

# **Marktpotenties Gorinchem Noord**

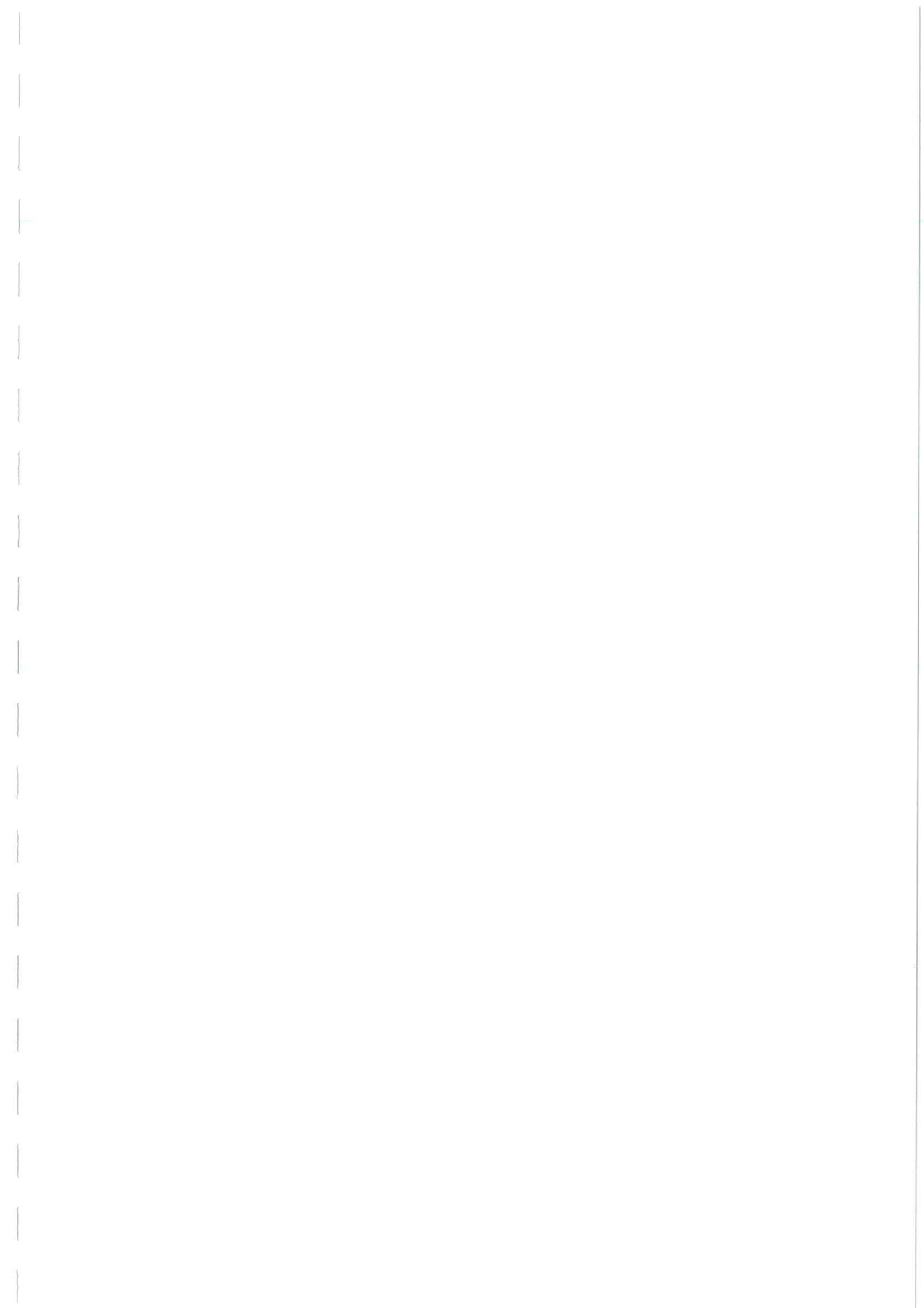
## **Eindrapport**

**Opgesteld in opdracht van:**  
Gemeente Gorinchem

**Opgesteld door:**  
ETIN Adviseurs

's-Hertogenbosch, 4 september 2006









## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1	Achtergrond.....	1
1.2	Ligging.....	1
1.3	Onderzoeksgebied.....	2
<b>2.</b>	<b>Beleid en kaders</b> .....	<b>3</b>
2.1	Streekplan.....	3
2.2	Herstructurering bedrijventerreinen Merwedezone.....	3
<b>3.</b>	<b>Marktvraag</b> .....	<b>5</b>
3.1	Sterke sectoren in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.....	5
3.2	Trends en ontwikkelingen.....	11
3.3	Geforceerde vraag.....	14
3.4	Conclusie: kansrijke sectoren.....	15
<b>4.</b>	<b>Bedrijventerreinen: vraag en aanbod</b> .....	<b>17</b>
4.1	Vraag naar ruimte in het verleden.....	17
4.2	Ruimtebehoefteramingen.....	18
4.3	Huidige aanbod bedrijventerreinen.....	19
4.4	Geplande aanbod.....	21
4.5	Conclusie.....	22
<b>5.</b>	<b>Match</b> .....	<b>23</b>
5.1	Kansrijke doelgroepen.....	23
5.2	Vraagprofielen.....	23
<b>6.</b>	<b>Ontwikkelingspotentie Gorinchem Noord</b> .....	<b>29</b>
6.1	Regionaal bedrijvenpark.....	29
6.2	Inrichting en ontsluiting.....	31
6.3	Duurzaamheid.....	34
6.4	Markt, risico en fasering.....	36
6.5	Samenvattende matrix.....	36

## Bijlage



## 1. Inleiding

### 1.1 Achtergrond

De gemeente Gorinchem heeft het voornemen om 37 ha. netto bedrijventerrein te ontwikkelen in de kom van de Rijkswegen A15 en A27, ten noorden van de Haarweg. De ontwikkeling van het terrein heeft enkele jaren op zich laten wachten door onduidelijkheden over de noodzakelijk geachte aansluiting op de A27. Inmiddels zijn de afspraken over deze aansluiting in een vergevorderd stadium, maar is de vraag gerezen welke markt interessant is voor Gorinchem Noord.

Het terrein is in het streekplan (1995) bestemd voor milieuhinderlijke bedrijven inclusief transportbedrijven, maar door de plannen rondom het realiseren van het bedrijventerrein Schelluinen-West ligt deze laatste doelgroep nu minder voor de hand. Dit terrein wordt immers ontwikkeld voor logistieke bedrijven (waaronder transportondernemingen) uit de regio. Daarnaast bestaat bij de gemeente het vermoeden dat er, naast milieuhinderlijke bedrijven, ook vanuit andere sectoren interesse is in het nieuwe terrein Gorinchem Noord. De gegevens hieromtrent zijn echter verouderd. De gemeente heeft daarom aan ETIN Adviseurs gevraagd onderzoek te doen naar de marktpotenties van Gorinchem Noord. Inzicht in de marktpotenties van het terrein biedt immers de mogelijkheid om aspecten als verkaveling, duurzaamheid, opbrengst, uitgiftesnelheid etc. aan te passen c.q. verder te concretiseren.

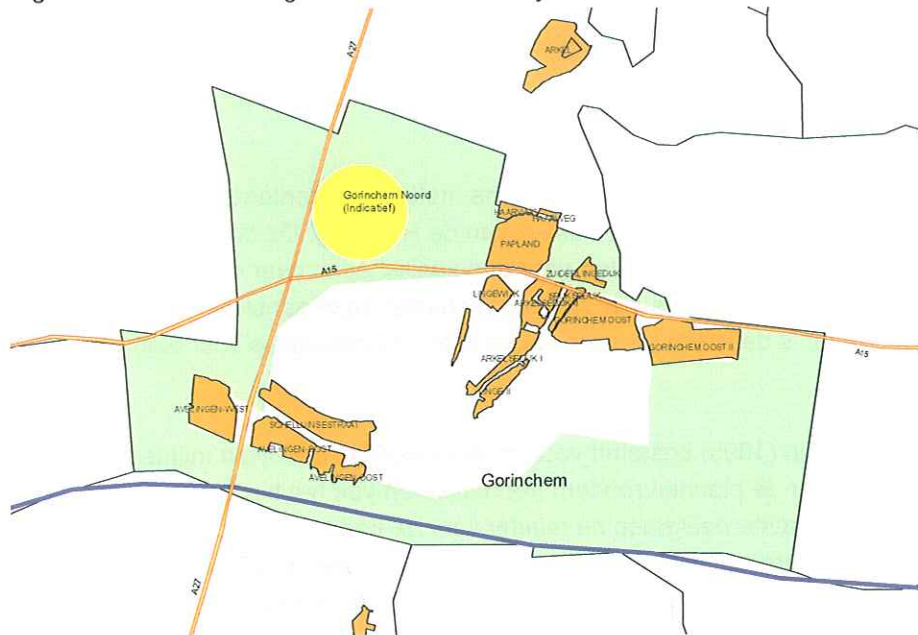
### 1.2 Ligging

Gorinchem ligt in de oksel van de Rijkswegen A27 en A15. De bebouwingskern bevindt zich ten zuiden van de A15 en wordt begrensd door de rivier de Boven-Merwede / Waal. Het nieuwe bedrijventerrein Gorinchem Noord wordt ontwikkeld ten noorden van de A15. Het terrein zal ontsloten worden via een nieuwe aansluiting op de A27. Vanuit de bebouwingskern van Gorinchem zullen de fietstunnel aan de Haarensse Kaden en het viaduct aan de Mollenburgseweg toegang verschaffen tot het terrein. Overige bebouwing in dit noordelijke deel van Gorinchem betreft onder meer het bedrijventerrein Papland en een scholencluster. Naar verwachting zal hier op termijn een light-rail station geopend worden aan de Merwede – Linge lijn en kan het gebied rondom dit nieuwe station verder ontwikkeld worden<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Programma bedrijventerreinen Merwedezone, stuurgroep 19 mei 2006, agendapunt 4 (Bron: Provincie Zuid-Holland).

Figuur 1.1: Positionering Gorinchem en bedrijventerreinen t.o.v. hoofdinfrastructuur



### 1.3 Onderzoeksgebied

Veel bedrijven met een ruimtevraag richten hun zoektocht niet alleen op een bepaalde gemeente, maar zoeken naar een geschikte locatie in een ruimere regio. Verschillende sectoren kennen daarbij een verschillende scope. Dit onderzoek richt zich primair op de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

In deze studie wordt de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden gevormd door de gemeenten tussen de rivieren Lek, Waal en Beneden-Merwede. Hiermee is de regio iets groter dan de gelijknamige regio in het streekplan. De gemeenten Alblasserdam en Sliedrecht zijn toegevoegd aan het onderzoeksgebied vanwege de onderlinge economische relaties. De volgende gemeenten worden tot het onderzoeksgebied Alblasserwaard – Vijfheerenlanden gerekend:

- Alblasserdam
- Giessenlanden
- Gorinchem
- Graafstroom
- Hardinxveld – Giessendam
- Leerdam
- Liesveld
- Nieuw – Lekkerland
- Sliedrecht
- Zederik



## 2. Beleid en kaders

### 2.1 Streekplan

De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen zoals die is verwoord in het streekplan Zuid-Holland Oost is kaderstellend voor Gorinchem Noord. Het ruimtelijk beleid van het streekplan is gericht op ontwikkeling en bescherming. Ontwikkeling van de vitaliteit van stad en land, maar alleen als het gecombineerd kan worden met bescherming van gebiedseigen functies en waarden waaronder landschappelijke kwaliteit en natuur. Voor deze studie naar de marktpotenties van Gorinchem Noord betekent dit dat er de komende jaren maar een beperkte hoeveelheid bedrijventerreinen wordt gerealiseerd in de regio en dat bedrijven die overlast veroorzaken zich alleen nog maar op de daarvoor aangewezen locaties mogen vestigen.

In het streekplan is Gorinchem Noord aangewezen als bedrijventerrein waar onder andere ruimte wordt geboden aan milieuhinderlijke bedrijven uit de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. Hierbij gaat het met name om bedrijven in de hogere milieucategorieën. Het terrein is in principe niet bestemd voor logistieke bedrijven, want hiervoor wordt het terrein Schelluinen-West ontwikkeld. Schelluinen-West heeft tevens een opvangtaak voor logistieke dienstverleners die niet meer passen in het landelijk gebied van de regio. Naast deze terreinen zijn er in het streekplan nog twee andere terreinen opgenomen, te weten Gelkenes (Liesveld) en Meerkerk (Zederik).

Het Streekplanbeleid is erop gericht om voldoende ruimte voor de regionale economie te bieden. Het bedrijventerreinbeleid in het streekplan is gebaseerd op de wens om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van reeds in het plangebied Oost gevestigde bedrijvigheid. Hierbij is tevens de ruimte die nodig is voor uit te plaatsen milieuhinderlijke bedrijven van belang. Dit betekent dat Gorinchem Noord in eerste instantie ruimte moet bieden aan bedrijven met een regionale binding.

### 2.2 Herstructurering bedrijventerreinen Merwedezone

De provincie Zuid-Holland werkt momenteel aan het programma bedrijventerreinen Merwedezone<sup>2</sup>. Diverse bedrijventerreinen in gemeenten die zijn gelegen aan de Boven-Merwede worden de komende jaren beoordeeld op hun kwaliteit en capaciteit. Het gaat om terreinen in de volgende vijf gemeenten: Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht, Hardinxveld – Giessendam en Gorinchem. Het betreft circa 40 bedrijventerreinen met een totaal oppervlak van ruim 700 ha.

Enkele terreinen in deze gemeenten zijn relatief nieuw en hebben voldoende kwaliteit, zoals Nieuwland in Alblasserdam en Papendrecht, Noord-Oost kwadrant in Sliedrecht en Papland in Gorinchem. Er zijn ook diverse verouderde terreinen, waar herstructurering plaats zal moeten gaan vinden. Het gaat om tien terreinen met een totale oppervlakte van ruim 200 ha.

---

<sup>2</sup> Programma bedrijventerreinen Merwedezone, stuurgroep 19 mei 2006, agendapunt 4 (Bron: Provincie Zuid-Holland).

Tabel 2.1: Bestaande bedrijventerreinen: aantal, oppervlakte, herstructurering, functieverandering

Gemeenten	Totaal aantal terreinen en oppervlakte		Terreinen met herstructureringsopgave		Terreinen die door transformatie naar een andere functie verdwijnen		Overige terreinen	
	Aantal	Opp. (ha)	Aantal	Opp. (ha)	Aantal	Opp. (ha)	Aantal	Opp. (ha)
Alblasserdam	7	159,8	2	40,0	1	6,8	4	113,0
Papendrecht	7	125,1	2	96,0	0	0	5	29,1
Sliedrecht	9	120,6	2	12,5	2	10,4	5	97,7
Hardinxveld	6	98,3	1	18,0	1	3,0	4	77,3
Gorinchem	11	205,1	3	39,2	0	0	8	165,9
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>708,9</b>	<b>10</b>	<b>205,7</b>	<b>4</b>	<b>20,2</b>	<b>26</b>	<b>483,0</b>

Bron: Provincie Zuid-Holland

Opmerking: in de gemeente Gorinchem wordt het bedrijventerrein Lingewijk Noord getransformeerd tot woonlocatie. Het is onduidelijk in hoeverre de provincie deze transformatie heeft opgenomen in bovenstaande tabel 2.1.

Ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de Merwedezone kunnen van invloed zijn op Gorinchem Noord:

- Herstructureringsopgave vraagt om 'schuifruimte'.
  - De ruimte voor bedrijvigheid moet in eerste instantie gevonden worden door intensivering op bestaande terreinen. De provincie heeft ondervonden dat dit in praktijk soms lastig te realiseren valt en gaat er van uit dat ruimtewinst alleen geboekt kan worden in combinatie met het bieden van schuifruimte.
- Functieverandering leidt tot vermindering bedrijventerreinareaal.
  - De verwachting is dat er de komende jaren (delen van) bedrijventerreinen gaan verdwijnen door woningbouw. Hierdoor verdwijnt niet alleen de fysieke ruimte, maar ook "milieuruimte". Dat geldt zeker voor bedrijven in de hogere milieucategorieën (HMC bedrijven) maar ook voor "gewone bedrijven".

Niet alleen Gorinchem Noord, maar ook Schelluinen-West in Giessenlanden en Kantorenpark II in Sliedrecht komen in beeld voor de benodigde schuifruimte en de compensatie van ruimte door functieverandering op/van bestaande terreinen.



### 3. Marktvraag

Om gefundeerde uitspraken te kunnen doen aangaande de marktpotenties van het nieuw te ontwikkelen terrein Gorinchem Noord is het van belang inzicht te hebben in de marktvraag. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de kansrijke sectoren in de regio op basis van een analyse van de economische structuur en de economische dynamiek in de afgelopen jaren. Deze analyse wordt aangevuld met trends en ontwikkelingen om inzicht te krijgen in de aanvullende ruimtevraag.

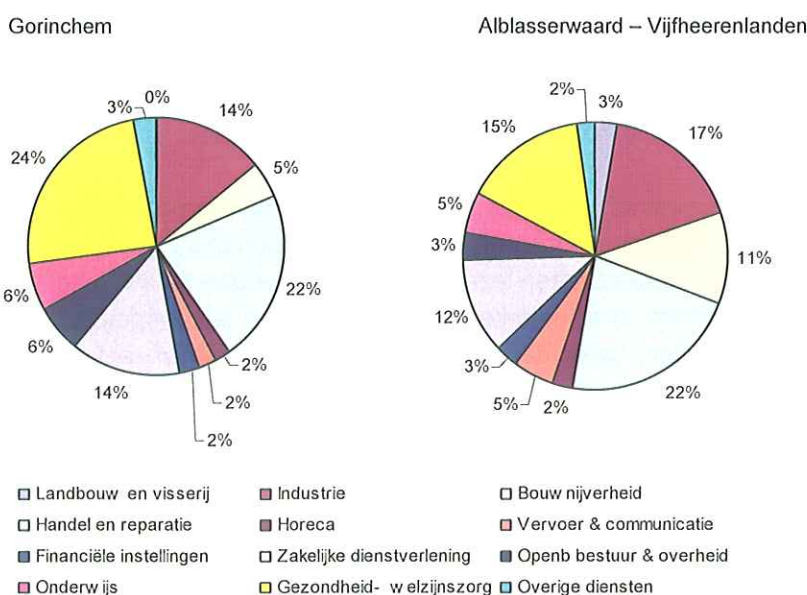
#### 3.1 Sterke sectoren in de regio Alblasterwaard – Vijfheerenlanden

##### 3.1.1 Economische structuur

Gorinchem heeft, met 20.688 arbeidsplaatsen, de grootste werkgelegenheid van de gemeenten in de regio Alblasterwaard - Vijfheerenlanden. Dit is 30,0% van het totaal in de regio.

In een vergelijking tussen de economische structuur van de regio en die van de gemeente Gorinchem valt een aantal aspecten op (zie figuur 3.1). De gezondheidszorg is de belangrijkste sector in Gorinchem. Hier is 24% van de totale werkgelegenheid te vinden. Ook voor de regio kunnen we hier spreken van een sector van belang, maar met een aandeel van 15% is de sector relatief minder sterk vertegenwoordigd dan in Gorinchem. Handel en reparatie is een andere duidelijk te identificeren sector. Deze sector vertoont in Gorinchem een vergelijkbaar beeld met het aandeel in de regio. Zakelijke dienstverlening en industrie zijn andere sectoren die een aanzienlijk aandeel hebben in de werkgelegenheid van Gorinchem. Opvallend is dat Gorinchem een beduidend lager aandeel heeft in de bouwnijverheid dan de regio, respectievelijk 5% en 11%.

Figuur 3.1: Economische structuur Gorinchem en Alblasterwaard – Vijfheerenlanden (2005)



Bron: BRZ 2005

Voor de marktpotenties van Gorinchem Noord is het van belang in te zoomen op de potentiële 'bedrijventerrein sectoren'. Dit zijn industrie, bouwnijverheid, handel & reparatie, vervoer & communicatie en zakelijke dienstverlening. In Gorinchem vertegenwoordigen deze sectoren samen 53% van de totale werkgelegenheid versus 67% in de regio.

Gorinchem heeft qua werkgelegenheidsstructuur een sterke positie in de volgende drie bedrijventerrein sectoren:

- Industrie.
  - Het accent binnen de industrie is te vinden bij de vervaardiging van chemische producten, transportmiddelen (exclusief auto's) en de vervaardiging van meubels en overige goederen. Met name de meubelindustrie valt op binnen Gorinchem met 6% ten opzichte van het regionaal aandeel van 2% in de totale werkgelegenheid. Een dergelijke conclusie geldt eveneens voor de vervaardiging van chemische producten die met een aandeel van 4% ruim boven het regionaal aandeel van 2% ligt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit hoge aandeel niet altijd betekent dat er veel bedrijven aanwezig zijn binnen deze sector. Een hoog aandeel kan eveneens veroorzaakt worden door de aanwezigheid van één bedrijf met veel werknemers.
- Handel & reparatie.
  - Binnen de handel en reparatie is de autohandel en -reparatie minder sterk vertegenwoordigd dan de groot- en detailhandel. Bij deze laatste activiteiten vinden we 18% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Ten opzichte van de andere gemeenten in de regio en het regionaal aandeel, is hier de groothandel nadrukkelijk een activiteit van belang.
- Zakelijke dienstverlening.
  - In de vijfdeling die te onderkennen is bij de zakelijke dienstverlening is de categorie 'overige zakelijke diensten' met 18% het sterkst vertegenwoordigd in de totale werkgelegenheid van de gemeente Gorinchem. Hieronder vallen onder meer architecten-, ingenieurs- en adviesbureaus, notarissen, accountants en reclamebureaus.

De andere twee 'bedrijventerrein sectoren' blijven achter bij de regio. Bouwnijverheid is sterker aanwezig in Hardinxveld – Giessendam en in Sliedrecht. Alblasserdam, Liesveld en Sliedrecht kennen een sterkere positie in de sector vervoer & communicatie.

Als we kijken naar het aantal vestigingen per sector, in plaats van de werkgelegenheid, dan vallen eigenlijk maar twee sectoren in Gorinchem op, namelijk handel & reparatie en zakelijke dienstverlening. Deze twee sectoren tezamen nemen meer dan 50% van het totaal aantal vestigingen in Gorinchem voor hun rekening tegen 36% van de werkgelegenheid. Ook in de regio is dit zichtbaar, maar daar valt op dat ook de bouwnijverheid relatief veel vestigingen kent.



Tabel 3.1: Werkgelegenheid en vestigingen 2005

Sectoren	Gorinchem				Alblasserwaard - Vijfheerenlanden			
	Werkgelegenheid		Vestigingen		Werkgelegenheid		Vestigingen	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Agrarische sector	56	0,3	14	1,0	1.877	2,7	658	9,3
Winning van Delfstoffen	5	0,0	1	0,1	14	0,0	3	0,0
Industrie	2.857	13,8	56	4,0	11.526	16,7	498	7,0
Nutsbedrijven	0	0,0	0	0,0	93	0,1	1	0,0
Bouwnijverheid	940	4,5	114	8,2	7.697	11,2	841	11,9
Handel en reparatie	4.456	21,5	438	31,6	14.977	21,8	1.974	27,9
Horeca	429	2,1	81	5,8	1.609	2,3	271	3,8
Vervoer & communicatie	467	2,3	46	3,3	3.353	5,1	398	5,6
Financiële instellingen	474	2,3	37	2,7	1.828	2,7	194	2,7
Zakelijke dienstverlening	2.897	14,0	290	20,9	8.060	11,7	1.142	16,2
Openb. bestuur & overheid	1.191	5,8	11	0,8	2.307	3,4	45	0,6
Onderwijs	1.299	6,3	53	3,8	3.435	5,0	199	2,8
Gezondheid- / welzijnszorg	5.030	24,3	126	9,1	10.296	15,0	396	5,6
Overige diensten	587	2,8	120	8,7	1.605	2,3	450	6,4
<b>Totaal</b>	<b>20.688</b>	<b>100,0</b>	<b>1.387</b>	<b>100,0</b>	<b>68.859</b>	<b>100,0</b>	<b>7.070</b>	<b>100,0</b>

Bron: BRZ 2005

Kijken we naar de bedrijfsomvang dan valt op dat Gorinchem veel kleine bedrijven kent. Circa 78% van alle vestigingen behoort tot het kleinbedrijf (minder dan 10 werkzame personen). Bijna 30% betreft eenmanszaken. De spreiding is in sommige sectoren erg groot. In de sectoren handel & reparatie en zakelijke diensten vindt men zowel grotere als kleinere bedrijven. De industrie is een sector met meerdere grotere bedrijven.

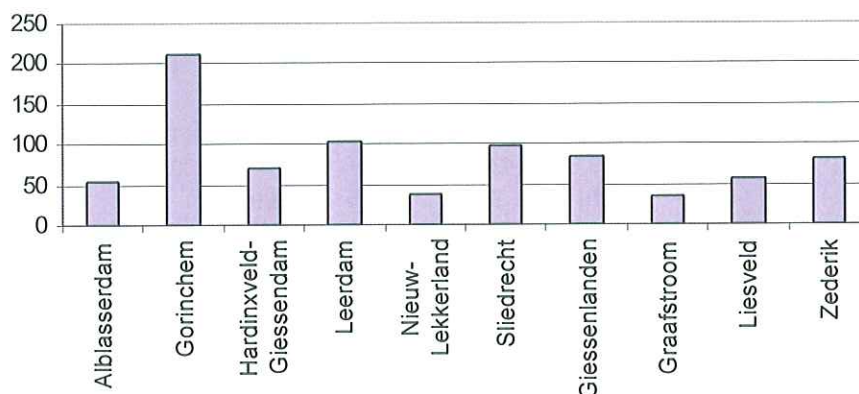
Tabel 3.2: Werkzame personen naar grootteklasse

Sectoren	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	> 500	Totaal
Landbouw, jacht en bosbouw	6	5	2	0	1	0	0	0	0	14
Delfstoffenwinning	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Industrie	14	11	11	5	5	2	4	3	1	56
Bouwnijverheid	62	22	11	8	5	5	1	0	0	114
Handel en reparatie	107	128	105	53	26	13	4	2	0	438
Horeca	8	45	19	6	3	0	0	0	0	81
Vervoer/opslag/communicatie	11	24	7	3	4	2	1	1	0	53
Financiële instellingen	6	10	8	3	3	0	0	0	0	30
Zakelijke dienstverlening	111	85	36	23	21	10	2	2	0	290
Openbaar bestuur en overheid	1	3	1	1	1	0	0	4	0	11
Onderwijs	5	10	6	14	10	6	2	0	0	53
Gezondheids- en welzijnszorg	18	34	20	13	12	2	4	0	3	126
Overige diensten	54	38	15	7	5	1	0	0	0	120

Bron: Provincie Zuid Holland

De gemeente Gorinchem kent als grootste werkgelegenheidsgemeente ook de meeste starters<sup>3</sup>. Maar liefst een kwart van alle startende bedrijven kiest Gorinchem als vestigingsplaats.

Figuur 3.2: Aantal starters per gemeente (2005)



Bron: Regiobase Kamer van Koophandel

De drie sectoren met het grootste aantal vestigingen kennen ook de meeste starters in de regio:

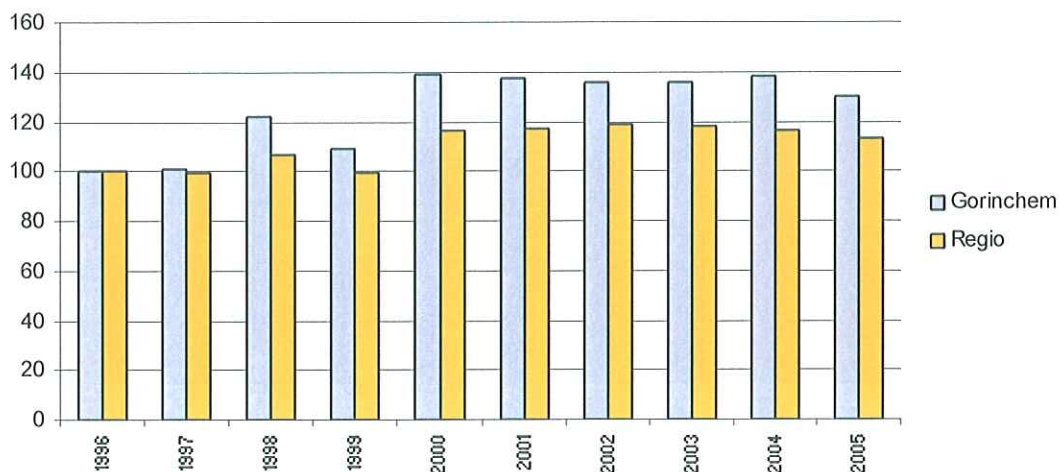
- Handel & reparatie.  
Het merendeel, 54% van de startende ondernemingen in de handel en reparatie, is te vinden bij de detailhandel en in de reparatie activiteiten.
- Zakelijke dienstverlening.  
Bij de zakelijke dienstverlening vormt de 'overige zakelijke dienstverlening', waar 72% van de bedrijven onder te classificeren is, de grootste starters groep.
- Bouwnijverheid.  
Deze sector kent het grootste aantal starters. Circa 23% van het totale aantal starters is begonnen in deze sector.

### 3.1.2 Economische dynamiek

In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid zowel in de regio als in Gorinchem toegenomen (zie figuur 3.3). Gorinchem kende een stijging van ruim 4.800 arbeidsplaatsen, dit is 23% van de werkgelegenheid, terwijl de werkgelegenheid in regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden in diezelfde periode is gestegen met ruim 7.800 arbeidsplaatsen (+11%).

<sup>3</sup> Bron: Regiobase Kamer van Koophandel / Mutatiebalans

Figuur 3.3: Ontwikkeling werkgelegenheid Gorinchem en Alblasserwaard – Vijfheerenlanden



Bron: BRZ

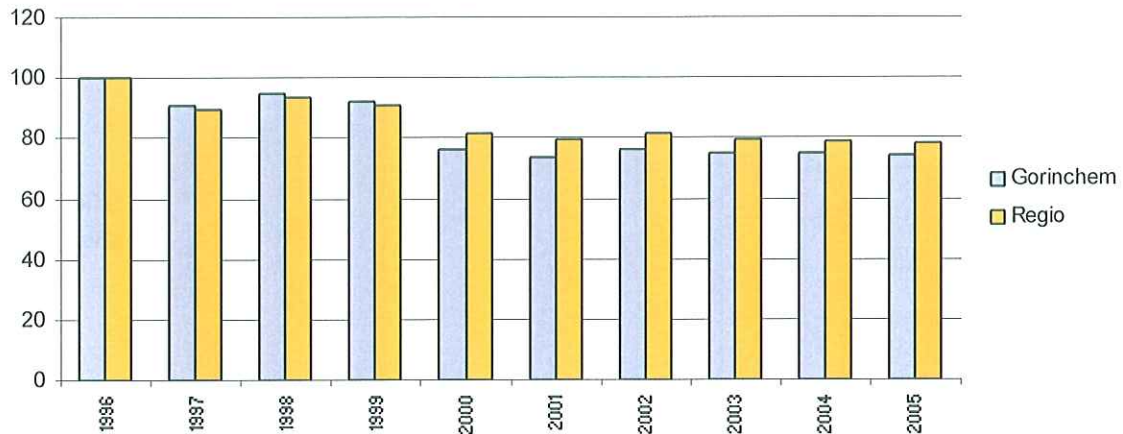
In de periode 2000-2005 is de werkgelegenheid in Gorinchem afgenomen met 6% (zie tabel in bijlage 1). De grootste afnames in de werkgelegenheid vonden plaats in de bouw (-60%) en in de gezondheidszorg (-15%). De afname heeft zich minder sterk afgetekend in de 'potentiële bedrijventerrein sectoren':

- De sector vervoer & communicatie kende een groei van 36%. Dit is een opmerkelijke score van de gemeente aangezien de regionale ontwikkeling negatief was (-5%);
- De zakelijke diensten kenden een groei (+31%). Ook in de regio ontwikkelde de zakelijke diensten zich positief (+14%), maar de ontwikkeling in de gemeente is beduidend beter. Een opvallend sterke groei heeft zich voorgedaan in de software en automatiseringsactiviteiten (+70%);
- De industrie laat eveneens een groei zien en wel van 5,1%. Dit is vooral zichtbaar in de chemische industrie (+76%). De productie van aardewerk / glas e.d. vertoont echter een negatieve ontwikkeling (-81%);
- De handel en reparatie kende een daling van 6%. De daling is het sterkst zichtbaar in de groothandel (-22%).

De lichte afname in werkgelegenheid van de laatste vijf jaar blijft zichtbaar als we inzoomen op de periode 2004-2005. De regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden kende in deze periode een afname van de werkgelegenheid met 3%. In totaal acht gemeenten vertoonden een negatieve ontwikkeling. Ook voor de gemeente Gorinchem was deze ontwikkeling negatief, een verlies van 6% ten opzichte van 2004. De grootste daling in de werkgelegenheid in Gorinchem heeft zich voorgedaan in de bouwnijverheid. Een daling van maar liefst 48% in de werkgelegenheid in deze sector komt neer op een verlies van 875 banen. Een opmerkelijke positieve ontwikkeling is de groei in de agrarische sector in Gorinchem: een positieve ontwikkeling van 7% ten opzichte van de regionale daling van 2%.



Figuur 3.4: Ontwikkeling aantal vestigingen Gorinchem en Alblasserwaard – Vijfheerenlanden



Bron: BRZ

In de periode 2000-2005 is het aantal vestigingen in de regio teruggelopen met 4%. In Gorinchem nam het aantal vestigingen af met 3%. Het aantal vestigingen is dus minder sterk gedaald dan de werkgelegenheid, deze is in diezelfde periode met 6% gedaald. De gemeente Gorinchem ligt daar met een ontwikkeling van -3% redelijk dicht bij in de buurt. Een positieve uitschieter in deze is de gemeente Alblasserdam (+8%). Een ander uitschieter is de gemeente Liesveld met een negatieve waarde van 11%.

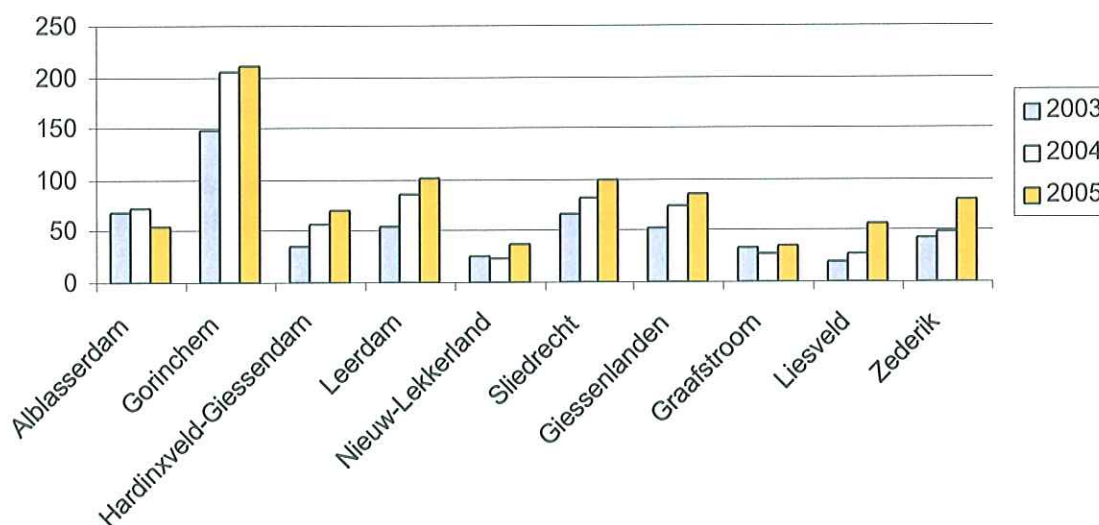
Binnen diverse sectoren in de gemeente Gorinchem is echter wél sprake van extreme ontwikkelingen: de ontwikkeling van het aantal vestigingen in de financiële dienstverlening loopt terug met 26%, de gezondheidszorg laat een groei zien van bijna 25%. De voor de bedrijventerreinen interessante sectoren vertonen hetzelfde patroon voor de langere termijn als voor de korte termijn. De genoteerde percentages zijn echter meer extreem: verlies bij de industrie en handel (respectievelijk -22% en -11%), winst bij de zakelijke dienstverlening (+4%).

In de periode 2004-2005 is de afname van het aantal vestigingen 1%. Dit percentage is gelijk aan het regionale ontwikkelingscijfer. Slechts twee gemeenten kennen in deze periode een groei van het aantal vestigingen. Dit zijn de gemeenten Leerdam en Nieuw-Lekkerland, respectievelijk +3% en +2%. De regionale percentages liggen in deze periode dicht bij elkaar, van echte uitschieters in de ontwikkeling is nauwelijks sprake.

De afname van het aantal vestigingen in Gorinchem kwam het sterkst tot uiting in de sector openbaar bestuur en overheid (-15%). De gezondheidszorg daarentegen zorgde voor een stijging van het aantal vestigingen van 14%. In de sectoren die voor de bedrijventerreinen van belang zijn, de industrie, handel en zakelijke dienstverlening, is alleen bij de laatste sector sprake van een toename in het aantal vestigingen (+1%). De industrie en handel laten een daling op het totaal zien van respectievelijk -8% en -4%.

Het aantal starters is de laatste jaren fors toegenomen. In 2003 waren er 545 starters in de regio. In 2005 was dit aantal gegroeid tot 833. Hetzelfde geldt voor Gorinchem: in 2003 waren er 148 starters tegen 211 in 2005.

Figuur 3.5: Ontwikkeling aantal starters 2003-2005



Bron: Regiobase Kamer van Koophandel

Het aantal starters in de bouwnijverheid laat in 2005 ten opzichte van 2004 op regionaal niveau een groei van 54% zien. Voor de periode 2000-2005 laat deze sector een daling in het aantal banen zien van 48,2% (absoluut verlies van 875 banen). Deze daling van het aantal banen staat in schril contrast met de positieve ontwikkeling van het aantal vestigingen in dezelfde periode van 3,6%.

## 3.2 Trends en ontwikkelingen

Economische structuur en dynamiek geven inzicht in de marktvraag, maar dan voornamelijk die van heden en verleden. Om inzicht te krijgen in de potenties van een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is het van groot belang ook te kijken naar toekomstige trends en ontwikkelingen waarmee Gorinchem en het bedrijventerrein Gorinchem Noord geconfronteerd kunnen worden.

### 3.2.1 Opkomst bedrijfspanden met een hoge kantoorcomponent

Een landelijke trend is de opkomst van bedrijfspanden met een hoge kantoorcomponent (tot 40%). Voor alle duidelijkheid, het betreft hier de verhouding van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte ten opzichte van het aantal vierkante meters kantoorruimte. Met name in de groothandel, industrie en in de logistiek zijn dergelijke panden in opkomst. Deze ontwikkeling doet zich zowel voor in het MKB, maar vooral ook bij meer grootschaligere bedrijven die veelal (inter)nationaal opereren. Deze laatste categorie wil in ieder geval prominent op een terrein zitten, bij voorkeur op een mooie zichtlocatie. Gorinchem Noord zou deze mogelijkheid kunnen bieden en zou dan ook interessant kunnen zijn voor deze zoekers.



Hierbij moet wel rekening gehouden worden met een langere uitgifteperiode omdat het aantal zoekers beperkt is. Daarnaast kan deze categorie kiezen tussen meerdere concurrerende bedrijventerreinen omdat zijn zoekgebied ruimer is dan die van het MKB.

Deze trend hangt onder meer samen met de volgende ontwikkelingen:

- Groei van kennisintensieve economie.  
In de afgelopen jaren is de kennisintensieve industrie gegroeid. Steeds meer laagwaardige productie activiteiten zijn weggetrokken naar andere landen terwijl de gerelateerde activiteiten zoals verkoop, constructie of research & development wel in Nederland zijn gebleven.
- ICT- ontwikkelingen veranderen werkzaamheden.  
Technologische ontwikkelingen, met name automatisering, dragen er aan bij dat bedrijfsprocessen en daaraan gerelateerde werkzaamheden steeds beter passen in een kantoorachtige omgeving.

### 3.2.2 Verwachting dat logistieke sector blijft groeien

Bedrijven blijven continu op zoek naar mogelijkheden om de logistieke kosten te drukken. De logistieke markt is dan ook sterk aan verandering onderhevig en de vraag naar ruimte vanuit de logistieke sector is momenteel sterk merkbaar en lijkt de komende jaren te blijven toenemen.

Logistieke bedrijven uit de regio kunnen in de toekomst terecht op de geplande ontwikkeling van Schelluinen-West. Dit terrein zal worden ontwikkeld voor bedrijven uit de logistieke en distributie sector. Daarnaast zullen bedrijven uit deze sector van buiten de regio naar verwachting met enige regelmaat aan blijven kloppen bij de gemeente voor vestiging op Gorinchem Noord. Dit vooral omdat de ligging van het terrein goed aansluit op hun vestigingsplaatswensen. De gemeente heeft aangegeven bovenregionale transportbedrijven bij voorkeur niet op Gorinchem Noord te accommoderen.

#### Logistiek blijft een groeisector

- Strikte scheiding productie en logistiek vervaagt.  
De toenemende uitbesteding van het productieproces heeft ertoe geleid dat de scheiding tussen productie en logistiek is vervaagd. Activiteiten die in het verleden tot productie werden gerekend worden tegenwoordig in distributiecentra uitgevoerd. Hierbij gaat het om de zogenaamde toegevoegde waarde activiteiten oftewel VAL-activiteiten (Value Added Logistics). Het uitbesteden van activiteiten varieert van relatief eenvoudige werkzaamheden, als het toevoegen van handleidingen, tot gecompliceerde werkzaamheden, zoals de complete eindassemblage of kwaliteitscontrole.
- Logistieke sector stelt hoge eisen aan ligging en ontsluiting van een terrein.  
Om tijd en kosten te besparen stellen logistieke dienstverleners hoge eisen aan de ligging en ontsluiting van een terrein. Centrale ligging ten opzichte van toeleveranciers en afnemers en een directe ontsluiting van het terrein op een snelweg staan voorop. Afhankelijk van het type activiteiten van de logistiek dienstverlener en de ligging van toeleveranciers en afnemers kan grondprijs eveneens een belangrijke rol spelen bij de keuze voor een locatie.

### 3.2.3 Vraag naar PDV/GDV locaties blijft; provincie streeft naar concentratie

In de afgelopen jaren heeft zich een aanzienlijke ruimtevraag op bedrijventerreinen voorgedaan vanuit de perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV). Deze bedrijven waren in het verleden voornamelijk gevestigd in de binnensteden, maar zij vestigen zich steeds vaker op goed bereikbare locaties aan de randen van de steden. Ontwikkelingen geven aan dat de ingezette trend de komende jaren onveranderd door zal blijven gaan. Echter, binnen het detailhandelsbeleid van de provincie zijn afspraken gemaakt over de locaties waar deze bedrijven zich mogen vestigen. De provincie gaat uit van een bundeling van perifere detailhandel op de daarvoor aangewezen locaties. In de 'regionale structuurvisie detailhandel' hebben diverse gemeenten in de regio afspraken gemaakt over de verdeling van PDV locaties. Binnen de regio Zuid-Holland Zuid heeft Sliedrecht een regionale functie met een grote locatie voor dergelijke bedrijven, maar ook Gorinchem en enkele andere steden in de regio beschikken over PDV locaties.

De provincie wijst de vestiging van megasupermarkten (GDV) buiten de stedelijke centra af. De provincie vindt de fijnmazige structuur van binnensteden te waardevol en wil het risico niet lopen dat deze wordt aangetast door concurrentie van winkels buiten de centra.

Een en ander betekent dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een eventuele ruimte vraag van PDV/GDV op Gorinchem Noord.

#### Perifere detailhandel rukt op

- Binnenstad te duur voor PDV/GDV.  
Voorbeelden van PDV/GDV bedrijvigheid zijn autodealers, bouwmarkten, keuken- en meubelzaken. Bedrijven in deze sectoren worden gekenmerkt door een toenemende ruimtevraag. De hogere m<sup>2</sup>-prijzen in de binnensteden drijven deze bedrijven naar bedrijventerreinen. Daar komt bij dat de ruimte vaak niet beschikbaar is in de binnensteden en wel op bedrijventerreinen.
- Goede bereikbaarheid noodzakelijk voor PDV/GDV.  
De producten die bedrijven uit deze sector verkopen, stellen andere eisen aan bereikbaarheid dan de winkels in de binnensteden. Consumenten willen deze producten direct in de auto laden en vervoerders komen de goederen met grote vrachtwagens afleveren. Een slechtere bereikbaarheid en stringenter parkeerbeleid in de binnensteden hebben eraan bijgedragen dat deze bedrijven een voorkeur hebben voor een locatie op een bedrijventerrein.
- Clustering heeft meerwaarde.  
Voor bedrijven in deze sector heeft het een grote meerwaarde als ze zich met andere bedrijven kunnen clusteren. Clustering is van belang om de gewenste aantrekkingskracht op de consument uit te kunnen oefenen en om 'one-stop-shopping' te faciliteren. Dit komt tot uiting in de meubelboulevards en boulevards van bouwmarkten en garagebedrijven/autodealers.



### 3.2.4 'Leisure' vraagt om ruimte; Gorinchem wil deze sector elders accommoderen

Een relatief nieuwe ruimtevrager op bedrijventerreinen zijn leisure activiteiten. Leisure is een optelsom van diverse subsectoren als sport, recreatie, media, congressen etc. In steeds meer gemeenten wordt ruimte gevraagd voor sportaccommodaties als subtropische zwemparadijzen, fitnesscentra en kartbanen. Maar dit is niet het enige. Hotels, discotheken en congresshallen zoeken ook naar locaties om hun activiteiten uit te breiden (schaalvergroting).

Naarmate men meer vrije tijd te besteden krijgt, ontwikkelt deze markt zich. Vrijtijdsbesteding wordt een steeds belangrijker element in het dagelijks leven. De welvaart stijgt en consumenten zijn bereid om een aanzienlijk deel van het besteedbaar inkomen te besteden aan vrije tijd. Vrije tijd wordt daarmee een belangrijke banenmotor.

Het provinciaal beleid biedt de ruimte om dergelijke activiteiten op een bedrijventerrein te accommoderen, maar de gemeente Gorinchem heeft aangegeven deze activiteiten bij voorkeur niet op Gorinchem Noord te accommoderen. Leisure gerelateerde activiteiten zullen elders in de gemeente geaccommodeerd worden.

## 3.3 Geforceerde vraag

De potenties voor Gorinchem Noord worden in de eerste plaats bepaald door marktontwikkelingen. De economische ontwikkeling van Gorinchem en de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden en de trends en ontwikkelingen die op Gorinchem afkomen, geven daar inzicht in. Maar naast de marktpotenties moet Gorinchem Noord eveneens ruimte bieden aan de zogenoemde geforceerde vraag:

- Gorinchem Noord is in het streekplan aangewezen als bedrijventerrein waar ruimte moet worden geboden aan bedrijven in de hogere milieucategorieën (HMC).
- Diverse terreinen in de Merwedezone (moeten) worden geherstructureerd en/of getransformeerd. Gorinchem Noord komt in beeld als er bedrijven verplaatst moeten worden, met name in de hogere milieucategorieën.

Voor de verdere ontwikkeling van Gorinchem Noord is het dus noodzakelijk om inzicht te hebben op de te verwachten vraag vanuit deze bedrijven.

### 3.3.1 HMC bedrijven

Gorinchem Noord zal / moet geschikt zijn voor de vestiging van bedrijven in de hogere milieucategorieën. Recente ontwikkelingen geven aan dat de vraag naar terreinen voor zware bedrijven naar verwachting zal afnemen:

- Minder milieuoverlast door technologische ontwikkelingen.  
Nieuwe technologieën zullen ervoor zorgen dat de milieuoverlast die bedrijven veroorzaken steeds verder wordt beperkt. Zo worden in het productieproces nieuwe technologieën geïntroduceerd, investeren bedrijven steeds vaker in nieuwe/betere machines en in hun panden (bijvoorbeeld vloeistofdichte vloeren, betere isolatie van pand en machines). Ook door het verbeteren van de interne logistiek kan de milieuoverlast verminderd worden. Dergelijke ontwikkelingen hebben tot gevolg dat het aantal bedrijven dat onder de aanduiding hogere milieucategorie valt verder zal afnemen.  
Dit betekent overigens niet dat het aantal economische activiteiten gekoppeld aan een



bepaalde milieucategorie in de toekomst zal afnemen. Bedrijven kunnen op basis van hun economische activiteit worden ingedeeld in een hoge milieucategorie, maar in de praktijk 'lichter' opereren dan men op grond van de activiteit zou verwachten. Bedrijven moeten dan ook worden beoordeeld op basis van hun daadwerkelijke gedrag.

- Bedrijven werken aan een 'schoon' imago. Bedrijven investeren fors in milieumaatregelen, vaak ook op verzoek van hun afnemers. Producenten en consumenten hechten steeds meer waarde aan het feit dat producten afkomstig zijn van een bedrijf met een minimale milieubelasting. Ook zijn er bedrijven bekend die extra hoge milieu-investeringen moeten plegen omdat ze op een terrein gevestigd zijn dat niet geschikt is voor zware bedrijven. Deze bedrijven gaan ervan uit dat de vestiging op een terrein bij andere zware bedrijven negatief bijdraagt aan het 'schone' imago.

### 3.3.2 'Verplaatsers' Merwedezone

In de Merwedezone zijn diverse verouderde bedrijventerreinen gelegen waar herstructurering gepleegd zal moeten gaan worden. Het gaat om 10 terreinen met een totaal oppervlak van ruim 200 ha. Een belangrijk deel van de bedrijvigheid in de Merwedezone is verbonden aan de rivier. Behoud van natte terreinen is daarom van essentieel belang, maar het voortbestaan van een deel van deze natte terreinen staat onder druk door claims vanuit woningbouw. Met het verdwijnen van (delen van) bedrijventerreinen verdwijnt niet alleen fysieke ruimte, maar ook milieuruimte.

Alhoewel de provincie ervan uit gaat dat er bij herstructurering ruimtewinst kan worden geboekt op deze bestaande terreinen, geeft de provincie tegelijkertijd aan dat dit niet altijd mogelijk is. Ruimtewinst kan volgens de provincie alleen worden geboekt in combinatie met het bieden van de schuifruimte die nodig is om de herstructurering daadwerkelijk van de grond te krijgen. Gorinchem Noord en Schelluinen-West komen in beeld voor niet-watergebonden bedrijven en in het bijzonder voor de bedrijven die milieuruimte nodig hebben. Aangezien nog volstrekt onduidelijk is welke typen (sectoren, activiteiten) bedrijven het betreft, om hoeveel bedrijven het mogelijk gaat en of deze bedrijven überhaupt willen verplaatsen dan wel verplaatst kunnen worden, zullen de verplaatsers hier niet als kansrijke doelgroep worden aangemerkt.

## 3.4 Conclusie: kansrijke sectoren

De analyse van de vraag heeft laten zien dat de vraag naar ruimte in Gorinchem voor een belangrijk deel wordt bepaald door het lokale en regionale MKB. Sterke sectoren zijn:

- Handel & reparatie met een accent in de groothandel;
- Zakelijke dienstverlening;
- Industrie met een accent in de maakindustrie.

Daarnaast kan niet voorbij gegaan worden aan nieuwe ruimtevraag van bedrijven buiten de regio. Trends en ontwikkelingen laten zien dat Gorinchem Noord een interessante locatie zal zijn voor bedrijven met een bovenregionale of (inter)nationale scope:

- Kantoorachtige bedrijvigheid in de industrie en/of groothandel.

Naast de vraag naar ruimte vanuit de markt wordt Gorinchem Noord geconfronteerd met een zogenoemde geforceerde ruimtevraag:

- HMC bedrijven.

Trends en ontwikkelingen wijzen op de opkomst van de sector logistiek, PDV/GDV en leisure activiteiten, maar gemeentelijk / provinciaal beleid wil deze activiteiten elders accommoderen waardoor deze activiteiten hier niet als kansrijk voor Gorinchem Noord worden aangeduid.

## 4. Bedrijventerreinen: vraag en aanbod

### 4.1 Vraag naar ruimte in het verleden

De gemiddelde uitgifte in de regio bedroeg in de afgelopen tien jaar 1,4 ha. per jaar. Gorinchem kende in deze periode met 2,2 ha. per jaar, een hogere gemiddelde uitgifte. Ook Alblisserdam kende een hogere gemiddelde uitgifte met 5,6 ha. per jaar. De overige gemeenten in de regio hebben een lagere gemiddelde uitgifte gekend in de afgelopen tien jaar.

Tabel 4.1: Uitgifte bedrijventerreinen 1996 – 2005

Gemeente	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Gemiddeld per jaar
Giessenlanden	0,3	2,8	0,1	0,5	0,9	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5
<b>Gorinchem</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,8</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>7,3</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>
Graafstroom	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Hardinxveld-Giessendam	0,3	2,1	0,5	1,9	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,5
Leerdam	0,0	0,0	0,8	1,8	3,8	0,5	0,2	0,5	0,1	0,0	0,8
Liesveld	1,2	0,6	0,4	0,0	0,0	0,0	6,9	2,7	3,2	1,9	1,7
Nieuw-Lekkerland	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Zederik	1,5	0,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Alblisserdam	2,4	2,6	0,0	0,5	2,6	17,2	1,7	18,0	4,5	6,5	5,6
Sliedrecht	0,5	0,2	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
<b>Gemiddelde uitgifte</b>											<b>1,4</b>

Bron: Infodesk bedrijventerreinen Zuid Holland

Uitgiftes in het verleden geven slechts een indicatie van de totale vraag naar ruimte in een gemeente omdat de uitgifte nauw samenhangt met het beschikbare aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit is ook zichtbaar in het uitgiftepatroon van Gorinchem. In 1997-2000 zijn er geen uitgiftes geweest in Gorinchem, maar in die periode was er ook geen aanbod. In 2001 is de verkoop van Papland begonnen en in 2004 is Oost II erbij gekomen. De gemiddelde uitgifte van Gorinchem in de afgelopen vijf jaar is dan ook gegroeid tot gemiddeld 3,7 ha. per jaar.

Papland en Oost II zijn de bedrijventerreinen waarop de afgelopen jaren kavels zijn uitgegeven, maar deze terreinen kennen een specifiek profiel. Niet alle bedrijven mogen zich vestigen op deze terreinen. Papland is geschikt voor kleinschalige bedrijven, terwijl Oost II een profiel heeft dat past bij bedrijven die grotere kavels zoeken in het hoogwaardigere segment.

Er moet dan ook van uit worden gegaan dat er nog een latente vraag bestaat in Gorinchem van bedrijven die op de beschikbare terreinen niet terecht kunnen.



## 4.2 Ruimtebehoefteramingen

Er is geen recente ruimtebehoefteraming voor de regio beschikbaar. De laatste raming is beschreven in het provinciale Meerjaren Programma Bedrijventerreinen 2004-2007: "Stappen Vooruit" (september 2004). Hierin is een tekort aan bedrijventerreinen aangegeven voor de gehele regio Alblasterwaard-Vijfheerenlanden van 20-60 ha.

In opdracht van de provincie Zuid-Holland en de Drechtsteden wordt op dit moment voor de gehele regio Zuid-Holland Zuid een kwantitatieve behoefte raming gemaakt. Voorlopige cijfers bevestigen de cijfers uit het Meerjarenprogramma Bedrijventerreinen en de conclusie dat er (in de gehele regio) behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen.

### Ruimtebehoefteraming Alblasterwaard - Vijfheerenlanden

In opdracht van de provincie Zuid Holland en Bureau Drechtsteden wordt momenteel een studie uitgevoerd naar de extra behoefte aan bedrijventerrein in Zuid-Holland Zuid. De concept resultaten zijn inmiddels beschikbaar. De studie geeft inzicht in de extra ruimte vraag als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. Vervangingsvraag als gevolg van onttrekking aan het aanbod maakt geen deel uit van de studie. De berekende behoefte is ook exclusief reserveringen voor een ijzeren voorraad. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitteefbare hectares.

De verwachte behoefte voor de Alblasterwaard - Vijfheerenlanden over de periode 2004-2030 bedraagt 100 ha. op de volgende wijze verdeeld over de periodes:

- 30 ha. voor de periode 2004 - 2010;
- 40 ha. voor de periode 2010 - 2020;
- 30 ha. voor de periode 2020 – 2030.

In de raming wordt uitgegaan van de volgende verdeling over sectoren:

- Industrie & bouw 30 ha.
- Handel 45 ha.
- Transport & logistiek 15 ha.
- Diensten 10 ha.

De studie besteedt aparte aandacht aan de ruimtebehoefte van bedrijven in de hogere milieucategorieën, maar beperkt zich tot de regio Drechtsteden en het totaal in de regio REO Zuid-Holland Zuid. Deze regio bestaat uit Drechtsteden, Alblasterwaard - Vijfheerenlanden, Hoeksche Waard en Goeree - Overflakkee. De studie presenteert de volgende concept resultaten met betrekking tot deze categorie (droge terreinen):

Regio	Type terrein	2004 – 2010	2010 - 2020	Totaal 2004 - 2020	Per jaar	Doorkijk 2020 – 2030
Drechtsteden	droog	10 ha.	10 ha.	20 ha.	1,5 ha.	3 ha.
REO Zuid-Holland-Zuid	droog	19 ha.	21 ha.	40 ha.	2,5 ha.	10 ha.

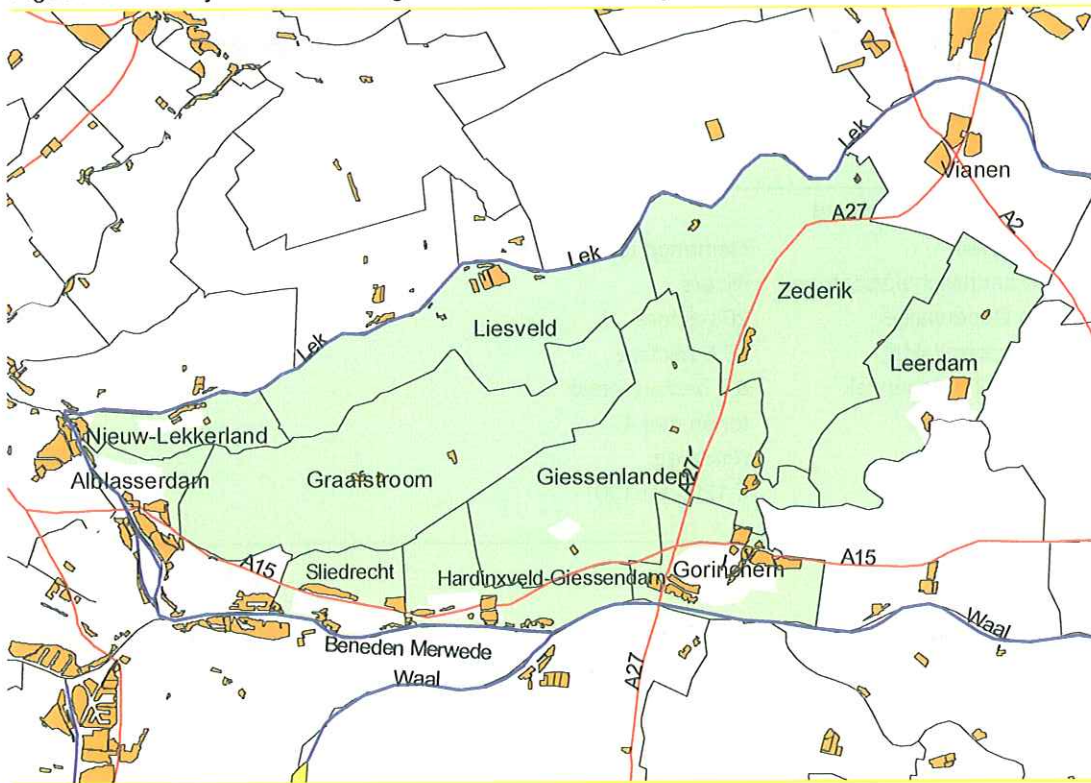
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland-Zuid , mei 2006

### 4.3 Huidige aanbod bedrijventerreinen

Het oppervlak bedrijventerrein verschilt sterk tussen de gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. De gemeente Gorinchem beschikt met meer dan 200 ha. bruto over het grootste oppervlak bedrijventerrein. Alblasserdam beschikt over 158 ha. bruto terrein en staat daarmee op de tweede plaats, gevolgd door Sliedrecht (120 ha. bruto) en Hardinxveld - Giessendam (99 ha. bruto). Graafstroom is met 19 ha. bruto de gemeente met het kleinste oppervlak bedrijventerrein.

De gemeente Gorinchem heeft in totaal 11 bedrijventerreinen. De meeste terreinen zijn van het type gemengd. Arkelsedijk II en Handelskade zijn aangeduid als industrieterrein en Oost II is een hoogwaardig gemengd terrein. De totale bruto oppervlakte bedraagt 205,1 hectare, de netto oppervlakte 168,8 hectare<sup>4</sup>.

Figuur 4.1: Bedrijventerreinen regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden



Momenteel is er in Gorinchem eigenlijk nog slechts één terrein waar kavels uitgifbaar zijn, te weten Oost II. In totaal is er 26 hectare netto uitgifbaar op dit terrein waarvan 14 ha. onderhanden. Papland is recentelijk helemaal uitverkocht.

<sup>4</sup> Bron: Infodesk bedrijventerreinen Provincie Zuid Holland.

**Oost II – Gorinchem**

- Type terrein Hoogwaardig gemengd terrein met zichtlocaties A15
- Type bedrijvigheid/sectoren Grootschalige industrie, groothandel, zakelijke dienstverlening
- Bruto Oppervlakte 45 hectare
- Netto oppervlakte 33 hectare
- Uitgeefbaar oppervlak 26 hectare netto, waarvan 14 'onderhanden'
- Milieucategorie tot en met 4
- Ontsluiting A15 nabij knooppunt met A27
- Prijspeil € 140,- tot 240,-

Analyse van de regionale voorraad aan bedrijventerreinen geeft aan dat er nog drie andere gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden zijn die grond ter beschikking hebben. Het totale aanbod buiten Gorinchem bedraagt 12,6 ha. Liesveld is de enige gemeente buiten Gorinchem met een substantieel aanbod, namelijk 8,4 hectare op Gelkenes West II. De uitgifte van dit terrein is in 2006 gestart.

**Gelkenes West II – Liesveld**

- Type terrein Gemengd terrein
- Type bedrijvigheid/sectoren Divers
- Bruto Oppervlakte 26 hectare
- Netto oppervlakte 17,6 hectare
- Uitgeefbaar oppervlak 8,4 hectare netto
- Milieucategorie tot en met 4
- Ontsluiting Rijksweg
- Prijspeil € 122,- tot 130,-

Het overige aanbod is verspreid over vier terreinen en uitermate beperkt qua omvang en wordt daarmee niet beschouwd als concurrerend aanbod voor Gorinchem Noord.

Tabel 4.1: Uitgeefbaar terrein regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden

Gemeente	Terrein	Beschrijving	Uitgeefbaar ha
Alblasserdam	Polder het Nieuwland	Gemengd / distripark	1,8
Zederik	Kortenhoeven-Oost	Regionaal gemengd	1,8
Zederik	Meerkerk	Regionaal gemengd	0,3
Zederik	Kortenhoeven	Regionaal gemengd/industrie	0,3

Bron: Infodesk bedrijventerreinen provincie Zuid Holland



## 4.4 Geplande aanbod

### 4.4.1 Programma bedrijventerreinen Merwedezone

Zoals al eerder vermeld zal er in de komende jaren een herstructurering van bedrijventerreinen in de Merwedezone plaats (moeten) gaan vinden. Het gaat om 10 terreinen met een totaal oppervlak van ruim 200 ha. Een uitspraak over eventueel te boeken ruimtewinst in de Merwedezone is in zijn algemeenheid niet mogelijk.

Er zullen de komende jaren ook (delen van) bedrijventerreinen moeten wijken voor woningbouw. Van vier kleinere bedrijventerreinen is bekend dat ze hun functie als bedrijventerrein gaan verliezen aan woningbouw. Met deze transformatie is in totaal 20 ha. gemoeid. Het is erg onwaarschijnlijk dat dit aanzienlijke ruimteverlies teruggewonnen zal kunnen worden door herstructurering van de andere locaties.

### 4.4.2 Geplande bedrijventerreinen

Er bestaan enkele plannen voor uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. Vooralsnog is nog onbekend op welke termijn de plannen gerealiseerd zullen worden en wat de daadwerkelijke omvang van de betreffende terreinen zal worden. Op dit moment gaat het in totaal om 61 ha. bruto, waarvan 30 ha. wordt ingenomen door plannen voor de ontwikkeling van Schelluinen-West. Het betreft de volgende geplande terreinen<sup>5</sup>:

- Tussen de sporen (Hardinxveld – Giessendam)
  - Zeer zacht plan;
  - 17 ha. bruto / 15 ha. netto;
  - Gemengd terrein, milieucategorie 4.
- Schelluinen West (Giessenlanden)
  - Zacht plan;
  - Circa 30 ha netto;
  - Distripark.
- Stationspark II (Sliedrecht)
  - Zacht plan;
  - 3 ha. bruto / 2,5 ha. netto;
  - Kantorenlocatie.
- Meerkerk uitbreiding (Zederik)
  - Zacht plan;
  - 11 ha. bruto / 5,6 ha. netto;
  - Gemengd terrein, milieucategorie 2.

<sup>5</sup> Bij de inventarisatie is uitgegaan van de geplande terreinen zoals deze staan vermeld op de Infodesk bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland.

## 4.5 Conclusie

De gemiddelde uitgifte in de gemeente Gorinchem bedroeg de afgelopen tien jaar 2,2 ha. per jaar. De analyse wijst erop dat de vraag naar ruimte in de toekomst hoger zal liggen en wel om de volgende twee redenen:

- De vraag is in bepaalde periodes hoger geweest dan het aanbod hetgeen een inhaalslag veroorzaakt op het moment dat er aanbod beschikbaar komt. Dit blijkt onder andere uit de hogere uitgiftecijfers toen de terreinen Papland en Oost II op de markt kwamen.
- Het aanbod sloot, kwalitatief gezien, niet altijd aan op de vraag. Papland is geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid en Oost II heeft een hoogwaardig en grootschalig karakter.

Voor de komende jaren blijft het aanbod beperkt. Gorinchem is samen met Liesveld de enige gemeente met substantieel aanbod. Voor de toekomst zijn nieuwe terreinen gepland, maar het is nog onbekend wanneer, waar en 'hoe' deze terreinen ontwikkeld gaan worden.



## 5. Match

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de analyses uit de vorige hoofdstukken samengevoegd in een match tussen de vraag en het aanbod of beter gezegd tussen de vraagprofielen van de kansrijke doelgroepen en het aanbodprofiel van Gorinchem Noord. Voor de kansrijke doelgroepen worden in dit hoofdstuk zogenoemde vraagprofielen opgesteld, rekening houdend met de ruimtelijke kenmerken van het terrein Gorinchem Noord, concurrerend aanbod, de marktvrage en kaders gesteld door beleid.

### 5.1 Kansrijke doelgroepen

In hoofdstuk 3 zijn de kansrijke sectoren voor Gorinchem Noord gepresenteerd. Enkele sectoren hebben in hoge mate vergelijkbare vestigingseisen. Voor deze sectoren kan eenzelfde profiel opgesteld worden. De volgende kansrijke doelgroepen worden onderscheiden voor Gorinchem Noord:

- Lokaal en regionaal MKB (excl. starters)
  - Kantoorachtige bedrijvigheid
  - Groothandel en productie
- Bovenregionale ruimtevragers
  - Kantoorachtige bedrijvigheid (industrie en groothandel)
- HMC bedrijven

Ondanks het feit dat starters in bepaalde sectoren goede perspectieven hebben, heeft de gemeente er voor gekozen om deze doelgroep elders in Gorinchem te accommoderen. Deze doelgroep vraagt om zeer kleine kavels (lees vierkante meters) en beschikt vaak over zeer beperkte mogelijkheden om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het is daarnaast moeilijk om deze doelgroep te mengen met middelgrotere en grootschaligere bedrijven die zich op dit terrein zullen vestigen. Bovendien wil deze doelgroep bij voorkeur in of zo dicht mogelijk tegen de stedelijke bebouwing aan gevestigd zijn. Gorinchem Noord voldoet hieraan in mindere mate.

### 5.2 Vraagprofielen

#### 5.2.1 Kantoorachtige bedrijvigheid (lokaal / regionaal)

Het gaat bij dit marktsegment naast zakelijke dienstverleners als computerbedrijven, beveiligings- en opsporingsbedrijven, reinigingsbedrijven, ontwerp bureaus met studio/atelier, ook om bedrijven die transportmiddelen (vooral auto's), machines en werktuigen en overige goederen (bijvoorbeeld sport en recreatieartikelen) verhuuren.

De meer kantoorachtige bedrijvigheid in de regio is doorgaans kleinschalig. Typisch voor dit vraagprofiel is een magazijn of showroom met een substantiële kantoorcomponent tot maximaal 40% bvo; 20 tot 30% komt echter veel vaker voor.

Het kantoorgedeelte wordt gebruikt voor administratie en bijvoorbeeld productpresentaties, atelierruimte e.d. Wat betreft kavelomvang kan gedacht worden aan oppervlaktes van 1.000 – 4.000 m<sup>2</sup>.

Het kantoorgedeelte is het visitekaartje van het bedrijf. De bedrijven hechten daarom waarde aan hun (directe) omgeving en de bedrijfsentree. Ligging aan een doorgaande, goed bereikbare weg ligt voor de hand. Op Gorinchem Noord zijn de Hoogbloklandseweg en eventueel de Haarweg geschikte ontsluitingswegen voor deze doelgroep.

De doelgroep kan goed gecombineerd worden met andere doelgroepen als grootschalige kantoorachtige bedrijvigheid of kleine en middelgrote productiebedrijven. Bij deze laatste doelgroep is een zonering van het terrein wel wenselijk.

Omdat een groot deel van de kantoorachtige bedrijvigheid geworteld is in de regio, is de concurrentie beperkt. Gorinchem zelf beschikt niet meer over ruimte voor deze doelgroep, maar er zijn nog enkele kavels op diverse terreinen in de regio beschikbaar. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat de meeste bedrijven een sterke lokale binding hebben.

Kansrijke doelgroep	<b>Kantoorachtige bedrijvigheid (lokaal / regionaal)</b>
Sterke sectoren	Zakelijke dienstverlening
Herkomst	Regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden
Vestigingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Representatief pand en terrein, bedrijf ontvangt regelmatig bezoekers</li> <li>• Bij voorkeur zichtlocatie aan doorgaande weg</li> <li>• Representatief kantoorachtig pand met showroom of magazijn</li> <li>• Eventueel mogelijkheid voor twee bouwlagen</li> </ul>
Pand	
Ruimtelijke kwaliteit	Hecht waarde aan uitstraling en omgeving
Kavelgrootte	1.000 – 4.000 m <sup>2</sup>
Bebouwingspercentage	++
Concurrerend aanbod	Beperkt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel bedrijven hebben lokale binding</li> <li>• Aanbod in de regio is beperkt tot Gelkenes West II en enkele kavels verspreid over diverse terreinen</li> </ul>
Inschatting van de vraag	Groeit gestaag door
Grondprijs	€ 130,-- tot 180,-- per m <sup>2</sup>

### 5.2.2 Groothandel en productie (lokaal / regionaal)

Dit segment omvat een breed scala aan activiteiten met soortgelijke vestigingseisen. Het loopt uiteen van industriële productie en assemblage tot groothandel. Functionaliteit is vaak eis nummer één: voldoende oppervlak, hoogte en nuttige vloerbelasting in een praktische hal/loods/magazijn. Het aandeel kantoor bedraagt maximaal 15 - 20% bvo. Er worden meestal geen bijzondere eisen gesteld aan zichtbaarheid en ook de behoefte aan een goede ontsluiting is beperkt met uitzondering van enkele grootshandelsbedrijven. Wel is er een duidelijke behoefte aan opslag van goederen/pallets. Al met al ligt een locatie op gepaste afstand van de kantoorachtige bedrijvigheid voor de hand. Qua omvang kan gedacht worden aan kavels van 3.000 – 6.000 m<sup>2</sup>.



Gelet op de lokale binding bestaat ook voor dit segment slechts beperkte concurrentie. Gelkenes West II in Liesveld is zo'n concurrerende locatie, maar een belangrijk deel van deze doelgroep zal een voorkeur hebben voor een locatie in Gorinchem.

Kansrijke doelgroep	<b>Groothandel en productie (lokaal / regionaal)</b>
Sterke sectoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handel en reparatie met een accent in groothandel</li> <li>• Industriële productie en assemblage</li> </ul>
Herkomst	Regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden
Vestigingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel, geen bijzondere eisen qua bereikbaarheid, zichtlocatie</li> <li>• Eventueel mogelijkheid opslagruimte buitenruimte</li> <li>• Eventueel milieuruimte</li> </ul>
Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functioneel pand met klein aandeel kantoor met hal</li> <li>• Hal moet beschikken over voldoende oppervlak en voldoende hoogte</li> </ul>
Ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte eisen</li> <li>• Toenemende aandacht voor pand en omgeving</li> </ul>
Kavelgrootte	3.000 – 6.000 m <sup>2</sup>
Bebouwingspercentage	+/-
Concurrerend aanbod	Beperkt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel bedrijven hebben lokale binding</li> <li>• Aanbod in de regio is beperkt tot Gelkenes West II en enkele kavels verspreid over diverse terreinen</li> </ul>
Inschatting van de vraag	Groeit gestaag door
Grondprijs	€ 125,- tot 175,- per m <sup>2</sup>

### 5.2.3 Kantoorachtige bedrijvigheid (bovenregionaal / landelijk)

In het cluster kantoorachtige bedrijvigheid (bovenregionaal / landelijk) gaat het om bovenregionaal of landelijk opererende bedrijven in sectoren als industrie en handel, waarbij sprake is van een aanzienlijke hoogwaardige component (showroom, kantoorruimte). Het gaat vaak om verkoopkantoren, productontwikkeling en/of marketing. Qua verschijningsvorm moet men denken aan een representatief bedrijfspand met kantoorruimte tot maximaal 40%; vier bouwlagen behoort zeker tot de mogelijkheden.

De benodigde kavels hebben een omvang van 4.000 – 8.000 m<sup>2</sup>, met een uitloop naar 1 ha. Deze bedrijven hechten doorgaans een hoge waarde aan representativiteit en bereikbaarheid en zijn hoofdzakelijk geïnteresseerd in zichtlocaties aan de snelweg. De strook parallel aan de A27 op Gorinchem Noord zou een interessante locatie kunnen zijn voor deze doelgroep. Ontsluiting aan de voorzijde (A27 zijde) is een 'must'. Deze bedrijven investeren namelijk in hun aanzien vanaf de snelweg en willen graag aan deze zijde ook hun bezoekers ontvangen. Om dit mogelijk te maken zal er langs de snelweg een ventweg gerealiseerd moeten worden. De parkeerbehoefte is doorgaans groot bij deze bedrijven.

Voor de afstemming met andere bedrijven kan gedacht worden aan lokale kantoorachtigen en eventueel ook productiebedrijven. Zonering kan noodzakelijk zijn.

Bedrijven in dit segment hebben over het algemeen een ruim zoekgebied. Vestigingseisen als zichtlocatie, goede bereikbaarheid en representatief bedrijventerrein staan voorop. Wat dit betreft zullen de bedrijven nadrukkelijk kijken naar dé snelweglocaties als De Wetering in Utrecht, Gouwe Park in Gouda, Medel in Tiel en het nieuw te ontwikkelen terrein De Wildeman in Zaltbommel.

#### Gouwe Park – Gouda

- Type terrein Duurzaam terrein.
- Type bedrijvigheid/sectoren Gemengd.
- Bruto Oppervlakte 65 ha.
- Netto oppervlakte 43 ha. netto uitgeefbaar.
- Ontsluiting A20 - A12.
- Prijspeil € 170,- tot 220,- per m<sup>2</sup>.

#### De Wetering – Utrecht

- Type terrein Gemengd terrein.
- Type bedrijvigheid/sectoren Logistiek en distributie, kennisintensieve industrie en bedrijven in de creatieve en medisch-farmaceutische sector.
- Bruto Oppervlakte -
- Netto oppervlakte 53 ha.
- Uitgeefbaar oppervlak 36 ha nog uitgeefbaar waarvan 17 ha. direct uitgeefbaar.
- Ontsluiting A2 en de N230.
- Prijspeil € 143 tot 182 per m<sup>2</sup>.

#### Medel – Tiel

- Type terrein Bedrijvenpark.
- Type bedrijvigheid/sectoren Transport en distributie, handel, industrie en bouw.
- Bruto Oppervlakte 210 ha.
- Netto oppervlakte 115 ha.
- Ontsluiting A20 - A12.
- Prijspeil € 170,- tot 220,- per m<sup>2</sup>.

#### De Wildeman – Zaltbommel

- Type terrein Terrein wordt ontwikkeld in hoven waar soortgelijke bedrijven geconcentreerd gevestigd worden.
- Type bedrijvigheid/sectoren Gemengd.
- Bruto Oppervlakte 70 ha.
- Netto oppervlakte 43 ha.
- Ontsluiting A2.
- Prijspeil Basisgrondprijs € 140,- per m<sup>2</sup> excl. BTW.  
Zichtlocaties € 196,- per m<sup>2</sup> excl. BTW.

**Het klooster – Nieuwegein**

- Type terrein Gemengd (nieuw te ontwikkelen terrein).
- Type bedrijvigheid/sectoren Productie- en reparatie, bouwnijverheid, logistiek aangevuld met autoshowrooms, groothandels etc.
- Netto oppervlakte 73 ha.
- Ontsluiting A27.

Kansrijke doelgroep	<b>Kantoorachtige bedrijvigheid (bovenregionaal / landelijk)</b>
Sectoren	Zakelijke dienstverlening, groothandel en industrie met accent in verkoop, productontwikkeling, marketing
Herkomst	Bovenregionaal
Vestigingseisen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zichtlocatie langs snelweg</li> <li>• Representatief terrein</li> <li>• Uitstekende bereikbaarheid</li> </ul>
Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Representatief bedrijfspand met kantoorruimte en showroom of magazijn</li> <li>• Meerdere bouwlagen (3 tot 4)</li> </ul>
Ruimtelijke kwaliteit	Hoogwaardig
Kavelgrootte	4.000 – 8.000 m <sup>2</sup>
Bebouwingspercentage	++
Concurrerend aanbod	De Wetering (Utrecht), Gouwe Park (Gouda), Medel (Tiel), De Wildeman (Zaltbommel)
Inschatting van de vraag	Pieken en dalen / zo nu en dan een grote kavel
Grondprijs	€ 180,- tot 220,- per m <sup>2</sup>

**5.2.4 HMC bedrijven**

Bij de doelgroep HMC bedrijven gaat het om lokale en regionale bedrijven die vallen in de milieucategorieën 4 of 5. Ten dele betreft het reeds in de regio gevestigde bedrijven die verplaatst moeten worden. Dergelijke bedrijven komen in meerdere sectoren voor. Bouwmaterialen, metaalproductie, veevoeders, chemie, afval/recycling zijn sectoren waarin HMC bedrijven veelvuldig voorkomen.

HMC bedrijven hechten over het algemeen relatief weinig waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving. Pand en kavel moeten doorgaans functioneel zijn. De bebouwing bestaat uit een productiehal inclusief magazijn en veel bedrijven maken gebruik van buitenopslag. Een zo groot mogelijke afstand tot woonbebouwing wordt vaak nagestreefd, hoewel dit niet altijd vanuit overlastoptiek bezien noodzakelijk is.

Bedrijven kunnen om diverse redenen in de hogere milieucategorie vallen. Stank, geluid, stof of gevaarlijke stoffen zijn meestal de redenen dat een bedrijf tot deze categorie wordt gerekend. Dat wil zeggen dat een combinatie van dergelijke bedrijven met andere bedrijven niet altijd mogelijk dan wel wenselijk is. Voor Gorinchem Noord betekent dit dat een ligging op relatief grote afstand tot andere bedrijven, met name kantoorachtige, nagestreefd moet worden. Sommige productiebedrijven vinden het echter geen probleem om in de nabijheid van een HMC bedrijf gevestigd te zijn, dit uiteraard afhankelijk van de uitstraling van het betreffende bedrijf.

De kavelomvang van HMC bedrijven kan uiteenlopend zijn van 5.000 m<sup>2</sup> tot één à twee hectare.



Voor HMC bedrijven is er nauwelijks concurrerend aanbod in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden. Alleen Polder Nieuwland in Alblasserdam biedt ruimte aan deze bedrijven, maar de uitgifte is inmiddels gestart en er is nog nauwelijks ruimte beschikbaar. HMC bedrijven kennen over het algemeen een beperkt zoekgebied aangezien ze vaak gebonden zijn aan hun omgeving in verband met de grondstoffen leverantie. Naar 'concurrerend aanbod' in de regio hoeft dus niet gekeken te worden.

Kansrijke doelgroep	<b>HMC – bedrijven</b>
Sterke sectoren	Divers bv. bouwmaterialen, metaalproductie, veevoeders, afval/recycling
Herkomst	Regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden
Vestigingseisen	Voldoende milieuruimte
Pand	Functioneel, eventueel met mogelijkheid voor buitenopslag
Ruimtelijke kwaliteit	Bedrijven hechten nauwelijks waarde aan hun omgeving
Kavelgrootte	Uiteenlopend
Bebouwingspercentage	-
Concurrerend aanbod	Nauwelijks
Inschatting van de vraag	Groeit gestaag door
Grondprijs	€ 130,-- tot 180,-- per m <sup>2</sup>

## 6. Ontwikkelingspotentie Gorinchem Noord

### 6.1 Regionaal bedrijvenpark

Uit alle voorgaande hoofdstukken blijkt overduidelijk dat Gorinchem Noord absoluut de potentie heeft om ontwikkeld te worden als (boven)regionaal bedrijvenpark. Qua doelgroepen moet dan ook hoofdzakelijk gedacht worden aan een combinatie van bovenregionale/landelijk georiënteerde kantoorachtige bedrijven en lokaal/regionale bedrijvigheid. Daarnaast moet het terrein echter ook ruimte bieden aan de ruimtevraag van HMC bedrijven. Dit is immers in het streekplan vastgelegd. Een dergelijke combinatie van doelgroepen betekent dat er extra aandacht nodig is voor de verdeling (zonering / segmentering) van de doelgroepen op het terrein. Zonering is noodzakelijk om de verschillende doelgroepen zo optimaal mogelijk naast elkaar te kunnen laten functioneren en om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein hoog te kunnen houden. De meeste kansrijke doelgroepen zijn immers niet gecharmeerd van vestiging naast of in de directe nabijheid van een HMC bedrijf.

De zichtlocaties van het terrein aan de A27 kunnen ontwikkeld worden voor kantoorachtige bedrijvigheid. Het betreft hier bovenregionale/landelijk georiënteerde bedrijven. Dergelijke bedrijven zullen alleen interesse tonen in Gorinchem Noord mits het terrein ontwikkeld wordt tot een bedrijventerrein met een bovengemiddelde aandacht voor representativiteit. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de inrichting van het terrein. Ook voor lokale en regionale kantoorachtigen hoeft dit geen probleem te zijn en ook steeds meer productie- en groothandelsbedrijven hebben een toenemende aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid (zie kader).

#### Toenemende aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen

Om de kwaliteit te bewaken wordt op veel bedrijventerreinen parkmanagement ingevoerd. Bedrijven die zich op een terrein willen vestigen zijn verplicht deel te nemen of een bijdrage te leveren aan de parkmanagementorganisatie. Hiermee wordt de kwaliteit op bedrijventerreinen bewaakt en neemt de aandacht voor duurzaamheidsaspecten toe. Trends geven aan dat bedrijven ook de komende jaren aandacht zullen blijven houden voor dit soort aspecten:

- 'Verkantoring' vraagt om hogere kwaliteit bedrijventerreinen. Het toenemende aandeel diensten in de economie en uitbesteding van productieprocessen dragen ertoe bij dat bedrijfspannen een steeds hogere kantoorcomponent krijgen. De locatie-eisen van dergelijke bedrijven komen dan ook steeds meer in de richting van kantorenlocaties dan van bedrijventerreinen.
- Bedrijven hechten meer waarde aan hun omgeving. De uitstraling en faciliteiten op een bedrijventerrein spelen tegenwoordig een belangrijke rol in de locatiekeuze van bedrijven. Uiteraard moet het gebouw voldoen aan de eisen, maar ook de omgeving moet passen bij het bedrijf. Het bedrijventerrein moet schoon en veilig zijn. Veel bedrijven hechten waarde aan de aanwezigheid van extra's. Zijn er collectieve voorzieningen zoals beveiliging, kinderopvang, een sportzaal, een arbodienst of een restaurant? Wordt er wat gedaan aan milieuzorg, energiemangement en vervoerscoördinatie?

*Figuur 6.1: Referentiebeelden regionaal bedrijvenpark*





HMC bedrijven zullen op een goede manier ingepast moeten worden. Gepaste afstand tot kantoorachtigen en een ruime groenstrook tussen HMC bedrijven en overige bedrijven op het terrein is noodzakelijk.

*Figuur 6.2: Goede inpassing HMC bedrijven is noodzakelijk*



Omdat de kansrijke doelgroepen zich bij voorkeur niet vestigen in de directe nabijheid van HMC bedrijven zal bij de inrichting en verkaveling van het terrein hiermee nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden. Dit geldt overigens ook voor het omgaan met de vele verkeers- en vervoerbewegingen die deze HMC bedrijven vaak genereren. Het scheiden van verkeers- en vervoersstromen zou een oplossing hiervoor kunnen zijn.

## 6.2 Inrichting en ontsluiting

Om de verschillende doelgroepen op het terrein te kunnen accommoderen stellen we een zonering voor met vier delen (zie tevens figuur 6.3):

- Grootschalige kantoorachtigen op de zichtlocaties aan de A27;
- Kleinschalige kantoorachtigen ten westen van Hoogbloklandseweg;
- Productie en groothandelsbedrijven ten oosten van Hoogbloklandseweg;
- Een HMC zone in de noordoost hoek van het terrein.

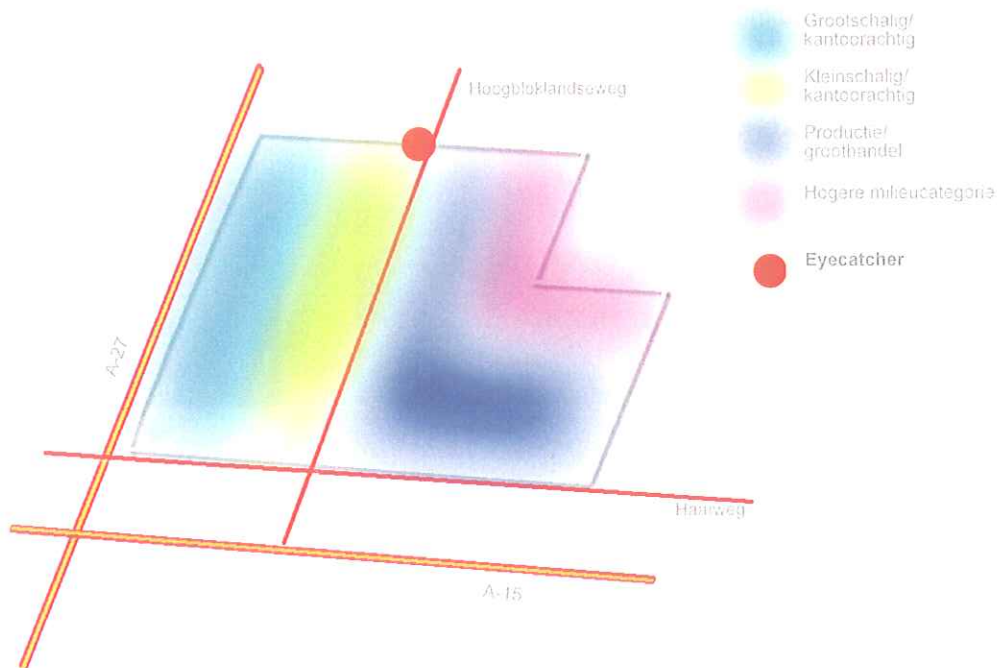
De verschillende zones stellen eigen eisen aan verkaveling, ontsluiting en ruimtelijke kwaliteit en hebben daarmee een eigen financiële waarde<sup>6</sup>. Door bepaalde doelgroepen naast elkaar te positioneren wordt het gemakkelijker om de eisen in elkaar over te laten lopen en de verschillende doelgroepen naast elkaar te laten functioneren. In de voorgestelde zonering is hiermee rekening gehouden.

### **Eyecatcher**

Op de 'kop' van het terrein, in het noordwesten van de Hoogbloklandseweg, kan een echte eyecatcher geplaatst worden in de vorm van een aansprekend gebouw met meerdere bouwlagen. Dit is immers de entree van het terrein.

<sup>6</sup> Zie tevens de vraagprofielen uit het vorige hoofdstuk.

Figuur 6.3: Zonering Gorinchem Noord



Het westelijke deel van het terrein, tussen de A27 en de Hoogblokklandseweg, is geschikt voor de (groot- en kleinschalige) kantoorachtigen:

- De grootschalige kantoorachtigen zullen investeren in hun aanzien vanaf de snelweg en zullen de entree van hun bedrijf voor bezoekers ook aan deze zijde realiseren. Dit betekent dat er op het terrein, parallel aan de snelweg, een weg aangelegd moet worden die geschikt is voor autoverkeer.
- De kleinschalige kantoorachtigen zullen zich richten op de Hoogblokklandseweg en hun entree aan deze zijde maken.

Door dit deel van het terrein rug-aan-rug te verkavelen kunnen beide doelgroepen hun entree aan de voorzijde realiseren en de bevoorrading aan de achterzijde. Rug-aan-rug verkaveling maakt het mogelijk om een weg (geschikt voor vrachtwagens) tussen beide zones in te leggen.

De kavels aan de oostzijde van het terrein kunnen ingevuld worden door lokaal en regionaal MKB waarbij voorgesteld wordt om de HMC bedrijven in de uiterste noordoost hoek te positioneren. Hiermee veroorzaken ze de minste overlast voor het bebouwde gebied dat grenst aan de zuidoost zijde van het bedrijventerrein en kan de ruimtelijke kwaliteit op het terrein het best bewaakt worden. Inpassing van de HMC bedrijven kan door een groene zone om de bedrijven heen te plaatsen en een goede overgang te creëren met de bedrijven die hieraan grenzen. Ook bij de aanleg van infrastructuur moet rekening gehouden worden met deze categorie bedrijven. De aan- en afvoer van goederen voor HMC bedrijven moet zo min mogelijk plaatsvinden via de toegangswegen voor kantoorachtigen, want ook de aan- en afvoer van goederen kan geluid-, stof- of stankoverlast veroorzaken.

Productie- en groothandelsbedrijven die bereid zijn te investeren in hun omgeving kunnen zich aan de Hoogblokklandseweg of de Haarweg vestigen. Bedrijven die minder eisen stellen aan hun omgeving kunnen zich het beste vestigen naast de HMC zone.



*Figuur 6.4: Referentiebeelden kansrijke doelgroepen*





### 6.3 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuw terrein is het raadzaam om vanaf het eerste begin duurzaamheidsaspecten in te bouwen. Bij duurzaamheid gaat het vaak om milieu, maar duurzaamheid hangt ook samen met (behoud van) de kwaliteit van het terrein.

De marktpotenties van Gorinchem Noord wijzen op een (boven)regionaal bedrijvenpark met een representatieve uitstraling. Behoud van de kwaliteit van het terrein door het inbouwen van duurzaamheidsaspecten is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein. Een duurzaam bedrijventerrein is immers een terrein met een meerwaarde. Een meerwaarde die het mogelijk maakt om economische groei te combineren met een beperking van de druk op ruimte en milieu.

Duurzaamheidsaspecten worden vaak georganiseerd via een parkmanagement organisatie. Bij de ontwikkeling van het terrein kan een dergelijke organisatie meteen ingesteld worden waarbij bedrijven verplicht zijn lid te worden van de parkmanagement organisatie bij aankoop van de gronden. Het is belangrijk om dit direct bij de verkoop van de gronden te regelen, omdat de bedrijven dan nog verplicht kunnen worden om lid te worden van de organisatie. Als de gronden eenmaal verkocht zijn, kan die verplichting niet meer aan bedrijven opgelegd worden. De kans bestaat dan dat niet alle bedrijven lid willen worden, terwijl de praktijk heeft geleerd dat parkmanagement het beste resultaat biedt als alle bedrijven op een terrein bijdragen en meewerken aan de organisatie hiervan.

Duurzaamheid en behoud van kwaliteit op bedrijventerreinen kan heel breed opgepakt worden. Segmentering (het juiste bedrijf op de juiste plaats) is daarvoor de basis. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om de inrichting van delen van het terrein en de bijbehorende kwaliteitseisen af te stemmen op de doelgroep. Toch liggen duurzaamheidsaspecten niet voor alle doelgroepen even voor de hand liggend. De parkmanagement organisatie kan daarom een basispakket aanbieden waaraan alle bedrijven op het terrein zich dienen te conformeren<sup>7</sup>. Dit pakket kan dan vervolgens verder uitgebreid worden voor de bedrijven in de zones die hogere eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit zoals de het gebied tussen A-27 en Hoogbloklandseweg.

De volgende duurzaamheidsaspecten zouden op Gorinchem Noord in praktijk gebracht kunnen worden:

- Een hoogwaardige uitstraling is voor de meeste bedrijven die tot de doelgroep behoren (met name regionaal en lokaal georiënteerde bedrijven) niet het belangrijkste item: het gaat om bereikbaarheid en voldoende (uitbreidings)ruimte. Voor een aantal bedrijven dat op een hoger schaalniveau actief is, is uitstraling juist wel belangrijk! Eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit kunnen bijvoorbeeld voor een deel van het terrein worden opgelegd in bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan. Ook in de zone tussen HMC – bedrijven en het overige deel van het terrein zal aandacht besteed moeten worden aan de ruimtelijke kwaliteit. Gedacht wordt aan een groenzone.

<sup>7</sup> Zie tevens de discussienotitie 'Parkmanagement: waarom en hoe?' 2004, ETIN Adviseurs in opdracht van de gemeente Gorinchem.

- Intensief ruimtegebruik is voor lokaal en regionaal MKB bedrijven vaak moeilijker te realiseren. De prijzen van de bedrijfsruimten zijn over het algemeen relatief laag waardoor de investeringen van ondergronds, meerdere lagen bouwen niet worden terug verdiend. Daar komt bij dat de bedrijven vaak behoefte hebben aan praktische, functionele panden. Intensief ruimtegebruik is voor grootschalige kantoorachtigen soms wel een optie, gedacht kan worden aan:
  - Minimale bouwhoogte;
  - Streefwaarde bebouwingspercentage;
  - Dakconstructies dimensioneren op uitbreiding in de hoogte.
- Eisen met betrekking tot parkeren is voor sommige doelgroepen moeilijker te realiseren dan voor anderen. Grootschalige kantoorachtigen hebben meestal een groot vloeroppervlak, met relatief veel werkgelegenheid. Overdekt parkeren op niveau 0 kan een mogelijkheid zijn. Bijkomend voordeel hierbij is dat het bouwblok als het ware wordt opgetild. De zichtbaarheid neemt hierdoor toe. Lokale en regionale MKB bedrijven geven de voorkeur aan parkeren op eigen terrein. Om de beeldkwaliteit hoog te houden kan parkeren achter de panden als eis worden gesteld. Eventueel kan het aantal eigen parkeerplaatsen worden beperkt en aangevuld met kleinschalige collectieve parkeerplaatsen op het terrein. Bedrijven (en hun bezoekers) zijn over het algemeen geen voorstander van collectieve parkeerplaatsen waarbij parkeren op eigen terrein niet meer mogelijk is.
- Eisen met betrekking tot bouwmaterialen of bedrijfsvoering zijn voor alle doelgroepen van Gorinchem Noord in te vullen. Hierbij gaat het onder meer om beperken van het energieverbruik, benutten van hemelwater, afvalscheiding en dergelijke. Ook gezamenlijk inkoop van producten en diensten behoort hiertoe (energie, water, afvalverwijdering ...).
- Ook criminaliteitsbeheersing kan deel uitmaken van duurzaamheid en behoud van kwaliteit op het bedrijventerrein. Aspecten die hieronder vallen zijn:
  - Collectief beveiligingsplan voor het terrein;
  - Gezamenlijke bewakingsdienst op het terrein;
  - Samenwerkingsprotocol tussen regionale politie en bewakingsdienst.

Tabel 6.1; Voorbeeld van producten en dienstenpakket parkmanagement organisatie

Producten en diensten	Basispakket	Uitbreiding pakket	Verplicht	Individueel
Onderhoud en beheer publieke ruimten	X		X	
Beveiliging en bewaking totale terrein	X		X	
Beveiliging en bewaking afzonderlijke panden	X			X
Inzameling en afvoer afvalstoffen	X			X
Collectieve (afval)watervoorziening	X			X
Collectieve energievoorziening	X			X
Afvalpreventieprojecten		X		X
Milieuzorg projecten		X		X



De parkmanagement organisatie kan starten met een basispakket (zie tabel 6.1). Als de parkmanagement organisatie staat kan het pakket verder uitgebreid worden met andere producten en diensten. Diverse producten en diensten zullen vanuit de optiek van het behoud van de kwaliteit verplicht gesteld moeten worden aan de bedrijven. Over deelname aan andere producten en diensten kan ieder bedrijf voor zichzelf beslissen.

#### 6.4 Markt, risico en fasering

De doelgroepen kennen verschillende grondprijzen en uitgiftetempo's. De lokale en regionale bedrijven kennen een redelijk constante vraag, terwijl de kavels voor de grootschalige kantoorachtigen en de HMC bedrijven meer gefaseerd zullen worden uitgegeven. Hierbij gaat het om 'zo nu en dan' een grote kavel. Zo kan er in jaar één een omvangrijke transactie plaatsvinden waardoor er meteen een relatief groot deel van deze zone is uitgegeven, terwijl er vervolgens twee en drie jaar niets wordt uitgegeven op dit deel van het terrein. De hogere grondprijs voor deze zone moet een langzamere uitgifte compenseren. Dit laatste geldt uiteraard niet voor de zone die is gereserveerd voor de HMC bedrijven.

Doordat het uitgiftetempo van de doelgroepen anders is, moet er rekening gehouden worden met de situatie waarbij een deel van de zichtlocatie nog niet is uitgegeven, terwijl het meer achterliggende terrein gaandeweg al verder ontwikkeld wordt.

#### 6.5 Samenvattende matrix

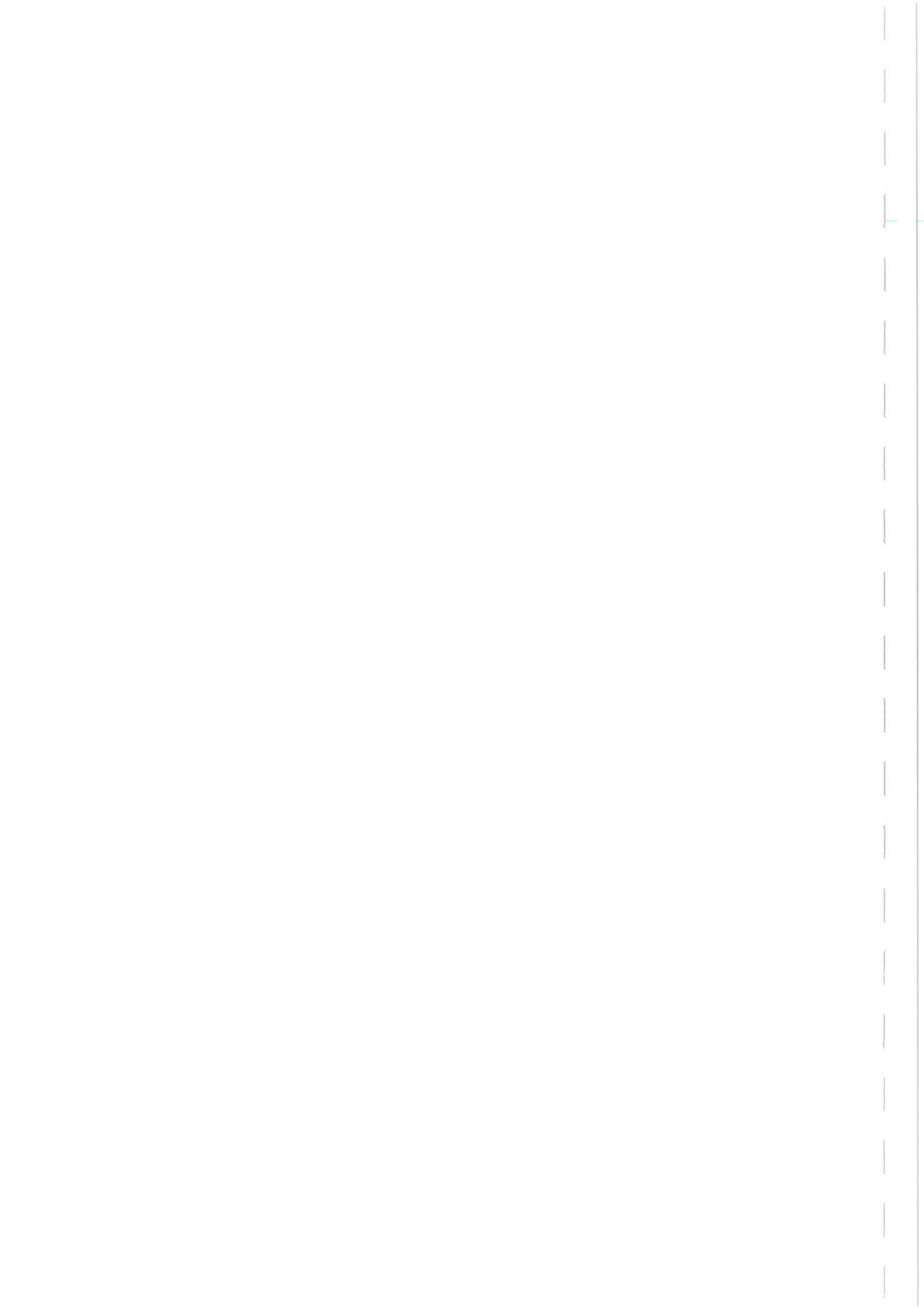
Onderstaande matrix geeft een profielschets van de marktpotenties van het (boven)regionaal bedrijvenpark Gorinchem Noord.

Tabel 6.2: Profielschets regionaal bedrijvenpark Gorinchem Noord

	Regionaal bedrijvenpark Gorinchem Noord
Uitstraling	Gorinchem Noord heeft de potentie om naast lokaal en regionaal MKB, ook ruimte te bieden aan grootschalige kantoorachtigen. Dergelijke bedrijven vragen om een bedrijventerrein met een bovengemiddelde aandacht voor representativiteit. Bij de inrichting van het gehele terrein en de inpassing van HMC bedrijven moet hiermee rekening gehouden worden.
Inrichting	Terrein met vier zones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige kantoorachtigen op de zichtlocaties aan de A27;</li> <li>• Kleinschalige kantoorachtigen ten westen van de Hoogbloklandseweg;</li> <li>• Productie- en groothandelsbedrijven ten oosten van de Hoogbloklandseweg;</li> <li>• HMC zone in de noordoost hoek van het terrein.</li> </ul>
Duurzaamheid	Organisatie van duurzaamheidsaspecten via een parkmanagementorganisatie. Alle bedrijven op het terrein kunnen een bijdrage leveren. Voor de zones waar de ruimtelijke kwaliteit het hoogst moet zijn kunnen aanvullende eisen worden gesteld.
Uitgifte	De doelgroepen kennen verschillende grondprijzen en uitgiftetempo's.



## Bijlage



Bijlage 1: Ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector 2000 – 2005

Ontwikkeling WP 2000-2005	Landbouw en visserij	Industrie	Bouwnijverheid	Handel en reparatie	Horeca	Vervoer & Communicatie	Financiële instellingen	Zakelijke dienstverlening	Openbaar bestuur en overheid	Onderwijs	Gezondheid- en welzijnszorg	Overige diensten	Eindtotaal
Alblasserdam	8,0	-18,4	18,4	17,9	-17,8	31,7	-5,8	-2,2	10,2	18,0	280,0	1,5	7,8
Giessenlanden	-3,6	0,0	-26,3	-1,8	-40,0	-27,3	-19,5	-32,0	3,0	10,2	14,2	-33,0	-14,3
Gorinchem	-11,1	5,1	-60,2	-5,7	0,9	36,2	6,3	30,8	7,4	10,2	-15,7	13,3	-6,3
Graafstroom	-17,3	-11,0	-14,0	-9,0	16,3	17,9	-58,5	30,5	-32,8	-17,0	154,7	-55,0	-1,9
Hardinxveld – Giessendam	0,0	-0,3	-8,9	-20,4	-20,0	-42,2	8,1	0,5	-8,8	6,9	109,2	6,5	-6,8
Leerdam	2,4	-14,8	-9,2	-7,9	-8,2	-26,0	8,0	9,9	-25,7	-5,9	42,1	-0,6	-2,6
Liesveld	0,4	-14,9	-55,1	6,0	-21,6	24,8	-16,3	5,7	30,5	-2,6	43,2	-5,4	-18,0
Nieuw – Lekkerland	-10,3	-10,9	14,8	11,7	41,9	1,0	-75,9	93,9	16,9	-1,1	220,8	-14,3	-0,3
Sliedrecht	405,3	-5,2	12,3	14,7	8,1	-11,9	-3,2	23,1	-54,9	1,8	24,2	41,4	9,5
Zederik	-0,5	19,7	-12,8	-1,1	0,9	-30,0	-24,1	-11,3	-32,3	0,0	37,9	-7,1	-5,5
Eindtotaal	-1,1	-5,5	-25,7	-1,2	-6,3	-5,2	-5,8	14,0	-9,0	4,0	7,4	3,9	-3,2

Bron:BRZ



