

Gorinchem, 16 mei 2024

Onderwerp: Marktprofiel en uitgiftebeleid Bedrijventerrein Groote Haar

Geachte leden van de raad,

De komende jaren wordt bedrijventerrein Groote Haar gerealiseerd. Verwacht wordt dat de eerste bedrijven zich in 2027 hier kunnen vestigen. Met de onlangs gestarte (voorbereidende) werkzaamheden in het veld, wordt nu zichtbaar waar we al jaren op de achtergrond aan werken: een nieuw terrein wat ruimte gaat bieden aan bedrijven, waarde toevoegt aan Gorinchem en een bijdrage biedt aan de werkgelegenheid in stad en regio.

Nu de realisatie is gestart informeren steeds meer bedrijven naar de ontwikkeling van het terrein en de mogelijkheid om zich hier te vestigen. Er is inmiddels een omvangrijke lijst met geïnteresseerden. In 2025 wordt gestart met de uitgifte van de grond.

Ter voorbereiding op de uitgifte en verkoop van de kavels op het bedrijventerrein hebben we ons laten adviseren over de marktsituatie voor bedrijventerrein Groote Haar door het externe onderzoeksbureau Stec.

Welke bedrijven groeien in de komende jaren, welke bedrijven willen verplaatsen, voor wie is Groote Haar interessant, welke vraag kunnen we verwachten? En hoe kunnen we het best met die vraag naar bedrijfskavels omgaan?

Advies marktprofiel Groote Haar

Het advies en de rapportage van onderzoeksbureau Stec, richt zich op het vaststellen van het marktprofiel voor Groote Haar. In hun rapportage wordt op basis van een analyse van diverse (beleids)velden en markten een advies gegeven voor het Marktprofiel Groote Haar. De geanalyseerde velden en markten zijn onder meer:

- Omgevingsbeleid;
- Economisch beleid;
- Economische structuur en werkgelegenheidsfunctie;
- Arbeidsmarkt en onderwijsniveaus;
- Bedrijventerreinenbeleid provincie en regio;
- Markt voor bedrijventerrein en bedrijfsruimten.

Geconstateerd wordt dat er nationaal en in de ruime regio rondom Gorinchem een groot tekort aan bedrijventerrein is. Het blijkt moeilijk om aan de vraag te kunnen voldoen. De gemeente Gorinchem heeft daarmee een mooie uitgangspositie. We willen dat Groote Haar bijdraagt aan de Gorcumse brede welvaart. Kortom: dat het type bedrijven dat zich vestigt op Groote Haar zowel sociaal, maatschappelijk als economisch gezien waarde toevoegt aan Gorinchem als geheel.

Groote Haar als regionaal terrein voor middelgrote bedrijven met ruimte voor lokale groeiers

Vanuit deze constatering en analyses wordt een advies gegeven op welke bedrijven Gorinchem zich zou moeten richten voor de invulling en uitgifte van bedrijventerrein Groote Haar:

- Maak van Groote Haar een regionaal monofunctioneel bedrijventerrein voor middelgrote bedrijven. Dat betekent:

- Gebruik de milieuruimte die het bestemmingsplan biedt voor bedrijven die vanwege hun processen behoefte hebben aan enige hinderruimte. Dat betreft vooral industrie, bouw en handel.
- Bied ruimte voor doorgroei van Gorcumse bedrijven. Daarmee komt er op de bestaande terreinen die worden verlaten weer ruimte beschikbaar voor de kleinere bedrijven. Met het lage leegstandpercentage is die ruimte er nu namelijk niet.
- Bied ruimte voor gevestigde bedrijven uit Gorinchem die, vanwege transformatie van het bedrijventerrein waar ze gevestigd zijn, willen/moeten verplaatsen en passen binnen de criteria voor Groote Haar. Hiervoor biedt de Omgevingsvisie Gorinchem 2050 de basis.
- Bedrijven die willen groeien en dat nu niet kunnen, bieden we nieuwe ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. Hiermee behouden deze ook hun waarde.
- Nieuwe bedrijven moeten de economische structuur van Gorinchem en regio versterken. Dat kan met:
 - Nieuwe middelgrote tot grote bedrijven uit de industrie, bouw, handel en logistiek met een kavelbehoefte van minimaal 2.500 m²;
 - Bedrijven die aansluiten op de lokale en regionale arbeidsmarkt;
 - Bedrijven met minimaal 50 arbeidsplaatsen per hectare;
 - Bedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de verbinding van onderwijs, ondernemers en overheid ten behoeve van de innovatiekracht.
- Houd rekening met de interesse van bedrijven in overwegend koop en enige huur van bedrijfsgrond/bedrijfspand. Deze interesse verschilt namelijk van branche tot branche. In de industrie, bouw en handel is het grootste deel actief als koper van bedrijfsgrond/-pand; in de logistiek is het grootste deel actief als huurder van een bedrijfspand. Grofweg kan gedacht worden aan een verhouding twee derde deel tot drie kwart deel koop en het overige deel huur.

Op basis van dezelfde constatering en analyses wordt tevens geadviseerd welke bedrijven geen plek op Groote Haar zouden moeten krijgen:

- Geen kleinschalige bedrijvigheid op kleinere kavels dan 2.500 m²; daarvoor is plek op de bestaande bedrijventerreinen of komt plek vrij door de verplaatsingen van groeiende bedrijven;
- Geen kantoorachtige bedrijvigheid, tenzij het een klein percentage is als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- Geen consumentgerichte bedrijvigheid: het terrein wordt ontsloten via de snelweg en biedt daarmee geen basis voor bijvoorbeeld autoshowrooms, kringloopwinkels, fitnessstudio's, een meubelzaak, tankstation;
- Geen XXL logistiek. Kleinschalige logistieke dienstverlening en stadsdistributie met een maximale kavelomvang van 3 ha behoort wel tot de mogelijkheden.

Conclusie marktprofiel

Kort gezegd komt het erop neer om heldere keuzes te maken voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid én ruimte te bieden voor Gorcumse bedrijven. Ingegeven door de huidige marktontwikkelingen en passend binnen de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Met betrekking tot de doorgroei van Gorcumse bedrijven gaat het erom ruimte te bieden aan gevestigde bedrijven uit Gorinchem die, vanwege transformatie van het bedrijventerrein waar ze gevestigd zijn, willen en/of moeten verplaatsen en passen binnen de criteria voor Groote Haar. Hiervoor biedt de Omgevingsvisie Gorinchem 2050 de basis.

Marktprofiel vormt een van de vijf onderdelen van het complete uitgiftebeleid/vestigingsbeleid

Om tot een keuze te komen welk type bedrijven en onder welke voorwaarden wel of niet in aanmerking komen voor vestiging op Groote Haar, wordt uitgiftebeleid/vestigingsbeleid voorbereid. De uitgevoerde studie en advies maakt deel hiervan uit. Dit uitgiftebeleid is een totaalpakket bestaande uit de volgende vijf onderdelen:

1) Marktprofiel Bedrijventerrein Groote Haar

Welke bedrijvigheid vanuit welke economische sectoren en van welke omvang wil de gemeente zich hier laten vestigen?

2) Duurzaamheidsprofiel Bedrijventerrein Groote Haar

Aan welke duurzaamheidseisen en -wensen moeten de bedrijven die zich hier gaan vestigen voor de gemeente voldoen?

3) Ruimtelijke en Beeldkwaliteit

Welke voorwaarden worden vanuit het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan gesteld aan de bedrijfsbebouwing?

4) Algemene (grond) verkoopvoorwaarden van de gemeente Gorinchem

5) Uitgifteprotocol

In het protocol is vastgesteld welk proces wordt gevolgd om tot uiteindelijke verkoop van de beschikbare grond te komen en wie daarbij betrokken is.

Een sterk marktprofiel met toegevoegde waarde voor de economie van Gorinchem

Met het marktprofiel is een begin gemaakt met het uitgiftebeleid voor bedrijventerrein Groote Haar. Dit marktprofiel past binnen het reeds vastgestelde bestemmingsplan en geeft een heldere richting aan. We zullen het advies als (een van de) uitgangspunten nemen voor het uitgiftebeleid van bedrijventerrein Groote Haar. Met deze keuzes wordt een sterk profiel neergezet voor Groote Haar, dat waarde toevoegt aan de economische structuur en een aanvulling vormt op de bestaande terreinen die hun eigen (ander) profiel behouden.

Hiermee geven we een antwoord op motie 343 van 6 juli 2023 "Gorcumse voorrang Groote Haar".

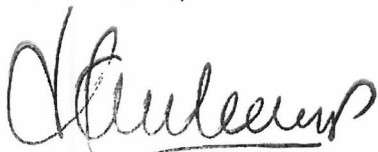
Marktprofiel in relatie tot de andere onderdelen uitgiftebeleid

Dit uitgiftebeleid wordt aangevuld met de onderdelen 2 t/m 5 van het totaalpakket. Om bedrijven van geval tot geval te kunnen beoordelen op vestiging, wordt een afwegingskader uitgewerkt aan de hand waarvan bijvoorbeeld scores kunnen worden gegeven aan relevante beoordelingscriteria. Op basis van een totaalscore wordt dan de keuze gemaakt welke bedrijven wel/niet te laten vestigen. Daarmee wordt voorkomen dat genoemde factoren/criteria uit het marktprofiel harde grenzen vormen.

Planning

Over de uitwerking van de andere onderdelen van het gehele uitgifte- en vestigingsbeleid voor bedrijventerrein Groote Haar houden we u op de hoogte.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen:

Kwalitatief marktonderzoek en ontwikkelperspectief Bedrijventerrein Groote Haar