Project: Marktverkenning Kantoren

Verslag bijeenkomst Marktverkenning Kantoren Gorinchem – 8 mei 2025

Aanwezigheid
De bijeenkomst op 8 mei kent een hoge opkomst en is bijgewoond door vertegenwoordigers van de gemeente Gorinchem, ondernemers, makelaars, Sweco en andere belanghebbenden. Zie bijlage 1 voor de volledige deelnemerslijst.

Wethouder A. Mager heet iedereen van harte welkom.

1. Presentatie Sweco
Sweco presenteert haar analyse van de kantorenmarkt in Gorinchem, inclusief advies en aanbevelingen (zie bijlage: presentatie Sweco).

De analyse word door de deelnemers over het algemeen als herkenbaar en realistisch ervaren. Wel klonken kritische geluiden over de gehanteerde prognose van Cushman & Wakefield: meerdere aanwezigen verwachten dat de werkelijke vraag naar kantoorruimte lager uitvalt dan in deze prognose is berekend. Vraag en aanbod sluit niet altijd goed aan.

2. Reacties en opmerkingen op de Marktverkenning
Rol van de gemeente
De aanwezigen onderstreepten het belang van een duidelijke en sturende rol van de gemeente. Er is behoefte aan heldere kaders voor de ontwikkeling van kantoren, inclusief richtlijnen voor waar kantoren wel of juist niet gewenst zijn. Dergelijke gebiedskeuzes helpen ontwikkelaars en bedrijven bij hun locatiekeuzes. Een gemengd woon-werkprogramma voor het stationsgebied wordt gezien als de richting voor de toekomst, mits dit goed wordt afgebakend.

3. Duurzaamheid
Duurzaamheid wordt in toenemende mate als belangrijk ervaren binnen de kantorenmarkt. Tegelijkertijd gaven meerdere ondernemers aan dat de concrete voordelen en meerwaarde van duurzame kantoorontwikkelingen nog niet altijd duidelijk zijn.

4. Locatievoorkeuren en marktvraag
Bedrijventerreinen Oost I en Oost II worden benoemd als geschikte locaties voor kantoren. Deze waardering is vooral te danken aan de ligging nabij de snelweg en de aanwezigheid van voorzieningen zoals winkels.

Volgens aanwezige makelaars is er op dit moment weinig concrete vraag naar kantoorruimte direct bij het station. In het stationsgebied staat momenteel circa 4.000 m² kantoorruimte leeg, wat bij sommige deelnemers twijfels oproept over de daadwerkelijke omvang van de vraag.

Er blijkt vooral behoefte te zijn aan kleinschalige kantoorunits, terwijl het huidige aanbod voornamelijk bestaat uit grotere eenheden. Het bestaande aanbod sluit daarmee onvoldoende aan op de vraag uit de markt.

Voor MKB-bedrijven is met name de bereikbaarheid per auto doorslaggevend.

Jongere werknemers vinden juist de nabijheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijk.

Over het algemeen wordt geconcludeerd dat bereikbaarheid in brede zin voor vrijwel alle doelgroepen essentieel blijft.

5. Gebiedskwaliteit stationsgebied
Er is brede steun onder de aanwezigen voor het verbeteren van de gebiedskwaliteit van het stationsgebied. De sterke eigenschappen (USP's) van het gebied zijn de nabijheid van voorzieningen en het functioneren als OV-knooppunt.

Het stationsgebied wordt genuanceerder besproken: er is zeker ruimte voor kantoren, maar ook behoefte aan transformatie naar wonen en een gemengd programma. Tegelijkertijd wordt het belang van behoud van kantoorruimte op andere goed functionerende locaties, zoals de Newtonweg, benadrukt.

- Verbeterpunten en suggesties die worden aangedragen zijn mogelijkheden tot verdichting, mits dit samengaat met gebouwde parkeervoorzieningen.
- Realisatie van een mobiliteitshub waarin diverse vervoersvormen samenkomen (denk aan deelmobiliteit, dubbelgebruik en betaald parkeren).
- Het versterken van een groenere woonomgeving, ondanks de beperkte ruimte (meer bomen, toepassing van groen op gebouwniveau).
- Het creëren van aantrekkelijke en logische looproutes van hotspot naar hotspot.
- Het stimuleren van een levendig gebied met een 14-uurs economie in plaats van enkel kantoorgebruik tijdens kantooruren.
- De vermenging van wonen en werken, ten behoeve van sociale veiligheid en levendigheid.
- Verkeersdoelstelling: een rustigere verkeersafwikkeling zonder sluipverkeer, maar ook geen volledig autovrije promenade.
- De inzet van waterpartijen als 'kijkwater', bedoeld als esthetisch en kwalitatief element in de openbare ruimte.

Praktische aandachtspunten die zijn genoemd:
- Verbetering van laad- en losvoorzieningen.
- Vergroting van de kiss & ride-zone.
- Verplaatsing van de PostNL-brievenbus naar een logischere en beter bereikbare locatie.

6. Avelingen
Op bedrijventerrein Avelingen is momenteel een wachtlijst voor huurders voor kantoorruimte. Hoewel er interesse is in uitbreiding, is binnen Gorinchem beperkte doorstroming mogelijk. Ook hier blijven parkeergelegenheid en bereikbaarheid essentiële voorwaarden voor kantoorontwikkeling.

7. Transformatie van het stationsgebied
Het verminderen van het aantal kantoren in het stationsgebied ten gunste van een gemengd woon-werkgebied wordt gezien als een logische en gewenste ontwikkeling. Wel wordt benadrukt dat dit gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij niet persé om het verminderen van het aantal vierkante meters kantoor maar om een aanbod van de juiste vierkante meters op het niveau van heel Gorinchem.

8. Onderzoek naar verkeersstromen
Tot slot word geadviseerd aan de gemeente om eens nader te kijken (onderzoek te doen) naar de behoefte aan aanbod kantoren in het stationsgebied in relatie tot het gebruik van de auto en/of het openbaar vervoer deze gegevens zijn waardevol voor het onderbouwen van toekomstige keuzes rondom mobiliteit en locatiebeleid.

Bijlage 1:

Gemeente Gorinchem:

Naam	Functie
Attie mager	Wethouder
Mark de Boer	Wethouder (2e helft)
5.1.2e	Projectmanager gebiedspaspoort
5.1.2e	Accountmanager bedrijven
5.1.2e	Stedenbouwkundige
5.1.2e	Projectleider gebiedspaspoort
5.1.2e	. Projectleider / trainee
5.1.2e	Beleidsmedewerker bereikbaarheid/ mobiliteit
5.1.2e	Beleidsmedewerker economie

Naam	Bedrijf
5.1.2e	RIBO
Partner 5.1.2e	RIBO
5.1.2e	RIBO
5.1.2e	RIBO
5.1.2e	Klopbeheer
5.1.2e	Compagnon Projectontwikkeling
5.1.2e	Lunee Vastgoed
5.1.2e	Lunee Vastgoed
5.1.2e	Cantrijn
5.1.2e 5.1.2e	Cantrijn
5.1.2e	Edham Vastgoed BV
5.1.2e	Edham Vastgoed BV
5.1.2e	Varo energy
5.1.2e	Varo energy
5.1.2e	B/Mak
5.1.2e 5.1.2e	Pellikaan Real Estate B.V.
5.1.2e 5.1.2e	Pellikaan Real Estate B.V.
5.1.2e	Montapacking

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3