundige aangetrokken omdat het inmiddels om een groter gebied gaat dat nader uitgewerkt wordt.

De heer Le Noble verzoekt aan te wijzen welk deel recent is aangekocht.

Mevrouw Evelein antwoordt dat dit het noordelijke deel is, behalve het monument. Het schaftlokaal en het rijksmonument zijn van een andere eigenaar. Desgevraagd geeft zij aan dat voor dit deel geen voorbereidingsbesluit wordt genomen. Initiatiefnemer gaat dit omgevingsplan zelf wijzigen waarna uiteindelijk een integraal omgevingsplan Linge II ontstaat.

De heer Tekir merkt op dat deze vergroting perspectief biedt voor meer dan 110 woningen.

Mevrouw Evelein reageert dat dit het geval is en het heeft ook invloed op de ruimtelijke kwaliteit en parkeren onder maaiveld omdat er geen regeling met het autoschadebedrijf getroffen hoeft te worden.

De heer Vernhout vraagt of de bouwhoogten in het westelijke deel gelijk blijven gezien de molenbiotoop.

Mevrouw Evelein antwoordt dat de molenbiotoop een wettelijke verplichting is. Het gaat om de bescherming van het stadsgezicht. Het eerste gebouw is vier lagen, het laatste gebouw vijf lagen (uiterlijk 18 meter).

De heer Van Houwelingen vraagt of voor dit deel wel driemaal 1/3 wordt aangehouden.

Mevrouw Evelein antwoordt dat dit het geval is, maar hiervoor moet nog een bestuurlijk kader vastgesteld worden.

De heer Tekir vraagt of er mogelijkheden zijn om deze verdeling straks voor het hele plangebied te hanteren.

Mevrouw Evelein antwoordt dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer voor het zuidelijke deel waardoor zij het niet logisch acht dat dit wordt veranderd.

De heer Tekir informeert of betaalbare koop in het noordelijk verruimd kan worden.

Wethouder De Boer antwoordt dat voor het noordelijke deel een soortgelijke procedure wordt doorlopen. De NvU is een behoorlijke stapeling van eisen op een klein plot waardoor het puzzelen was om met een haalbaar bouwplan te komen. Gezien de woningbouwopgave is het goed om de lat hoog te leggen, maar tegelijkertijd moet ook flexibiliteit ingebouwd worden om tot een haalbaar initiatief te kunnen komen.

De heer Van Willigen is van mening dat de raad kan besluiten om hier goedkope woningen te realiseren.

Wethouder De Boer vervolgt dat de raad kan aangeven binnen welke kaders projecten in het noordelijke deel worden toegestaan zodat dit kan leiden tot het realiseren van woningbouw.

De heer Le Noble merkt op dat wanneer de huidige gebouwen daar straks niet meer staan dit wellicht mogelijkheden biedt voor het fietspad.

Mevrouw Evelein antwoordt dat het nog wat prematuur is om daar uitspraken over te doen, maar het is wel zo dat er opnieuw nagedacht kan worden, ook vanuit mobiliteit.

De heer Sangers vraagt in hoeverre vier en vijf bouwlagen bij de loods in conflict komen met het behoud van de spanten.

Mevrouw Evelein antwoordt dat er diverse mogelijkheden zijn om te bouwen rondom spanten.

De heer Sangers merkt op dat de rotonde en het schaftlokaal nu nog de bestemming bedrijventerrein hebben. Aangegeven wordt dat dit naar beneden aangepast moet worden.

Mevrouw Evelein antwoordt dat het autoschadebedrijf een hoge milieucirkel heeft. Bijstelling naar beneden houdt in dat de milieucirkel minder groot wordt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.