

Kwalitatief marktonderzoek Groote Haar

18 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Beknopt advies en ontwikkelperspectief Groote Haar 4

3. Uitgebreid ontwikkel- perspectief Groote Haar 7
3.1 Uitgangspunt: Groote Haar draagt maximaal bij aan gemeentelijke ambities 7
3.2 Ontwikkelpersectief: Groote Haar als regionaal monofunctioneel bedrijventerrein voor (middel)grote bedrijvigheid 8
3.3 Adviezen onderliggend aan het ontwikkelperspectief 12

Bijlage A: Samenvatting van bijlagehoofdstukken 19

Bijlage B: Economisch profiel Gorinchem 22
B.1 Werkgelegenheidsstructuur 23
B.2 Gorinchem heeft centrale rol in regionale werkgelegenheid 26
B.3 Positief saldo verhuisbewegingen bedrijven 27
B.4 Verhuizingen binnen gemeente Gorinchem 30
B.5 Kleinschaligheid inkomende bedrijven ook zichtbaar in opgenomen vastgoed 31
B.6 Leegstand bedrijfsvastgoed Gorinchem historisch laag 34
B.7 Bevolkingsprognose, beroepsbevolking en arbeidsmarkt 36
B.8 Mismatch tussen opleidingsniveau en werkgelegenheid Gorinchem 38
B.9 Sterke-zwakteanalyse bedrijventerreinen 39

Bijlage C: Kwantitatieve vertaling toekomstige ruimtevraag 42
C.1 Vertaling provinciale behoefteraming 42
C.2 Groote Haar als regionaal terrein zorgt voor regionale ruimtevraag 45
C.3 Additionele ruimtevraag als gevolg van transformatie: circa 8,5 hectare 49
C.5 Impact trends en ontwikkelingen op toekomstige ruimtevraag 50

Bijlage D: Kwalitatieve vertaling toekomstige ruimtevraag 54
D.1 Bouw- en reparatie bedrijven 54
D.2 Industrie 56
D.3 Kleinschalige logistiek en stadsdistributie 59
D.4 Nationale- en regionale distributiecentra (RDC / NDC) 61

1. Inleiding

Aanleiding en uw vraagstelling

De gemeente Gorinchem verwacht eind 2026 te kunnen starten met de uitgifte van kavels op bedrijventerrein Groote Haar. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de versterking van het economisch ecosysteem van Gorinchem en de regio. De ontwikkeling van Groote Haar brengt een brede vraag naar bedrijfskavels met zich mee. Niet alleen vanuit Gorinchem zelf, maar ook vanuit de omliggende regio en daarbuiten is de vraag naar nog uitgeefbare bedrijfskavels hoog. De logistieke sector groeit hard, maar Gorinchem heeft niet de ambitie om maar enkele kavels uitgeven voor slechts een paar (hele) grote bedrijven. Tegelijk is er dynamiek binnen de bestaande bedrijventerreinen in Gorinchem. Bedrijven groeien uit hun jas. Er wordt gekeken naar (verouderde) bedrijventerreinen voor transformatie en er is veel vraag voor de laatste kavels die de gemeente nog uitgeefbaar heeft op bedrijventerrein Gorinchem Oost II.

Kortom: Groote Haar zal waarschijnlijk in een grote behoefte voorzien. De gemeente kan de kavels echter maar één keer uitgeven en wil daarom goed geïnformeerd en onderbouwd keuzes kunnen maken. Ook moet de ontwikkeling van Groote Haar niet leiden tot een leegloop of desinvesteringen op de bestaande bedrijventerreinen. Met circa 170 hectare uitgegeven terrein, ruim 8.000 banen bij ruim 400 bedrijven blijven die natuurlijk ook een belangrijke pijler onder de Gorcumse economie.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee is het beknopte advies voor een ontwikkelperspectief voor Groote Haar opgenomen. Hierin staat in bulletpoints de belangrijkste bevindingen en hieruit voortkomende adviezen. In hoofdstuk drie leest u het uitgebreide advies over het ontwikkelperspectief. Hierin staan negen adviezen uitgewerkt die gecombineerd kunnen bijdragen aan een maximale sociaaleconomische- en duurzame brede welvaart van Groote Haar voor de gemeente Gorinchem. Alle onderliggende analyses zijn opgenomen in bijlagen A t/m D.

2. Beknopt advies en ontwikkelperspectief Groote Haar

In dit hoofdstuk wordt zeer beknopt het ontwikkelperspectief, advies en achterliggende (markt) ontwikkelingen geschetst voor Groote Haar. In hoofdstuk drie wordt het ontwikkelperspectief meer in detail uitgewerkt.

Grote regionale marktvraag naar bedrijfskavels

In de grotere (markt)regio rondom Groote Haar is een groot tekort aan uitgeefbare bedrijfskavels. Vooral in het middelgrote tot grootschalige kavelsegment is een groot tekort. In alle omliggende provincies is de vraag naar bedrijfskavels groter dan het huidige aanbod. Ook geplande nieuwe planontwikkelingen zijn niet voldoende om in de volledige vraag te kunnen voorzien.

- Dit maakt Groote Haar voor vele partijen vanuit die grotere (markt)regio een interessante vestigingsplaats. Niet alleen vanuit de krapte op de markt maar ook vanuit de ruime planregels, de gunstige ligging nabij grotere steden en een goede infrastructurele ontsluiting (A27 / A15). Specifiek maakt dit Groote Haar extra interessant voor grotere logistieke bedrijven.
- Groote Haar is echter niet alleen interessant voor regionale bedrijven, ook voor lokale bedrijven met een ruimtevraagstuk als gevolg van groei van bedrijfsactiviteiten is Groote Haar een interessante vestigingslocatie.
- Kortom: er is zowel vanuit het lokale als regionale bedrijfsleven veel interesse in een vestiging op Groote Haar. Te veel om alles te kunnen faciliteren op het terrein. Hiermee verkeert de gemeente in een luxepositie over kaveluitgifte. Er kan gekozen worden welke bedrijven de gemeente gevestigd wil zien worden op Groote Haar.

Gemaakte keuzes in de Economische Visie geven richting aan ontwikkeling Groote Haar

In de Economische Visie (2021) van de gemeente Gorinchem wordt een bepaalde richting meegegeven in de ontwikkeling van Groote Haar. In deze visie is opgenomen dat:

- Op Groote Haar komt geen grootschalige logistiek. Kleinschalige logistieke dienstverlening en stadsdistributie behoren wel tot de mogelijkheden.
- Gorinchem trekt bedrijven aan die aansluiten op het opleidingsniveau van de inwoners en de beroepsbevolking van Gorinchem.
- Groote Haar is in eerste instantie bedoeld om al gevestigde bedrijven in Gorinchem te behouden en te laten doorgroeien. Het terrein zal ook ruimte bieden aan bedrijven die als gevolg van de (gedeeltelijke) transformatie van bestaande bedrijventerrein zullen moeten verplaatsen.
- Overige verzoeken tot het verplaatsen van Gorcumse bedrijven naar Groote Haar worden afgewogen in nadere prioriteitsstelling vanwege de wens voor behoud van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen.
- Nieuwe bedrijven op Groote Haar moeten de economische structuur van Gorinchem versterken.
- Nieuwe bedrijven moeten voldoende werkgelegenheid met zich meebrengen.
- Nieuwe bedrijven moeten een bijdrage leveren aan de verbinding van onderwijs, ondernemers, overheid en organisaties ten behoeve van de innovatiekracht.

Advies ontwikkelrichting op basis van marktbeeld en gemaakte keuzes

Op basis van de gemaakte keuzes en ambities vanuit de Gorcumse economische visie en de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt, adviseren we de volgende ontwikkelrichting voor Groote Haar. De luxepositie waarin Gorinchem zich bevindt (meer regionale vraag dan aanbod van bedrijfskavels) zorgt dat er met de ontwikkeling kan worden gestuurd op diverse ambities. Aan de ene kant sociaal-economische ambities (zoals lokale werkgelegenheid), maar bijvoorbeeld ook duurzaamheidsambities. Zo draagt de ontwikkeling van Groote haar maximaal bij aan de Gorcumse en regionale brede welvaart.

- Ontwikkel Groote Haar tot een monofunctioneel bedrijventerrein dat ruimte biedt aan middelgrote tot grootschalige bedrijven. Bedrijven die zich mogen vestigen op Groote Haar, leveren een significante bijdrage aan het creëren van werkgelegenheid die zo optimaal mogelijk aansluit bij de lokale arbeidsmarkt.
- Op Groote Haar is alleen plek voor middelgrote tot grootschalige bedrijven. Voor kleinere bedrijven en dus kleinere panden (maar bijvoorbeeld ook bedrijfsverzamelgebouwen) is geen plek op het terrein. Voor kleinere bedrijfspanden is voldoende ruimte op de andere Gorcumse bedrijventerreinen.
- Met name bedrijven actief in de industriële/productiesector en de bouwnijverheid sluiten wat betreft de vraag naar arbeid goed aan bij het opleidingsniveau van de Gorcumse arbeidsmarkt. Deze sectoren sluiten ook goed aan bij de ruimte milieucategorie op Groote Haar. De vestiging van XXL-logistiek op Groote Haar is zowel vanuit het oogpunt op van arbeidsintensiteit en aansluiting bij de lokale arbeidsmarkt niet wenselijk.
- Om maximaal bij te dragen aan het creëren van de Gorcumse werkgelegenheid adviseren we in de gunningscriteria te werken met minimaal veertig tot vijftig arbeidsplaatsen per hectare.
- Zet Groote Haar primair in voor het faciliteren van de (boven)lokale ruimtevraag vóór de ruimtevraag van regionale of landelijke ruimtevragers. Ruimtelijk sturen op het voorrang verlenen voor lokale bedrijven bij uitgifte is echter niet mogelijk. Wel kan worden gedacht aan bepaalde voorwaarden in de uitgifte/gunningscriteria. Zo kan een criterium worden opgenomen dat een bedrijf extra punten kan verdienen als dit bedrijf bestaand (bedrijfs)vastgoed in Gorinchem achterlaat.
- Groote Haar heeft ruime planregels op een groot deel van de kavels. Met name voor de milieucategorisering zijn de regels ruim: deze loopt zelfs op tot 5.2 in het noordoostelijke deel van het terrein. Gebruik en benut deze beschikbare milieuruimte optimaal en verkoop de kavels met veel milieuruimte ook daadwerkelijk aan bedrijven die deze hinderruimte nodig hebben. Dit zijn met name bedrijven actief in de (maak)industrie, productie, bouwnijverheid en ruimte-intensieve circulaire bedrijvigheid.
- Er is geen plaats voor consumentengerichte bedrijvigheid op Groote Haar. Het terrein is immers alleen ontsloten via de snelweg en biedt daarmee geen basis voor bijvoorbeeld autobedrijven, kringloopwinkels, fitnesstudio's en een meubelzaak. Hiermee wordt ook het mengen van consumentenverkeer (vaak op de fiets) met zwaarder vrachtverkeer voorkomen.
- Koester de uitgeefbare ruimte op Groote haar en ga intensief om met de inrichting van de kavels. Door anders om te gaan met parkeren is doorgaans de meeste intensiverings- en ruimtewinst te behalen op bedrijventerreinen. Zo draagt het ontwikkelen van een collectieve parkeerplaats bij aan het verlagen van de parkeerdruk op de kavel van een ondernemer waardoor er meer ruimte voor bedrijfsactiviteiten ontstaat. Maar ook in, onder of op bedrijfspanden is ruimte voor parkeren te ontwikkelen. Overweeg het uitsluiten van parkeren op het maaiveld in het Omgevingsplan. Hiervoor is echter wel een wijziging nodig van dit plan.
- Op Groote haar is aandacht voor voldoende groen- en blauwvoorzieningen, zowel in de publieke ruimte als private kavels. Dit draagt ten eerste bij aan de algemene uitstraling van het terrein. Daarnaast zorgt het voor het tegengaan van hittestress, wateroverlast, het bevorderen biodiversiteit en het creëren van een prettige werkomgeving. Zeker in een krappe arbeidsmarkt waar Gorinchem zich in bevindt is dit van belang. Voor groen- en blauwvoorziening in de publieke ruimte is de gemeente Gorinchem zelf aan zet. Maar ook voor private kavels kunnen eisen worden gesteld vanuit het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de uitgiftecriteria op

het gebied van duurzaamheidseisen, circulaire bouwvormen of bijvoorbeeld de afhandeling en opvang van regenwater op eigen kavel.

- Landelijk gezien is de verhouding tussen koop- en huur op een bedrijventerrein circa 70% koop en 30% huur. Tussen sectoren zijn wel grote verschillen zichtbaar. Zo is bijvoorbeeld de logistieke markt grotendeels een huurmarkt, terwijl de industriële markt overwegend bestaat uit kooppanden. Eigenaar-gebruikers hebben doorgaans meer aandacht voor de uitstraling van hun pand en kavel, dit is immers (een deel van) hun pensioen. Tegelijkertijd heeft een verhuurder ook baat bij de verhuurbaarheid van zijn vastgoed. De verhuurdersmarkt bedient een aanzienlijk deel van de kansrijke sectoren op Groote Haar (zie ook tabel 1). Laat de eigendomssituatie dan ook niet leidend zijn in de ontwikkeling en uitgifte van Groote Haar. Spreek wel privaatrechtelijk af met de ontwikkeling van (met name grotere) logistieke panden door ontwikkelaars dat er een eindgebruiker in beeld moet zijn voordat er ontwikkeld kan worden. Hiermee wordt speculatieve ontwikkeling voorkomen.

Samenvattend zien we (in onderstaande tabel) drie kansrijke bedrijfssectoren op Groote Haar. Zie hoofdstuk 3.2 voor een uitgebreide uitwerking van de kansrijke sectoren en Indicatieve deelgebieden voor deze sectoren.

Tabel 1: kansrijke sectoren voor Groote Haar

Deelgebied	Type bedrijven	Kenmerken
Regulier gemengd (ook vanuit vervangingsvraag)	Middelgrote tot grootschalige regulier bedrijvigheid. Denk aan bouwnijverheid, (groot)handel, stadslogistiek	• Milieucategorie: voornamelijk tot 3.2 Uitschieters tot 4.1 mogelijk • Kavelomvang: 2.500 m² tot 2ha • Pandeigendom: circa 70% koop, 30% huur
Middelgrote logistiek	Middelgrote logistieke dienstverleners. Denk aan het Koelcentrum Zederik, LCG Leerdam, Vlot Logistics)	• Milieucategorie: vrijwel altijd 3.1 • Kavelomvang: 1 hectare tot 3 hectare • Pandeigendom: circa 10% koop, 90% huur
Middelgrote tot grootschalige industrie en ruimte-intensieve circulaire bedrijvigheid	Middelgrote tot grootschalige industrie- assemblage en productie. Denk aan Apotheek A15, Westfort, Impexstaal)	• Milieucategorie: voornamelijk 4.1 of 4.2. Uitschieters naar 3.2 of juist 5.1 of 5.2 mogelijk. • Kavelomvang: 5.000m² tot 10 hectare • Pandeigendom: circa 80% koop, 20% huur

3. Uitgebreid ontwikkel-perspectief Groote Haar

3.1 Uitgangspunt: Groote Haar draagt maximaal bij aan gemeentelijke ambities

Groote Haar is de laatste grootschalige uitbreidingslocatie in de bedrijventerreinenportefeuille van de gemeente Gorinchem. De ontwikkeling van Groote Haar vindt plaats in een periode van een (zeer) krappe markt voor bedrijfskavels. Zowel op (boven)lokaal schaalniveau (in de Alblasserwaard) als kijkend naar een bredere regio is er een groot tekort aan uitgeefbare bedrijfskavels. Als gevolg van deze krapte zal de interesse in de circa 37 hectare uitgeefbare grond op Groote Haar groot zijn vanuit zowel reguliere, logistieke en industriële bedrijvigheid.

Streef als Gorinchem dan ook een hoog ambitieniveau na voor Groote Haar als laatst uitgeefbare bedrijventerrein, zodat het terrein maximaal kan bijdragen aan gemeentelijke (en regionale) ambities. Dit betekent dat er selectief omgegaan kan worden met het faciliteren van (type) bedrijven op Groote Haar. Daarnaast kunnen er eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de kwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed. In dit hoofdstuk wordt beschreven welk ontwikkelperspectief het best passend is voor Groote Haar kijkend naar de gemeentelijke en regionale economie en ambities. Welke doelgroepen zijn het best passend voor Groote Haar en wat dit betekent voor de ruimtelijke randvoorwaarden en inrichting van het terrein?

Relevante gemeentelijke ambities voor Groote Haar

De ontwikkeling van Groote Haar biedt goede koppelkansen met de door de gemeente opgestelde Economische Visie (2021). Zo kan invulling worden gegeven aan de volgende ambities:

- **Het behouden van de al in Gorinchem en regio gevestigde bedrijven**. Het is voor Gorinchem van groot belang dat de al aanwezige Gorcumse bedrijven behouden blijven. Alleen al vanuit werkgelegenheidsperspectief bezien is het belangrijk dat de grote bedrijven letterlijk en figuurlijk de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en andere bedrijven aan zich te binden. Groote Haar biedt hier de uitgelezen kans toe om (de doorgroei van het) bestaande bedrijfsleven te faciliteren. Ook is de ambitie uitgesproken dat aanbod wat betreft opleidingsrichting en opleidingsniveau zo optimaal mogelijk aansluit op de behoeften van de gevestigde Gorcumse bedrijven.
- **Het uitrollen van de rode loper voor nieuwe bedrijven**. Gorinchem richt zich – naast het behouden van de reeds aanwezige bedrijvigheid – op het aantrekken van bedrijven die de robuustheid van de Gorcumse economische structuur versterken. Innovatie en duurzaamheid staan daarbij centraal maar ook de aansluiting op de arbeidsmarkt is een belangrijk uitgangspunt. Met name vanwege het beperkte aantal arbeidsplaatsen en de grootschaligheid van de gevraagde bedrijfskavels richt Gorinchem zich niet op het aantrekken van XXL-distributiecentra.
- **Het benutten van de kansen van de Next Economy.** De nadruk van de economische groei is in de toekomst veel meer gericht op het stimuleren van innovatie en duurzaamheid en op de groei van de productiviteit. Ook de overgang van een lineaire economie naar een circulaire economie biedt zeker in dit kader kansen voor Gorinchem. De gemeente heeft met name een faciliterende rol, maar ook een voorbeeldfunctie. Onder andere met de ontwikkeling van Groote Haar als een duurzaam en innovatief bedrijventerrein.

Vertaling gemeentelijke ambities naar Groote Haar voor maximale bijdrage brede welvaart

Op basis van de gemeentelijke (en regionale) ambities kan een ambitieniveau voor de ontwikkeling van Groote Haar worden opgesteld. De onderstaande ambities vormen dan ook het uitgangspunt in het ontwikkelperspectief. Aan de hand van deze ambities wordt Groote Haar ontwikkeld als terrein dat maximaal bijdraagt aan het versterken van de Gorcumse economie en een terrein dat ontwikkeld wordt als een duurzaam bedrijventerrein.

Tabel 2: geldende ambities als uitgangspositie bij de ontwikkeling van Groote Haar

Ambitie	Toelichting
Aansluiting bij de arbeidsmarkt	Vraag en aanbod op de arbeidsmarkt moeten zoveel mogelijk in balans zijn. De ambitie is om bedrijvigheid op Groote Haar zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de lokale beroepsbevolking en het lokale opleidingsniveau.
Hoge arbeidsintensiteit voor maximale bijdrage aan de brede welvaart in Gorinchem	De ontwikkeling van Groote Haar biedt kans om de economische structuur van Gorinchem te verbreden en de verdiepen. Het streven is naar een zo hoog mogelijke arbeidsintensiteit door het faciliteren van bedrijven met veel banen per hectare.
Duurzaam, circulair en toekomstbestendig bedrijventerrein	Groote Haar wordt een duurzaam, circulair en toekomstbestendig bedrijventerrein. Zowel qua openbare ruimte, ruimtelijke inpassingen van private kavels en panden als de bedrijfsvoering van bedrijven.

Extra randvoorwaarde: geen ruimte voor XXL-distributiecentra

Gorinchem streeft naar een hoge arbeidsintensiteit, waarbij de banen bij nieuwe bedrijven op Groote Haar zo optimaal mogelijk aansluiten bij de Gorcumse beroepsbevolking. XXL-logistiek heeft in relatief lage arbeidsintensiteit in vergelijking met bijvoorbeeld de maakindustrie. Ook sluit het opleidingsniveau van de gemeente (voornamelijk middelbaar) niet direct aan op dat van XXL-distributiecentra (voornamelijk praktisch). Door deze mismatch is de kans groot dat XXL-logistiek op Groote Haar voor een aanzienlijk deel gebruik zal maken van arbeidsmigranten. Landelijk zien we dat het aandeel arbeidsmigranten in XXL-distributiecentra kan oplopen tot circa 50%. Het huisvesten van XXL-logistiek op Groote Haar staat dan ook haaks op de gemeentelijke ambities wat betreft economie en werkgelegenheid.



Wel ruimte voor kleinschalige logistiek en stadsdistributie

Op Groote Haar is wel ruimte voor kleinschalige logistiek en stadsdistributie. Stadslogistiek is essentieel voor bijvoorbeeld horeca en detailhandel in de stad. Daarnaast maken veel bewoners er gebruik van. Groote Haar is enkel ontsloten via de snelweg. Diensten met niet snelwegwaardige voertuigen (zoals de Picnic bezorgwagens) kunnen zich hierdoor niet vestigen op Groote Haar. De meeste stadsverzorgende logistiek heeft echter wel snelwegwaardige voertuigen, waardoor dit meestal geen beperkende factor is.

3.2 Ontwikkelpersectief: Groote Haar als regionaal monofunctioneel bedrijventerrein voor (middel)grote bedrijvigheid

Groote Haar is het laatste bedrijventerrein dat ontwikkeld kan worden binnen de gemeente Gorinchem. Zowel vanuit de Gorcumse ondernemers als vanuit een bredere marktregio is er grote interesse in het terrein als vestigingslocatie.

Op grote delen van het terrein is een hoge milieucategorie toegestaan (vrijwel overal mogen bedrijven in de milieucategorie 4.1 oplopend tot 5.2) zich vestigen. Hiermee leent het terrein zich bij uitstek voor bedrijven die daadwerkelijk behoefte hebben aan een bepaalde hinderruimte en zich niet zomaar overal kunnen vestigen. Regionaal gezien is er aanzienlijke vraag naar dit type kavels omdat er nauwelijks meer kavels (met deze gewenste omvang en milieuruimte) beschikbaar zijn. Tegelijkertijd is Groote Haar alleen (per auto) ontsloten via de A27. Een directe wegverbinding vanaf Groote Haar met de stad Gorinchem is niet aanwezig.

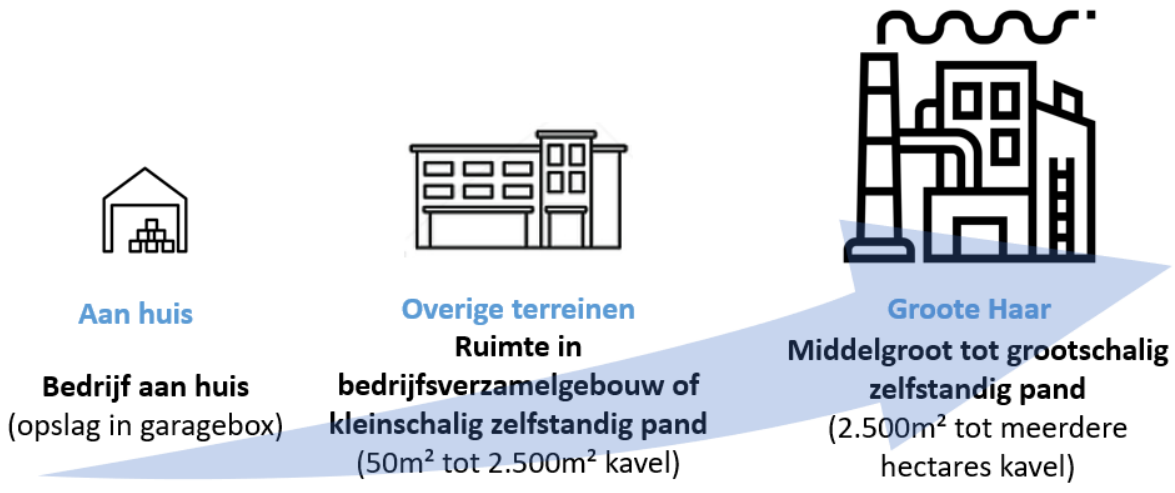
Groote Haar als monofunctioneel (middel)groot bedrijventerrein met ruimte voor verplaatsingsvraag als gevolg van transformatieopgave

Ontwikkel Groote Haar daarom als monofunctioneel (middel)groot bedrijventerrein. Monofunctioneel omdat Groote Haar alleen een geschikte vestigingsplaats is voor bedrijven die écht thuishoren op een bedrijventerrein met een sterke focus op snelwegontsluiting.

Consumentengerichte bedrijvigheid (denk hierbij aan bedrijven zoals autobedrijven, kringloopwinkels, fitnesstudio's en meubelzaken zijn niet passend op Groote Haar. Ook kantoorachtige bedrijvigheid is niet wenselijk op Groote Haar. Ondergeschikte kantoorruimte (als onderdeel van bijvoorbeeld een productiebedrijf) is toegestaan, mits dit aandeel maximaal 20 á 30% van het totale vloeroppervlak is (zoals opgenomen in het bestemmingsplan).

Daarnaast biedt Groote Haar bij uitstek ruimte voor (door)groeiende Gorcumse bedrijven die 'uit hun jasje groeien' op hun huidige kavel. Bij een verplaatsing naar Groote Haar laten deze bedrijven hun oudere (kleinere) kavel en pand vaak achter. Dit biedt schuifruimte aan bijvoorbeeld doorgroeiende bedrijven aan huis die graag naar een bedrijventerrein willen verplaatsen of de doorgroei van bedrijven vanuit een bedrijfsverzamelgebouw naar een zelfstandig pand. Koester de doorgroeimogelijkheden die Groote Haar biedt en behoudt deze door hiermee rekening te houden in de verkaveling en kavelomvang van het terrein. Op Groote Haar is geen ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en bedrijfsverzamelgebouwen, deze ruimte wordt geboden op de andere Gorcumse terreinen.

Figuur 1: (door)groei Gorcumse bedrijvigheid naar kavelomvang en vestigingslocatie



Beschikbare ruimte voor bedrijfsverplaatsing en doorgroei lokale bedrijvigheid, zuidzijde Groote Haar leent zich hier het beste voor

Een klein deel van de bestaande voorraad bedrijventerrein in de gemeente Gorinchem wordt getransformeerd. Het gaat om een gedeelte van de Schelluinsestraat en de Arkelsedijk. Gecombineerd hebben deze twee terreinen een transformatievraag van circa 8,5 hectare. Ook Linge II Zuid zal op termijn transformeren, maar de verwachting is dat deze transformatie geen vervangingsvraag zal opleveren.

Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie (zoals wonen), moet de ruimte voor bedrijven elders in de regio gecompenseerd worden. Dit betekent dat een deel van de ontwikkelruimte op Groote Haar in beeld is voor deze verplaatsende bedrijven. De vraag is echter wel in hoeverre de te verplaatsen bedrijven als gevolg van de transformatieplannen behoefte hebben aan een nieuw kavel, of kiezen voor bedrijfsbeëindiging.

Ook hebben de verplaatsende bedrijven niet allemaal behoefte aan een kavel met een hoge milieucategorie. Gebruik dan ook de zuidzijde van Groote Haar – gelegen tegen de omliggende woonhuizen – voor het opvangen van deze bedrijven. Hiermee nemen de te verplaatsen bedrijven geen (ongebruikte) kostbare milieuruimte in en tegelijkertijd ook geen gewilde zichtlocaties vanaf de A27. Immers: de huidige vestigingslocatie van deze bedrijven zijn ook niet gelegen op een zichtlocatie.

Belangrijk speerpunt van de gemeente Gorinchem is het faciliteren van de (door)groei van het al aanwezige, Gorcumse bedrijfsleven. Zet de hectares dan ook primair in op het faciliteren van de (boven)lokale ruimtevraag vóór de ruimtevraag van regionale of landelijke ruimtevragers. Ruimtelijk sturen op het voorrang verlenen voor lokale bedrijven bij uitgifte is echter niet mogelijk. Wel kan worden gedacht aan bepaalde voorwaarden in de uitgifte/gunningscriteria. Zo kan een criterium worden opgenomen dat een bedrijf extra punten kan verdienen als dit bedrijf bestaand (bedrijfs)vastgoed in Gorinchem achterlaat. Op deze manier kan de verhuiscarrousel in beweging worden gebracht met (doorgroei) mogelijkheden voor Gorcumse bedrijven die graag over een groter pand of kavel willen beschikken.

Diverse type ruimtevragers vraagt om diverse deelgebieden op Groote Haar

Een deel van Groote Haar is in beeld voor het faciliteren van verplaatsende bedrijven vanuit transformatiegebieden. Naast deze ruimtevraag, zijn er drie dominante typen werkmilieus waarvoor Groote Haar een interessante vestigingslocatie zijn, uitgesplitst naar deelgebieden. Zie voor een uitgebreide analyse van de ruimtevraag ook bijlage C.

Deelgebied	Type bedrijven	Kenmerken
Regulier gemengd (ook vanuit vervangingsvraag)	Middelgrote tot grootschalige regulier bedrijvigheid. Denk aan bouwnijverheid, (groot)handel, stadslogistiek	• Milieucategorie: voornamelijk tot 3.2 Uitschieters tot 4.1 mogelijk • Kavelomvang: 2.500 m² tot 2ha • Pandeigendom: circa 70% koop, 30% huur
Middelgrote logistiek	Middelgrote logistieke dienstverleners. Denk aan het Koelcentrum Zederik, LCG Leerdam, Vlot Logistics)	• Milieucategorie: vrijwel altijd 3.1 • Kavelomvang: 1 hectare tot 3 hectare • Pandeigendom: circa 10% koop, 90% huur
Middelgrote tot grootschalige industrie en ruimte-intensieve circulaire bedrijvigheid	Middelgrote tot grootschalige industrie- assemblage en productie. Denk aan Apotheek A15, Westfort, Impexstaal)	• Milieucategorie: voornamelijk 4.1 of 4.2. Uitschieters naar 3.2 of juist 5.1 of 5.2 mogelijk. • Kavelomvang: 5.000m² tot 10 hectare • Pandeigendom: circa 80% koop, 20% huur

Indicatieve deelgebieden Groote Haar

Op basis van de verwachte (regionale) ruimtevraag, vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen en gemeentelijke ambities kan onderstaande verdeling van Groote Haar naar deelgebied worden gemaakt. Indicatief is per deelgebied een mogelijke verkaveling ingetekend, rekening houdend met de ruimtevraag van het type bedrijvigheid naar deelgebied. In de verbeelding is geen rekening gehouden met infrastructuur en groen- en blauwvoorzieningen. De weergave moet dan ook als zeer indicatief worden gezien.

Figuur 2: Indicatieve deelgebieden en verkaveling Groote Haar

Middelgrote logistieke dienstverlening
- Omvang deelgebied: circa 10 hectare netto
- Ondergrens kavelgrootte: 1 hectare
- Maximale kavelgrootte: 3 hectare
- Minimale milieucategorie: 3.1
- Deelgebied vol: geen logistiek / (groot)handel groter dan 1ha toestaan in andere gebieden

- **Impressie hoogwaardig logistiek bedrijf**



Reguliere bedrijvigheid
- Omvang deelgebied: circa 15 hectare netto
- Ondergrens kavelgrootte: 2.500m²
- Minimale milieucategorie: 3.1
- Kleinere (stads)logistiek en productiebedrijven niet passend op de andere deelgebieden zijn passend in dit deelgebied

- **Impressie hoogwaardig regulier bedrijf**





Productie, industrie en HMC-bedrijvigheid
- Omvang deelgebied: circa 15 hectare netto
- Ondergrens kavelgrootte: 0,5 hectare
- Minimale milieucategorie: 3.2
- Reservering ruimte voor HMC-bedrijvigheid
- Additionele claim door hoog- en middenspanningsstation

- **Impressie hoogwaardige productie**



Verplaatsende bedrijven
- Omvang deelgebied: circa 8,5 hectare netto
- Minimale milieucategorie: 3.1
- Bedrijven met minder milieuhinder als buffer voor aangrenzende bewoning
- Bestemd voor de opvang van vervangingsvraag als gevolg van transformatie

- **Impressie hoogwaardig regulier bedrijf**



3.3 Adviezen onderliggend aan het ontwikkelperspectief



1. Benut bestemmingsplanruimte op Groote Haar optimaal

Ontwikkel Groote Haar als een bedrijventerrein waar de bestemmingsplanruimte optimaal benut wordt. Zowel qua bestemmingsplanregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) als bedrijfstype (hogere milieucategorie op juiste plek). Het uitgangspunt hierbij is dat een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein daadwerkelijke bestemd is voor (werk)functies die enkel op bedrijventerreinen kunnen vestigen, omdat ze vrachtbewegingen, geluid, geur, stof en/of andere hinder (kunnen) veroorzaken. Zo biedt het oostelijk deel van Groote Haar ruimte aan bedrijven in de hogere milieucategorie, waarbij het noordoostelijke deel zelfs categorie 5.2 kan faciliteren.

De beschikbare ruimte waar nieuwe HMC-bedrijvigheid (een bedrijf met een milieucategorie van 4.1 of hoger) zich kan vestigen is schaars. In de Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid (maar ook op provinciaal niveau) is opgenomen dat de beschikbare ruimte voor HMC-bedrijvigheid moet worden benut door bedrijven die hier gebruik van maken. Verschillende industriële- / maakbedrijven vallen binnen de categorie HMC, zeker als de omvang van het bedrijf toeneemt. Dit is één van de speerpuntsectoren die passend zijn ook Groote Haar. Gebruik en benut de beschikbare milieuruimte op Groote Haar optimaal en zorg dat de kavels met veel milieuruimte ook daadwerkelijk worden verkocht aan HMC-bedrijvigheid.



2. De ontwikkelruimte is niet oneindig: zet in op bedrijven die écht behoefte hebben aan het terrein

Met circa 37 hectare is Groote Haar een relatief groot terrein. Tegelijkertijd kunnen de kavels maar één keer worden uitgegeven en is Groote Haar het laatste ontwikkelbare terrein in Gorinchem. Benut de beschikbare kavels dan ook voor bedrijven die écht behoefte hebben aan de (milieu)ruimte op Groote Haar.

Voor functies die niet thuishoren op een bedrijventerrein is elders binnen Gorinchem (of in omringende gemeenten) ruimte. Denk bijvoorbeeld aan consumentgerichte bedrijvigheid (meubelzaken, kringloopwinkels of sportscholen) of solitaire kantoorpanden. Voor dit type bedrijven zijn locaties beschikbaar tegen de woonkernen van Gorinchem aan (zoals de Woonboulevard Spijksepoort of het kantorengebied rondom het treinstation).

Allee ruimte voor ondergeschikte kantoren op Groote Haar

Voor solitaire kantoren is geen plek op Groote Haar vanuit de Kantorenmonitor van de provincie Zuid-Holland (2021) blijkt dat Gorinchem als ontwikkellocatie voor nieuwe kantoren geen toekomstbestendige locatie is. Gorinchem wordt geclassificeerd als een snelweglocatie en een OV-knooppuntlocatie (zonder intercity bereikbaarheid). De provinciale strategie voor deze locaties zet in op het verdunnen en daarmee de afname van het planaanbod én het bestaande aanbod.

Kantoorruimte blijft wel toegestaan op Groote Haar, maar zoals in het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 20 tot 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden aangewend voor ondergeschikte kantoren. Dit percentage is marktconform voor een monofunctioneel bedrijventerrein. Zo zien we op omliggende vergelijkbare bedrijventerreinen (ondergeschikte) kantooroppervlaktes oplopen tot 50% (Het Klooster: 50%, maximum van 2.000 m², Lage Weide: 50%, Dordtse Kil: 50%. Maximaal 30% kantooroppervlak sluit kantoorachtige bedrijvigheid uit van Groote Haar en borgt hiermee meer ruimte voor bedrijfsactiviteiten die echt behoefte hebben aan de (milieu)ruimte op Groote Haar.



3. Laat nieuwe bedrijvigheid op Groote Haar aansluiten bij de lokale arbeidsmarkt en beperk hiermee de inzet van van arbeidsmigranten bij nieuwe bedrijven

Een belangrijke ambitie van de gemeente Gorinchem is het (beter) laten aansluiten van de vraag naar arbeid vanuit het bedrijfsleven en het huidige en toekomstige opleidingsniveau van de Gorcumse beroepsbevolking. Uit analyse blijkt dat de Gorcumse beroepsbevolking vooral (circa 40%) middelbaar is opgeleid, terwijl de vraag naar aanbod vanuit het aanwezige bedrijfsleven op bedrijventerreinen een sterke vraag heeft naar praktisch geschoold personeel. Deze vraag wordt gedeeltelijk ingevuld door de inzet van arbeidsmigranten, blijkt ook uit regionale verkenning uit 2020 .[1] Hierin wordt geschat dat er in 2017 circa 2.500 arbeidsmigranten actief waren in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Naar verwachting is dit aantal anno 2023 aanzienlijk toegenomen, maar precieze cijfers zijn niet beschikbaar. Arbeidsmigranten zijn veel actief in de landbouw, maar zeker ook in de logistieke sector is de inzet van arbeidsmigranten aanzienlijk.

Het (legaal en kwalitatief goed) huisvesten van de momenteel aanwezige arbeidsmigranten in Gorinchem is een lastig vraagstuk. Regelmatig worden er in de stad panden gevonden waar illegale huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Het aantrekken van bedrijvigheid op Groote Haar dat niet aansluit bij de lokale beroepsbevolking – en relatief veel gebruik maakt van arbeidsmigranten – zal de problemen rondom arbeidsmigrantenhuisvesting verder vergroten. Het is dan ook van belang om bij de ontwikkeling van Groote Haar zo optimaal mogelijk aan te laten sluiten bij de arbeidsmarktregio. Zie ook het hoofdstuk Kwantitatieve vertaling toekomstige ruimtevraag . Hieruit blijkt dat met name de industriële/productiesector en bouwnijverheid het meest aansluit bij de Gorcumse arbeidsmarkt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de logistieke sector. Zet daarom sterk in op industriële bedrijvigheid. Vooral wanneer er nieuwe bedrijven vestigen van buiten de regio. Bovendien hebben industriële bedrijven over het algemeen een hoge circulaire potentie in tegenstelling tot bedrijven in de logistieke sector.



4. Stuur aan op hoge arbeidsintensiteit in de gunningscriteria

Eén van de ambities van de gemeente is het creëren van extra bedrijvigheid en werkgelegenheid om zo de economische structuur van Gorinchem te versterken. Het is mogelijk om eisen te stellen aan de arbeidsintensiteit in de gunningscriteria. Een verplicht aantal arbeidsplaatsen per hectare kan hierin worden opgenomen. Of anders gezegd: het ruimtegebruik per werknemer, beter bekend als het terreinquotiënt.

Om ervoor te zorgen dat een bedrijventerrein economisch intensief benut wordt kan er een minimumgrens gesteld worden. Zo geldt er in de gemeente Enschede voor in uitgifte zijnde bedrijventerreinen een absolute minimumgrens van 50 werknemers per hectare .[2] Het advies is om dezelfde grens (50 werknemers per hectare) te hanteren in het vestigingsbeleid van Groote Haar. Bedrijven die in eerste instantie hier niet aan voldoen, zullen hierdoor moeten kijken naar intensivering van hun bedrijfsvoering.

Met het hanteren van een minimaal aantal banen per hectare wordt niet alleen gestuurd op het maximaal toevoegen van banen aan de Gorcumse economie wordt er ook gestuurd op het weren van onwenselijke bedrijfsactiviteiten met een extensief karakter op Groote Haar. Denk bijvoorbeeld aan ABC-bedrijvigheid (de opslag van auto's, boten en caravans) of zelfstandige opslagboxen en selfstorage. Voor dit type bedrijvigheid is al voldoende ruimte op de andere bedrijventerreinen in Gorinchem.

[1] Public Result (2020). Arbeidsmigranten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
[2] Gemeente Enschede (2023). Leidraad selectieprocedure zakelijke kavels bedrijventerreinen Enschede

5. Intensief en meervoudig ruimtegebruik als uitgangspunt

Zoals eerder benoemd, is de druk op de (bedrijfs)ruimtemarkt groot. De vraag is groter dan het aanbod van bedrijfskavels in Gorinchem en bredere regio. Koester daarom de nog uitgeefbare ruimte op Groote haar en ga intensief om met de inrichting van de kavels.

Het is evident dat parkeren op het maaiveld veel kostbare ruimte in beslag neemt. Door andere parkeeroplossingen is doorgaans de meeste ruimtewinst te behalen op bedrijventerreinen. Daar zijn verschillende oplossingen voor. Zo draagt het ontwikkelen van een collectieve parkeerplaats bij aan het verlagen van de parkeerdruk op de kavel van een ondernemer waardoor er meer ruimte voor bedrijfsactiviteiten ontstaat. Maar ook in, onder of op bedrijfspanden is ruimte voor parkeren te ontwikkelen. Voor zowel kleinschalige- als grootschalige bedrijvigheid of meer logistieke bedrijven is het integreren van parkeren in de bebouwing vaak goed mogelijk.

Deze parkeeroplossingen vragen echter wel om een forse investering. De bouwkosten stijgen immers vanwege extra structurele en technische eisen om de parkeervoorzieningen te integreren. Tegelijkertijd levert het ook (kosten)voordelen op. Zo ontstaat meer ruimte voor bedrijfs- en productieactiviteiten en is een minder grote kavel nodig vanwege functiestapeling (ofwel: optimaal ruimtegebruik).

Figuur 3: voorbeeld parkeren op dak (kleinschalig en grootschalig) en onder bedrijfspand



Bron: Bierman aanpassingen en RenovatieTotaal, bewerking Stec Groep 2023

Intensiveren betekent ook ruimtes optimaal benutten voor energieopwek en groen

De focus op intensief ruimtegebruik moet niet enkel leiden tot oneindige verstening. Sterker nog; intensief ruimtegebruik moet te allen tijde gepaard gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor energievoorzieningen, groen, water en ecologie. Het een sluit het ander niet uit: vergroenen en energievoorzieningen kunnen in veel gevallen op dezelfde meter. Denk bijvoorbeeld aan halfverharde parkeerplaatsen (groentegels), groen of zonnepalen als overkapping boven parkeerplaatsen of kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheiding.

Figuur 4: -inspiratie duurzame inrichting






Bron: (boven) TU Delft Campus, ontwerp cepezed. (onder) overige bronnen

6. Gezoneerde opbouw met hoogwaardige bedrijvigheid op zichtlocatie

Zichtlocaties zijn aantrekkelijk voor bedrijven met gevelreclame en kunnen meer grondopbrengsten opleveren. Daarnaast zorgt een bedrijventerrein met goed verzorgde en aantrekkelijke zichtlocaties voor een positief imago van zowel de gevestigde bedrijven als voor de gemeente zelf. Groote Haar beschikt in de toekomst over enkele kavels met zichtlocatie vanaf de A27. Streef voor deze kavels een hoogwaardige uitstraling na. Denk aan modern en aantrekkelijk vastgoed en weinig buitenopslag op de zichtlocatie.[3] Dit betekent overigens niet dat op de zichtkavels alleen meer (ondergeschikte) kantoorachtige functies kunnen worden gevestigd. Vrijwel alle bedrijfsactiviteiten kunnen worden ‘verpakt’ in een hoogwaardig bedrijfspand, ook (middelgrote) logistiek, industrie en circulaire bedrijvigheid.

Figuur 5: Hoogwaardige logistiek en industrie op zichtlocaties




Bron: (links) Texta foam, Tilburg en (rechts) Zehnder Group, Zwolle

[3] Zoals ook is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor Groote Haar uit 2010



7. Ga voor een mix van koop- en huurvastgoed, maar dwing het in beeld hebben van een eindgebruiker af bij grootschalige ontwikkeling door ontwikkelaars

Circa 70% van de bedrijven op een bedrijventerrein (landelijk gezien) bestaat uit kooppanden of **eigenaar-gebruiker**: de ondernemer die zijn pand en kavel in eigendom heeft (onder andere vanuit pensioenvoorziening). De investeringen die eigenaar-gebruikers doen in grond en vastgoed hebben tot doel de bedrijfsvoering en het productieproces te faciliteren. Vastgoed en buitenruimte worden gezien als productiemiddel. Waardeontwikkeling van hun onroerend goed is geen primair belang en doel.

De **huurders** (circa 30%) vormen een relatief kleine categorie. Het gaat om ondernemers die hun grond en vastgoed huren van een eigenaar-verhuurder, zoals een belegger. Waardegroei van vastgoed en grond is voor deze groep niet belangrijk. Prioriteit ligt op de bedrijfsvoering en het productieproces. Laatste decennium is de groep huurders gegroeid, mede door sterke groei van logistiek en 'light industrial' (onder andere bedrijfsverzamelpanden). Het primaire doel van beleggers is uiteraard rendement behalen uit investering in bedrijventerreinen. **Beleggers** hebben echter wel belang bij waardebehoud en -ontwikkeling van vastgoed en grond op bedrijventerreinen, want hun huurinkomsten hangen af van de vastgoedwaarde.

Zowel de koop- als huurmarkt bedient een deel van de kansrijke sectoren op Groote Haar. Laat de eigendomssituatie dan ook niet leidend zijn in de ontwikkeling en uitgifte van Groote Haar. Dwing wel privaatrechtelijk af met de ontwikkeling van (met name grotere) logistieke panden door ontwikkelaars dat er een eindgebruiker in beeld moet zijn voordat er ontwikkeld kan worden. Hiermee wordt speculatieve ontwikkeling voorkomen.



8. Zet in op een duurzaam en vooruitstrevend bedrijventerrein

Bij een nieuwe te ontwikkelen bedrijventerrein zijn er op het gebied van duurzaamheid en de transitie naar een circulaire economie aanvullende kansen te pakken. Dit is ook een van de kernpunten uit de Economische Visie. Groote Haar als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein leent zich bij uitstek om invulling te geven aan deze ambitie vanuit de Economische Visie.

Ook vanwege de luxepositie wat betreft een grote (regionale) vraag en een (zeer) beperkt aanbod van uitgeefbare bedrijfskavels kan Gorinchem aanvullende eisen stellen om duurzame doelstellingen te verwezenlijken. We adviseren dan ook de lat op het gebied van energie, duurzaamheid en circulariteit hoog te leggen.

Aandacht voor voldoende groen- en blauwvoorzieningen op Groote Haar (zowel in de publieke ruimte als private kavels) dragen bij aan de algemene uitstraling van het terrein. Voor het tegengaan van hittestress, wateroverlast, het bevorderen biodiversiteit en het creëren van een prettige werkomgeving is dit van groot belang. Zeker in een krappe arbeidsmarkt waar Gorinchem zich in bevindt. Voor groen- en blauwvoorziening in de publieke ruimte is de gemeente Gorinchem zelf aan zet. Maar ook voor private kavels kunnen eisen worden gesteld vanuit het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de uitgiftecriteria op het gebied van duurzaamheidseisen, circulaire bouwvormen of bijvoorbeeld de afhandeling en opvang van regenwater op eigen kavel.

Zie bijvoorbeeld de volgende ontwikkelplannen (op de volgende pagina):

	Ecofactorij II (Apeldoorn)	Bedrijvenpark A1 (Deventer)
Type terrein	Middelgroot tot grootschalige logistiek en industrie	Middelgroot tot grootschalige logistiek en industrie
Ontwikkelplan	Klik hier	Klik hier
Bijzonderheden	• Minimaal bebouwingspercentage van 80%. • Minimaal twee bouwlagen. • Groen- en blauwoplossingen worden in openbare ruimte ingepast. • Parkeeroplossingen niet op het maaiveld maar op- of onder bedrijfspanden.	• Toetsing en puntensysteem duurzaamheid en uitstraling kavels en vastgoed aan de hand van een checklist Natuurinclusief Bouwen. • Toetsing aantoonbaar circulaire bouwen volgens vanuit de beoordelingscriteria. • Aantoonbaar maken in welke mate een bedrijf toevoeging levert aan de ambitie van Deventer

Ter inspiratie: duurzaam puntensysteem in de Cleantech Regio

Bedrijven en ondernemers zijn primair aan zet voor het nemen van concrete duurzaamheidsmaatregelen. Echter, er ligt ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de overheid. Voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling kan worden gewerkt met een keuzelijst aan circulaire- en duurzaamheidsmaatregelen. Deze lijst biedt inspiratie en ondernemersvrijheid om passende maatregelen op kavel niveau te nemen. Voor iedere maatregel die een bedrijf neemt worden punten verkregen. De circulaire- en duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden geborgd door bedrijven een borgsom te laten betalen en deze terug te storten wanneer na oplevering is gebleken dat de maatregelen ook genomen zijn. Maatregelen op kavelniveau vragen vaak om maatwerk; iedere kavel en eindgebruiker is immers anders. Daarom kunnen de ondernemers zelf kiezen uit de lijst. Onderdelen uit deze lijst zijn bijvoorbeeld: groene daken, groene gevels, optimale isolatie, circulair bouwen, deelmobiliteit, zonnepanelen et cetera.

Voorbeeld keuzelijst circulaire duurzaamheidsmaatregelen op kavelniveau Cleantech Regio

Circulair		Materialenpaspoort	Met een matrialenpaspoort worden de gebruikte materialen per bedrijfspand geristreerd. Hiermee is inzichtelijk welk en hoeveel materiaal er nodig is bij reparatie of vervanging. Wanneer het bedrijfspand in de toekomst gesloopt wordt, is dan duidelijk welk materiaal waar in het pand zit. Hierdoor kan het makkelijker hergebruikt worden.
		Database afvalstromen/grondstoffen	Om te komen tot een circulaire economie dient op efficiënte wijze om te worden om gegaan met rest- en afvalstromen. Er zit veel potentie in het omzetten van rest- en afvalstommen in hoogwaardige secundaire grondstoffen. Met een database afvalstromen/ grondstoffen wordt in kaart gebracht welke restmaterialen en afvalstoffen er hergebruikt kunnen worden, zodat mogelijke uitwisseling op het bedrijventerrein kan plaatsvinden.
		Circulair bouwen	Er wordt circulair gebouwd wanneer bij de bouw materialen in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emisssies naar lucht, water en bodem. Aan het einde van de gebruiksfase kunnen materialen hoogwaardig terug kunnen worden gebracht in de keten van materiaalgebruik.



9. Groote Haar bij uitstek geschikt als ontwikkeling voor energieneutraal terrein

Landelijk gezien vindt circa 35% van het totale elektriciteitsgebruik en bijna 50% van het totale gasverbruik op een bedrijventerrein plaats. Op veel bedrijventerreinen in Nederland zijn de netcapaciteitsproblemen echter een belangrijke bottleneck op het gebied van het verduurzamen van deze terreinen. Duurzaam opgewekte energie kan vaak niet worden teruggeleverd of een zwaardere energieaansluiting (voor bijvoorbeeld de elektrificatie van het wagenpark) is niet mogelijk.

Immers: de vraag naar elektrische (vracht) vervoer in Nederland stijgt snel. Enerzijds komt dit door duurzaamheidsambities van bedrijven en transporteurs zelf, maar een belangrijke drijfveer anderzijds is de komst van emissievrije zones in binnensteden. Zo zal de gehele Utrechtse binnenstad vanaf 2030 een emissievrije zone zijn. Overmorgen heeft onderzoek gedaan naar de verwachte elektrificatie van vervoersbewegingen op bedrijventerreinen. De verkeersgeneratie van huidige Gorcumse bedrijventerreinen (dus exclusief de ontwikkeling van Groote Haar) bestaat uit 175 vrachtauto's en 1.100 bestelauto's. In 2040 is de verwachting dat er circa 200 elektrische vrachtwagens en 700 elektrische bestelauto's zullen zijn: een extra vermogensvraag van 10 MW.

Opzetten energy hub als hoogst haalbare duurzame ingreep

Als nieuw te ontwikkelen terrein leent Groote Haar zich bij uitstek als een terrein waar is voorgesorteerd op de energietransitie en de hieraan gekoppelde sterke stijging van de vraag naar elektriciteit. Overweeg de mogelijkheid tot het opzetten van een energy hub. Dit is een systeem dat binnen een bedrijventerrein de opwek, opslag en het verbruik van elektriciteit optimaal op elkaar én op de beschikbare energieinfrastructuur afstemt. Hierbij is het doel om zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie ook lokaal te gebruiken en zo efficiënt mogelijk met de bestaande energie-infrastructuur om te gaan. Op die manier wordt netcongestie voorkomen.

Het opzetten van een energy hub is echter wel een (kapitaal)intensieve operatie. Om te beginnen is organisatie door de bedrijven op het bedrijventerrein nodig. Belangrijk uitgangspunt is hierbij het hebben van een (goed functionerende) parkmanagementorganisatie op Groote Haar. Idealiter doen zoveel mogelijk partijen mee. Doorgaans is het nodig om een energiecoöperatie op te richten. Deze coöperatie zorgt voor de verrekening van de transportkosten en kan ook investeren in energieopwek en -opslag en in laadinfrastructuur. Daarnaast is het van belang dat de lokale netbeheerder mee wil werken. Ga dan ook tijdig in gesprek met netbeheerder Stedin.

Ondanks de (kapitaal)intensieve opzet van een energy hub, hebben verschillende bedrijventerreinen in Nederland inmiddels aangekondigd een hub op te zetten.



Energy hub op bedrijventerrein Pannenweg (gemeente Nederweert)

Bedrijventerrein Pannenweg is het eerste terrein in Nederland dat met behulp van een energy hub het netwerkcongestieprobleem heeft opgelost. Met behulp van een energiehandelsplatform (EHP) en een energiemanagementsysteem (EMS) te gebruiken wordt het mogelijk om te sturen op vermogen en lokaal opgewekte duurzame energie op te slaan en te leveren aan gebruikers binnen het bedrijventerrein. Een overschot van duurzaam opgewekte energie wordt opgeslagen in grote batterijpakketten op het terrein om tijdens piekvraag en in de nacht weer terug te leveren aan het net, Inmiddels zijn circa 30 bedrijven op het terrein aangesloten op de energy hub.

Bijlage A: Samenvatting van bijlagehoofdstukken

Deze managementsamenvatting bestaat uit een samenvatting van de analysehoofdstukken vier, vijf en zes.

Algemene economische uitgangspositie op de bedrijventerreinen

- Met ruim 8.300 banen op de bedrijventerreinen zijn de terreinen van onmisbare waarde voor de brede welvaart in Gorinchem. In totaal zijn er circa 23.000 banen in de gemeente: circa 35% van de totale werkgelegenheid is dus gevestigd op een bedrijventerrein. Slechts 10% van het totaal aantal vestigingen in Gorinchem is gevestigd op een bedrijventerrein.
- De sectorverdeling op de Gorcumse bedrijventerreinen is als traditioneel te zien. De grootste werkgevers zijn de industrie (zoals Corbion) en de sector vervoer en opslag (LCG). Ook de zakelijke dienstverlening is met 22% sterk vertegenwoordigd op de terreinen (zoals de Rabobank op Oost II).
- De totale werkgelegenheid op de Gorcumse bedrijventerreinen is in de periode 2018 t/m 2022 met circa 7% afgenomen. Met name op Avelingen Oost, West en Gorinchem Oost II nam de werkgelegenheid af. Deze daling valt gedeeltelijk te verklaren door het afnemen van bedrijfsactiviteiten bij onder andere Mercon en het wegtrekken van enkele bedrijven naar een locatie in een andere gemeente. Het aantal bedrijfsvestigingen nam in dezelfde periode juist met circa 6% toe. Voornamelijk startende bedrijven (eenmanszaken) tot middelkleine bedrijven zijn de afgelopen jaren gevestigd op Gorcumse bedrijventerreinen.
- De leegstand van bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen is historisch laag. Medio 2023 staat circa 0,5% van het bedrijfsvastgoed leeg. Een frictieleegstand van circa 5% is juist gezond en wenselijk. Dit betekent dat ondernemers momenteel geen schuifruimte hebben en dus ‘klem’ zitten. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken hebben nu vrijwel geen mogelijkheden.
- Er is significant meer kantorenleegstand op de Gorcumse bedrijventerreinen. In totaal staat circa 10% van het kantorenvastgoed op de bedrijventerreinen leeg. Hierbij is het aanbod van kantoren rondom het stadhuisplein niet meegenomen omdat deze panden niet binnen een bedrijventerreinencontour vallen.
- De Gorcumse bedrijventerreinen scoren goed op het fysiek-ruimtelijke domein, blijkt uit een analyse van Bureau Buiten (2019). De terreinen liggen er over het algemeen goed bij. De kwaliteit van het vastgoed is ruim voldoende en de terreinen zijn goed bereikbaar. Daarnaast is er weinig buitenopslag op straat en is er geen vandalisme geconstateerd. De indicator veiligheid wordt het best beoordeeld op de terreinen. Dit komt door de goede verlichting en de aanwezige beveiligingsvoorzieningen. Als zwak punt op de terreinen noemt Bureau Buiten het voorzieningenniveau en circulaire potentie. Zakelijke ontmoetingsplaatsen, bijvoorbeeld gekoppeld aan horeca, ontbreken veelal. Inmiddels is hierop al wel ingespeeld met de in 2023 geopende Van der Valk hotel op Oost II.

Gorinchem als centrumfunctie

- Gorinchem speelt een centrale rol binnen de regionale werkgelegenheid. Vanuit buurgemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden en Altena pendelen dagelijks in totaal ruim 2.500 meer werknemers naar Gorinchem om te werken dan dat er vanuit Gorinchem naar deze gemeenten pendelen. Ten opzichte van de gemeente Utrecht is er een logisch negatief pendelsaldo: meer Gorcumers werken in Utrecht dan andersom.

- Ook gekeken vanuit de bedrijfsdynamiek heeft Gorinchem een regionale centrumrol. De afgelopen tien jaar verhuisden er significant meer bedrijven (21) vanuit een andere gemeente naar een Gorinchems bedrijventerrein, dan er vanaf een Gorinchems bedrijventerrein wegtrokken. De inkomende bedrijven zijn voornamelijk middelklein van omvang (zowel uitgedrukt in het aantal banen als de kavelomvang). Circa 80% van de inkomende bedrijven had maximaal twintig werknemers in dienst. De gemiddelde omvang van het opgenomen bedrijfspand besloeg circa 1.500 m^2 begane vloeroppervlak.
- De meeste inkomende bedrijven (vanuit een andere gemeente) waren bedrijven actief in de groothandel en zakelijke dienstverlening.
- Circa vijftig bedrijven verhuisden de afgelopen tien jaar binnen Gorinchem zelf naar, van of tussen een bedrijventerrein. De meeste verhuizingen betrof een verhuizing van een pand op een bedrijventerrein naar een ander pand op een bedrijventerrein, meestal als gevolg van de groei van het bedrijf en niet kunnen voorzien van die groei op het bestaande kavel of pand. Ook waren er elf inkomende verhuizingen vanuit bijvoorbeeld een woonwijk naar een Gorinchems bedrijventerrein. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een schilder die eerst vanuit huis werkte maar behoefte had aan meer (opslag)ruimte.
- De inkomende bedrijfsbewegingen richting de Gorcumse bedrijventerreinen schetst indicatief een beeld van de bedrijfsdynamiek van Gorinchem. Tegelijkertijd wordt deze ook bepaald door de omvang van het aanbod. De afgelopen jaren is er nauwelijks vestigingsmogelijkheid geweest voor middelgrote tot grootschalige bedrijven in zowel uitgeefbare kavels als beschikbaar vastgoed. Alleen de komst van Koelcentrum Zederik vormt hierop een uitzondering.

Arbeidsmarkt en onderwijs

- De bevolking van Gorinchem zal naar verwachting met circa 8% groeien naar 41.500 inwoners richting 2035. Als gevolg van de vergrijzing zorgt deze groei niet voor een toename van de (potentiële) beroepsbevolking, deze zal naar verwachting met circa 5% afnemen in de periode t/m 2035.
- De arbeidsmarktregio Gorinchem is zeer krap. In totaal stonden er eind 2022 ruim 3.500 unieke vacatures open, vooral vanuit technische beroepen is veel vraag naar arbeidskrachten.
- De inwoners van Gorinchem zijn vooral middelbaar opgeleid (circa 40%). Hiermee ligt het opleidingsniveau van de gemeente redelijk in lijn met het landelijke beeld.
- Er is momenteel een mismatch tussen het gevraagde opleidingsniveau van werkgelegenheid in Gorinchem. Uit een analyse blijkt dat de vraag naar personeel op de Gorcumse bedrijventerrein voor een groot deel (circa 60%) bestaat uit praktisch opgeleid personeel. Dit is voornamelijk te verklaren door het grote aandeel vestigingen in de logistiek (60% praktisch opgeleid), de bouw (75%) en industrie (70%).
- De grote vraag naar praktisch geschoold personeel door Gorcumse bedrijven kan slechts gedeeltelijk worden opgevangen met inwoners van Gorinchem zelf. De grote inkomende pendel vanuit de buurgemeenten zorgt mogelijk voor het invullen van deze praktische banen bij Gorcumse bedrijven. Ook wordt er naar verwachting steeds vaker gebruik gemaakt van arbeidsmigranten. Zo werkten er in 2017 al ruim 2.500 arbeidsmigranten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Toekomstige ruimtevraag

- Vanuit de behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland blijkt een ruimtevraag naar bedrijfskavels in de Alblasserwaard in de periode 2023 t/m 2040 van circa 47 hectare. Een aanzienlijk deel van deze ruimtevraag bestaat uit middelgrote tot grootschalige logistiek.
- Hier tegenover staat een uitgeefbaar planaanbod van circa tien hectare. Er is dus een groot tekort aan uitgeefbare kavels de komende vijftien jaar. Er zijn enkele zachte plannen in de regio (zoals de ontwikkeling van de Parralelweg in Molenlanden), maar ook deze ontwikkeling is niet voldoende om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien.

- Groote Haar dient ook een bredere, regionale bedrijfsruimtemarkt. Zowel vanuit de Utrechtse, Brabantse als Gelderse regio zal er interesse zijn in het terrein. Alle drie deze regio's kampen met een (groot) tekort aan uitgeefbare bedrijfskavels. Door deze krapte is Groote Haar ook voor bedrijven uit de omliggende regio's een extra interessante vestigingslocatie.
- Als additionele ruimtevraag zal Groote Haar ruimte bieden voor het verplaatsen van bedrijven door de (gedeeltelijke) transformatie van de Schelluinsestraat en Arkelsedijk I. Deze transformatie levert naar verwacht circa 8,5 hectare vervangingsvraag op.

Bijlage B: Economisch profiel Gorinchem

Gorinchem beschikt over een aantal bedrijventerreinen die een belangrijk rol spelen in de lokale en regionale economie. Deze terreinen trekken bedrijvigheid aan en zorgen voor werkgelegenheid. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de economische situatie en uitgangspositie van de bedrijventerreinen in Gorinchem, maar ook een brede sociaaleconomische situatie binnen de gemeente. We kijken naar relevante economische indicatoren waaronder de werkgelegenheidsontwikkeling, leegstand en verhuisbewegingen van de terreinen. Hierdoor krijgen we een beter beeld van de economische kracht van Gorinchem en de rol van de terreinen in de regionale economie. Figuur 1 geef de ligging van de bedrijventerreinen weer.

Figuur 6: ligging bedrijventerreinen Gorinchem



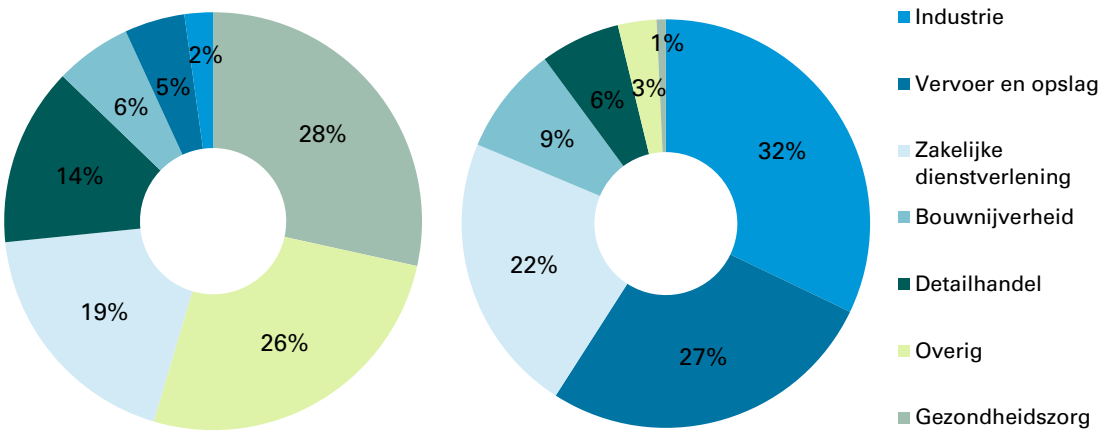
Bron: IBIS, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2023.

B.1 Werkgelegenheidsstructuur

Industriële sector sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen in Gorinchem

Onderstaand figuur geeft de werkgelegenheidsverdeling over verschillende sectoren op de Gorcumse bedrijventerreinen weer (rechts). In totaal werken er ruim 8.300 mensen op deze terreinen. De verdeling is divers en redelijk evenwichtig. Dit is wenselijk omdat het de afhankelijkheid van één sector vermindert. De lokale economie is dan minder kwetsbaar. De grootste sector op de terreinen is industrie: circa 32% is werkzaam in deze sector. Doorgaans vallen bedrijven die goederen produceren en verwerken in deze categorie. Dit varieert van de vervaardiging van chemische producten tot het recyclen van afval. Ruim een kwart van de werknemers is werkzaam in de sector vervoer en opslag. Deze sector omvat bedrijven die betrokken zijn bij transportzaken als vrachtvervoer, opslag en postdiensten. Qua werkgelegenheid staat de sector zakelijke dienstverlening op plek drie. Hiertoe worden onder andere financiële instellingen, adviesbureaus en uitzendbureaus gerekend. Bouwnijverheid, detailhandel en de categorie overig[4] zijn wat werknemersaantallen betreft relatief klein.

Figuur 7: werkgelegenheidsverdeling naar sector op bedrijventerreinen (rechts) en Gorinchem overig (links)



Bron: LISA, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Buiten de bedrijventerreinen veel banen in de gezondheidszorg door het Beatrixziekenhuis

De werkgelegenheidsverdeling naar sector van overig Gorinchem (dus zonder de bedrijventerreinen) geeft een totaal ander beeld. Dit is logisch. Gezondheidszorg is de kleinste sector op de bedrijventerreinen, terwijl het de grootste is in overig Gorinchem. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van het Beatrixziekenhuis (circa 1.000 banen). Daarnaast is de grootste sector op de bedrijventerreinen (industrie) de kleinste sector in overig Gorinchem.

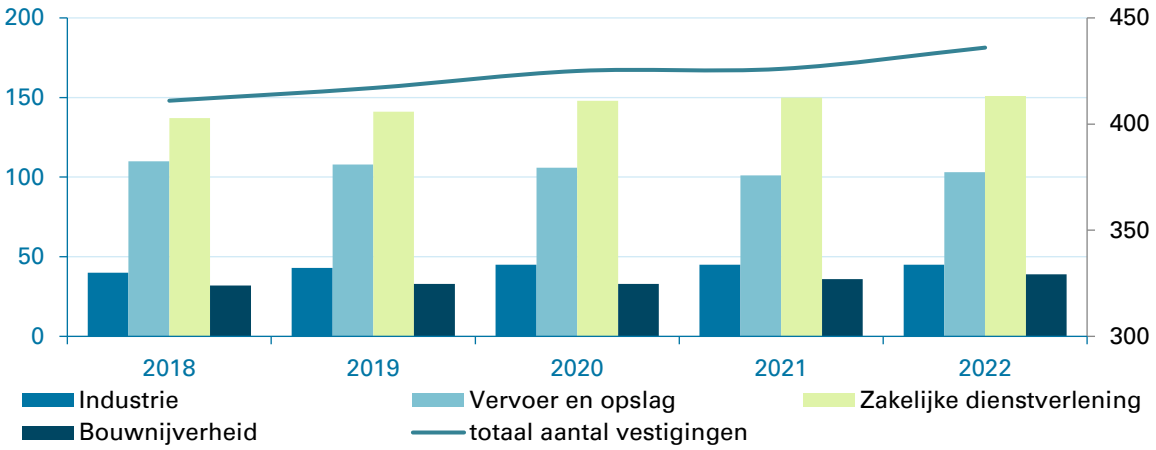
Het totaal aantal vestigingen op de bedrijventerreinen groeit

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling van het aantal vestigingen in de grootste vier sectoren op de bedrijventerreinen (linkeras) en de ontwikkeling van het totaal aantal vestigingen (rechteras). Het betreft de ontwikkeling van de afgelopen vijf jaar. De meeste sectoren vertonen een groeiend of stabiel patroon in de afgelopen jaren. Het totaal aantal bedrijven in deze vier sectoren is met circa 6% gegroeid van 319 naar 338. De grootste groei vond plaats in de sector

[4] Onder de categorie overig vallen de sectoren: overheidsdiensten, onderwijs, logies-, maaltijd- en drankverstrekking, openbaar bestuur en cultuur, sport en recreatie.

zakelijke dienstverlening (+14), gevolgd door bouwnijverheid (+7) en industrie (+5). Vervoer en opslag (-7) is de enige sector waarvan het aantal vestigingen is afgenomen. De grafiek van het totaal aantal vestigingen vertoont de afgelopen vijf jaar stabiele groei (circa 6%).

Figuur 8: ontwikkeling vestigingen op bedrijventerrein afgelopen 5 jaar per sector en totaal



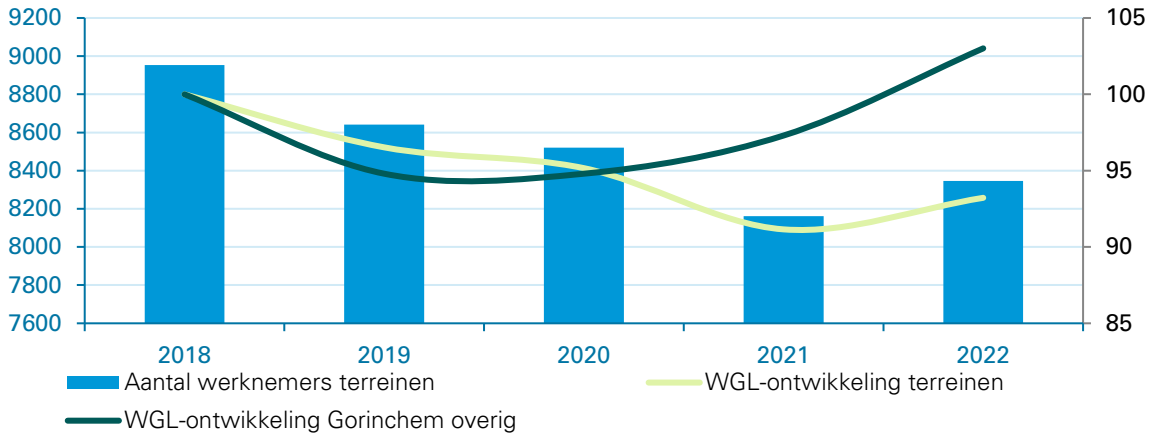
Bron: LISA, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Werkgelegenheid op bedrijventerrein nam af door vertrek of verlies van enkele grote werkgevers

Het aantal werknemers op de bedrijven is de afgelopen vijf jaar afgenomen. Het betreft een afname van circa 600 werknemers (±7%). Dit komt onder andere door het vertrek of verlies van enkele grote werkgevers (zie volgende paragraaf). Zoals figuur 6 laat zien daalde het aantal werknemers in de periode 2018-2021. Daarna is er sprake van lichte groei. Opvallend is dat het aantal bedrijfsvestigingen in dezelfde periode is toegenomen. De toename van het aantal zzp'ers op de Gorcumse bedrijventerreinen is hier voornamelijk de oorzaak achter. In totaal steeg het aantal bedrijfsvestigingen met één geregistreerde arbeidsplaats met ruim 40% (van 78 vestigingen in 2018 naar 112 vestigingen in 2022).

De werkgelegenheidsontwikkeling in de rest van Gorinchem (dus zonder de terreinen) vertoond een soortgelijke grafiek. Ook hier nam het aantal werknemers de eerste jaren af om vervolgens te gaan stijgen. Het omslagpunt kwam hier echter eerder. De grootste groei vond plaats in de gezondheidszorg. In verschillende afdelingen van het Beatrixziekenhuis steeg het aantal werknemers de afgelopen jaren hard. Ook de sector bouwnijverheid groeide aanzienlijk. Dit komt vooral door toename van het aantal zzp'ers.

Figuur 9: werkgelegenheidsontwikkeling absoluut en geïndexeerd (index 2018=100)



Bron: LISA, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Ontwikkeling sterk verschillend per terrein door verplaatsing, groei of krimp grotere werkgevers

De afname van de werkgelegenheid en de toename van het aantal vestigingen is niet gelijk verdeeld over de bedrijventerreinen. Op enkele terreinen nam de werkgelegenheid sterk af, terwijl het aantal bedrijfsvestigingen wel steeg. Tabel 1 geeft de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het aantal vestigingen per terrein weer. De volgende zaken vallen op:

- Het aantal werknemers op Avelingen-Oost daalde met 14% (125 werknemers). Dit komt onder andere doordat Mercon Montage een aanzienlijk deel van zijn productie heeft moeten stoppen. Het bedrijf heeft zich teruggetrokken uit de bouw en focust nu op onderhoud en nieuwbouw van opslagtanks op terminals en raffinaderijen.
- Op Avelingen-West daalde vooral het absolute aantal werknemers aanzienlijk (circa 290 banen, 13%). Het verdwijnen van het bedrijf ICT-automatisering is hier deels de oorzaak van. Daarnaast verplaatste Gemeenschappelijke Regeling Avres met relatief veel werknemers naar de Schelluinsestraat.
- Het aantal werknemers en vestigingen op de Handelskade daalde aanzienlijk. Dit komt doordat een deel van dit terrein geherstructureerd is de afgelopen jaren.
- Op de Arkelsedijk II steeg het aantal werknemers juist. Dit komt door de sterke groei van Corbion.

Tabel 3: ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen per terrein (2018 – 2022)

Terrein	Banen 2018	Banen 2022	Vestigingen 2018	Vestigingen 2022	Mutatie banen	Mutatie vestigingen
Arkelsedijk II	517	692	1	1	+33,8%	0,0%
Avelingen Oost	920	793	23	25	-13,8%	+8,7%
Avelingen West	2.222	1.934	58	58	-13,0%	0,0%
Gorinchem Oost I	1.705	1.642	114	124	-3,7%	+8,8%
Gorinchem Oost II	756	645	28	29	-14,7%	+3,6%
Handelskade	54	11	5	3	-79,6%	-40,0%
Linge II	350	299	36	30	-14,6%	-16,7%
Papland	1.595	1.497	118	136	-6,1%	+15,3%
Schelluinsestraat	793	790	26	27	-0,4%	+3,8%
Zuiderlingedijk	41	38	2	2	-7,3%	0,0%
Totaal	**8.953**	**8.346**	**411**	**436**	**-6,8%**	**+6,1%**

Bron: LISA, 2018 – 2022. Bewerking: Stec Groep, 2023.

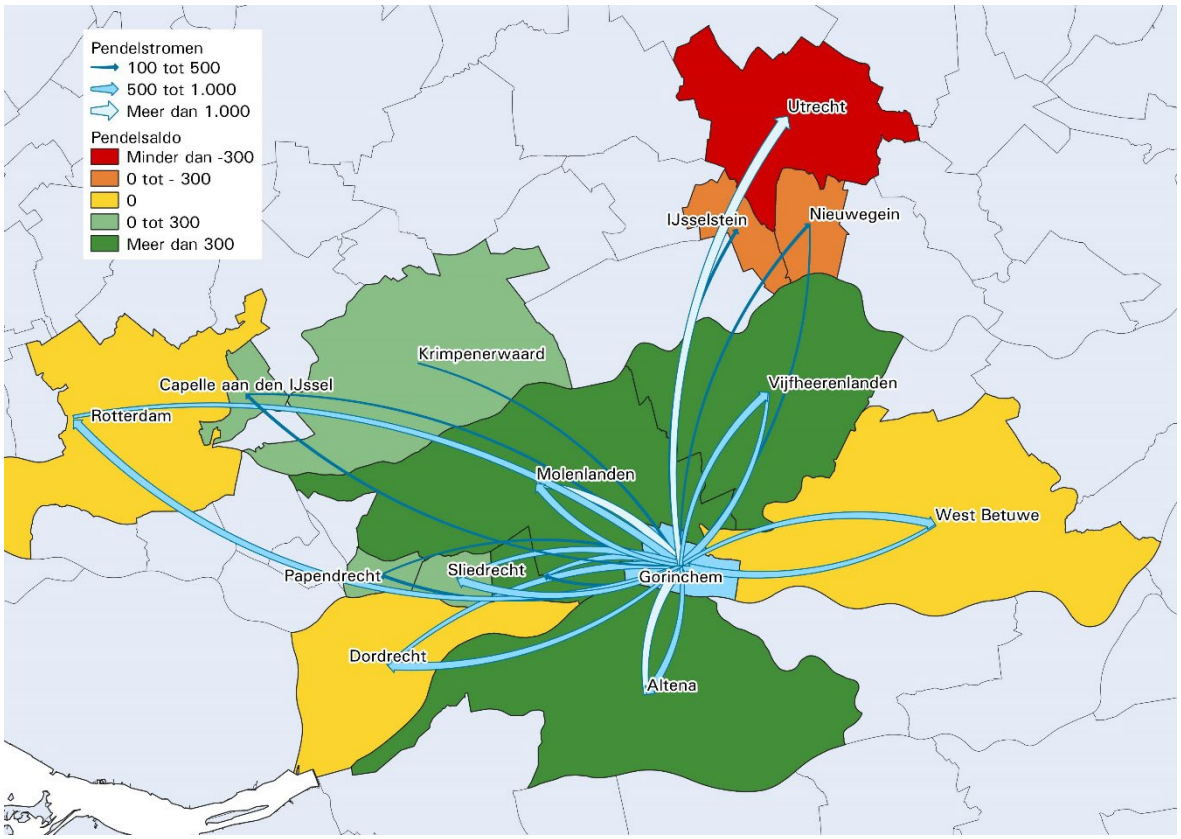
B.2 Gorinchem heeft centrale rol in regionale werkgelegenheid

Gorinchem heeft een centrumfunctie wat betreft de lokale tot regionale werkgelegenheid. Gorinchem heeft een positief pendelsaldo (+3.900): dagelijks reizen er meer mensen naar Gorinchem om daar te gaan werken dan dat er mensen uit Gorinchem reizen om elders te werken.

Kijkende naar de pendelbewegingen valt op dat het grootste aandeel pendelstromen uit buurgemeenten Altena, Molenlanden en Vijfheerenlanden komt. Het gaat om meer dan 1.000 inkomende forensen per gemeente. Vanuit Gorinchem reizen aanzienlijk meer personen naar Utrecht, IJsselstein en Nieuwegein dan dat er werknemers vanuit deze gemeente naar Gorinchem pendelen. Gezien de economische- en werkgelegenheidsgebieden in deze gemeenten is dit echter logisch.

Op het gebied van werkgelegenheid neemt Gorinchem dus een centrale rol in binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, maar ook voor de gemeente Altena. Dit komt onder andere door de goede (auto)bereikbaarheid van Gorinchem vanuit deze meer agrarische gemeenten.

Figuur 10: pendelstromen van- en naar Gorinchem



Bron: CBS, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2023.

Tabel 4: In- en uitgaand pendelsaldo gemeente Gorinchem

Gemeente	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Altena	1.800	600	1.200
Molenlanden	1.700	800	900
Hardinxveld-Giessendam	1.000	400	600
Vijfheerenlanden	900	500	400
Papendrecht	400	100	300
Capelle aan den IJssel	300	100	200
Krimpenerwaard	200	0	200
Sliedrecht	700	600	100
Dordrecht	600	600	0
Rotterdam	900	900	0
West Betuwe	500	500	0
Den Haag	100	200	-100
IJsselstein	0	200	-200
Nieuwegein	100	300	-200
Utrecht (gemeente)	400	1.100	-700
Overig	2.400	1.200	1.200

Bron: CBS (2019); Bewerking: Stec Groep, 2023.

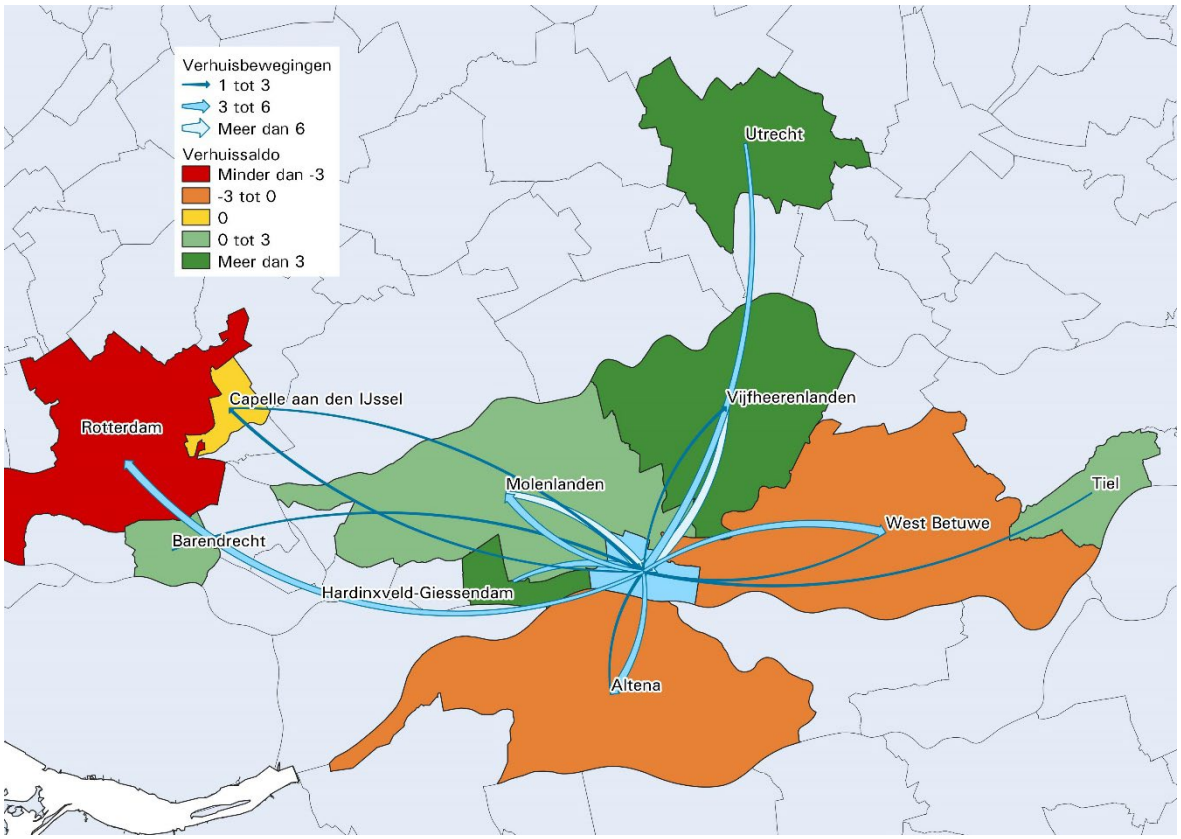
B.3 Positief saldo verhuisbewegingen bedrijven

Het verhuissaldo van- en naar de Gorcumse bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar is positief: er zijn meer bedrijven naar Gorinchem gekomen dan er zijn weggegaan. In totaal zien we een positief verhuissaldo naar bedrijventerreinen in Gorinchem van 21 bedrijven.

De verhuisbeweging van de bedrijven wordt gekenmerkt door een relatief lokaal karakter: de meeste verhuizende bedrijven komen uit Vijfheerenlanden (7), Molenlanden (6) en Utrecht (5). In tegenstelling tot de sterke uitgaande pendelstromen richting Utrecht, is de sterke instroom van Utrechtse bedrijven richting Gorinchem opvallend. De bedrijventerreinen van de gemeente Utrecht (maar bijvoorbeeld ook Nieuwegein) zitten zo goed als vol en nieuwe terreinontwikkeling is hier nauwelijks mogelijk. De verwachting is dat de interesse van Utrechtse bedrijven richting het Gorcumse in de komende jaren verder zal toenemen als gevolg van deze ruimtedruk.

Ook de uitgaande bewegingen worden gekenmerkt door het lokale karakter. De meest populaire bestemmingen zijn de gemeenten Molenlanden (5), Altena (4) en Rotterdam (4). Het verhuissaldo in Rotterdam en Altena is negatief. In tegenstelling tot de pendelstromen: daar is het saldo van Gorinchem ten opzichte van Rotterdam en Altena respectievelijk neutraal en positief. Net als bij de pendelstromen komt het gros van de inkomende en uitgaande verhuizingen uit de regio. Dit past in het landelijk beeld. Doorgaans zijn bedrijven sterk gebonden en verbonden aan één regio. Dit komt bijvoorbeeld door de beschikbaarheid van personeel, nabijheid van klanten en leveranciers en de waarde die zij hechten aan de lokale/regionale ondernemerscultuur.

Figuur 11: lin- en uitkomende verhuisbewegingen bedrijventerreinen (2013-2022)



Bron: Vastgoeddata, 2013-2022; Bewerking: Stec Groep, 2023.

Tabel 5: verhuissaldo bedrijven van en naar bedrijventerreinen in Gorinchem

Gemeenten	Uitgaand	Inkomend	Saldo
Vijfheerenlanden	1	7	6
Utrecht	0	5	5
Hardinxveld-Giessendam	0	4	4
Barendrecht	0	2	2
Tiel	0	2	2
Molenlanden	5	6	1
Capelle aan den IJssel	2	2	0
West-Betuwe	3	2	-1
Altena	4	2	-2
Den Haag	2	0	-2
Rotterdam	4	0	-4
Overig	6	17	11
Totaal	**29**	**50**	**21**

Bron: Vastgoeddata, 2013-2022; Bewerking: Stec Groep, 2023

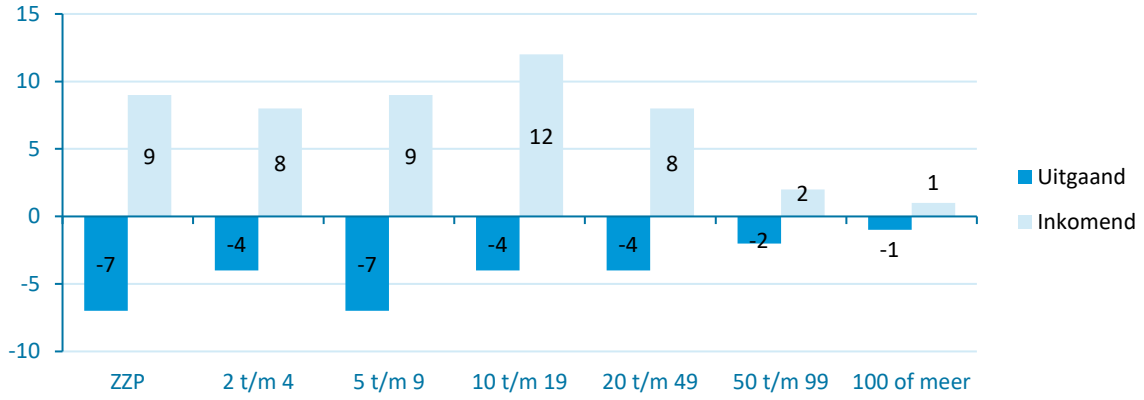
Positief saldo inkomende bedrijven: vooral instroom (middel)kleine bedrijven

De afgelopen tien jaar verhuisden er significant meer bedrijven naar een Gorinchems bedrijventerrein, dan er vanaf een Gorinchems bedrijventerrein wegtrokken. De inkomende verhuisbewegingen worden gekenmerkt door een relatieve kleinschaligheid, uitgedrukt in de werkgelegenheid per bedrijf. Van de 50 bedrijven die richting een Gorinchems bedrijventerrein trokken, bieden circa 38 bedrijven werkgelegenheid aan maximaal twintig personen.

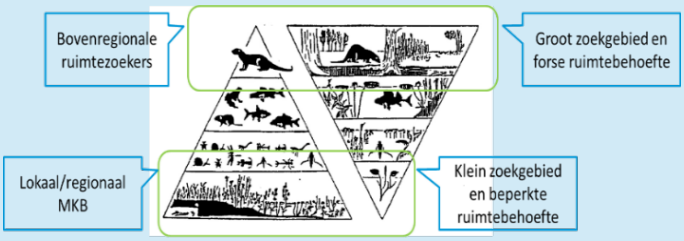
Onderstaand figuur geeft het aantal inkomende en uitgaande verhuisbewegingen van bedrijven weer naar grootteklasse. De volgende zaken vallen op:

- Er komen veel meer bedrijven van twee tot twintig werknemers binnen (38) dan dat er vertrekken (22). Deze groep heeft een groot aandeel in het aantal verhuizingen. Het aandeel in de totale werkgelegenheid van bedrijven in deze grootteklasse is relatief laag.
- Er is één relatief groot bedrijf (met meer dan honderd werknemers) vertrokken. Zo is Clarios Netherlands, een producent van geavanceerde batterijen, naar Rotterdam verhuisd. Er is ook één relatief groot bedrijf met honderd werknemers of meer naar Gorinchem verhuisd. Haars Groep, gespecialiseerd in personenvervoer, verhuisde van Groot-Ammers (Molenlanden) naar Gorinchem.
- Een voorbeeld van een vertrekkend bedrijf uit de categorie 10 t/m 19 werknemers is Interdobs BV. Dit bedrijf is verplaatst naar Den Bosch. Aldiver Uitzendbureau vestigde zich juist in Gorinchem. Dit bedrijf zat eerst in Moerdijk.
- Het verhuissaldo is positief: er zijn in totaal 29 bedrijven vertrokken van de terreinen en vijftig bedrijven hebben zich gevestigd.

Figuur 12: inkomende en uitgaande verhuisbewegingen op bedrijventerreinen



Bron: Vastgoeddata, 2013-2022; Database Locatiebeslissingen Nederland; Bewerking: Stec Groep, 2023



Tweekoppigheid bedrijfsruimte markt

In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio. Tot de eerste groep behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het mkb. Denk aan loodgietersbedrijven, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie is klein in aantal maar veelal fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevraag.

B.4 Verhuizingen binnen gemeente Gorinchem

In totaal waren er de afgelopen tien jaar 47 verhuisbewegingen binnen de gemeente Gorinchem. Er zijn drie type verhuizingen:

Nummer	Omschrijving	Aantal
1	Van een bedrijventerreinen in Gorinchem naar een bedrijventerrein in Gorinchem	30
2	Van een bedrijventerrein in Gorinchem naar een locatie elders in Gorinchem	6
3	Van een locatie elders in Gorinchem naar een bedrijventerrein in Gorinchem	11

1. Verhuizingen van en naar een bedrijventerrein

Het gros van de verhuisbewegingen in Gorinchem valt onder deze groep. Er zijn verschillende redenen waarom een bedrijf verhuist van het ene bedrijventerrein naar het andere bedrijventerreinen. Denk aan uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, veranderende bedrijfsbehoeften of beter passende locatiekenmerken. De sectorverdeling van deze groep is zeer divers. Over het algemeen zijn dit bedrijven die qua ruimtebehoefte en omgevingshinder op een bedrijventerrein thuishoren. Een goed voorbeeld hiervan is de uitbreiding van Multi Instruments door de aankoop van een nieuw pand aan de Edisonweg (en het behouden van het oude pand).

2. Verhuizingen van een terrein naar een locatie elders

Er zijn zes bedrijven vertrokken van de bedrijventerreinen die geen plekje op een ander terrein hebben teruggevonden. Dit zijn veelal bedrijven met een relatief lage milieucategorie. Vijf bedrijven vallen dan ook onder de categorie zakelijke dienstverlening. Voor dit type bedrijf is bereikbaarheid een relevante locatie-eis. Een aantal bedrijven zijn daarom verhuisd naar de kantorenlocatie bij het station van Gorinchem. De bereikbaarheid is hier beter dan op een bedrijventerrein. Een voorbeeld van dit type verplaatsers is de verhuizing van Klop beheer van Arkelsedijk I naar een pand naast het station.

3. Verhuizingen naar de terreinen toe

Twaalf bedrijven in de gemeente zijn de afgelopen tien jaar verhuisd naar een locatie op een bedrijventerrein. Vaak is een bedrijf toe aan een volgende stap. Het groeit uit zijn jasje. Bij bedrijfsuitbreiding is een locatie op een bedrijventerrein vaak beter geschikt. De infrastructuur is er op ingesteld en er is meer milieuhinder mogelijk. Een voorbeeld van dit type verplaatsers is de verhuizing van elektricien Westelacken van een bedrijf aan huis naar een bedrijfsverzamelgebouw op Papland.

B.5 Kleinschaligheid inkomende bedrijven ook zichtbaar in opgenomen vastgoed

De relatieve kleinschaligheid (uitgedrukt in werkgelegenheid) van de inkomende bedrijfsverplaatsingen naar een Gorinchems bedrijventerrein, is ook herkenbaar in het opgenomen vastgoed van deze bedrijven.

Koppeling verhuisbewegingen aan Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Voor deze analyse zijn de adressen van de bedrijven die naar Gorinchem zijn verhuisd gekoppeld aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hiermee wordt inzicht gegeven in de omvang, locatie en het type vastgoed. In tabel 4 zijn verschillende uitsneden van de bedrijventerreinen weergegeven. Een gekleurd pand duidt op een inkomende verhuizing. Bij het eigendom of gebruik van het bedrijfsvastgoed maken we onderscheid tussen single-tenant en multi-tenant. Single-tenant verwijst naar een situatie waarbij één enkele huurder of eindgebruiker het volledige pand bezet. Multi-tenant verwijst naar een situatie waarbij meerdere huurders of eindgebruikers gebruik maken van hetzelfde pand of kavel (zoals een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw).

Gemiddeld pand inkomende verhuizingen: circa 1.500 m² groot, gemiddeld bouwjaar 2000

De gemiddelde omvang van een pand waarin een inkomende verhuizing heeft plaatsgevonden, is circa 1.500 m² (begane grond oppervlakte, BGO). Dit gaat om alle soorten vastgoed; zowel bedrijfsruimte, kantoorruimte en bedrijfsverzamelgebouwen. Er zit veel variatie in de omvang van de panden. Zo is bijvoorbeeld het pand van Merford aan de Franklinweg op bedrijventerrein Oost II ruim 11.000 m² BGO groot. Daarnaast zijn er ook enkele kleine bedrijven gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Deze bedrijven hebben een omvang van circa 100 m². Het gros van de bedrijven valt onder de categorie klein mkb en heeft een omvang tussen de 500 en 2.000 m².

Het gemiddelde bouwjaar van deze panden is 2000. Vastgoed rond het jaar 2000 wordt over het algemeen nog als modern beschouwd. Constructiemethoden en bouwvoorschriften voldoen nog steeds aan de huidige (technische) normen. Er zijn echter een aantal uitschieters. Zo is het pand aan de Avelingen-West 3 ruim vijftig jaar oud (bouwjaar 1970). Het pand aan de Edisonweg 25 is daarentegen een stuk jonger: het bouwjaar hiervan is 2017.

Bedrijventerrein Papland populairste bestemming onder inkomende bedrijven

De meeste inkomende bedrijven (vanaf 2013) verhuisden naar bedrijventerrein Papland. Ruim 35% van bedrijven vond een pand op dit bedrijventerrein. Dit komt onder andere doordat Papland een relatief jong bedrijventerrein is. 18% van de inkomende bedrijven vestigde zich op Oost I. Op plek drie staat bedrijventerrein Oost II: 16% van de inkomende bedrijven vond hier een plekje. Op enkele terreinen zien we geen verhuisbewegingen, dit zijn: Arkelsedijk I Arkelsedijk II, Spijksedijk, Handelskade en Zuiderlingedijk.

Tabel 6: inkomende verhuizingen vanaf 2013

Terrein	Kaartweergave
Oost I & Oost II	
Schelluinsestraat, Avelingen-Oost en Avelingen-West	
Papland	

Bron: IBIS, 2021; BAG, 2023; Vastgoeddata (2013-2022); Bewerking: Stec Groep, 2023.

Grootschalige, bovenregionale ruimtevraag concentreert zich op Oost II en Avelingen

De grootschalige (inkomende) bedrijfsdynamiek naar de Gorcumse bedrijventerreinen is relatief beperkt. Dit is voornamelijk te verklaren door het ontbreken van beschikbare grotere kavels en/of panden op de bedrijventerreinen in Gorinchem.

Op bedrijventerrein Oost II zijn enkele (grotere) kavels beschikbaar; hier zien we dan ook één nieuwe vestiger. Dit is Koelcentrum Zederik (zie onderstaande illustratie). Dit bedrijf heeft zijn productie uitgebreid op deze nieuwe locatie. Daarnaast bieden de terreinen Avelingen Oost en West vanwege een goede bereikbaarheid (ligging aan A27 en de Merwede) een aantrekkelijke vestigingslocatie voor grotere (regionale) en maritieme bedrijven.

Tabel 7: bedrijfsprofiel Koelcentrum Zederik

Naam	Koelcentrum Zederik
Omvang kavel	2 hectare
Banen (2022)	40 banen (inclusief uitzendkrachten)
Omschrijving activiteiten	Opslag, verpakking en sortering van geïmporteerd fruit. Grotendeels geautomatiseerd
Reden vestiging	Extra vestiging vanwege groei bedrijfsactiviteiten

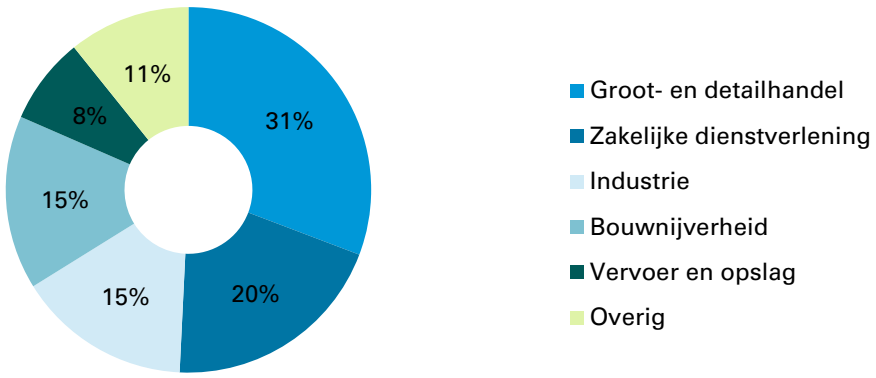


Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (2023) & koelcentrum-zederik.nl

Groot- en detailhandel grootste sector onder inkomende bedrijven

Onderstaand figuur geeft de sectorverdeling van de inkomende bedrijven weer. De indeling is gemaakt op basis van SBI-codes. Groot- en detailhandel is met circa 30% de grootste sector. Zo kwam koffie groothandel Melitta naar Gorinchem. Dit bedrijf valt onder de categorie 10 t/m 19 werknemers. Zakelijke dienstverlening is de tweede grootste sector (20%). Hiertoe behoren onder andere enkele adviesbureaus en één administratiekantoor. De sectoren industrie en bouwnijverheid zijn beide goed voor 15% van de inkomende bedrijven.

Figuur 13: sectorverdeling inkomende bedrijven



Bron: BAG, 2023; Vastgoeddata (2013-2022); Bewerking: Stec Groep, 2023

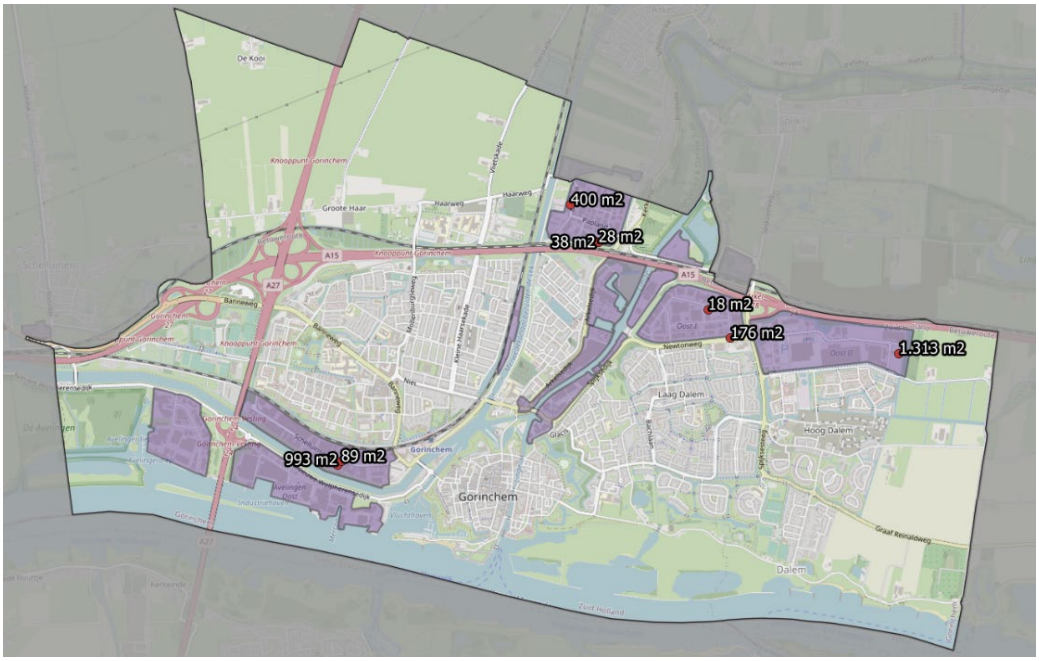
B.6 Leegstand bedrijfsvastgoed Gorinchem historisch laag

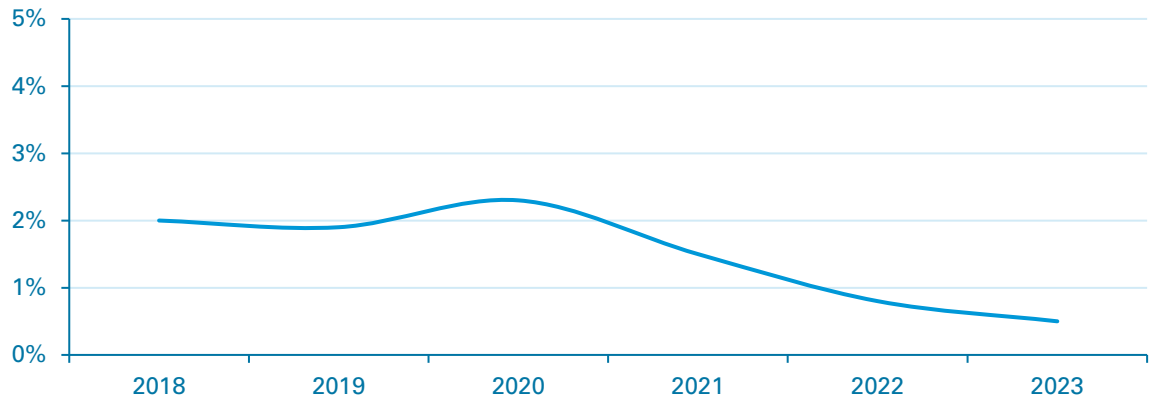
De leegstand van bestaand bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen van Gorinchem is historisch laag. Verspreid over de bedrijventerreinen worden er circa negen panden aangeboden (peildatum: mei, 2023). Deze omvatten gezamenlijk circa 3.500 m² bedrijfsoppervlak (hoofdfunctie: bedrijfsruimte). Hiermee staat slechts circa 0,5% van de totale voorraad aan bedrijfsvastgoed op de Gorcumse bedrijventerreinen leeg. Daar komt bij dat meer dan de helft van de totale leegstand afkomstig is van twee panden. Het overige aanbod is (zeer) kleinschalig van omvang.

Met een leegstandspercentage van circa 0,5% staat er historisch weinig bedrijfsvastgoed leeg in Gorinchem. Over de afgelopen jaren heen is dit percentage nooit onder de 2,5% gekomen en ligt hiermee (ver) onder een gezond frictieniveau. Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij- ondernemers.

Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% is juist gezond en wenselijk. Dit betekent dat ondernemers momenteel geen schuifruimte hebben en dus ‘klem’ zitten. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken hebben nu vrijwel geen mogelijkheden.

Figuur 14: kaartweergave en ontwikkeling leegstand bedrijfsvastgoed bedrijventerreinen





Bron: Leegstandsmonitor Stec Groep (meerdere jaargangen) en Funda in Business, peildatum juni 2023.

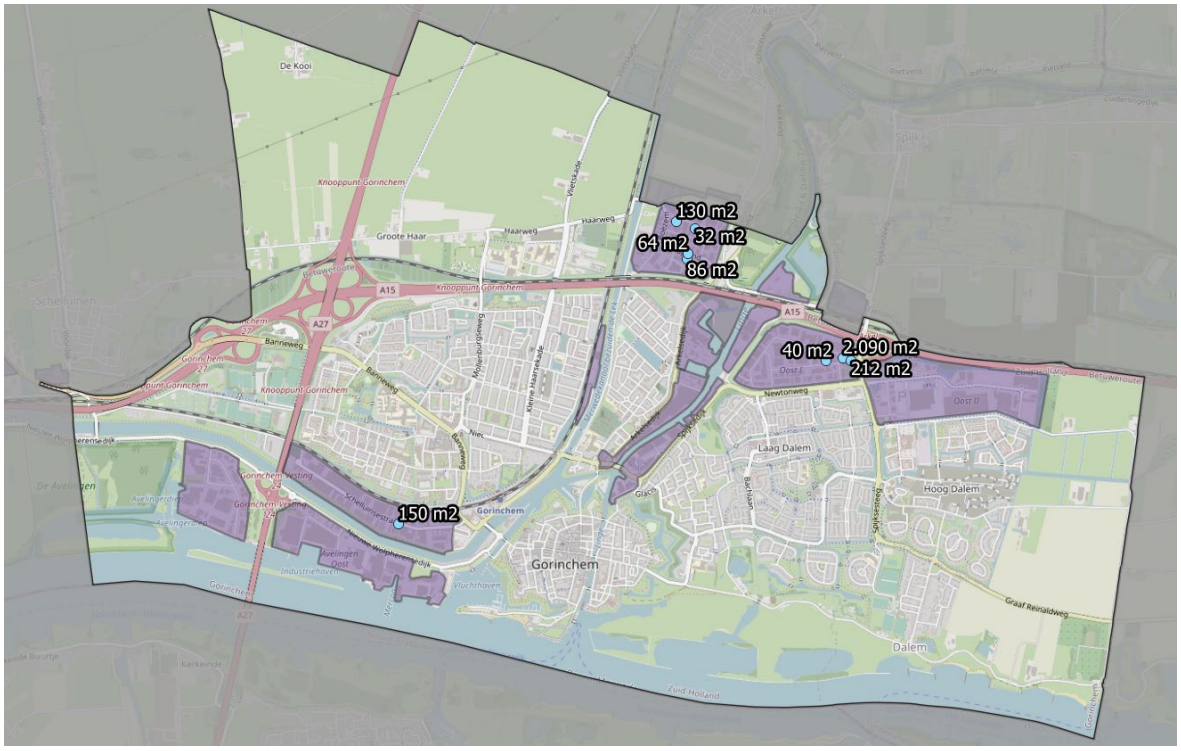
Meerdere grote kantoorpanden aangeboden op de bedrijventerreinen: circa 10% leegstand

Op de Gorcumse bedrijventerrein worden elf panden met een kantoorfunctie aangeboden. In totaal wordt er 8.000 m² kantoorruimte actief te huur of te koop aangeboden. Het aanbod is zowel kleinschalig (zoals ruimtes in een kantoorverzamelgebouw) als grootschalig (volledige zelfstandige kantoorpanden). Ook wordt regelmatig kantooroppervlak aangeboden bij actieve bedrijven. De bedrijfsruimte is dan in gebruik door een bedrijf dat bijvoorbeeld geen behoefte heeft aan de kantoorruimte.

Dit maakt het lastig om een goede procentuele schatting te maken van de precieze kantorenleegstand op de bedrijventerreinen in Gorinchem. Op basis van de voorraad vastgoed op de bedrijventerreinen die volledig in gebruik zijn als 'kantoorfunctie' (zoals de kantoren aan de Stephensonweg 8 en Papland 21) en panden die in gebruik zijn met een 'meervoudige en kantoorfunctie' (zoals het grote bedrijfspand Avelingen-West 34-90), schatten we het leegstandspercentage van kantoorvastgoed op de bedrijventerreinen in Gorinchem op circa 10%.

Het aanbod van kantoren rondom het stadhuisplein is niet meegenomen in dit leegstandspercentage omdat deze panden niet binnen een bedrijventerreinencontour vallen. Hier worden echter ook nog enkele kantoorpanden aangeboden, waarvan het Stadshuisplein 70 (2.700 m² BVO) ook aanzienlijk bijdraagt aan de leegstaande kantorenvoorraad in Gorinchem.

Figuur 15: actief aangeboden kantoorvastgoed op de bedrijventerreinen



Bron: Funda in Business, peildatum juni 2023; Bewerking: Stec Groep, 2023.

Gorinchem valt buiten regionale en provinciale toplocaties kantoren

Gorinchem is geen grootstedelijke toplocatie als vestigingslocatie voor kantoren. Hiermee bedoelen we binnenstedelijke locaties met een uitstekende Intercityverbinding en de aanwezigheid van voorzieningen. In Zuid-Holland zijn dit het Rotterdamse CBD en het Central Innovation District in Den Haag. In Utrecht is dit Utrecht Centraal. De verwachting is dat voor locaties gelegen buiten deze toplocaties, in de toekomst minder vraag is vanuit kantoorachtige bedrijvigheid. Houd hiermee rekening met de ontwikkeling van Groote Haar.

B.7 Bevolkingsprognose, beroepsbevolking en arbeidsmarkt

Gorinchem groeit de komende tien jaar met circa 3.000 inwoners

In 2022 telt Gorinchem circa 38.500 inwoners (CBS, 2022). Volgens bevolkingsprognose van het CBS groeit de bevolking van Gorinchem tot 2035 met circa 3.000 inwoners (8%). Hiermee zal het inwoneraantal van Gorinchem, in lijn met de beleidsarme prognosecijfers, in 2035 zijn gegroeid tot circa 41.500 inwoners. In deze CBS-prognose is echter geen rekening gehouden met ambities vanuit de Woon- en transformatievisie Gorinchem (2019). Hierin is niet het bevorderen van de groei van het aantal huishoudens als doel gesteld, maar een inzet op het versterken en diversifiëren van (de kwaliteit van) het woningaanbod. Hierdoor verwachten we dat de beleidsarme bevolkingsprognose van het CBS realistisch is.

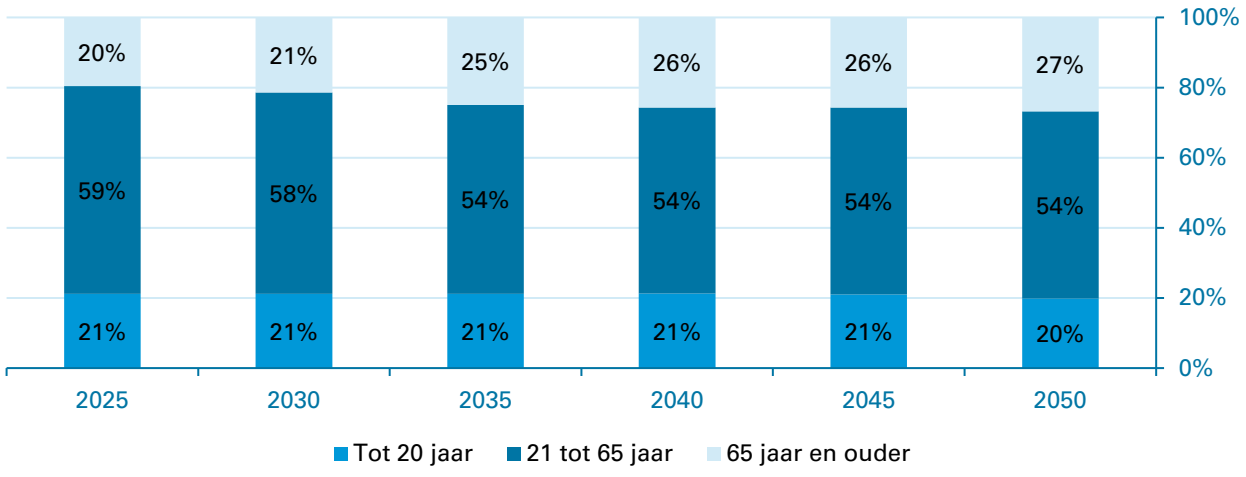
Ondanks groei bevolking zorgt vergrijzing voor afname potentiële beroepsbevolking

De potentiële beroepsbevolking in Gorinchem bestond in 2022 uit circa 28.000[5] personen (ArbeidsmarktInZicht.nl; 2022). Hiermee behoort anno 2022 circa 70% van de Gorinchemmers tot de potentiële beroepsbevolking. In de periode 2003-2022 is de potentiële beroepsbevolking met circa 12% gestegen. Dat is een absolute stijging van circa 3.000 personen. Niet iedereen maakt echter onderdeel uit van de arbeidsmarkt. Bijvoorbeeld door studie, arbeidsongeschiktheid of vervroegd pension. Van de potentiële beroepsbevolking behoorden er 20.000 personen tot de daadwerkelijke beroepsbevolking.

De vergrijzing zal in de toekomst zorgen voor een afname van de potentiële beroepsbevolking. Wanneer we kijken naar de toekomstige demografische ontwikkeling (zie onderstaand figuur), valt op dat de groep 65-plussers gaat groeien. In de periode 2025 tot 2035 stijgt deze groep met circa 5%, om daarna te stabiliseren. Het aandeel jongeren blijft gelijkt. Dit betekent dat de potentiële beroepsbevolking afneemt in de periode t/m 2035: naar verwachting neemt deze groep af met circa 5% ten opzichte van 2023.

Vertalen we de verwachte demografische ontwikkeling van Gorinchem naar de verwachte (beleidsarme) ontwikkeling van het aantal inwoners, dan omvat de potentiële beroepsbevolking in Gorinchem in 2035 circa 27.000 inwoners: een afname met 1.000 ten opzichte van 2022.

Figuur 16: toekomstige demografische ontwikkeling Gorinchem



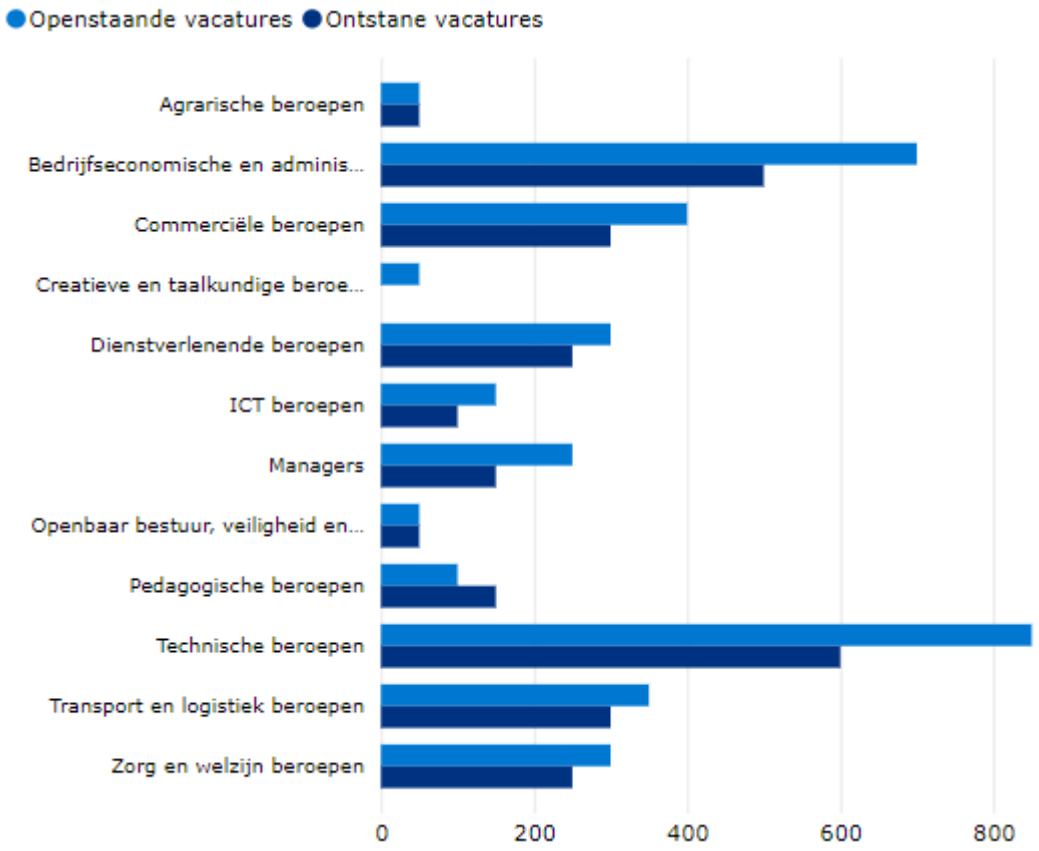
Bron: CBS, Regionale Bevolkingsprognose, 2023; Bewerking: Stec Groep, 2023

[5] Tot de potentiële beroepsbevolking worden alle personen van 15 tot en met 75 jaar gerekend.

3.500 openstaande vacatures in arbeidsmarktregio Gorinchem, iets minder krapte verwacht

In de arbeidsmarktregio Gorinchem[6] stonden in het vierde kwartaal van 2022 circa 3.500 unieke vacatures open, met name in de technische beroepen. Denk hierbij aan machinemonteurs, elektriciens, bouwvakkers of loodgieters. Ook staan er in de regio relatief veel bedrijfseconomische vacatures (zoals transportplanners en boekhoudkundig medewerkers) open.

Figuur 17: Openstaande en ontstane vacatures arbeidsmarktregio Gorinchem (Q4 2022)



Bron: UWV, kerncijfers arbeidsmarkt naar arbeidsmarktregio (2023)

Met circa 3.500 openstaande vacatures is de arbeidsmarktregio Gorinchem momenteel zeer krap. In haar Arbeidsmarktprognose 2023 – 2024 verwacht het UWV dat deze krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren - als gevolg van een afkoelende economie – enigszins afneemt en op het niveau van 2019 komt te liggen. Hiermee wordt de krapte iets minder, maar blijft aanwezig in beroepsgroepen als techniek, industrie, bouw, zorg en ICT.

[6] Onder de arbeidsmarktregio Gorinchem vallend de gemeenten Gorinchem, Molenlanden, Vijfheerenlanden

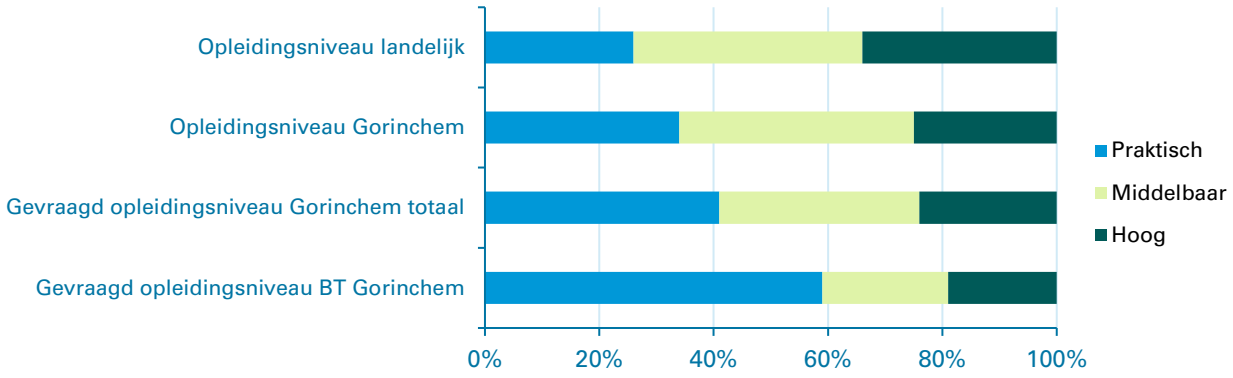
B.8 Mismatch tussen opleidingsniveau en werkgelegenheid Gorinchem

De inwoners van Gorinchem zijn vooral middelbaar opgeleid (circa 40%). Hiermee ligt het opleidingsniveau van de gemeente redelijk in lijn met het landelijke beeld.

Uit een analyse blijkt dat circa 8.000 banen op de Gorcumse bedrijventerrein voor een groot deel (circa 80%) bestaan uit praktisch tot middelbaar opgeleid personeel[7]. Dit is voornamelijk te verklaren door het grote aandeel vestigingen in de logistiek (60% praktisch opgeleid), bouw (75%) en industrie (70%). Dit type bedrijven heeft voornamelijk behoefte aan laag tot middelbaar (technisch/praktisch) opgeleid personeel.

Kijken we breder dan sec de bedrijventerreinen, dan zien we dat het gevraagde opleidingsniveau van de totale werkgelegenheid in Gorinchem (circa 23.500 banen) hoger is ten opzichte van de bedrijventerreinen. Het grote aandeel werkgelegenheid in bijvoorbeeld de gezondheidszorg (zoals bij het Beatrixziekenhuis) en de (zakelijke) dienstverlenende bedrijven langs de stationsweg zorgen voor meer vraag naar hoger opgeleid personeel.

Figuur 18: Opleidingsniveau inwoners Gorinchem en gevraagd opleidingsniveau banen



Bron: UWV, kerncijfers arbeidsmarkt naar arbeidsmarktregio (2023)

Mismatch vraag- en aanbod opleidingsniveau voornamelijk zichtbaar in praktische beroepen

De mismatch tussen het gevraagde opleidingsniveau van werkgelegenheid in Gorinchem (voornamelijk op de bedrijventerreinen) is met name zichtbaar in de meer praktische beroepen. De grote vraag naar praktisch geschoold personeel door Gorcumse bedrijven – met name op de bedrijventerreinen – kan slechts gedeeltelijk worden opgevangen met inwoners van Gorinchem zelf. De grote inkomende pendel vanuit de buurgemeenten zorgt mogelijk voor het invullen van deze praktische banen bij Gorcumse bedrijven.

Hierbij merken we wel op dat het gevraagde opleidingsniveau op basis van kengetallen is gebaseerd. Mensen kunnen uiteraard onder- of overgekwalificeerd werk uitvoeren. Ook interne opleidingen en trainingen zijn niet meegenomen in de ISCO-cijfers (alleen op basis van de laatst genoten opleiding).

[7] Op basis van de Beroepenclassificatie (ISCO en SBC), gebruikt door het CBS. Hierin wordt onderscheid gemaakt in (1) praktisch opleidingsniveau (ISCO-1 & 2): basisonderwijs, vmbo, eerste drie leerjaren van havo/vwo en entreeopleiding, voormalige assistentenopleiding (2) middelbaar opleidingsniveau, basisberoepsopleiding (mbo2) (ISCO-3): bovenbouw van havo/vwo, vakopleiding (mbo3), middenkader- en specialistenopleidingen (mbo4) en (3) theoretisch opleidingsniveau (ISCO-4): hbo, wo.

B.9 Sterke-zwakteanalyse bedrijventerreinen

Vitaliteit bedrijventerrein Zuid-Holland – Bureau Buiten

Bureau Buiten heeft in 2019 onderzoek gedaan naar de vitaliteit van bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland[8]. Dit onderzoek diende als bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie van de provincie. Het onderzoek richt zich (onder andere) op het functioneren van de bestaande terreinen. Hierin wordt een vitaliteitsscan uitgevoerd voor de bedrijventerreinen. Deze scan bestaat uit die pijlers: sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam en gezond. Binnen de pijlers zijn verschillende thema's opgenomen die aan de hand van een score (1 t/m 5) een indicatie geven van de vitaliteit van een bedrijventerrein.

De resultaten uit het onderzoek van Bureau Buiten zijn gebruikt voor een sterkte-zwakte analyse van de bestaande Gorcumse bedrijventerreinen. Er is geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op grotere bedrijventerreinen. Deze keuze is gemaakt omdat kleinere terreinen vaak uit slechts één of enkele bedrijven bestaan. Hierdoor zijn niet alle indicatoren goed in te vullen en ontstaat er mogelijk een vertekend beeld. Voor de gemeente Gorinchem zijn vier terreinen geselecteerd. Dit zijn Avelingen-Oost, Schelluinsestraat, Oost I en Oost II.

Klik hiernaast op het logo van Tableau Public om naar het interactieve dashboard van Bureau Buiten te gaan.



Sterk: terreinen scoren goed op het fysiek-ruimtelijke domein

De pijler fysiek ruimtelijk is opgebouwd uit verschillende indicatoren als openbare ruimte, bereikbaarheid en digitale infrastructuur. De Gorcumse bedrijventerreinen scoren op al deze indicatoren goed tot zeer goed. Alleen de indicator 'bouwpotentie' is voor alle terreinen negatief. De score op deze indicator wordt bepaald door de afstand tot een Natura 2000-gebied. Een kortere afstand tot zo'n gebied zorgt voor meer bouwvoorschriften. De nabijheid van het Lingegebied en Diefdijk Zuid zorgen voor de lage score op deze indicator. De terreinen liggen er over het algemeen goed bij. De kwaliteit van het vastgoed is ruim voldoende en de terreinen zijn goed bereikbaar. Daarnaast is er weinig buitenopslag op straat en is er geen vandalisme geconstateerd. De indicator veiligheid wordt het best beoordeeld op de terreinen. Dit komt door de goede verlichting en de aanwezige beveiligingsvoorzieningen.

Sterk: multimodaliteit van de terreinen

De terreinen scoren goed op het thema verkeer en vervoer. Dit komt onder andere door de ligging aan vaarwater voor goederenvervoer, aanwezigheid van het LCG, de nabijheid van een treinstation en de aanwezigheid van laadpalen op de terreinen. Een treinstation in de omgeving biedt een efficiënte en duurzame manier van transport voor zowel werknemers uit de bredere regio. Met de trein reizen vermindert bovendien de milieubelasting. Het bieden van voldoende laadmogelijkheden stimuleert de overgang naar duurzame mobiliteit. Werknemers kunnen hun elektrische auto opladen tijdens werktijd. Tenslotte is het hebben van een waterontsluiting een unique selling point. Dit geldt voor de terreinen Avelingen-Oost, Avelingen-West, Handelskade, Spijksedijk en Zuiderlingedijk. Hierdoor is het mogelijk om efficiënt grote volumes aan goederen te vervoeren. Ook is het vervoer van goederen via een schip duurzamer dan vervoer per vrachtwagen.

[8] Bureau Buiten (2020): Vitale Bedrijventerreinen Zuid-Holland. *Een bouwsteen voor de bedrijventerreinenstrategie 2020.*

Zwak: voorzieningenniveau op de bedrijventerreinen ondermaats

Uit het Dashboard vitale bedrijventerrein blijkt dat het voorzieningenniveau op de bedrijventerreinen ondermaats is. Gemiddeld genomen scoren de terreinen onvoldoende (1.9). Alleen bedrijventerrein Oost II krijg een voldoende, dit komt onder andere door de aanwezigheid van horeca op het terrein. Ook het provinciale gemiddelde is van alle terreinen is negatief (2.3). Voorzieningen op een bedrijventerrein bevorderen de uitwisseling tussen bedrijven en dragen daarmee bij aan het creëren van sociale cohesie. Zakelijke ontmoetingsplaatsen, bijvoorbeeld gekoppeld aan horeca, bevorderen de uitwisseling van ideeën. Dit leidt tot kennisdeling en samenwerking. Bovendien draagt het bij aan de aantrekkelijkheid van een terrein. Een factor die steeds belangrijker wordt bij het vinden van nieuwe werknemers.

Zwak: weinig circulaire potentie

Om de indicator circulaire potentie te scoren is onder andere gekeken naar het aantal circulaire banen. Dit zijn banen die zich bezighouden met aspecten van de circulaire economie. Denk aan bedrijven gespecialiseerd in recycling of deelvervoer. Meer banen met een circulaire potentie leidt tot een hogere score. Bedrijventerrein Oost I scoort als enige terrein een voldoende.

Tabel 8: Score bedrijventerreinen Gorinchem Bureau Buiten

Sociaal economisch	Gorinchem	Avelingen-Oost	Oost I	Oost II	Schelluinse-straat	Provinciaal Niveau
Totaal	2.3	2.2	2.2	2.6	2.3	3.0
Economische ontwikkeling	2.9	3.0	2.2	2.8	3.4	2.7
Circulair	2.3	2.0	3.0	2.0	2.0	2.9
Next economy	3.0	2.5	3.5	3.5	2.5	2.9
Organisatiegraad	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.4
Voorzieningen	1.9	1.7	1.3	3.0	1.7	2.3

Fysiek ruimtelijk	Gorinchem	Avelingen-Oost	Oost I	Oost II	Schelluinse-straat	Provinciaal Niveau
Totaal	3.4	3.5	3.3	3.8	3.0	3.5
Openbare ruimte	3.4	3.3	3.3	3.9	3.0	3.6
Vastgoed	3.8	3.7	3.7	4.3	3.3	3.6
Bereikbaarheid	3.7	3.8	3.8	3.6	3.6	3.5
Digitale bereikbaarheid	3.5	3.0	3.0	5.0	3.0	3.5
Veiligheid	4.5	5.0	5.0	4.5	3.5	3.8
Bouwpotentie	1.3	2.0	1.0	1.0	1.0	2.5

Duurzaam en gezond	Gorinchem	Avelingen-Oost	Oost I	Oost II	Schelluinse straat	Provinciaal niveau
Totaal	2.6	2.6	2.7	2.8	2.4	2.8
Energietransitie	2.4	1.7	2.0	2.7	2.2	2.2
Klimaatadaptatie	2.9	3.3	2.5	3.5	2.5	2.9
Circulaire economie	1.8	1.5	2.5	1.5	1.5	2.4
Gezonde werkomgeving	2.4	2.0	2.5	2.8	2.3	2.9
Biodiversiteit	2.9	2.8	3.5	2.8	2.8	3.2
Verkeer en vervoer	3.4	3.3	3.6	3.4	3.3	3.4

Bron: Vitaliteit bedrijventerreinen Zuid-Holland (2020), Bureau Buiten.

Bijlage C: Kwantitatieve vertaling toekomstige ruimtevraag

C.1 Vertaling provinciale behoefteraming

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerrein. De ruimtevraag is gebaseerd op bestaande, al uitgevoerde prognoses. Zo is gebruik gemaakt van de meest recente raming van de provincie Zuid-Holland en analyses van recente marktdynamiek. Deze raming is van provinciaal naar het schaalniveau van de subregio Gorinchem & Molenlanden.

Behoefteraming Bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

In opdracht van de provincie Zuid-Holland stelden we een prognose op voor bedrijventerreinen in de hele provincie. Doel van de behoefteraming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode 2021 t/m 2030, waarin in de gehele provincie Zuid-Holland een uitbreidingsvraag van circa 275 tot 665 hectare wordt berekend met en doorkijk voor daarna (2040).

De raming voor de provincie is beleidsarm. Dat wil zeggen dat de raming geen rekening houdt met beleidsinterventies of ambities. De raming is dan ook nadrukkelijk geen planningsopgave.

Autonome uitbreidingsvraag subregio Gorinchem & Molenlanden

De prognose bedrijventerreinen Zuid-Holland verdeelt de uitbreidingsvraag indicatief naar subregio's. De verdeling gebeurt op basis van een verdeelsleutel. Twee indicatoren zijn hierbij van belang: het aandeel in de netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Gorinchem en Molenlanden vormen samen één subregio.

De totale uitbreidingsvraag in de periode 2021 t/m 2030 voor de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is **8 tot 26 hectare**. De totale uitbreidingsvraag in de periode 2030 t/m 2040 voor de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is **-3 tot 21 hectare**.

In de Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030 wordt – op basis van de provinciale prognose – uitgegaan van de ruimtevraag in het hoge scenario. Ook geeft de provincie Zuid-Holland in haar herziening van het Omgevingsbeleid (module Wonen, Werken & Werelderfgoed) aan dat het hoge groeiscenario voor alle Zuid-Hollandse regio's naar verwachting het meest waarschijnlijke scenario is. In dit onderzoek hanteren we dan ook het EIB-hoog scenario als meest realistische scenario.

Tabel 9: uitbreidingsvraag subregio Gorinchem en Molenlanden

Periode	Uitbreidingsvraag EIB Laag (in hectare)	Uitbreidingsvraag EIB Hoog (in hectare)
2021 tot en met 2030	8	26
2031 tot en met 2040	-2,8	21,3
Totale ruimtevraag *(2023 tot en met 2040)*	**5,2**	**47,3**

Bron: Stec Groep: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2021.

Kwalitatieve verdeling ruimtevraag naar sector

In de provinciale behoefteraming wordt op regioniveau (voor Gorinchem is dit de regio Zuid-Holland Zuid) de totale ruimtevraag inductief uitgesplitst naar kwalitatieve sectoren. In onderstaande tabel wordt deze kwalitatieve uitsplitsing vertaald naar de kwantitatieve autonome ruimtevraag in de subregio Gorinchem en Molenlanden. Deze vertaling moet echter wel als indicatief worden gezien. Hieruit blijkt dat circa de helft van de verwachte ruimtevraag in de periode 2023 t/m 2040 te verwachten is vanuit middelgrote tot grootschalige logistiek. Ook de reguliere bedrijvigheid (met een aandeel van circa 20 tot 30%) heeft een aanzienlijke ruimtevraag.

Tabel 10: vertaling ruimtevraag subregio Gorinchem naar werkmilieu

Werkmilieu	Aandeel in uitbreidingsvraag	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2040
Regulier gemengd	± 20-30%	± 10 tot 14 hectare
Middelgrote tot grootschalige logistiek	± 40-50%	± 18 tot 24 hectare
Middelgrote tot grootschalige industrie	± 10-20%	± 5 tot 10 hectare

Bron: Stec Groep: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, 2021.

Recente (grotere) regionale transacties vanuit de diverse werkmilieus

De verwachte ruimtevraag t/m 2040 zoals hierboven is berekend, kent een tweeledigheid over de herkomst van deze vraag. Aan de ene kant is de ruimtevraag afkomstig vanuit de natuurlijke (door)groei van Gorcumse bedrijven. Voornamelijk vanuit de werkmilieus logistiek en industrie is deze vraag afkomstig vanuit een grotere regio. Dit type bedrijven zijn vaak kapitaalkrachtig en willen een nieuwe vestiging openen op een gunstige ligging ten opzichte van hun klantenbestand of afzetmarkt. Ook zoekt dit type bedrijven vaak een relatief grote kavel (vanaf één hectare) met goede ontsluitingsmogelijkheden, waardoor niet alle bedrijventerreinen een geschikte vestigingslocatie zijn.

Op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland geven we in de tabel hieronder een impressie van recente (grotere) bedrijfsverplaatsingen vanuit de werkmilieus logistiek en industrie in de omgeving van Gorinchem.

Tabel 11: Recente (grotere) regionale transacties logistiek en industrie

Bedrijf	Impressie	Activiteiten	Kavelomvang en locatie	Herkomst
Innocent Drinks		Productie van voedingsmiddelen	15 hectare (Maasvlakte)	Uitbreiding vanuit het Verenigd Koninkrijk
Metacon		Producent en leverancier van industriedeuren	2,5 hectare (Zuidplas)	Verplaatsing vanuit Gouda
Quartzline		Producent van kunststof vloerdelen	2 hectare (Dordrecht)	Verplaatsing vanuit Dordrecht
Kranendonk		Producent van robots	1,5 hectare (Tiel)	Uitbreiding van bestaande locatie
Kingspan		Producent van isolatiemateriaal	6,5 hectare (Tiel)	Nieuwe vestiging als gevolg van uitbreiding

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen (2023)

Aanbod in de regio beperkt, ook weinig nieuwe planontwikkeling verwacht

Tegenover een vraag (circa 47 hectare t/m 2040, uitgaande van het EIB-hoog scenario) in de gemeenten Molenlanden en Gorinchem, staat een (zeer) beperkt aanbod van uitgeefbare bedrijfsgrond. Alleen op Oost II (circa drie hectare), Schelluinen-West (circa 5,5 hectare) en Bleskensgraaf (circa één hectare) is nog direct uitgeefbare grond aanwezig.

Verder is de verwachting dat de uitgifte van bedrijventerrein 't Oog (Hardinxveld-Giesendam) in 2024 kan starten. Dit terrein (tien hectare netto) kan gedeeltelijk voorzien in de ruimtebehoefte van Gorinchem en Molenlanden. Tegelijkertijd bestaat er vanuit de eigen gemeente (en bijvoorbeeld ook vanuit Sliedrecht) ook een ruimtevraag. Verder zijn er (oriënterende) plannen om fase twee van bedrijventerrein Gelkenes (Molenlanden) te ontwikkelen. In hoeverre dit plan de komende jaren geconcretiseerd gaat worden is niet bekend. Ook is er in Molenlanden met het zachte plan Parallelweg (circa 9 hectare) op termijn extra aanbod beschikbaar. Dit plan ligt momenteel ter inzage.

Vanuit de (boven)lokale regio (de gemeenten Gorinchem en Molenlanden) is er t/m 2040 een aanzienlijke autonome ruimtevraag naar nieuwe bedrijfskavels: circa 47 hectare. Het direct uitgeefbaar aanbod in de subregio Gorinchem & Molenlanden is beperkt (circa tien hectare) en niet voldoende om in deze vraag te kunnen voorzien. Ook de ontwikkeling van (nu nog) zachte plannen zal niet volledig in de ruimtebehoefte kunnen voorzien. (boven)lokale ondernemers zullen dus ook naar Groote Haar kijken als mogelijke vestigingslocatie.

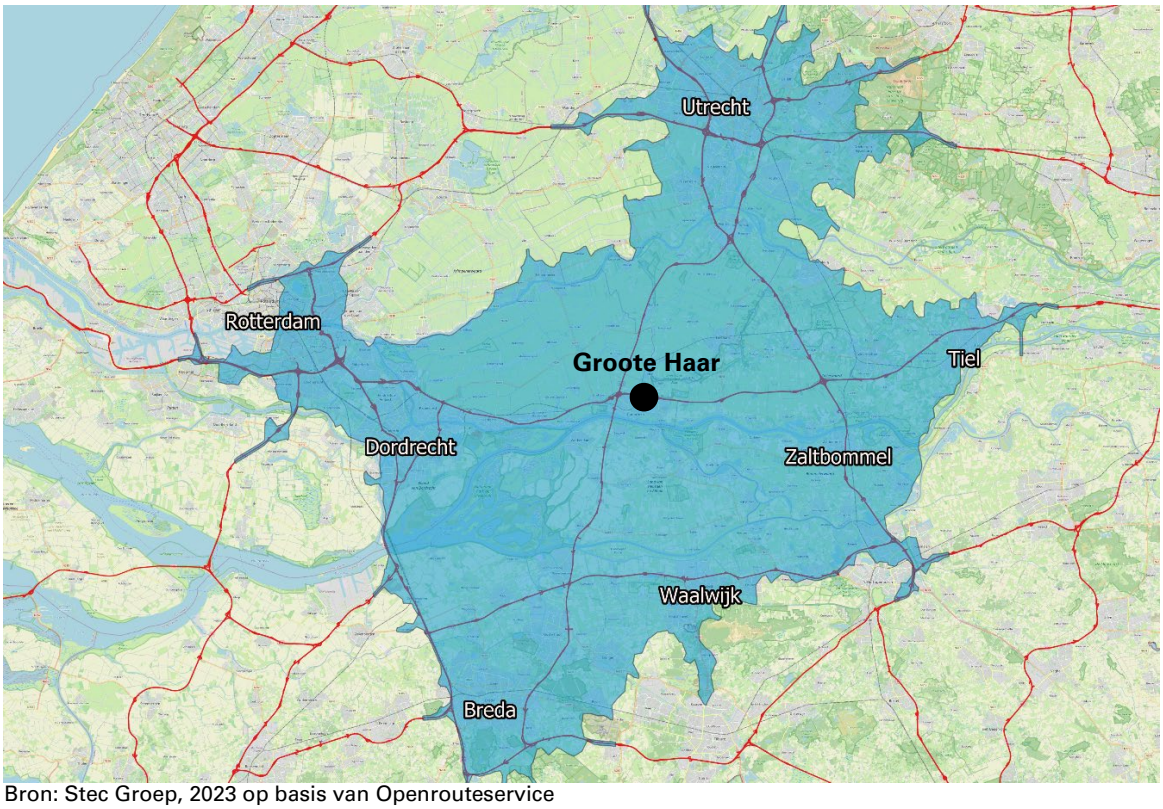
C.2 Groote Haar als regionaal terrein zorgt voor regionale ruimtevraag

Groote Haar wordt ontwikkeld als een regionaal bedrijventerreinen. Dit betekent dat er naast lokale (en bovenlokale) vraag vanuit de regio Gorinchem-Molenlanden, ook regionale en bovenregionale vraag op het bedrijventerrein af kan komen. Primair gaat het bij deze regionale vraag om middelgrote tot grotere (industriële en logisitieke) bedrijven, die vanwege een grotere marktregio breder kijken dan de huidige gemeente voor een (nieuwe) vestigings- of uitbreidingslocatie. Dit type bedrijven heeft vaak een grotere ruimtevraag (minimaal 1één hectare kavel) in vergelijking met meer lokale bedrijvigheid.

Gorinchem op kruispunt van provincies, Groote Haar interessant voor veel bedrijven

Vanwege de ligging van Gorinchem op het kruispunt tussen de provincies Zuid-Holland, Brabant, Gelderland en Utrecht is de verwachting dat er vanuit veel regio's interesse zal worden getoond voor een vestiging op Groote Haar. De goede autobereikbaarheid van het terrein zijn onder andere Utrecht, Rotterdam, Tiel en Breda in circa twintig tot dertig minuten rijden bereikbaar.

Figuur 19: Reistijd (circa 20 tot 30 minuten) vanaf Groote Haar



Bron: Stec Groep, 2023 op basis van Openrouteservice

Kwalitatief inzicht in (boven)regionale vraag

In hoeverre een (boven)regionaal bedrijf vanuit bijvoorbeeld Utrecht of Breda wil verplaatsen richting Groote Haar, is niet kwantitatief te duiden. Immers: een bedrijf uit Utrecht met een ruimtevraagstuk kan ook richting Zoetermeer of Almere kijken. Hierdoor is er geen eenduidig (bovenregionale) ruimtevraag uitgedrukt in hectares te bepalen voor Groote Haar. In deze paragraaf wordt dan ook een meer kwalitatief beeld geschetst van de vraag-aanbodsituatie.

1. Provincie Utrecht: stop op nieuwe grootschalige logistieke bedrijventerreinen, ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard III en uitbreiding Meerkerk IV

De provincie Utrecht is een gewilde vestigingslocatie voor (logistieke) bedrijven door de centrale ligging en bereikbaarheid in Nederland. Er zijn in Utrecht (met name op Lage Weide) weliswaar grootschalige/XXL-distributiecentra aanwezig maar nieuwvestiging wordt niet gefaciliteerd, omdat deze vestigingen én relatief weinig werkgelegenheid opleveren én relatief veel druk leggen op het verkeersnetwerk. Bovendien maken deze grootschalige vestigingen door het grote ruimtebeslag andere activiteiten onmogelijk. Slimme onderdelen van logistiek ('L'), zoals logistieke hubs aan randen van steden voor gebundelde leveringen aan de binnenstad, dragen wel bij aan een optimale benutting van het verkeersnetwerk. Daarop wil de provincie zich profileren.

Deze afweging is ook opgenomen in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) van de provincie Utrecht. Hierin is opgenomen dat de vraag naar nieuwe XXL-logistiek (en/of grootschalige, extensieve bedrijvigheid met ondergemiddelde arbeidsintensiteit) niet wordt geaccommodeerd. Deze logistiek legt een te grote druk op het mobiliteitssysteem en draagt onvoldoende bij aan werkgelegenheidsambities. De beschikbare ruimte voor bedrijvigheid wordt ingezet voor lokale en regionale spelers die van regionale toegevoegde waarde zijn. Voor meer kleinschalige en stedelijk georiënteerde stadsdistributie kan wel ruimte worden gecreëerd.

Bedrijventerreinen Utrecht-West en Utrecht Midden zo goed als uitgegeven, ruimtevragers kijken naar een bredere regio

Naast een stop op het ontwikkelen (en faciliteren) van nieuwe grootschalige bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht, is er ook nauwelijks meer beschikbare ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. Relevant voor Groote Haar zijn vooral Vijfheerenlanden, Nieuwegein en Houten. In deze gemeenten zijn (op enkele hectares na) nauwelijks meer uitgeefbare kavels. Ook in de gemeente Utrecht zelf is geen enkele kavel meer uitgeefbaar.

Door het opdrogen van het aanbod in de regio West- en Midden Utrecht en het niet meer faciliteren van grootschalige logistieke bedrijvigheid in de gehele provincie, kijken ondernemers die primair in Utrecht gevestigd willen zijn uit noodzaak naar een bredere regio voor een (nieuwe) vestigingslocatie. De interesse verschuift richting bijvoorbeeld Gouda, Amersfoort of Veenendaal, maar ook Groote Haar is voor de Utrechtse ondernemers een interessante vestigingslocatie. Het terrein ligt immers op circa twintig minuten rijden vanaf de stad Utrecht. Niet alleen (middel)grote logistieke en industriële bedrijvigheid vanuit het Utrechtse zullen interesse tonen in Groote Haar, ook kleinschalige reguliere bedrijvigheid uit bijvoorbeeld Vijfheerenlanden of Nieuwegein zal (vanwege het ontbreken van ruimte) ook naar Groote Haar kijken als vestigingslocatie.

Nieuwe bedrijventerreinontwikkeling in Vijfheerenlanden verlicht Utrechtse ruimtedruk

De gemeente Vijfheerenlanden is momenteel bezig met de planvorming voor de uitbreiding van bedrijventerrein Meerkerk. De verwachting is dat de uitbreiding (circa vijf hectare netto) in 2026 in uitgifte komt. Ook zijn er plannen om (na 2030) het regionale bedrijventerrein Gaasperwaard III te ontwikkelen. De precieze omvang van Gaasperwaard III is nog niet bekend. Dit terrein zal echter ook deels de vervangingsvraag door gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Vianen opvangen: het terrein kan niet volledig benut worden voor het faciliteren van de autonome uitbreidingsvraag.

Ontwikkeling en uitgifte van Gaasperwaard III zal pas na 2030 plaatsvinden. Meerkerk IVa zal in 2026 in uitgifte komen, maar gezien de geringe omvang (vijf hectare netto) zal dit terrein slechts een gedeelte van de Utrechtse ruimtevraag kunnen opvangen. Groote Haar blijft dus een interessante vestigingslocatie voor Utrechtse bedrijvigheid.

2. Provincie Gelderland: circa 75 tot 125 hectare (middel)grote industriële en logistieke ruimtevraag in Rivierenland, regionale terreinen zo goed als vol en enkele zachte plannen

In de (concept)bedrijventerreinenprognose voor de provincie Gelderland wordt in de regio Rivierenland[9] een ruimtevraag vanuit de logistieke en industriële sector verwacht van circa 75 tot 125 hectare in de periode 2023 t/m 2030.

In Rivierenland is er nog (zeer) beperkt aanbod van direct uitgeefbare gronden geschikt om deze middelgrote vraag op te kunnen vangen. De laatste uitbreiding van bedrijventerrein Medel (Tiel) bedraagt circa 45 netto uitgeefbare hectare bedrijventerrein wordt momenteel via een openbare tender uitgegeven. Een aanzienlijk deel van deze kavels is inmiddels via een voorlopige koopovereenkomst uitgegeven. De overige terreinen in Rivierenland kunnen (vanwege de gevraagde kavelomvang) niet voorzien in de middelgrote tot grootschalige ruimtevraag vanuit de industrie en logistiek.

Twee regionale zachte planontwikkelingen in Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland zijn twee (grotere) regionale bedrijventerreinen opgenomen in het RPW 2019-2024 (RegionaalPprogramma Werklocaties) van de regio. In het najaar van 2023 zal – na afronding van de nieuwe provinciale prognose – worden gewerkt aan een nieuw programma.

In het huidige RPW zijn twee bedrijventerreinen opgenomen waarvan de bestemmingsplanperiode inmiddels is gestart en die mogelijk in dezelfde regionale vraag kunnen voorzien als Groote Haar. Dit zijn de volgende terreinen:

- Wildeman III (circa negen hectare, Zaltbommel): de behoefte aan het regionale bedrijventerrein Wildeman III is al aangetoond. De bestemmingsplanprocedure loopt momenteel. Verwachte ontwikkeling en uitgifte van het terrein vóór 2030.
- Hondsgemet Noord (circa 25 hectare, West-Betuwe). Het plan is momenteel in de planvormende fase en zal primair gericht zijn op middelgrote tot grootschalige bedrijvigheid in de logistiek (geen XXL-logistiek) en industrie.

3. Provincie Noord-Brabant: omvangrijke regionale ruimtevraag, weinig relevant aanbod en een stop op nieuwe bedrijventerreinontwikkeling t/m 2030 als gevolg van netcongestie

In de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant (2022) blijkt voor de subregio's Land van Heusden en Altena (gemeente Altena) en West-Brabant-Oost (onder andere Breda, Etten-Leur en Oosterhout) een totale ruimtevraag in de periode 2022 t/m 2030 van circa 190 tot 230 hectare. In lijn met de provinciebrede verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieus, zal circa 60 tot 70% van deze ruimtevraag bestaan uit middelgrote tot grootschalige industrie en logistiek.

Hier tegenover staat een zeer beperkt aanbod van uitgeefbare bedrijventerrein. In beide regio's is nog circa dertig hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Circa twintig hectare hiervan ligt op bedrijventerrein Everdenberg-Noord (Oosterhout). Er is dus een groot tekort aan uitgeefbare

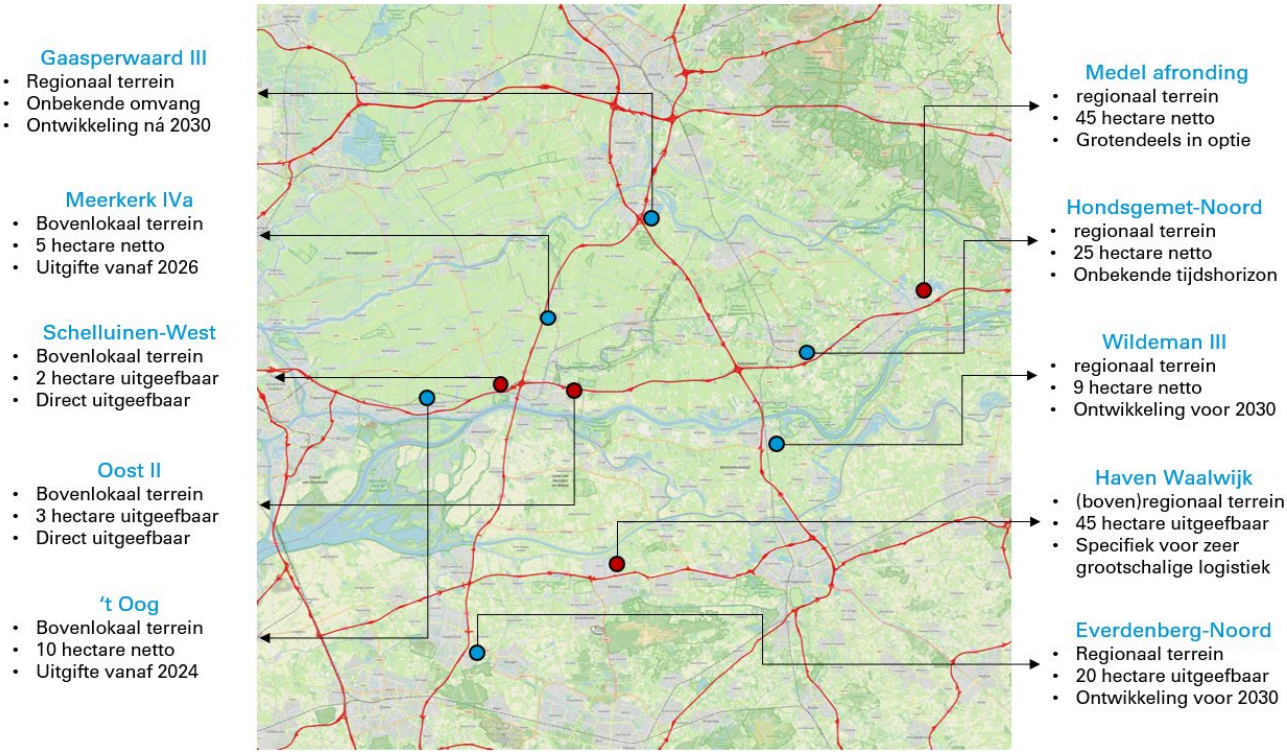
[9] De gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel

bedrijfskavels. Bijkomend probleem in de gehele provincie Noord-Brabant (en ook de provincie Limburg) is dat de laatste extra netcapaciteit die netbeheerder Enexis vorig jaar wist te creëren door het gebruik van congestiemanagement, inmiddels is vergeven. Dit betekent dat nieuwe (grootverbruikende) bedrijven, de komende vijf tot tien jaar geen aansluiting kunnen krijgen in de gehele provincie.
De combinatie van een grote ruimtevraag, beperkt aanbod van uitgeefbare bedrijfskavels én het niet kunnen aansluiten van nieuwe grootverbruikers, maakt dat Brabantse ondernemers uit onder andere Breda met een uitbreidingsvraagstuk ook richting Groote Haar zullen kijken als nieuwe vestigingslocatie.

Conclusie: krapte en beperkende factoren zorgt voor extra regionale interesse in Groote Haar
In de omliggende regio's rondom Gorinchem en Groote Haar is een aanzienlijke krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Voornamelijk naar middelgrote tot grootschalige bedrijfskavels is vanuit Utrecht, Gelderland en Brabant een grote vraag, die slechts beperkt kan worden gefaciliteerd binnen de eigen provinciegrenzen.

Daarbij komen extra beperkende factoren zoals de stop op het faciliteren van grootschalige logistiek binnen de provincie Utrecht en het niet kunnen aansluiten van nieuwe energie-grootverbruikers de komende vijf tot tien jaar in de gehele provincie Noord-Brabant. Deze factoren dragen extra bij aan de regionale interesse in Groote Haar.

Figuur 20: Kaartweergave relevant hard en zacht planaanbod



Bron: Stec Groep op basis van regionale programmeringsafspraken en bureauexpertise (2023)

C.3 Additionele ruimtevraag als gevolg van transformatie: circa 8,5 hectare

Naast de autonome (of natuurlijke) ruimtevraag naar bedrijfsruimte door de economische ontwikkeling, spelen er binnen Gorinchem diverse transformatieplannen op bedrijventerreinen. Door het transformeren van bedrijventerreinen naar bijvoorbeeld woon-werkgebieden, ontstaat er een additionele vervangingsvraag. Informatie in deze paragraaf is afkomstig uit de bron Bedrijventerreinenvisie Zuid-Holland Zuid 2023-2030 (2023).

Transformatie Schelluinsestraat zorgt voor drie hectare vervangingsvraag

De Schelluinsestraat (oostelijk deel) zal worden getransformeerd van industriegebied naar een multifunctioneel gebied waarin wordt gewerkt, gewoond en verbleven. In dit gebied is ruimte voor relatief kleine bedrijven in de maakindustrie, grotere bedrijven en zelfstandig ondernemers. Over de typologie van de bedrijven wordt nog nagedacht. Het streven is naar zeer intensief ruimtegebruik, waardoor de vervangingsvraag slechts 50% hoeft. Dit resulteert in omgerekend circa drie hectare transformatievraag.

Transformatie Arkelsedijk I levert 5,5 hectare vervangingsvraag op

Het oudste bedrijventerrein van Gorinchem staat op de lijst voor transformatie. De transformatie moet nieuw woongebied opleveren met een groot aantal woningen. Dit past bij de ambitie van de gemeente om te groeien. De grond is momenteel in eigendom van Deli Home: dit bedrijf wil zijn activiteiten centreren op de Schelluinsestraat. De transformatie van de Arkelsedijk levert zo'n 5,5 hectare vervangingsvraag op.

Ook transformatie van Linge II Zuid (één hectare), maar geen verwachte transformatievraag

De verwachting is om binnen vijf jaar ook Linge II Zuid te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Er zal echter geen vervangingsvraag als gevolg van deze transformatie ontstaan. Het vastgoed op de circa één hectare kavel bestaat grotendeels uit oude en leegstaande loodsen.

Figuur 21: kaartweergave transformatielocaties Gorinchem



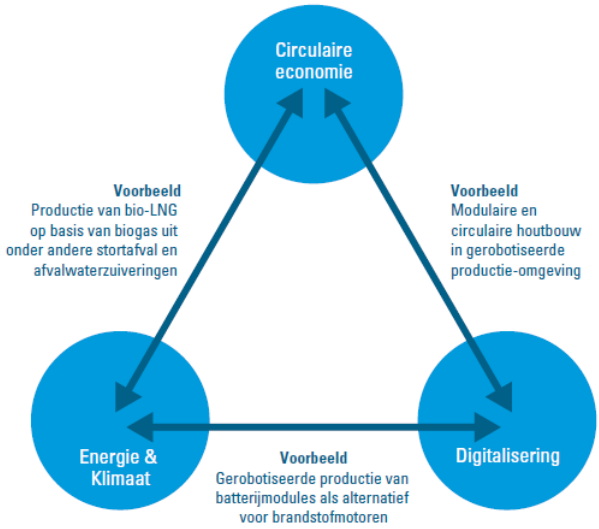
C.5 Impact trends en ontwikkelingen op toekomstige ruimtevraag

Trends en ontwikkelingen met ruimtelijke impact op bedrijventerreinen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende –technologisch-maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten in de komende jaren[10]:

- Circulaire economie
- Energie en klimaat
- Digitalisering

Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons whitepaper.

Circulaire economie

Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan. Uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling[11] of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair[12]. Om flinke stappen te zetten in circulariteit moeten bedrijven en de samenleving als geheel hoger gaan opereren op de 'Trap tegen troep'[13]. Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al zien we een duidelijke toename in het aantal circulaire activiteiten op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar. Stichting BlauwZaam is actief bezig in de regio om circulair ondernemerschap te stimuleren. Dit doen ze door samen te werken met bedrijven, kennisinstellingen en de overheid. BlauwZaam organiseert bijeenkomsten en workshops om kennis en bewustzijn over de circulaire economie te vergroten. We zien dat de transitie naar meer circulair impact heeft op de ruimtevraag. De drie meest relevante zijn:

- Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen.
- Tot 2032 is er vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek.
- Steeds meer concentratie van circulaire ruimtevraag gaat plaatsvinden op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit en hoge milieuruimte.

---

[10] Zie ook ons whitepaper: https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/

[11] Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.

[12] Zie Trouw: https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair~bea8411a/

[13] Zie voor meer informatie: https://duurzaamheid.nl/artikelen/trap-tegen-troep-r-ladder-voor-dummies/. De trap tegen troep is gebaseerd op de R-ladder die onder meer door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gebruikt wordt. De trap geeft op een begrijpelijke wijze en in 'gewone mensen taal' weer wat er precies moet gebeuren in de strijd tegen afval en voor de transitie naar een circulaire economie.

Wat betekent dit voor Gorinchem en Groote Haar?

- Plekken met een hoge milieucategorie (voor het verwerken, recyclen en upcyclen van afval) zijn in toenemende mate belangrijk. Deze plekken zorgen over het algemeen voor veel hinder. Op Groote Haar is plek voor bedrijven met een hoge milieucategorie (HMC); dit creëert ruimte voor circulaire activiteiten en draagt bij aan de overgang naar een circulaire economie. Bovendien ligt Groote Haar op relatief korte afstand van enkele stedelijke gebieden (Utrecht, Rotterdam, Den Bosch). Rondom deze stedelijke gebieden ontbreekt het (grotendeels) aan ruimte voor een hoge milieucategorie wat Groote Haar een extra interessante locatie maakt voor circulaire activiteiten.
- Enkele bestaande terreinen in Gorinchem hebben een hoge circulaire potentie (zie ook Circulair.biz). Met name Avelingen Oost & West tonen een hoge circulaire potentie: de jaarlijkse circulaire potentie ligt daar op circa € 17 miljoen, voornamelijk vanwege de diverse metaalverwerkende- en handelsbedrijven te vinden. Ook Schelluinse straat kent een hoge circulaire potentie, met name vanwege grote hout (afval)stromen op het terrein.

In Gorinchem is relatief veel ruimte voor watergebonden bedrijvigheid. Dit is een relevante vestigingsvoorwaarde voor circulair werkende bedrijven. Vrijwel alle watergebonden kavels worden op dit moment nuttig gebruikt. Indien een partij besluit te vertrekken en er een watergebonden kavel vrijkomt, is het advies om dit kavel in te zetten voor een bedrijf dat daadwerkelijk behoefte heeft aan deze ontsluiting.

Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra boost. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra ‘handjes’. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen. Dit zijn de drie meest relevante ontwikkelingen:

- We verwachten de komende jaren een sterke groei van robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. Logistiek en bouw kennen nog een lage robotdichtheid in Nederland, terwijl er een enorm potentieel is. Bovendien is de krappe arbeidsmarkt een belangrijke versneller van deze trend.
- Toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker komende vijf tot tien jaar tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat er juist minder uitbreidingsruimte nodig is. Na robotisering kunnen bedrijven immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan (mits planologisch mogelijk). Dit verhoogt de effectiviteit per kubieke meter in een pand en daarmee ook de effectiviteit per vierkante meter.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico’s te reduceren[14]. Dit is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect

[14] Zie bijvoorbeeld: https://eenvandaag.avrotros.nl/item/niet-langer-afhankelijk-van-china-bedrijven-willen-door-coronacrisis-productie-terug-naar-nederland-halen/ en https://www.consultancy.nl/nieuws/39555/merendeel-bedrijven-wil-azie-productie-terughalen-naar-europa en https://www.re-shoring.nl/nieuws/coronacrisis-is-niet-de-reden-om-productie-naar-nederland-te-halen

verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.

Wat betekent dit voor Gorinchem en Groote Haar?

- Er is een bepaalde mismatch tussen het huidige opleidingsniveau en het gevraagde opleidingsniveau in Gorinchem. Er is een grote vraag naar praktisch geschoolden, terwijl de bevolking van Gorinchem met name middelbaar opgeleid is. Door toenemende digitalisering (en robotisering), verandert het gewenste opleidingsniveau. Bedrijven die volop inzetten op automatisering hebben minder praktisch geschoold personeel nodig. Dit draagt mogelijk bij aan de huidige mismatch. Bovendien speelt het coöperatieve platform i_lab in op de huidige digitalisering. I_lab is een fysiek centrum op de regionale beroepen- en innovatiecampus in Gorinchem. Studenten houden zich hier bezig met robots, sensoren en virtual reality en sorteren zo voor op de banen van de toekomst.
- Daarnaast is theoretisch (hoog) opgeleid personeel extra hard nodig. Bijvoorbeeld voor procesinnovatie en het ontwikkelen van nieuwe robots (denk aan robotingenieurs en innovatie-experts). De gemeenten Utrecht en Rotterdam huisvesten vanwege de hbo en wo-instellingen veel theoretisch geschoolden. Om personeel richting Gorinchem te lokken, is het belangrijk om goed bereikbaar te zijn. De aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer is daarbij cruciaal. Uit de Economische Visie (2021) blijkt dat de gemeente hier mee bezig is en inzet op optimalisatie van het openbaar vervoer.

Tot slot neemt het belang van een optimale digitale infrastructuur op de bedrijventerreinen verder toe. Denk daarbij aan glasvezelverbinding. Dit moet een randvoorwaarde zijn bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen.

Energie en klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO_2-reductie[15]. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. De overstap van fossiele naar duurzame grondstoffen is belangrijk om het vestigingsklimaat voor bedrijven te versterken. Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. We verwachten onder andere:

- Flinke groei bij het mkb die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera.
- De komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit.
- Klimaatdoelstellingen die vragen om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, voorkomen hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor meer ruimtevraag, maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de duurzaamheidsopgaven. Dit kan bijvoorbeeld hand en hand gaan met het intensiveren van

[15] In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).

bedrijventerreinen. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen en halfverharding op parkeerplekken.

Wat betekent dit voor Gorinchem en Groote Haar?

- In Gorinchem zijn installatiebedrijven die zich bezighouden met het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen of het aanbrengen van isolatie. Bekend voorbeeld hiervan is De Groot en Visser (Oost I). Met circa 150 banen levert dit bedrijf gevels van biobased bouwmateriaal en is Strago Electro (Avelingen-Oost) met circa zestig banen onder andere gespecialiseerd in het leveren van zonnepaneleninstallaties. Dit type bedrijvigheid zal de komende jaren blijven groeien in omvang van werkgelegenheid en aantal bedrijven.
- Bestaande bedrijven investeren meer in eigen energievoorziening. Het gaat dan om investeringen die het energieverbruik verminderen. Denk aan isolatie en duurzame energieopwekking. Dit gebeurt zowel individueel als collectief. De aanvullende ruimtevraag hiervan is beperkt. Ook wordt de energietransitie zichtbaar in de grotere bovenregionale locatiedynamiek. Daarbij zien we nu vooral focus op plekken nabij havengebieden, met veel ruimte, hoge milieucategorie, multimodaliteit en bijvoorbeeld een gunstige ligging voor het plaatsen windmolens. Zo blijkt uit de Regionale Energiestrategie dat er twee windturbines gerealiseerd worden bij Groote Haar. Ook ligt vanuit de RES in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de opgave om zonne-energie op te wekken op 67 hectare bedrijfsdak. Met de ontwikkeling van (nieuw) bedrijfsvastgoed op Groote Haar ligt hier een mooie koppelkans.
- De opkomst van de elektrische auto zorgt voor minder behoefte aan onderhoud en vervanging van onderdelen. Immers: er zijn minder bewegende delen en is er bijvoorbeeld geen smeerolie aanwezig. Zo verwacht de BOVAG dat in de toekomst circa 30 tot 50% minder onderhoudsbeurten nodig zullen zijn als het gehele Nederlandse wagenpark elektrisch is. Op de Gorcumse bedrijventerreinen zijn relatief veel autobedrijven te vinden. Zo zijn er in totaal 75 bedrijven die zich bezig houden met handel- en reparatie van auto’s, waarvan 25 zich alleen richten op reparatie en onderhoud. Hoewel het nog onduidelijk is hoe de autobranche gaat reageren op de opkomst van de elektrische auto en zich daadwerkelijk zal ontwikkelen, leidt de afname in de vraag naar de onderhoud van auto’s in de toekomst naar minder ruimtevraag vanuit de sector.

Tot slot staan we aan de vooravond van grootschalige verduurzaming van vervoer op bedrijventerreinen. Onzeker is wat de overhand krijgt: elektriciteit, waterstof of wat anders. Zeker is dat dit nieuwe ruimtevraag met zich meebrengt voor waterstoftankstations, centrale laadpleinen, vulpunten met biobrandstoffen, et cetera. De inrichting, infrastructuur en verkaveling op Groote Haar moet hierop voorbereid zijn.

Bijlage D: Kwalitatieve vertaling toekomstige ruimtevraag

Dit hoofdstuk presenteert verschillende bedrijfsprofielen die zich mogelijk kunnen vestigen op Groote Haar. Deze profielen bieden een analyse van relevante sociaaleconomische aspecten en bespreken tevens de ruimtelijke kenmerken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale bedrijvigheid. Ook de logistieke sector wordt uiteen gezet. De volgende doelgroepen komen aan bod:

1 Bouw- en reparatiebedrijven
2 Industrie
3 Kleinschalige logistiek en stadsdistributie
4 Nationale- en regionale distributiecentra (geen XXL-logistiek)

D.1 Bouw- en reparatie bedrijven

Bouw- en reparatiebedrijven

Voorbeeld + visualisatie binnen Gorinchem





Omschrijving bedrijfsactiviteiten

Bedrijven actief in de bouwnijverheid, aannemersbedrijven en gespecialiseerde (ambachtelijke) bedrijven zoals houtbewerkings-bedrijven. Ook bedrijven actief in de reparatie en onderhoud van auto's of motorfietsen.

Kwalitatieve verdeling werkgelegenheid

Werkgelegenheid, functieomschrijving & opleidingsniveau

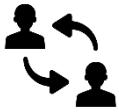
Aantal werknemers per hectare kavel	40 werknemers

Functieniveau	**Opleidingsniveau**	**Verdeling**
Operationeel	Geen startkwalificatie – mbo 2/3	25%
Tactisch	Mbo 3/4	50%
Strategisch	Hbo – wo	25%

Contractstatus

Aandeel vast contract (%)	50 – 90%
Aandeel arbeidsmigranten (%)	0 – 30%

Bouw- en reparatiebedrijven hebben over het algemeen een hoog aandeel personeel in vaste dienst. De bedrijven hebben weinig te maken met vraagpieken in de bedrijfsactiviteiten. Bouwondernemingen hebben een hoger aandeel personeel met een tijdelijk dienstverband. Denk hierbij aan de inzet van arbeidsmigranten werkzaam in de bouwsector.

Indirecte werkgelegenheid 	Bouw- en reparatiebedrijven besteden veel diensten en bedrijfsactiviteiten uit aan andere bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan een aannemer die andere ondernemingen of een architect inhuurt binnen een project. Maar ook ongediertebestrijding, beveiliging en onderhoudscontracten van vastgoed en materieel zijn veelgehoorde lokaal uitbesteedde activiteiten.	**Indirecte werkgelegenheid per baan bij een industrieel bedrijf** 0,6

Toegevoegde waarde

Bijdrage regionaal product 	**Omzet per werknemer**	€ 75.000
	De omzet per werknemer is sterk afhankelijk van het type bedrijvigheid. Bouwondernemingen hebben over het algemeen een hoge omzet / toegevoegde waarde per werknemer vanwege de grote bouwprojecten waarbij ze betrokken zijn. De toegevoegde waarde per werknemer van reparatiebedrijven ligt enigszins lager.	

Sociale binding

Binding aan de regio 	Bouw- en reparatiebedrijven kennen een sterke lokale/regionale binding. Voor hun klantenbestand zijn de bedrijven vaak verbonden aan de regio van hun vestiging. Ook hun personeel is vaak woonachtig binnen dezelfde gemeente. Vanwege het gebrek aan technisch geschoold personeel zijn deze bedrijven vaak actief betrokken bij lokale mbo-onderwijsinstellingen met onder andere het aanbieden van stageplekken of leerwerktrajecten.

Ruimtelijk programma van eisen bouw- en reparatiebedrijven

Indicator		Vestigingscriterium
Bereikbaarheid 	Ontsluiting per weg	• Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré. • Fietsbereikbaarheid van belang. Het personeelsbestand is vaak lokaal, een aanzienlijk deel van het personeel zal per fiets naar het werk komen.
	Multimodale ontsluiting	• Voor deze doelgroep geen relevant criterium
	Bereikbaarheid OV	• Bereikbaarheid ov is een pré, geen doorslaggevend criterium voor de locatiekeuze-afweging.
Eigenschappen pand en kavel 	Eigenschappen pand	• Bedrijfspand met ruimte voor opslag- en of werkplaats op de begane grond met kleinschalige kantoorruimte op de eerste verdieping. • Vrije hoogte in de werkplaats van minimaalzes tot acht meter voor bijvoorbeeld een inpandige portalkraan.
	Eigenschappen kavel	• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare. • Buitenruimte nodig voor de opslag van goederen of producten.
	Beeldkwaliteit	• Voornamelijk functioneel. Voor bedrijven die ook klanten ontvangen of een ondergeschikte showroomfunctie hebben is de uitstraling van het pand en kavel van belang.
	Milieucategorie	• Minimale milieucategorie 3.1, oplopend tot 4.2 afhankelijk van het type goederen
	Eigendomssituatie	• Voornamelijk in privaat eigendom. Huur van derden of vastgoedontwikkelaar komt ook regelmatig voor. Indicatief is deze verdeling circa 70% privaat eigendom en 30% huur.

D.2 Industrie

Industrie

Voorbeeld + visualisatie binnen Gorinchem





Omschrijving bedrijfsactiviteiten

Bedrijven actief in de productie van diverse goederen en producten. Denk bijvoorbeeld aan de metaalindustrie, elektrotechnische industrie, voedingsmiddelenindustrie maar bijvoorbeeld ook bedrijven actief in (het beheer) van de nutsvoorzieningen of recycling.

Kwalitatieve verdeling werkgelegenheid

Werkgelegenheid, functieomschrijving & opleidingsniveau

Aantal werknemers per hectare kavel	50 werknemers	
Functieniveau	**Opleidingsniveau**	**Verdeling**
Operationeel	Geen startkwalificatie - MBO2/3	10%
Tactisch	Mbo 3/4	50%
Strategisch	Hbo – wo	30%

Contractstatus

Aandeel vast contract (%)	60 – 80%
Aandeel arbeidsmigranten (%)	10 – 40%

Industriële bedrijven hebben over het algemeen een relatief hoog aandeel personeel in vaste dienst. De bedrijven hebben weinig te maken met vraagpieken in de bedrijfsactiviteiten. Binnen de industrie zijn er wel verschillen zichtbaar in de mate van inzet van arbeidsmigranten of tijdelijk werk. Bedrijven met een hoog aandeel R&D binnen de bedrijfsvoering hebben meer strategisch personeel. Voornamelijk in de vleesverwerkende industrie wordt veel gebruik gemaakt van arbeidsmigranten.

Indirecte werkgelegenheid

Industriële bedrijven besteden veel diensten uit aan lokale bedrijvigheid (voornamelijk activiteiten die niet onder hun ‘core business’ vallen zoals schoonmaak of catering. Maar ook ongediertebestrijding, beveiliging en onderhoudscontracten van vastgoed en materieel zijn veelgehoorde lokaal uitbesteedde activiteiten. Ook maakt de industrie vaak gebruik van lokale logistiek dienstverleners voor de warehousing en transport van hun goederen.

Indirecte werkgelegenheid per baan bij een industrieel bedrijf
0,4

Toegevoegde waarde

Bijdrage regionaal product

Omzet per werknemer	€ 110.000

De omzet per werknemer is sterk afhankelijk van het type industriële bedrijvigheid. Bedrijven actief in elektronische of chemische industrie kennen over het algemeen een hoge toegevoegde waarde per werknemer. Industriële activiteiten zoals betonindustrie of recycling hebben een lagere toegevoegde waarde per werknemer.

Sociale binding

Binding aan de regio

Industriële bedrijven kennen een sterke lokale/regionale binding. Een belangrijk deel van hun personeelsbestand is vaak woonachtig binnen dezelfde gemeente. Vanwege het gebrek aan technisch geschoold personeel zijn deze bedrijven vaak ook actief betrokken bij lokale mbo-onderwijsinstellingen met onder andere het aanbieden van stageplekken of leerwerktrajecten. Ook zijn de investeringskosten in vastgoed vaak hoog en het gevraagde vastgoedtype vaak zo specifiek dat dit niet elders wordt

aangeboden. Vanwege de hoge afschrijvingswaarde van het vastgoed zijn industriële bedrijven vaak niet footloose.

Ruimtelijk programma van eisen industrie

Indicator	Vestigingscriterium	
Bereikbaarheid 	Ontsluiting per weg	• Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken. • Interne ontsluiting op het bedrijventerrein moet geschikt zijn om veel groot vrachtverkeer te accommoderen. Brede wegen en ruime rotondes of kruispunten. • Minimale menging met andere verkeerstypes (fietsers, voetgangers) voor de verkeersveiligheid.
	Multimodale ontsluiting	• Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in procesindustrie (bijvoorbeeld diervoeders, chemische bedrijven) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.
	Bereikbaarheid OV	• Bereikbaarheid ov is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Eigenschappen pand en kavel 	Eigenschappen pand	• Grootschalige panden met voldoende vrije ruimte voor productielijnen of verwerking van producten. • Vrije hoogte van circa 12 meter (circa 14 meter inclusief dak) is de standaard bij nieuwbouw. • Hogere maximale bouwhoogte noodzakelijk voor bijvoorbeeld schoorstenen, kranen of silo's.
	Eigenschappen kavel	• Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal tot twee hectare. • Voldoende buitenruimte voor opslag van grondstoffen of eindproducten.
	Beeldkwaliteit	• Voornamelijk functionele uitstraling van kavel en vastgoed. • Veel verharde buitenruimte nodig voor de opslag van goederen of het manoeuvreren van materieel.
	Milieucategorie	• Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5
	Eigendomssituatie	• Voornamelijk in privaat eigendom, zeker bij grotere industriële panden . Huur van derden of vastgoedontwikkelaar incidenteel soms voor. Indicatief is deze verdeling circa 80% privaat eigendom en 20% huur.

Veel variatie en verschillen binnen logistieke bedrijvigheid

Waar het gaat om logistieke activiteiten is er geen eenduidig profiel op te stellen. De marktregio van een distributiecentrum is bijvoorbeeld niet bepalend voor de omvang van het pand. Ook de werkgelegenheidsstructuur in een distributiecentrum kan sterk verschillen tussen de verschillende activiteiten. Grofweg gaan we uit van een vierdeling in functionele activiteiten. Hierbij is de afbakening breder dan sec de sector 'vervoer en opslag'. Uit casestudies is namelijk gebleken dat ook producenten en verladers of retailers logistieke ruimte huren of kopen.

- Logistiek dienstverleners en transporteurs: veel logistieke ruimte wordt bezet vanuit ondernemingen uit de sector vervoer en opslag. Het zijn zowel transporteurs als logistiek dienstverleners. Enkele grote spelers (zoals DHL, XPO, DSV) hebben meerdere distributiecentra van waaruit zij de logistiek van klanten verzorgen, bijvoorbeeld business-to-business of business-to-consumer. Distributiecentra voor klanten zijn hoofdzakelijk multi-tenant (meerdere klanten in één distributiecentrum) en soms single-tenant (een distributiecentrum voor één klant).
- Retailers: diverse retailers hebben een eigen distributienetwerk opgezet of bevoorraden winkels vanuit een eigen distributiecentrum. Vaak huren zij alleen transporteurs in om producten te vervoeren. We denken in dit verband aan grote retailers in de winkelstraten (zoals H&M, Primark, Action en Inditex), maar ook aan supermarktketens (bijvoorbeeld Jumbo, AH, Lidl).
- E-retailers en parcel: de opkomst van e-commerce heeft geleid tot een ander distributiemodel (van winkelbelevering naar belevering direct aan de consument). Een deel van de rechtstreekse belevering aan de consumenten gaat via parcel/pakketdiensten. Binnen deze groep zijn er dus partijen die zelfstandig een e-commerce-netwerk opzetten (bijvoorbeeld Home Shopping Centers van AH, Picnic), platforms met voor specifieke goederen een eigen bezorgdienst (zoals Zalando, Bol.com, Coolblue en Wehkamp) en sorteer- en pakketcentra (zoals DHL Parcel, DPD, PostNL).
- Producenten en verladers: diverse productiebedrijven hebben een eigen distributiecentrum, nabij de productieactiviteiten of centraal in een verzorgingsgebied. Ook worden logistieke activiteiten uitbesteed aan een dienstverlener of transporteur. We denken in dit geval aan distributiecentra van Danone, FrieslandCampina, ASML, Scania of Medtronic. Afhankelijk van het product en de marktoriëntatie kan een dergelijk distributiecentrum een regionale, landelijke of Europese oriëntatie hebben. Ook kan er een relatie zijn met een nabij gelegen productieactiviteit of kan de vestiging meer footloose zijn en vanwege de grote bevolkingsconcentratie in Noordwest-Europa in combinatie met de mainports in Nederland gevestigd zijn.

Figuur 22: afbakening logistieke functies



Bron: Stec Groep, 2023

Type logistieke functies in distributiecentrum niet bepalend voor marktgebied

Bovenstaande verdeling van logistieke functies kunnen zowel een:

- Regionaal marktgebied bedienen. Denk aan een distributiecentrum van de Sligro, die vanuit Vianen de winkels in Midden-Nederland bevoorraad.
- Landelijk marktgebied. Zoals het Koelcentrum Zederik, waar vanuit Gorinchem gekoelde warehousing en verpakking van fruit wordt verzorgt voor heel Nederland.
- Europees marktgebied. Zoals Royal Leerdam, waar het in Leerdam geproduceerde glaswerk verpakt, opgeslagen en gedistribueerd wordt over de hele wereld)

Om deze verschillen in marktgebied in beeld te brengen, maken we onderscheid in Europese distributiecentra (EDC), nationale distributiecentra (NDC) en regionale distributiecentra (RDC). Voor alle drie type logistiek is een XXL-verschijningsvorm mogelijk. Er zijn veel overeenkomsten tussen een NDC en RDC. Deze beide type logistiek zijn dan ook opgenomen onder hetzelfde profiel. Vanwege de centrale (landelijke) ligging van Groote Haar, voorzien we niet dat de locatie interessant is voor nieuwe EDC's. Deze bedrijven kijken primair naar de regio Tilburg / Venlo of meer richting de Duitse grens. EDC's blijven dan ook buiten beschouwing in deze analyse.

D.3 Kleinschalige logistiek en stadsdistributie

Kleinschalige logistiek en stadsdistributie

Voorbeeld + visualisatie binnen Gorinchem			
Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Als gevolg van een toenemende zoektocht naar last-mile oplossingen en same-day delivery heeft de afgelopen jaren de kleinschalige stadsdistributie een vlucht genomen. In tegenstelling tot reguliere logistiek, heeft de stadsdistributie voornamelijk een lokaal (gemeentelijk) verzorgingsgebied.		

Kwalitatieve verdeling werkgelegenheid

Werkgelegenheid, functieomschrijving & opleidingsniveau	**Aantal werknemers per hectare kavel**	40 werknemers	
	Functieniveau	**Opleidingsniveau**	**Verdeling**
	Operationeel	Geen startkwalificatie - MBO2/3	40%
	Tactisch	MBO 3/4	40%
	Strategisch	HBO – WO	20%
Contractstatus	**Aandeel vast contract (%)**	40 - 60%	
	Aandeel arbeidsmigranten (%)	0 - 20%	
	Stadsdistributie maakt relatief veel gebruik van flexibele werknemers (denk aan de Picnic student-chauffeurs of tijdelijke bijbaan als postbezorger). Deze hebben vaak geen vast contract. De inzet van arbeidsmigranten is relatief beperkt, zeker bij de stadsdistributie.		
Indirecte werkgelegenheid	Door de beperkte omvang van de hubs zijn er relatief weinig activiteiten gaande die niet binnen de 'core business' van stadsdistributie vallen (zoals douane bij een grootschalige logistiek). Standaard activiteiten zoals schoonmaak en ongediertepreventie worden (lokaal) uitbesteed, maar er wordt minder spin-off gecreëerd in vergelijking met een grotere logistieke vestigingen.	**Indirecte werkgelegenheid per baan bij een industrieel bedrijf**	0,3

Toegevoegde waarde		
Bijdrage regionaal product 	**Omzet per werknemer**	€60.000
	Stadsdistributie en kleinschalige logistiek is voor een groot gedeelte toegespitst op consumenten-activiteiten in de vorm van FMCG (fast moving consumer goods) of pakketpost (denk bijvoorbeeld aan Picnic of PostNL). De omzet ligt relatief hoog indien er same-day delivery activiteiten plaatsvind. Er is dan sprake van een snelle doorstroom van goederen in de hub.	
Sociale binding		
Binding aan de regio 	Stadsdistributie is (postsorteercentra buiten beschouwing gelaten) een trend die pas enkele jaren van de grond komt, voor een groot gedeelte gekoppeld aan de opkomst van e-commerce en de behoefte aan same/next-day delivery. Hierdoor zijn al in de regio aanwezige stadsdistributeurs voornamelijk aan de regio gebonden omdat de klanten in de regio woonachtig zijn en eventuele huurcontracten of afschrijvingskosten van vastgoed. Indien de afzetmarkt te klein wordt voor een stadsdistributeurs zal hij waarschijnlijk verdwijnen uit de regio.	

Ruimtelijk programma van eisen kleinschalige logistiek en stadsdistributie

Indicator		Vestigingscriterium
Bereikbaarheid 	Ontsluiting per weg	• snelweg of vierbaans N-weg binnen 5 minuten rijafstand is noodzakelijk voor de bevoorrading van de distributiecentra. Stadsdistributie-centra worden vaak bevoorraad vanuit NDC/RDC's. • Ligging nabij of tegen woonkernen aan voor snelle last-mile belevering. Ook rekening houdend met de vervoerswijze van deze belevering (per elektrische vrachtwagen met beperkte actieradius of bakfiets).
	Multimodale ontsluiting	• Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
	Bereikbaarheid OV	• Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Eigenschappen pand en kavel 	Eigenschappen pand	• Vrije hoogte van circa 6 tot 8 meter (circa 14 meter inclusief dak) is voldoende. Stadsdistributiehubs zijn vaak gevestigd in oudere logistieke panden, die te klein zijn voor moderne reguliere logistieke bedrijvigheid.
	Eigenschappen kavel	• Kleine huisvesting (<0,5 hectare kavel). Weinig laaddocks geschikt voor grotere vrachtwagens, uitlevering goederen vaak door kleinere (duurzame) voertuigen.
	Beeldkwaliteit	• Voornamelijk functioneel
	Milieucategorie	• Milieucategorie 3.1 of 3.2
	Eigendomssituatie	• Overwegend in eigendom van vastgoedontwikkelaar. Eindgebruiker huurt voor een kortere periode van 2 tot 5 jaar. Indicatief is deze verdeling circa 30% privaat eigendom en 70% huur.

D.4 Nationale- en regionale distributiecentra (RDC / NDC)

Nationale- en regionale distributiecentra (geen XXL)

Voorbeeld + visualisatie binnen Gorinchem





Omschrijving bedrijfsactiviteiten

Deze distributiecentra bedienen hoofdzakelijk klanten in een kleinere regio zoals Nederland (bij een NDC) of Midden-Nederland (bij een RDC).

Kwalitatieve verdeling werkgelegenheid

Werkgelegenheid, functieomschrijving & opleidingsniveau

Aantal werknemers per hectare kavel	25 werknemers	
Functieniveau	**Opleidingsniveau**	**Verdeling**
Operationeel	Geen startkwalificatie - MBO2/3	60%
Tactisch	Mbo 3/4	25%
Strategisch	Hbo – wo	15%

Contractstatus

Aandeel vast contract (%)	60 - 70%
Aandeel arbeidsmigranten (%)	10 – 50%

Het aandeel vaste contracten in distributiecentra varieert. Een aanzienlijk deel van de medewerkers heeft een vast contract. In bepaalde gevallen maken distributiecentra gebruik van seizoensgebonden arbeid. Ook wordt er bij piekmomenten gebruik gemaakt van flexwerkers, jongeren met bijbaantjes en arbeidsmigranten. Het aandeel vaste contracten is dan lager.

Indirecte werkgelegenheid

NDC's / RDC's besteden over het algemeen minder diensten uit aan lokale bedrijvigheid in vergelijking met een EDC, maar willen meer van de activiteiten buiten hun 'core business' uit laten voeren door eigen personeel. Denk hierbij aan het zelf opleiden en contracteren van onderhoudspersoneel of eigen catering. Hierdoor is het aantal directe banen binnen een NDC / RDC per hectare vaak hoger in vergelijking met een EDC, maar de indirecte werkgelegenheid enigszins lager.

Indirecte werkgelegenheid per baan bij een industrieel bedrijf
0,35

Toegevoegde waarde

Bijdrage regionaal product

Omzet per werknemer	€70.000

De omzet per werknemer is afhankelijk van welk type goederen door het NDC / RDC gaan. E-commerce (B2C) heeft een groot aandeel binnen NDC. Deze heeft vaak een snelle doorloop en veel retourstromen die verwerkt moeten worden, wat tot een hogere omzet per werknemer zorgt.

Sociale binding

Binding aan de regio

Nieuwe NDC's / RDC's in de regio kennen minder regionale binding en zijn daarom eerder footloose. Het zwaartepunt van de afzet speelt een belangrijke rol bij de locatie- en regiokeuze. Een bedrijf zal niet snel naar een andere regio verhuizen. Het vastgoed of huurcontract (vaak 10 tot 15 jaar) is voor bedrijven ook een reden om vast te houden aan een locatie.

NDC's / RDC's hebben over het algemeen een hoger aandeel (lokaal) personeel met een vast contract en leiden zelf personeel op voor functies vallend buiten de 'corebusiness' van het DC. Hierdoor heeft een NDC / RDC vaak een groot lokaal personeelsbestand.

Ruimtelijk programma van eisen RDC / NDC

Indicator	Vestigingscriterium	
Bereikbaarheid 	Ontsluiting per weg	• Directe ligging aan een snelwegoprit is pré, snelweg of vierbaans N-weg binnen 5 minuten rijafstand is noodzakelijk. • Interne ontsluiting op het bedrijventerrein moet geschikt zijn om veel groot vrachtverkeer te accommoderen. Brede wegen en ruime rotondes of kruispunten.
	Multimodale ontsluiting	• Multimodale ontsluiting is een pré. Het belang van multimodale ontsluiting neemt naar verwachting toe in de toekomst, in lijn met de Europese Green Deal.
	Bereikbaarheid OV	• Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium voor de locatiekeuze-afweging van logistieke bedrijvigheid.
Eigenschappen pand en kavel 	Eigenschappen pand	• Afmeting magazijn: circa 5.000 – 50.000 m², met compartimenten van circa 2.000 m². Hierdoor is deelverhuur mogelijk. • Vrije hoogte van circa 12 meter (circa 14 meter inclusief dak) is de standaard bij nieuwbouw. Hogere gebouwen komen wel voor in de markt, bijvoorbeeld tot 18 meter of (met een tussenvloer) tot circa 25 á 30 meter.
	Eigenschappen kavel	• Minimaal 1 hectare, oplopend tot 30 hectare op diverse plekken in Nederland • Circa de helft van het kavel van is bebouwd. Veel buitenruimte is nodig voor manoeuvreerruimte, parkeren of docking van vrachtwagens.
	Beeldkwaliteit	• Wisselend. Voor retailers of E-tailers (zoals Bol.com, Coolblue e.d.) is het distributiecentrum ook hun visitekaartje. Hoge beeldkwaliteit wordt hierbij nagestreefd. Logistiek dienstverleners (XPO, DSV e.d.) over het algemeen meer praktische uitstraling. • Kavel ingericht op vrachtverkeer, veel steen of beton. Aan de randen van het kavel ruimte voor groenstroken of waterberging.
	Milieucategorie	• Minimale milieucategorie 3.2, oplopend tot 4.2 afhankelijk van het type goederen
	Eigendomssituatie	• Overwegend in eigendom van vastgoedontwikkelaar. Eindgebruiker huurt voor een periode van minimaal 10 tot 15 jaar. • Eigendomssituatie (voornamelijk meer kleinschalige) NDC's / RDC's verschuift langzaam van huur naar koop door de eindgebruiker. Indicatief is deze verdeling circa 10% privaat eigendom en 90% huur.

Colofon

Datum: 18 december 2023
Projectnummer: 23.032
Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem
Opdrachtnemer: Stec Groep B.V.
Adviseurs: David van Doesburg en Mick Peters

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl