

Raadsvoorstel: Z/25/791219/D-976033
Onderwerp: Uitgiftebeleid/-protocol bedrijventerrein
Groote Haar 2025

Datum: 15 juli 2025
Portefeuillehouder: Attie Mager
I&O: 11 september 2025
B&A: 2 oktober 2025 / Raadsvergadering: 16 oktober 2025
Opsteller: Dick Rumpff
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Uitgiftebeleid/-protocol bedrijventerrein Groote Haar 2025

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het beleidskader "Uitgiftebeleid/-protocol bedrijventerrein Groote Haar 2025" (D982918) vast te stellen;
2. Het college te mandateren om indien nodig de puntentoekenning van het uitgiftebeleid minimaal aan te passen.

Aanleiding:

In het noorden van Gorinchem wordt bedrijventerrein Groote Haar ontwikkeld. Een nieuw bedrijventerrein dat ruimte gaat bieden aan bedrijven en een bijdrage levert aan de werkgelegenheid in onze stad en regio.

Aangezien Rijkswaterstaat is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwe verbindingsweg tussen die aansluiting op de A27 en het bedrijventerrein, kan de gemeente verder met de realisatie van het bedrijventerrein. In het najaar is gepland om te starten met de voorbelasting van de infrastructuur op het bedrijventerrein. Om dat mogelijk te maken worden deze zomer flora en fauna maatregelen getroffen om beschermde soorten te beschermen en/of te verplaatsen.

Nu het bedrijventerrein in aanleg is, is het wenselijk om het proces om te komen tot de selectie van bedrijven op te stellen. Nieuwe bedrijfskavels in Zuid Holland zijn schaars. Mede omdat Groote Haar slechts 37 hectare uitgeefbare kavels omvat, dient zorgvuldig te worden omgegaan met deze schaarse kavels. Zo krijgen bedrijven die vanwege Gorcumse transformatie opgaven ruimte moeten maken voor andere functies (zoals woningbouw) de hoogste prioriteit.

Momenteel wordt gewerkt aan het bouwrijp maken van het bedrijventerrein Groote Haar en vooruitlopend hierop kunnen we starten met de verkoop van de bedrijfskavels. Mede vanwege de grote druk die ligt op een stedelijke transformatie in de gemeente Gorinchem en het behoud van de werkgelegenheid stellen we voor op korte termijn een uitgiftebeleid en -protocol vast te stellen.

In bijgaand uitgiftebeleid en -protocol hebben we de beleidsuitgangspunten vastgelegd en de basis- en selectiecriteria bepaald met betrekking tot de gronduitgifte. Het bevat de inhoudelijke kaders en de leidraad voor het te doorlopen gronduitgifteproces voor de uitgifte van bedrijfskavels aan bedrijven. Het beleid gaat uit van selectie en toewijzing aan de hand van zorgvuldig gekozen basiscriteria (minimale vereisten) en selectiecriteria (puntentoekenning) die goed aansluiten bij de beleidsambities van de gemeente.

Voordat we dit uitgiftebeleid/-protocol hebben opgesteld heeft een onderzoek plaatsgevonden naar bestaande bedrijventerreinen in Gorinchem. Onderzocht is of en welke bedrijfsverplaatsingen wenselijk zijn vanaf de

bestaande bedrijventerreinen naar Groote Haar. Dat kunnen bedrijven zijn die vanwege transformatieopgaven mogelijk verplaatst moeten worden, bedrijven die overlast bezorgen of mogelijk in de toekomst overlast gaan bezorgen, of bedrijven die willen groeien en op hun huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben.

Beoogd effect:

Een vastgesteld uitgiftebeleid/-protocol bedrijventerrein Groote Haar 2025 dat primair voldoet aan het Didam-arrest, behoud van werkgelegenheid en bijdraagt aan de beleidsambities van een duurzaam bedrijventerrein en secundair aan de realisatie van woningbouw aan de Schelluinsestraat.

Argumenten:

1.1 Uitgiftebeleid/-protocol noodzakelijk voor zorgvuldig omgaan met gronduitgifte

Voor een zorgvuldige uitgifte van bedrijfsterreinen is het noodzakelijk een uitgiftebeleid/-protocol op te stellen. Hierin komen de basis- en selectiecriteria op basis van de beleidsambities op gebied van economisch belang, duurzaamheid, klimaatbeleid en ruimtegebruik. Door het vaststellen van dit uitgiftebeleid/-protocol beschikt de gemeente over een doordachte basis- en selectiecriteria dat aansluit op de beleidsambities.

1.2 Het uitgiftebeleid/-protocol voldoet aan het Didam-arrest

Het bijgaande uitgiftebeleid/-protocol sluit aan bij de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie het Didam-arrest. Daarnaast verplicht de zogenaamde 'doorkruisingsleer' gemeenten om onderscheid te maken tussen enerzijds publiekrechtelijk instrumentarium (zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan) en anderzijds privaatrechtelijke instrumenten (zoals het gronduitgiftebeleid). Dat betekent concreet dat bijvoorbeeld aspecten als functietoewijzing, milieucategorie, bouwhoogte, kavelomvang en bebouwingsdichtheid, niet in het gronduitgiftebeleid zijn opgenomen maar zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Groote Haar. Het gronduitgiftebeleid spitst zich toe op vereisten die niet ruimtelijk van aard zijn of anderszins niet in het omgevingsplan thuis horen. Het uitgiftebeleid is een extra gemeentelijk sturingsinstrument.

1.3 Aanvullende eisen voor wat betreft duurzaamheid

In het Programma van Eisen Duurzaamheid worden de maatregelen beschreven die de inrichting van de kavels en bedrijfsbebouwing op de kavels duurzamer, groener en circulaarder maken. De wetgever heeft specifiek ten aanzien van duurzaam bouwen bepaald dat gemeenten sinds 1 januari 2024 geen aanvullende eisen meer mogen stellen bovenop hetgeen landelijk al in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is geregeld. Dit soort zaken kunnen alleen in het uitgiftebeleid opgenomen worden aan de hand van punttoekenning (selectiecriteria). Om deze redenen sturen we tijdens de uitgifte op bedrijven die zich willen inspannen om duurzamer te bouwen via extra punttoekenning bij uitgifte volgens de ambitielijst duurzaamheid/klimaatbeleid (als onderdeel van bijlage 1). Het rapport Programma van Eisen Duurzaamheid (OD205) is voor het opstellen van de ambitielijst als uitgangspunt en referentie bij de lijst gehanteerd. Om te zorgen dat bedrijven duurzamer gaan bouwen zetten we extra adviseurs in, die bedrijven gaan informeren/-begeleiden bij hun bedrijfsplannen.

1.4 Een afwijking van selectiecriteria / hardheidsclausule is nog mogelijk in uitzonderlijke situaties

In specifieke en uitzonderlijke situaties mag worden afgeweken van de vestigingscriteria. Voorbeelden zijn een ongunstig overgebleven kavel of als objectief vast te stellen is dat vestiging voor een bepaalde locatie slechts voor één bedrijf of één bepaald soort bedrijf logisch is.

1.5 Mogelijkheid geen grondaanbieding doen

Indien een bedrijf niet voldoet aan een minimaal aantal punten voor wat betreft duurzaamheid/klimaatbeleid dan wordt geen grond aangeboden. Dit om te voorkomen dat de gemeentelijke beleidsambitie op gebied van duurzaamheid/klimaatbeleid niet wordt behaald. Verder behoudt het college zich het recht voor om bij onvoldoende voortgang in het uitgifteproces de reserveringsovereenkomst te ontbinden en de toewijzing

ongedaan te maken.

2.1 Door veranderende marktomstandigheden of technieken is een aanpassing van de puntentelling mogelijk wenselijk

Door het college te mandateren kan een snelle voortgang in het proces behouden blijven. Dit is bijvoorbeeld nodig wanneer door nieuwe technieken er meer mogelijk is om te verduurzamen of wanneer uitgifte van terreinen moeilijk wordt vanwege dalende grondprijzen en/of stijgende bouwkosten en daardoor de financiële haalbaarheid van het bedrijventerrein in gedrang komt.

Risico's:

1.1 Bedrijven blijken niet te voldoen aan hun oorspronkelijke inschrijving

Sommige selectiecriteria worden bij inschrijving beoordeeld, maar in een later stadium gecontroleerd. Dit geldt bij criteria genoemd onder duurzaamheid/klimaatbeleid en bij ruimtegebruik. Het bedrijf dat een kavel heeft toegewezen stelt pas een concreet plan op na de reserveringsovereenkomst. Het is van belang dat het team van gronduitgifte en team vergunningen nauw samenwerken, zodat dit proces goed wordt afgestemd om te zorgen dat het bedrijf zich wel conformeert aan de opgegeven selectiecriteria. Dit kan betekenen dat er geen overdracht plaatsvindt van de kavel. Alleen zo kun je de selectie waarborgen en het gewenste effect van het uitgiftebeleid bereiken.

11.2 Door hogere eisen aan duurzaamheid kan de gronduitgifte stagneren

Door bij de selectiecriteria op te nemen dat een bedrijf moet voldoen aan een minimaal aantal punten op gebied van duurzaamheid/klimaatbeleid kan dit betekenen dat de gronduitgifte stagneert. We verwachten dat dit risico klein is.

Financiën:

Het uitgiftebeleid/-protocol is een eerste stap om naar overdracht van percelen te gaan en de grondexploitatie Groote Haar te verzilveren. Om de geselecteerde bedrijven te helpen wordt een adviseur aangesteld die helpt bij en toeziet op het voorbereiden van de bouw en inrichting van hun perceel. De adviseur wordt bekostigd vanuit de grondexploitatiekosten. Deze adviseur wordt ook ingezet bij de voorbereiding van de op te zetten parkmanagement organisatie.

Participatie:

Het uitgiftebeleid wordt na vaststelling gepubliceerd zodat kandidaat bedrijven kennis kunnen nemen van het protocol.

Communicatie:

Publicatie van het uitgiftebeleid/protocol vindt plaats via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid is opgenomen als prominent onderdeel van het uitgifteprotocol en is een belangrijk beoordelingscriterium voor het bepalen van de meest gewenste toekomstige bedrijven op Groote Haar.

Vervolgproces:

In het najaar is gepland om de voorbelasting van de infrastructuur op het bedrijventerrein aan te brengen: de aanbesteding van het aanbrengen van circa 100.000 m3 zand is gestart. Vervolgens is in de periode 2027 – 2028 gepland om riolering, kabels en leidingen en de wegen aan te leggen. In die periode kunnen dan ook de eerste kavels worden geleverd en kunnen bedrijven starten met het bouwen van hun nieuwe bedrijfsruimte. Daarom zullen we in 2026 starten met de eerste ronde van selectie van bedrijven die de hoogste prioriteit hebben conform dit uitgiftebeleid.

Wij merken op dat dit vervolgproces onder voorbehoud is van netcongestie en stikstof. Voor de energievoorziening voor de bedrijven op Groote Haar zijn we de mogelijkheden van een Energy Hub aan het onderzoeken. In het najaar informeren wij u hier over. Voor de energievoorziening voor Groote Haar zijn we de mogelijkheden voor een energiehuis aan het onderzoeken. In het najaar informeren wij u hier over.

Bijlagen:

1. Het uitgiftebeleid/-protocol bedrijventerrein Groote Haar 2025 met bijlagen.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 15 juli 2025

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 oktober 2025

Griffier,

{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,

{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}