



Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016

Regio Rivierenland (versie 30 juni 2016)

INLEIDING

De gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel werken samen in Regio Rivierenland. Het regionaal programma bedrijventerreinen (RPB) is de regionale agenda voor bedrijventerreinen, onder andere opgesteld als dynamisch afsprakenkader tussen regiogemeenten en Provincie Gelderland. Om ook in de toekomst aan de verwachte marktvraag te kunnen voldoen, overaanbod te voorkomen en zo goed mogelijk bij te kunnen sturen is een evaluatie en herijking van het vigerende RPB (uit 2012) noodzakelijk.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen nauw betrokken.

Dit RPB is:

- Het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen en -locaties tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland.
- De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid.
- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Hierbij ligt een link met de provinciale verordening (artikel 2.3.2.1): In bestemmingsplannen wordt de bestemming tot bedrijventerreinen slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen.

Het doel van het RPB is om voldoende aanbod van de juiste kwaliteit te hebben, marktvraag leidend te maken en flexibiliteit te hebben om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor zal niet langer op basis van de maximale vraag geprogrammeerd moeten worden, maar is de wens om te komen tot een programmering die flexibiliteit geeft om in te kunnen spelen op de marktvraag en de ruimtelijke invulling hiervan. Expliciet zijn werklocaties bestemd voor kantoren en detailhandel geen onderdeel van het RPB en de gemaakte afspraken. Ook richt het RPB zich niet op agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, champignonenteelt, fruitteelt en boomteelt. Het RPB richt zich wel op hieraan gelieerde bedrijven (en de gebiedsontwikkeling hiervoor) zoals verwerkende bedrijven, logistiek, opslag, etc.

PROFIEL REGIO RIVIERENLAND

De Regio Rivierenland heeft drie economische speerpunten benoemd om de (sociaal) economische ontwikkeling van de regio vorm te geven. Hiermee is focus aangebracht in het werkveld voor de regio, zodat krachten gebundeld worden om uitdagingen te kunnen pakken. De speerpunten zijn agribusiness, logistiek en recreatie & toerisme en passen nadrukkelijk bij het DNA van de regio. Er is een duidelijke ruimtelijke component aan de gestelde ambities en de benoemde speerpunten. Vandaar dat er een sterke relatie is met het RPB.

Hierna worden deze speerpunten en de relatie met het RPB kort toegelicht.

Speerpunt Agribusiness

De agrarische sector is kenmerkend voor de regio. De sector is bepalend geworden voor de invulling van het landschap en de identiteit van de regio. Deze identiteit wordt met name bepaald door het zichtbare fruit- en laanbomen, maar ook de tuinbouw, productie en handel.

Een belangrijke doelstelling en ambitie van de regio is om toonaangevend te zijn en blijven in Europa waar het gaat om de tuinbouw. De inzet de komende jaren is dan ook gestoeld op diverse projecten:

1. Ontwikkeling van agribusinesscentra voor innovatie en kennis op het gebied van productontwikkeling, biobased- en circulaire economie en duurzame energie.
2. Vraag en aanbod van arbeid op elkaar afstemmen gericht op werkervarings- en leertrajecten, behoefte aan hbo-niveau, imago-ontwikkeling en het terugdringen van werkeloosheid.
3. Verbinden van agribusiness met de samenleving, het DNA van ons gebied (denk aan verbrede plattelandontwikkeling: combinaties met zorg, toerisme, streekproducten, etc.).

De sector agribusiness bestaat uit een viertal segmenten (fruit, laanboom, champignons en glastuinbouw)¹. Voor de laanboomteelt en fruit(verwerking en handel) geldt dat er een relatie kan zijn met (de planning van) bedrijventerreinen. Voornamelijk de toeleverende en verwerkende bedrijvigheid in laanboomteelt en fruit komt (ook) voor op bedrijventerreinen. Een nauwkeurige afweging omtrent de gebiedsontwikkeling voor deze segmenten is noodzakelijk om concurrentie te voorkomen. De overige agrogerelateerde bedrijvigheid (zoals kwekers, maar ook champignonteelt en glastuinbouw) manifesteert zich overwegend in het agrarisch gebied. Vandaar dat deze bedrijvigheid en eventuele gebiedsontwikkeling hieromtrent geen onderdeel is van de programmeringsafspraken in dit RPB.

Speerpunt Economie en Logistiek

De centrale ligging en de doorsnijding met twee belangrijke verkeersaders en grote waterwegen maken Rivierenland uitermate geschikt voor logistieke ontwikkeling. Vanwege de export van agrarische producten ligt hier van oudsher ook een verbinding tussen Agribusiness en Logistiek. De behoefte aan grootschalige kavels groeit en het is zaak om hier in het RPB op in te spelen om de ambities waar te maken.

De regio Rivierenland wil zich richten op een top 3 plek op de ranglijst van beste logistieke hotspots van Nederland. De inzet de komende jaren om dit te realiseren is gestoeld op diverse projecten:

1. Ontwikkeling van innovatieve logistieke concepten en centra om transport en logistiek slimmer, sneller en schoner te maken met aandacht voor technologische ontwikkeling en duurzaamheid.
2. Vraag en aanbod van arbeid op elkaar te stemmen voor logistiek, waarbij ondernemerschap, technologie en ketenregie de kern zijn.
3. Oprichting van een Regionaal Ontwikkel Bedrijf, om enerzijds ondernemers te faciliteren en ons anderzijds te kunnen richten op kwalitatieve opgaven.
4. Verbeteren van het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer, te streven naar optimale bereikbaarheid gebruikmakend van alle modaliteiten (spoor, weg, water, lucht, pijplijn en breedband).

In het RPB worden afspraken gemaakt om over voldoende (niet te veel) kavels te beschikken die passen bij de vraag.

¹ Tot de agribusiness wordt ook traditionele landbouw, akkerbouw, melkveehouderij en intensieve veehouderij gerekend.

Speerpunt Recreatie en Toerisme

Het landschap, de identiteit en het imago verkregen uit de agrarische sector vormen de aanleiding voor talloze recreatieve ontwikkelingen en activiteiten, zoals het Fruitcorso, Appelpop en de Bloesemtocht. Op dit moment is logiesverstrekking en dagattractie nog onvoldoende ontwikkeld. Aandacht voor arbeidsparticipatie, beleving van agribusiness en logistiek, duurzaamheid in bedrijfsvoering (bijvoorbeeld gebruik van duurzame energie) en verbindingen tussen bestaand recreatief en toeristisch aanbod is hierbij nodig.

Een belangrijke doelstelling en ambitie van de regio is om 5% omzetgroei in de sector recreatie en toerisme te realiseren. Inzet is gericht op:

1. Oprichting van een platform voor verbinding, inspiratie en innovatie rondom thema's: arbeidsparticipatie, beleving van kennis van agribusiness en logistiek, fruit, water/rivieren, routes, landmarks, duurzaamheid in bedrijfsvoering, verbindingen tussen bestaand aanbod van recreatie en toerisme;
2. Pro-actief stimuleren van het toeristisch aanbod dat inspeelt op sterke punten van de regio.
3. Ruimte scheppen in overheidsbeleid en regelgeving voor bedrijvigheid.

Om de doelstelling te realiseren, is het van belang dat keuzes gemaakt worden voor de ontwikkeling van specifieke plekken (bedrijventerreinen) en het beperken van de ruimtevraag op (ongewenste) plekken in het buitengebied. Alleen dan is het mogelijk om het buitengebied (een van de kernkwaliteiten en identiteitsdragers van de regio) aantrekkelijk te houden.

PLANNING BEDRIJVENTERREINEN EN –LOCATIES

Uitgangspunt: Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat/ stond centraal bij de herijking van dit Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nieuw bestemmingsplan, wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht met dusdanige wijziging dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling) de treden van de Ladder moet worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De provincie Gelderland ziet in de Ladder een belangrijk sturingsmechanisme en heeft deze vastgelegd in haar Omgevingsvisie. Aangezien de juridische borging van de Ladder al geregeld is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De Ladder beoogt duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen te stimuleren en bestaande en nieuwe ontwikkellocaties in Rivierenland te koppelen, zodat geen ongewenste leegstand of veroudering ontstaat. Dit betekent dat de planning van bedrijventerreinen afgestemd is op de actuele, realistische regionale behoefte en dat bestaande bedrijventerreinen (uitgegeven terreinen en bestaand vastgoed) veel meer aandacht krijgen.

Uitgifte van bedrijventerreinen en –locaties in Rivierenland

De verkoop van bedrijfskavels in de periode 2006 – 2015 bedroeg circa 190 hectare op bedrijventerreinen in Regio Rivierenland. Zie ook onderstaande tabel. Wat opvalt is dat de uitgifte hoofdzakelijk plaats vond op enkele terreinen, namelijk Bedrijvenpark Medel en Wildeman (en in het verleden ook op Pavijen V). Circa 75% van de uitgifte vond plaats op deze genoemde terreinen sinds 2006. Ook sinds 2012 heeft de uitgifte hoofdzakelijk op deze terreinen plaatsgevonden.

Tabel 1: Uitgifte per jaar per type terrein

Gemeente	Uitgifte totaal 2006-2015	Uitgifte 2012-2015
Buren	1,1	0
Culemborg	16,8	0,5
Geldermalsen	11,2	1,4
Lingewaal	9,9	7,4
Maasdriel	5,1	5,1
Neder-Betuwe	6,2	2,7
Neerijnen	7,4	0
Tiel	76	24,8
West Maas en Waal	11,1	4,9
Zaltbommel	48,1	13,2
Totaal Rivierenland (excl. Druten)	192,9	60

Bron: IBIS provincie Gelderland januari 2016, bewerking Stec Groep

Vraag naar bedrijventerreinen en –locaties tot en met 2025 in Rivierenland

De vraag naar bedrijventerreinen –en locaties in Rivierenland bestaat uit een aantal aspecten.

- Uitbreidingsvraag: vraag die ontstaat door groei van bedrijvigheid of ruimtegebruik, onder andere als gevolg van economische en bevolkingsgroei, maar ook als gevolg van een trek van bedrijven naar bedrijventerreinen.
- Vervangingsvraag: vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerrein als gevolg van transformatie (inschatting o.b.v. gemeentelijke gegevens en concrete plannen transformatie).

- Vraag door beleidsambities, onder andere gericht op het aantrekken van logistieke vraag van buiten de regio en agro gelieerde bedrijvigheid. Het betreft vraag die niet is opgenomen in de prognoses van de provincie en dus het gevolg zijn van nieuwe ontwikkelingen in de regio.

Samen vormen deze drie componenten de totale ruimtevraag naar werklocaties in Rivierenland. De provincie Gelderland heeft in haar prognoses voor bedrijventerreinen de uitbreidingsvraag berekend. Daarbij betreft de uitbreidingsvraag een modelmatige inschatting van de ruimtebehoefte. Onderdeel van de uitbreidingsvraag betreft de vraag naar watergebonden bedrijventerrein. Bijzondere aandacht hebben we daarnaast voor de (uitbreidings)vraag vanuit agrogerelateerde bedrijvigheid.

Hieronder gaan we in op de diverse vraagaspecten.

Uitbreidingsvraag

Periodiek vervaardigt het CPB lange termijn scenario's voor Nederland die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregionaliseerd. De lange termijn scenario's bevatten een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen zullen uitgaan van het scenario Transatlantic Market (TM). In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen. Ook in deze herijking van het RPB is het TM-scenario het uitgangspunt.

In onderstaande tabel de weergave van de meest actuele prognose van de provincie Gelderland ten aanzien van bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (basis hiervoor is de raming opgesteld in de rapportage 'Gelderland in vier bedrijven' (2006), provincie Gelderland, periodiek wordt deze raming gelüpdatet, meest recent in januari 2016). Op basis van deze prognose is de vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2016-2025 circa **100-105 hectare**. Onderdeel van de uitbreidingsvraag zijn specifieke doelgroepen zoals bedrijven uit hogere milieucategorieën en bedrijven die vanwege de aard van de bedrijvigheid ge- en verbonden zijn met water (bijvoorbeeld voor aan- en afvoer van goederen).

Tabel 2: Uitbreidingsvraag tot en met 2025 naar bedrijventerreinen in netto ha.

Regio	Geactualiseerde prognose 2016-2025
Rivierenland	100-105 hectare

Bron: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2016.

Vraag naar watergebonden bedrijventerrein

In 2015 heeft de provincie Gelderland de behoefte en beleidsimplicaties vanuit watergebonden en waterverbonden bedrijvigheid onderzocht (uitgevoerd door Ecorys). Hieruit blijkt dat de behoefte aan watergebonden bedrijventerrein de komende jaren beperkt is. Voor dit segment geldt grotendeels dat de actieradius van deze bedrijven regionaal tot nationaal is. Bij watergebonden bedrijven gaat het om een drietal categorieën, namelijk bulk (op- en overslag van bulkgoederen zoals metaal, chemicaliën en natuurlijke grondstoffen), op- en overslag van zand en grind en op- en overslag van containers (al dan niet in eigen beheer of in de vorm van een containerterminal)..

Voor watergebonden bedrijvigheid komt de behoefte concreet neer op twee initiatieven. Het betreft de uitbreidingswens van het bedrijven Van Uden in Haaften (wens om op privaat terrein - Kerkewaard – containeroverslag en warehousing uit te breiden) en de mogelijke behoefte aan een tweede containerterminal in Waalweelde Midden (als opvanglocatie voor groei van de bestaande containerterminal op Bedrijvenpark Medel)². Op dit moment zijn er verder geen initiatieven bekend die op korte/middellange termijn ruimte vragen. Als gevolg van transformatie kan in de toekomst de behoefte ontstaan om andere dan de hierboven genoemde initiatieven te faciliteren.

² Voor de opvang van de (mogelijke) behoefte aan een tweede containerterminal is Biezenburg aangewezen als mogelijke locatie. Naast deze locatie is ook het terrein grenzend aan de huidige containerterminal op Medel (de 'Schele Hoek') in beeld.. Bij de afweging tussen potentiële locaties geldt de voorkeursvolgorde volgens de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Overigens kan de ruimtebehoefte voor een containerterminal als aanvullend worden gezien ten opzichte van de huidige raming voor bedrijventerreinen.

Vervangingsvraag

Naast uitbreidingsvraag is er - zeer beperkt - behoefte door onttrekking van bedrijventerreinen op (ongewenste) locaties in Rivierenland. Mits op de plek van onttrekking nog bedrijven gevestigd zijn - die de bedrijfsvoering voort willen zetten - is compensatie elders noodzakelijk om het verlies aan bedrijventerrein teniet te doen. Het effect van de vervangingsvraag is per saldo neutraal en mogelijk zelfs negatief, bedrijven kunnen in het algemeen gesproken met minder ruimte uit op een nieuwe locatie. De omvang van de toekomstige vervangingsvraag laat zich niet – zoals de uitbreidingsvraag – modelmatig ramen. De vervangingsvraag is niet gebaseerd op wetmatige principes maar is het resultaat van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie van gemeenten en de financiële armslag om de wensen uit te voeren.

Op basis van een inventarisatie zijn er twee concrete plannen (planvorming, financiële dekking, uitvoering start op korte termijn) voor transformatie en onttrekking in Rivierenland, namelijk:

- Lingewaarden in Geldermalsen (circa 4 hectare onttrekking en verplaatsing)
- Buitenstad in Zaltbommel (circa 6,5 hectare onttrekking en verplaatsing)

In totaal gaat het dus om circa 10,5 hectare aan onttrekking/vervangingsvraag tot en met 2025. Kenmerk van de vervangingsvraag is dat de verplaatsing van bedrijven veelal lokaal opgelost dient te worden, met inbegrip van de afwegingen in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Extra vraag als gevolg van beleidsambitie Logistieke Hotspot Rivierenland

Ten aanzien van logistiek (en waterverbonden logistieke bedrijvigheid³) worden diverse acties ingezet onder de vlag Logistieke Hotspot Rivierenland (LHR). Een van de doelen van dit programma is om meer logistieke bedrijvigheid voor de regio aan te trekken - naast de groei en het faciliteren van al gevestigde logistieke ondernemers. Het betreft het aantrekken van logistieke bedrijven/activiteiten die afkomstig zijn van buiten de regio (uit andere regio's in Nederland of uit het buitenland). In de afgelopen jaren hebben met name Culemborg, Tiel en Zaltbommel al enkele bovenregionale bedrijvigheid aan weten te trekken. Ook is er regelmatig interesse van grote buitenlandse (logistieke) partijen op zoek naar een grootschalige bedrijfslocatie.

Bedrijfsverplaatsingen van de ene naar de andere regio of vanuit het buitenland zijn schaars. Onderzoek (CPB, 2009 en CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de regio plaats hebben. De overige 5 tot 10% verplaatst wel over regiogrenzen heen. Een deel van deze vraag is wel al opgenomen in de prognoses van de provincie.

Een aantal locaties in Rivierenland heeft de afgelopen jaren diverse bedrijven van buiten de regio aangetrokken, hoofdzakelijk logistieke bedrijvigheid. Het gaat niet om bijzonder veel bedrijven (circa 25) maar wel vaak om bedrijven van een substantiële omvang.

Op basis van de uitgifte op bedrijventerreinen in Rivierenland is gekeken naar de bovenregionale instroom. In totaal gaat het om circa 50 hectare aan bedrijventerrein dat verkocht is aan bedrijven van buiten Rivierenland. Omdat de logistiek de komende jaren een groeimarkt is en gezien de extra inspanningen uit de LHR vinden we het aannemelijk dat er circa 50 hectare extra vraag ontstaat tot en met 2025, hoofdzakelijk bestaande uit grootschalige kavels. In bijlage 1 bij dit RPB wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de extra vraag van 50 hectare.

Extra vraag als gevolg van beleidsambities agro-gelieerde bedrijfslocaties

De regio Rivierenland heeft haar ambities uitgesproken voor de doorontwikkeling van de agrobusiness in de regio. De laanboomteelt en fruit(verwerking en handel) zijn daarbij sectoren die een relatie hebben met de planning van bedrijventerreinen. Vanuit de historie en het DNA van de regio is de laanboomteelt met name geconcentreerd in een gebied rondom Opheusden. De fruitteelt is hoofdzakelijk georiënteerd rondom Geldermalsen.

Ten aanzien van laanboomteelt: gebiedsontwikkeling Agro Business Centre Opheusden (ABC)

Binnen Rivierenland neemt de laanboomteelt in de gemeenten Neder-Betuwe en Buren (en buiten de regio gemeente Overbetuwe) een prominente plaats in op economisch en sociaal vlak. Om het laanboomcluster te versterken, wordt beoogd om het ABC Opheusden te ontwikkelen. Doelgroep van

³ Waterverbonden bedrijvigheid (dus bedrijven die niet direct aan het water gevestigd behoeven te zijn) kan ook reguliere (boven)regionale droge bedrijventerreinen gefaciliteerd worden.

het ABC zijn aan de boomteelt gerelateerde bedrijven, niet de kwekerijen zelf. Het gaat om de eerste schil rondom de kernactiviteit van het laanboomteeltcluster. 'Reguliere' bedrijvigheid zal niet kunnen vestigen op het ABC. Bovendien worden geïnteresseerde bedrijven kwalitatief beoordeeld op hun link met het laanboomcluster. Daarmee wordt het profiel van het ABC geborgd en voorkomen dat ABC gaat concurreren met 'reguliere' bedrijventerreinen in de regio (of daarbuiten). De ruimtebehoefte is dus aanvullend ten opzichte van de bestaande prognose.

Het ABC biedt locatievoordelen voor bestaande bedrijven (hoofdzakelijk gevestigd in het buitengebied), die op dit moment elders in de regio gevestigd zijn en veel werken met en voor het cluster. Denk hierbij aan o.a. toeleveranciers, dienstverleners en transporteurs. Enkele bedrijven zijn al geïnteresseerd in vestiging op het ABC. Stec Groep⁴ heeft de behoefte voor ABC Opheusden in 2016 nader onderzocht. Op basis van analyses en gesprekken is een ruimtebehoefte voor ABC van ca. 6 tot 7 hectare tot 2025 vanuit bestaande keten- en gelieerde bedrijven reëel. Ambitie is bovendien om samenwerking (tussen bedrijven en kwekers) te intensiveren. Hierdoor ontstaat nieuwe bedrijvigheid. Concreet zijn onder andere een koelhuis, een laanboomgebouw en representatieve functies. Dit leidt tot een extra ruimtebehoefte van ca. 3 tot 4 hectare tot 2025 zo is beargumenteerd. Hiermee komt de totale ruimtebehoefte op 9 tot 11 hectare tot en met 2025. Overigens is het ontwikkelmodel voor ABC Opheusden organisch, zodat pas bij concrete interesse planologische kaders worden uitgewerkt. Voor de beschrijving van de vraagprognose voor dit segment: zie bijlage 1.

Ten aanzien van fruitverwerking en -handel:

De ruimtevraag vanuit de fruitverwerking en -handel is nog niet nader gekwantificeerd. Beoogd is om deze bedrijvigheid te clusteren nabij de bestaande bedrijven in Geldermalsen. Dit kan zijn op de locatie De Proeftuinen of op (delen van) de locatie Hondsgemet Noord. Verwachting is een ruimtebehoefte van circa 10 hectare. Zodra de initiatieven concreter worden, zal de behoefte nader aangetoond worden.

Conclusie en segmentering vraag naar bedrijventerreinen

Opgeteld is de vraag naar regulier bedrijventerrein (dus exclusief de vraag naar agro-gelieerde bedrijvigheid – waaronder 9 tot 11 hectare voor laanboomteelt) in Rivierenland circa 160-165 hectare (100-105+10,5+50) tot en met 2025. Met name de verschijningsvorm van de vraag is anders dan voorheen verondersteld werd. De vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland blijkt hoofdzakelijk te bestaan uit vraag naar logistiek en (groot)handel.⁵ Deels wordt dit veroorzaakt door de extra logistieke vraag vanuit de beleidsambities geformuleerd in Logistieke Hotspot Rivierenland.

Naast de segmentering naar sector is de vraag naar kavels ongelijk verdeeld. Het gaat om grote en kleine kavels. Hiervoor kijken we naar onderzoek van NVM (2014), CBRE (2013) en onderzoek van Stec Groep (2002, 2005 en 2012) naar bedrijfsruimtegebruikers. Indicatief is de volgende verdeling van de vraag te maken naar omvang bedrijfskavel.

Tabel 3: Verdeling vraag (excl. agrogelieerde vraag) naar omvang kavel (in bandbreedte)

Segment (kavelomvang)	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag tot en met 2025 (bandbreedte)
0-5.000 m ²	20%	30-35 ha
5.000 m ² - 1 ha	15-20%	25-30 ha
1 - 3 ha	15-20%	25-30 ha
>3 ha*	45-50%	75-80 ha*
* Door trends als schaalvergroting en concentratie bestaat een groot deel van de (logistieke) vraag naar kavels groter dan 5 hectare. Incidenteel kan dit oplopen tot 15 hectare. In de praktijk zal blijken dat de vraag naar dermate grote kavels schoksgewijs voor komt. In total verwachten we een vraag van circa 75 tot 80 hectare aan kavels > 3 hectare tot en met 2025 in Rivierenland.		

Bron: Stec Groep 2016, op basis van diverse bronnen en uitgangspunten

⁴ Marktanalyse en -behoefte Agro Business Centre Opheusden (Stec Groep- maart 2016).

⁵ Voor de berekening van de vraag naar bedrijventerreinen wordt gekeken naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur van bedrijven (wil men op een bedrijventerrein gevestigd zijn) en de terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer). Op basis van deze uitgangspunten is indicatief een berekening gemaakt voor de verdeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen per sector in Rivierenland.

Aanbod van bedrijventerreinen en -locaties in Regio Rivierenland

In bijlage 2 van dit RPB is een overzicht opgenomen van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Het betreft een overzicht naar gemeente, maar ook naar planstatus. Bovendien is gekeken naar de segmentering (naar doelgroep) van de diverse plannen en locaties. Van belang is om het aanbod af te stemmen op de segmentering van de vraag.

Tekort aan grootschalige kavels (met name voor logistiek >3 ha)

In de vraagraming wordt uitgegaan van een aanzienlijk deel grootschalige vraag (grote logistieke kavels op enkele terreinen in de regio). Realisatie van deze vraag leidt tot een meerwaarde voor Rivierenland en een bijdrage aan de realisatie van de ambities zoals gesteld in de Logistieke Hotspot Rivierenland.

Op basis van de vraagraming mag – op basis van de huidige inzichten – een vraag van circa 75 tot 80 hectare worden verwacht aan kavels groter dan 3 hectare. In het RAP (Regionaal Acquisitie Platform) komen regelmatig uitvragen naar voren die groter zijn dan 8 hectare en interesse tonen in Rivierenland. De vraag is hoe deze bedrijven te faciliteren in de regio. Op basis van een inventarisatie blijkt dat er op korte termijn zeer beperkt mogelijkheden zijn voor de huisvesting van dergelijke grote bedrijven. Op korte termijn is circa 9 hectare in Zaltbommel (verdeeld over 2 kavels – waarvan 1 onder optie) beschikbaar en 8 tot 9 hectare in Geldermalsen (deze kavel is ook onder optie). Het aanbod van zeer grootschalige kavels is daarmee nihil.

Gezien deze constatering is de ontwikkeling van een of meerdere terreinen voor grootschalige bedrijven wenselijk. Met de ontwikkeling van Medel 2 / Afroding (fase 1 en 2) speelt de regio op korte en middellange termijn in op dit tekort. Specifiek (en alleen) voor het bedrijf Van Uden worden op Kerkewaard mogelijkheden geboden voor uitbreiding. Mogelijk zijn er op termijn nog andere grootschalige locaties noodzakelijk, aangezien mogelijk niet alle beschikbare hectares aan bedrijven groter dan 3 hectare uitgegeven (kunnen) worden.

Voldoende kleinschalig (kavels < 3 ha) aanbod, lokaal mogelijk knelpunten

Het overige aanbod is hoofdzakelijk kleinschalig van aard. Gezien de huidige (harde en onherroepelijke) plancapaciteit blijkt dat er circa 95 hectare aanbod⁶ is. In dit segment lijkt sprake te zijn van evenwicht in vraag en aanbod. Immers er wordt circa 85 tot 90 hectare vraag verwacht in het segment kleiner dan 3 hectare. Overigens kan het voorkomen dat op zeer lokaal schaalniveau knelpunten ontstaan in het aanbod. Per casus zal bekeken worden of de behoefte inderdaad lokaal opgelost moet/kan worden. Ook zal gekeken moeten worden waar eventueel aanbod uit de markt gehaald kan worden (bv. als gevolg van een tegenvallende uitgifte).

Speciale terreinen ontwikkelen voor bijzondere doelgroepen

Een aantal specifieke ontwikkelingen vragen ook bijzonder gesegmenteerde locaties. We denken hierbij bijvoorbeeld aan locaties voor de clustering van agro-gelieerde bedrijvigheid (in laanboomteelt en/of fruit), maar ook – op termijn – aan de mogelijk aanvullende behoefte voor de op- en overslag van containers.

Het meest concreet is de ontwikkeling van het laanboomteelt cluster in Neder-Betuwe (ABC Opheusden). Hiervoor constateren we ook een actuele behoefte (zie voorgaande). Tot dit cluster behorende bedrijven dienen doorverwezen te worden naar het ABC. De behoefte voor een specifieke locatie-ontwikkeling voor fruit(verwerking en handel) zal te zijner tijd aangetoond moeten worden. De locaties Proeftuinen en Hondsgemet Noord komen hiervoor als eerste in aanmerking.⁷

Ook de behoefte voor de op- en overslag van containers en bulkgoederen dient te zijner tijd aangetoond te worden. Hiervoor wordt gekeken naar de locaties Medel (Schele Hoek in Tiel) en Biezenburg (Neder-Betuwe). In eerste instantie zal echter de ruimte op de bestaande terminal op Medel worden geïnventariseerd/geoptimaliseerd.

⁶ Circa 90 hectare exclusief 7 hectare op Doejenburg 2 in Buren.

⁷ De ontwikkeling van locaties voor champignonenteelt en glastuinbouw zijn geen onderdeel van dit RPB. De regionale afstemming wordt op een andere wijze (bijvoorbeeld structuurvisie, bestemmingsplan, Greenport Gelderland) geborgd.

Afspraken ten aanzien van planning van nieuwe (en bestaande) bedrijventerreinen

Het doel van het RPB is om - zowel kwantitatief als kwalitatief – te werken aan evenwicht in vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in Rivierenland. Voor een optimaal functionerende regionale economie is het van belang dat er voldoende (niet te veel en niet te weinig) bedrijfslocaties beschikbaar zijn voor de groei van de bedrijvigheid in de regio. Het (in 2013) vastgestelde Regionaal Afsprakenkader Bedrijventerreinen is hierin leidend.

Regionaal Afsprakenkader Bedrijventerreinen

In het afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen regio Rivierenland, vastgesteld in de regio (11 juni 2013) en als bijlage toegevoegd, is vastgelegd hoe partijen samenwerken op bedrijventerreinen (uitgifte, acquisitie, grondprijzen, samenwerking, etc.) in Rivierenland om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren. Basis van de afspraken is dat bedrijven geacommodeerd worden op een vestigingslocatie die voor de aard en schaal van het bedrijf passend is. Bovendien ontwikkelen en starten de regiogemeenten een Coördinatiepunt Bedrijven (Regionaal Acquisitie Punt – RAP) waar huisvestingsvragen van bedrijven doorgeleid worden naar die gemeente(n) of terrein(en) die het bedrijf het beste kunnen bedienen.

Regio Rivierenland wil locatiezoekende bedrijven zo goed mogelijk adviseren en faciliteren om hen voor de regio te behouden (de wens van het bedrijf staat centraal). Hierbij wordt allereerst gekeken of de wens van het bedrijf lokaal ingevuld kan worden (op bestaande bedrijventerreinen, bij een uitbreiding groter dan 0,5 hectare wordt dit ter kennisgeving aan de regiogemeenten gedeeld) en indien vestiging lokaal niet mogelijk blijkt wordt dit via het Regionaal Acquisitie Punt overgenomen en met het bedrijf besproken. Nieuwe bedrijvigheid meldt zich via het Regionaal Acquisitie Punt die vervolgens probeert het bedrijf op een gewenste locatie te accommoderen. Hierbij wordt zoveel mogelijk geprobeerd de vraag te bundelen op een beperkt aantal locaties; om versnippering van het landschap tegen te gaan en om op bedrijventerreinen te kunnen investeren in goede en hoogwaardige voorzieningen.

De conclusies van vraag en aanbod signaleren dat met name het aanbod van grootschalige kavels beperkt is. Hier ligt dus een aanvullende opgave, die met de ontwikkeling van Medel 2 en Kerkwaard (alleen van Uden) al deels wordt ingevuld. Ten aanzien van de behoefte aan kleinschalige kavels zien we dat er kwantitatief voldoende ruimte beschikbaar is om op termijn in de vraag te voorzien. Echter, lokaal kan er sprake zijn van een krappe marktsituatie. Monitoring en flexibiliteit zijn hier gewenst om in te kunnen spelen op vraagontwikkelingen. Ten aanzien van uitbreiding (in hectares) van solitaire bedrijvigheid (niet gevestigd op een bedrijventerrein en niet zijnde agrarische bedrijvigheid) en bedrijven die de lokale schaal ontgroeien geldt dat – conform afsprakenkader – de gemeente de wens van het bedrijf bekijkt en zo een afweging maakt om lokaal op een bedrijventerrein te faciliteren (indien lokaal bedrijf) of op een ander terrein in de regio. Uitbreiding (in hectares) is uitsluitend mogelijk als aantoonbaar is gemaakt dat bedrijfsverplaatsing – of een deel daarvan - niet mogelijk is, de uitbreiding regionaal is afgestemd via het RPB, de omgevingskwaliteiten uitbreiding ter plaatse mogelijk maken/uitbreiding bijdraagt aan verbetering omgevingskwaliteit uitbreiding geschiedt met een specifieke maatbestemming zodat – als een bedrijf verplaatst of failliet gaat – er eerst regionale afstemming moet plaatsvinden voordat het als bedrijventerrein gebruikt kan worden.⁸

Stoplichtmodel

We stellen voor om het stoplichtmodel – als middel om vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal af te stemmen - aan te passen en alleen die terreinen te ontwikkelen waar aantoonbaar vraag naar is. Het voorstel is de volgende kleurcodes te hanteren:

⁸ Binnen dit kader speelt ook het beleid rondom (en de invulling van) Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Recent (9 februari 2016) heeft het speerpuntberaad van de regio Rivierenland de 'Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)' vastgesteld. Deze handreiking geeft een leidraad over hoe om te gaan met eventueel leeg komende agrarische bedrijfsgebouwen en de mogelijkheden voor functieverandering (naar een bedrijfsmatige bestemming) hiervan. Afgesproken is dat een functieverandering alleen mogelijk is binnen de bestaande bebouwing (in veel gevallen tot een maximum van 500 m² of 75% van de vrijkomende bebouwing), dat de bedrijvigheid past bij de uitstraling en karakter van het buitengebied en inpasbaar is in het buitengebied (agrarische functie niet belemmeren, geen verkeersaantrekkende werking, landschappelijk en milieutechnisch inpasbaar en alleen milieubelasting 1 en 2 – conform VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering').

- Groen: Nog uitgifbare bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan, of waarvan de behoefte is aangetoond (en binnen afzienbare tijd een onherroepelijk bestemmingsplan voorligt). Overigens geldt dat voor enkele terreinen nog een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.
 - Oranje: Behoeft voor deze ontwikkeling moet nog aangetoond en regionaal afgestemd worden.
 - Rood: De planvorming wordt uitgesteld (tot na 2020) en/of (definitief) stop gezet.
- In tabelvorm ziet de planning van bedrijventerreinen er als volgt uit voor Rivierenland.

Tabel: Herijkte planning bedrijventerreinen Rivierenland (omvang tussen haakjes, in netto ha)⁹

	Groen	Oranje (on hold)	Rood (schrapen of na 2020)
Buren	• Buren III uitbreiding (0,8) • Doejenburg 2 (50%) (7,2) • Beusichem Zuid (0,45)	• Beusichem West / De Meent (4) • Doejenburg 2 (50%) (7,2)	
Culemborg	• Pavijen V (7,1)	• Rietveld (15) • Beesdseweg (2,2)	
Geldermalsen	• Hondsgemet Zuid (18,3, 8,8 is onder optie)) • Beesd Noord Homburg 1 (2,2)	• Beesd Noord Homburg 2 (0,5) • Hondsgemet Noord (26,4) • Proeftuinen (13,6)	• Beesd Noord Garstkampen (3,8)
Lingewaal	• Vredesbest (2,6) • Zeiving Noord (0,6) • Zeiving Noordwest 1 (5,5)		• Zeiving Noordwest 2 (8)
Maasdriel*	• De Kampen Noord (3,7)		
Neder-Betuwe	• Bonegraaf West (2,5) • Tolsestraat (0,1) • Casterhoven (0,9) • 't Panhuis (1,7) • De Heuning Oost (3,0) • Bonegraaf Oost (0,6) • Walenhoek (2,1) • ABC Opheusden (11)	• Bonegraaf Oost (5,5) • ABC Opheusden (13,5-16,5) • Biezenburg (35)	
Neerijnen	• t Overrijke uitbreiding (2,6) • Kerkewaard (8, alleen voor uitbreiding Van Uden)	• De Geer (6) • Waardenburg West (2,5) • Kerkewaard (7, overige deel –excl. van Uden)	• Est (4,5)
Tiel	• Kellen (3,5) • Latenstein (1,2) • Medel (20) • Medel 2 fase 1 (17,5) • Medel 2 fase 2 (34,4)		
West Maas en Waal	• Ind. ter. Beneden Leeuwen / De Krozenboger (1,2) • Ind. ter. Dreumel (2,4) • Ind. ter. Maasbommel (0,5) • Veesteeg Oost (1,7) • Veesteeg West (1,9)	• Veesteeg Zuidwest (4,5) • Ind. ter. Wamel Oost (2,2) • Waterstraat (2)	
Zaltbommel	• Wildeman 1 (17,8, 3,8 PDV en 4,5 is onder optie) • Brakel (0,3) • De Ooijk (0,6) • Gameraen (0,8) • Langerak (4,4)	• Wildeman 2 (15) • Poederoyen (2,3)	

* De programmaraad Welvarend d.d. 3 oktober 2013 heeft ingestemd met het bespreekbaar maken van de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein (zoeklocatie) in de gemeente Maasdriel, mits de behoefte hiervoor kan worden aangetoond. Deze ontwikkeling staat op oranje in het stoplichtmodel.

⁹ De netto omvang kan nog wijzigen. Op dit moment werkt de provincie aan een update van de gegevens. In de eindversie van dit RPB worden de gegevens opgenomen die volgen uit deze update – en na afstemming met de gemeenten .

Gezien de ongewisheden in de vraagprognose is het belangrijk de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgeefbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele marktvraag (periode van circa 10 jaar) te voldoen.

De tabel vormt geen vaststaand overzicht. Het RPB en de genoemde (omvang per) terreinen zijn dynamisch. Indien zich op termijn andere terreinen aandienen dan in de tabel genoemd, dan moet het bespreekbaar zijn om dergelijke terreinen voorkeur te geven, danwel de tabel aan te passen. Van belang is om ook de komende jaren - daar waar de uitgifte snel(ler) of langzamer gaat - de mogelijkheid bestaat om relatief eenvoudig extra (of minder) ontwikkelgebied te kunnen ontwikkelen.

Procedureafpraak ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen en regionale afstemming

Bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan en/of terreinen waarvan de behoefte is aangetoond (code groen) kunnen doorgaan met de planvorming/uitgifte. Uitzondering hierop is het terrein Doejenburg 2 in de gemeente Buren. Dit terrein is te groot voor de lokale behoefte. Het voorstel is om dit terrein voor de helft (7 hectare) op groen te zetten en voor de overige 7 hectare de kleurcode oranje te hanteren. Het terrein is echter volledig bestemd als bedrijventerrein (onherroepelijk). Samen met de gemeente Buren wordt gekeken naar een oplossing. Hiervoor worden de mogelijkheden verkend om de locatie (7 hectare) tijdelijk anders te bestemmen (bijvoorbeeld als gebied voor de exploitatie van zonnepanelen). Een procesvoorstel hiertoe zal worden uitgewerkt.

Alle andere bedrijventerreinen en bedrijfslocaties, ook locaties die nu niet vermeld zijn of plekken die in de toekomst als bedrijventerrein bestemd gaan worden¹⁰ - staan op dit moment (minimaal) op oranje. Dit betekent dat de regio nog niet heeft ingestemd met deze ontwikkelingen. Voorstel is om een procedureafpraak te gebruiken om de regionale afstemming vorm te geven. Hiermee kan de regio flexibel inspelen op (lokale, aanvullende of gewijzigde) marktbehoefte.

Enkel die bedrijventerreinen waarbij sprake is van concrete vraag kunnen in ontwikkeling worden gebracht. Hiervoor zal de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast moeten worden zodat er duidelijk is dat de behoefte niet op bestaande terreinen (in beschikbare panden) of nog uit te geven kavels opgevangen kan worden. Tevens zal de behoefte middels (intentie)overeenkomsten van bedrijven onderbouwd moeten worden.

Procedure voor ontwikkeling van een nieuw terrein/wijziging RPB

Regionale afstemming is van belang/vereist om te voldoen aan de provinciale verordening en het Besluit ruimtelijke ordening (c.q. Ladder voor duurzame verstedelijking). Om de twee jaar zal bezien worden of bijstelling van het RPB nodig is en of de spelregels nog voldoende passend zijn. Van dit besluit tot bijstelling wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld. Het herijkte RPB wordt aangeboden ter besluitvorming aan de gemeenteraden en provincie.

Tussentijdse wijzigingen in het RPB/stoplichtmodel (van oranje naar groen, van rood naar oranje, toevoeging nieuwe ontwikkeling, wijziging in omvang, etc.) vragen (vaak) om snelle besluitvorming en gegeven dit feit is het omwille van deze snelle besluitvorming niet wenselijk om elke wijziging voor te leggen aan alle gemeenteraden. Wel dient regionale afstemming en besluitvorming plaats te vinden. Hiervoor stellen we de een procedure voor om dit te borgen. De gemeenteraden geven de colleges van B&W de ruimte om binnen de kaders van dit RPB 2016 en het Afsprakenkader Bedrijventerreinen (2013) besluiten te nemen over wijzigingen in de planning en programmering van bedrijventerreinen (=regionale afstemming). Indien gewenst stelt het college van B&W, die het betreft, de gemeenteraad op de hoogte van de besluitvorming over wijzigingen in het RPB. Voor de reguliere (bestemmingsplan)procedure blijven de gemeenteraden zelf verantwoordelijk.

De procedure voor het (tussentijds) doorvoeren van wijzigingen in het RPB is als volgt:

1. Aanvragende gemeente is verantwoordelijk voor het aantonen van de behoefte (=vraag minus aanbod) voor de nieuwe ontwikkeling/wijziging. Hierbij dient aangetoond te worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en er geen andere alternatieven voorhanden zijn. De

¹⁰ Hierbij wordt geen ondergrens gehanteerd. Elke uitbreiding van een bedrijventerrein (of solitair gevestigd bedrijf) - ook zijnde een wijziging in de omvang van een terrein ten opzichte van de in de tabel op pagina 12 opgenomen omvang - moet minimaal aan de overige regiogemeenten worden gemeld.

behoefte dient onderbouwd te worden met getekende intentieovereenkomsten van bedrijven die zich er concreet willen gaan vestigen.¹¹

2. Aanvragende gemeente brengt de onderbouwing van de behoefte in bij het Regionaal Acquisitie Punt (RAP). Het RAP geeft een ambtelijk advies over deze aanvraag.
3. Indien het RAP niet tot een advies kan komen zal hierover op initiatief van de aanvragende gemeente de aanvraag/ontwikkeling ambtelijk worden afgestemd met de provincie Gelderland. De provincie zal hierover een ambtelijk advies uitbrengen.
4. Het advies van het RAP (en/of de provincie) zal op initiatief van de aanvragende gemeente samen met het wijzigingsvoorstel worden ingebracht in het speerpuntberaad Economie en Logistiek.
5. Het speerpuntberaad Economie en Logistiek zal de aanvraag bespreken en hierover een voorstel formuleren voor de colleges.
6. Het speerpuntberaad Economie en Logistiek legt het voorstel vervolgens ter besluitvorming voor aan de colleges.
7. De collegebesluiten worden door het Dagelijks Bestuur van Regio Rivierenland verzameld, hierbij wordt gestreefd naar unanimiteit.
8. Een wijzigingsvoorstel van het RPB zal door het Dagelijks Bestuur, als penvoerder, worden aangeboden aan de provincie Gelderland.
9. De aanvragende gemeente doorloopt vervolgens de reguliere procedure voor wijziging bestemmingsplan.

Voor terreinen die uitteefbaar zijn zal de behoefte de komende jaren gemonitord worden. In elk geval zal bij het overleg over bijstelling van het RPB inclusief de tussentijdse wijzigingen (iedere 2 jaar) gekeken worden, naar de resterende behoefte. Indien blijkt dat er geen behoefte is,¹² zal het gesprek tussen gemeente, regio en provincie gestart worden om te beoordelen of (een gedeelte van) het terrein dezelfde kleur/ status behoudt, zodat er meer ruimte komt voor terreinen waar de markt wel om vraagt. De bedrijfsgrond kan afgeboekt of tijdelijk anders bestemd worden.¹³ Het streven is om te komen tot een bestemmingsplanprocedure, waarbij de bestemming bedrijventerrein vervalt (voor andere functies).

¹¹ Tot de onderzoekslast behoren: analyse vraag/aanbod, Ladder voor duurzame verstedelijking, relatie met herstructurering en leegstand, regionale afstemming, intentieverklaringen/privaatrechtelijke overeenkomsten, toegevoegde waarde van nieuwe locatie, segmentatie van het plan, compensatie/vermindering op andere terreinen. Aanvullend is afgesproken dat Hondsgemet Noord pas voor grootschalige logistiek (>3 ha) ontwikkeld kan worden als 60% van Medel 2 is uitgegeven. Dit in verband met de omvang van een succesvolle logistieke locatie. Andere doelgroepen (zoals recycling, agrogelieerd – fruit, etc.) met een kavelomvang van meer dan 3 hectare zijn wel toegestaan, mits de behoefte onderbouwd kan worden.

¹² Bijvoorbeeld omdat er al enkele jaren geen uitgifte heeft plaatsgevonden, er ook geen concrete interesse is geweest en/of dit harde aanbod ontwikkelingen elders in de regio blokkeert in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking..

¹³ Hiervoor loopt op dit moment een verkenning om bedrijfsgrond tijdelijk / langdurig anders te gebruiken om zo eventuele renteverliezen te compenseren.

BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN IN RIVIERENLAND

Algemeen principe: bestaand voor nieuw & toepassen Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestaand stedelijk gebied (bestaande bedrijventerreinen) wordt steeds belangrijker bij de planning van bedrijventerreinen en de benodigde plancapaciteit. Sowieso gaat het (her)gebruik van bestaande bedrijventerreinen voor de aanleg van nieuwe terreinen.

De introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking (eind 2012) maakt noodzakelijk dat de regiogemeenten inzicht hebben en houden in de mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in bestaand stedelijk gebied, hetzij in bestaande panden of door inbreiding op (braakliggende) bedrijfskavels. Dit overzicht ontbreekt nu in de meeste gemeenten in Rivierenland.

De regio erkent het principe van bestaand voor nieuw en erkent de noodzaak van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De regio ondersteunt de kennisopbouw, overdracht en uitwisseling in dit kader. Vandaar dat we afspreken in de komende periode werk te maken van monitoring van leegstand en aanbod bedrijfsruimte (BOG) op onze bedrijventerreinen (i.s.m. de provincie), in gesprek gaan met marktpartijen en private eigenaren over inbreiding en herinvulling van (rest)kavels en visie te ontwikkelen op de (werking en toepassing van de) Ladder in Rivierenland.

Herstructureringsopgave regio Rivierenland

Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is - in het kader van de hiervoor benoemde principes - absoluut noodzakelijk. Hiermee houden we onze bestaande bedrijventerreinen vitaal en voorkomen we een trek van bestaande naar nieuwe terreinen. In het recente verleden zijn diverse bedrijventerreinen (succesvol) geherstructureerd, danwel is herstructurering nog in uitvoering.

In onderstaande tabellen een overzicht van de geherstructureerde terreinen en de terreinen waar uitvoering nog aan de gang is.

Tabel: Afgeronde Herstructureringen Regio Rivierenland

Gemeente	Plannaam	Aanpak
Buren	Beusichem Zuid	Revitalisering
Culemborg	Pavijen Erasmusweg e.o.	Revitalisering
Geldermalsen	Lingewaarden	Transformatie (2 hectare)
Geldermalsen	Hooge Weide I (West Betuwe)	Revitalisering
Maasdriel	De Geerden	Facelift
Tiel	Latenstein	Revitalisering
West Maas En Waal	Industrieterrein Dreumel	Revitalisering
Zaltbommel	De Wildeman (Veilingweg)	Zware revitalisering
Zaltbommel	De Ooijk	Herstructurering/revitalisering

Tabel: Lopende Herstructureringen Regio Rivierenland

Gemeente	Plannaam	Aanpak	Oppervlakte herstructurering	Fase
Geldermalsen	Lingewaarden	Transformatie	4	2 ha in uitvoering
Neder-Betuwe	't Panhuis	Revitalisering	Diverse projecten	Uitvoering
Tiel	Kellen	Facelift / revitalisering	75/75	Uitvoering

De regio vindt het belangrijk om ondernemers vanaf het begin bij de herstructurering te betrekken. Dit betekent ook dat we ons concentreren op ingrepen die voor hen toegevoegde waarde hebben: bereikbaarheid, multifunctionaliteit en waardecreatie door sterke concepten, regiospecifieke segmenten en branding. We focussen op (fysieke) knelpunten die ondernemers ervaren. Tot slot kunnen ook (vastgoed)marktpartijen een deel van de opgave op zich nemen. Dit sluit aan bij de

gewijzigde context waarin de provincie Gelderland bijdraagt aan herstructureringsprojecten in de provincie. Investeren (samen met marktpartijen en bedrijven) in bestaande terreinen en het tegengaan van veroudering is een belangrijke voorwaarde om de Ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen in Rivierenland.

Onderstaande terreinen zijn in de meest recente inventarisatie (IBIS 2016) als verouderd aangemerkt.

Tabel: Nog resterende herstructureringsopgave Regio Rivierenland

Gemeente	Plannaam	Aanpak	Oppervlakte herstructurering	Fase
Culemborg	Herstructurering Stationslocatie ¹⁴	Herprofilering	9	Onbekend
Geldermalsen	De Gentel, Watermolenterrein	X	X	> 2018 (privaat)
Geldermalsen	Oude Waag	Zware revitalisering	3	Plan van aanpak
Geldermalsen	Oudenhof	Revitalisering	4	> 2018
Lingewaal	De Oven	Transformatie	8	Nog niet concreet
Lingewaal	Waaloever	X	X	Geen plannen
Maasdriel	Industrieterrein Hedel	X	X	Geen plannen
Neerijnen	Slimwei	Facelift/revitalisering	X	X
Tiel	Tiel West	X	X	>2018
West Maas En Waal	Industrieterrein Leeuwen (Energieweg)	X	X	Geen plannen
Zaltbommel	Stationsgebied (vd Bosch)	X	2,4	X
Zaltbommel	De Waal (Buitenstad)	Transformatie	10	Privaat, plan van aanpak
Zaltbommel	Van Voordenpark I	X	15	X
Zaltbommel	Munnikenland	X	10	Privaat
Zaltbommel	Van Oord ACZ	X	5,5	Privaat
Zaltbommel	A2 Logistics	X	6,5	X

Met de gewijzigde focus in de provinciale herstructureringsaanpak wordt de aanpak van verouderde terreinen anders opgepakt dan in de voorbije periode. Veel meer wordt de koppeling gemaakt met plannen en 'drive' van ondernemers en wordt hierop ingespeeld. Daarmee is de rol van de regio en gemeenten nog niet uitgespeeld. Zij kunnen op meer manieren zonder op voorhand veel publieke investeringen te plegen de waarde en investeringen op bestaande terreinen bevorderen.

Voor het op orde houden en het voorkomen van veroudering van zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen is het noodzakelijk dat er regelmatig contact is tussen overheid en bedrijfsleven en dat beheer en onderhoud blijvend op de agenda staan. In welke vorm dit contact gegoten wordt is aan de gemeenten zelf. Voorbeelden van structureel contact/financiering bij herstructurering zijn het oprichten van een parkmanagementorganisatie, ondernemerskring/vereniging, ondernemersfonds, provinciale subsidies, Bedrijven Investeringszones (BIZ), beheerschouwen, etc.

De regio vindt de herstructurering van bedrijventerreinen belangrijk. We maken dan ook de werkafpraak dat de aanpak van veroudering een nadrukkelijke taak is en blijft van de gemeenten. Indien noodzakelijk worden op terreinniveau knelpunten geïnventariseerd en wordt bekeken welke ondersteuning noodzakelijk is (vanuit de beoogde herstructureringsaanpak en mogelijkheden voor subsidie). Sowieso organiseren de gemeenten een vorm van structureel contact en overleg met bedrijventerreinen, zodat kansen en knelpunten snel(ler) op het netvlies staan..

¹⁴ Het bestemmingsplan voor het Stationsgebied is recent (februari 2016) vernietigd door de Raad van State. Gemeente en ontwikkelaar beraden zich over vervolg. In het vigerende bestemmingsplan is het gebied al bestemd als industrieterrein. Ook is het terrein bebouwd (met bedrijfsgebouwen). Hierdoor is er feitelijk sprake van een bestaand bedrijventerrein (Industrieterrein Klasse A in het vigerende bestemmingsplan). Dit gebied wordt – voor zover het bedrijfsfunctie betreft - als bestaand aanbod gezien (en dus niet als toevoeging op de bestaande voorraad bedrijventerrein).

GRONDPRIJZEN

In het Afsprakenkader Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen (zie bijlage) is opgenomen dat de gemeenten voor de bepaling van de grondprijzen de residuele grondwaardesystematiek gebruiken als toetsingsinstrument op de grondprijzen. Hierdoor krijgt de gemeente een extra toets op het weerstandsvermogen van de grondexploitatie. Deze toets kan voor de gemeente aanleiding zijn om prijzen te verhogen of te verlagen.

Concreet is de afspraak op dit aspect:

- Driejaarlijks wordt een bureau ingehuurd door het speerpuntberaad dat steekproefsgewijs of op aanwijzing een aantal bedrijfskavels per gemeente doorrekent met de residuele grondwaardesystematiek.
- Deze informatie wordt verstrekt aan de gemeenten en zij kunnen beoordelen of en hoe zij de grondprijzen gaan aanpassen.
- Eén maal per drie jaar rapporteert elke gemeente aan de een daartoe geëigend regionaal bestuursorgaan over haar grondprijzen (speerpuntberaad logistiek).

REGIONAAL ONTWIKKEL BEDRIJF (ROB)

Een van de afspraken uit het Afsprakenkader Regionale Samenwerking Bedrijventerreinen is om een 'Stuurgroep ROB' in te richten. De stuurgroep ROB onderzoekt in dit verband nut en noodzaak en mogelijkheden om de nauwere samenwerking verder vorm te kunnen geven. Dit kan wellicht uitmonden in de realisatie van een regionaal ontwikkelingsbedrijf (ROB), of in een andere structuur waarbinnen afspraken worden gemaakt over vereveningsmogelijkheden tussen naar voren halen en naar achteren schuiven van bedrijventerreinontwikkelingen, ontwikkeling van nieuwe locaties en opknappen of herstructureren van verouderde terreinen. Een ROB bestaat in verschillende vormen (van licht tot zwaar).

Sinds de vaststelling van het Afsprakenkader (juni 2013) heeft de regio eerste stappen gezet in de nauwere samenwerking en de realisatie van een Regionaal Ontwikkelingsbedrijf. Conform de gemaakte afspraken is invulling gegeven aan het Coördinatiepunt Bedrijven (onder de noemer Regionaal Acquisitie Punt): één aanspreekpunt voor bedrijven die zich in Regio Rivierenland willen vestigen, ondersteund door een team van gemeentelijke EZ-ambtenaren. Het RAP overlegt elke 6 weken en grote investeringsbeslissingen van binnen en buiten de regio worden besproken. Gezamenlijk wordt een voorstel gedaan voor de meest geschikte vestigingslocatie. Hierdoor wordt onderlinge concurrentie (en het uitspelen van partijen) geminimaliseerd. De ervaring is dat marktpartijen en bedrijven het RAP goed weten te vinden, dat er wederzijds vertrouwen is opgebouwd en dat het RAP als voorbeeld gebruikt wordt om afstemming in andere Gelderse regio's (maar ook daarbuiten) vorm te geven.

In de komende periode wordt gekeken of (nog) intensievere samenwerking wenselijk is. De volgende concrete stappen moeten daartoe worden gezet:

- Verkennen mogelijkheden van een ROB 'eerste fase', waarin enkele gemeenten op gebied van bedrijventerreinen/bedrijfslocaties met elkaar samenwerken (uit oogpunt van efficiency, flexibiliteit, optimaal bedienen bedrijfsleven). Richtinggevende zaken waarop het ROB zich in de samenwerking zou kunnen richten zijn: Sterk parkmanagement, breedband/ glasvezelverbindingen, promotie van de regionale bedrijventerreinen op beurzen en andere relevante podia, gericht ontwikkelen van bepaalde gronden voor bepaalde sectoren, monitoren van arbeidsmarktpotentieel, belangen behartiger/ lobbyist naar andere overheden, regisseur tussen aanbieders/ ontwikkelaars/ makelaars enz.
- Verkenning hiernaar is inmiddels gestart en in 2017 wordt de verkenning afgerond. Aansluitend kunnen de eerste resultaten verwacht worden.

MONITORING

Juiste en actuele gegevens over vraag en aanbod zijn nodig voor een goede uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid en het plaatsen van het juiste bedrijf op de juiste plek. Daarom is IBIS belangrijk. IBIS geeft – mits regelmatig geactualiseerd door alle regiogemeenten – constant zicht op omvang, aard en spreiding van de voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein.

Komende jaren werkt de provincie Gelderland met de regiogemeenten aan het (meer) op maat maken van de IBIS-monitor voor Regio Rivierenland.

De afspraak is dat de gemeenten in Regio Rivierenland:

- IBIS bij voorkeur elke maand bijhouden, maar in elk geval per drie maanden;
- Uitgiftecijfers monitoren, het uitgeefbaar aanbod en de plannen continu in IBIS;
- Uitgiftecijfers agenderen, het uitgeefbaar aanbod en de plannen minimaal twee keer per jaar in het ambtelijk overleg EZ en één keer per jaar in het Speerpuntberaad Logistiek;
- De voortgang van de afspraken rondom dit RPB elke twee jaar evalueren in het Speerpuntberaad Logistiek.

BIJLAGE 1

NADERE ONDERBOUWING RUIMTEBEHOEFTE BELEIDSAMBITIE LOGISTIEK

De logistieke markt groeit sterk. Dit wordt bevestigd door cijfers over investeringen en opname van bedrijfsvastgoed. De markt van logistiek vastgoed en bedrijfsruimte is in 2014 over de hele linie gegroeid. In totaal werd er voor 1,1 miljard euro in bedrijfsruimte belegd tegen 878 miljoen euro in 2013. Daarvan ging 685 miljoen euro naar logistiek tegen 614 miljoen in 2013. Daar bovenop is er sprake van een forse groei van de gebruikersmarkt. Zo steeg het gebruik van logistiek vastgoed van 740.000 m² naar 960.000 m² (+30%) en daalde de leegstand met 3%. Met name in grote (>20.000 m²) complexen is de leegstand zeer laag, zo blijkt uit onderzoek¹⁵. De totale voorraad (voorraad = alle bestaande gebouwen) logistiek vastgoed in Zuidwest-Gelderland bedraagt 34% van het totale aandeel in Gelderland¹⁶. Daarnaast is de voorraad logistiek vastgoed in Tiel tussen 2007 en 2013 gestegen met 80%, terwijl de voorraad in Gelderland 'slechts' toenam met 24%. Een verklaring hiervoor is gelegen in de grotere aantrekkelijkheid in de periode 2007-2014 van Tiel in relatie tot Gelderland in totaal. Er is dus sprake van een sterkere groei van bedrijven in Tiel (en omgeving) of er is sprake van instroom van elders.

Op basis van de logistieke ambities van Rivierenland en Medel, de marktverwachting en de gerealiseerde verkopen in het verleden verwachten we naast de regionale vraag dat de potentiële bovenregionale vraag aan (hoofdzakelijk) logistieke kavels tot en met 2025 een deel van de vraag uitmaakt (en niet allemaal in de raming van de provincie opgenomen zijn).

De sterke logistieke component in de vraag bestaat naast de regiogebonden vraag uit de vraag die van buiten de regio in Rivierenland landt en de natuurlijke positie die de regio hierin heeft. De logistieke vastgoedmarkt is sterk in beweging. Investeringen nemen toe, evenals het aantal gebruikers en vragers¹⁷. Lichte industrie en assemblage wordt steeds vaker op locatie gebundeld, logistiek wordt ge-outsourced en (mede) hierdoor wordt een strategische locatie steeds belangrijker¹⁸. We zien dat de stijgende export die gepaard gaat met de voorziene economische groei ook gepaard gaat met groeiverwachtingen op lange termijn van de haven van Rotterdam en Antwerpen. Dit zal leiden tot meer vraag naar logistieke locaties en distributiecentra langs de belangrijkste verkeersaders richting het buitenland, zoals de A15.

De Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep¹⁹ geeft een goed beeld van de locatiedynamiek van bedrijven (in de logistieke sector) sinds 2000. In de database worden bedrijfsverplaatsingen van bedrijven met meer dan 50 arbeidsplaatsen die over regiogrenzen verhuizen bijgehouden. Het blijkt dat er in de periode 2000-2014 circa 250 bedrijfsruimtegebruikers bovenregionaal verplaatst zijn. Het betrof overwegend logistieke bedrijven (150) en productiebedrijven (80). Onderstaande figuur laat de overzicht de regionale spreiding van de locatiedynamiek in de logistieke sector zien.

¹⁵ CBRE (2015), Industrial marketview

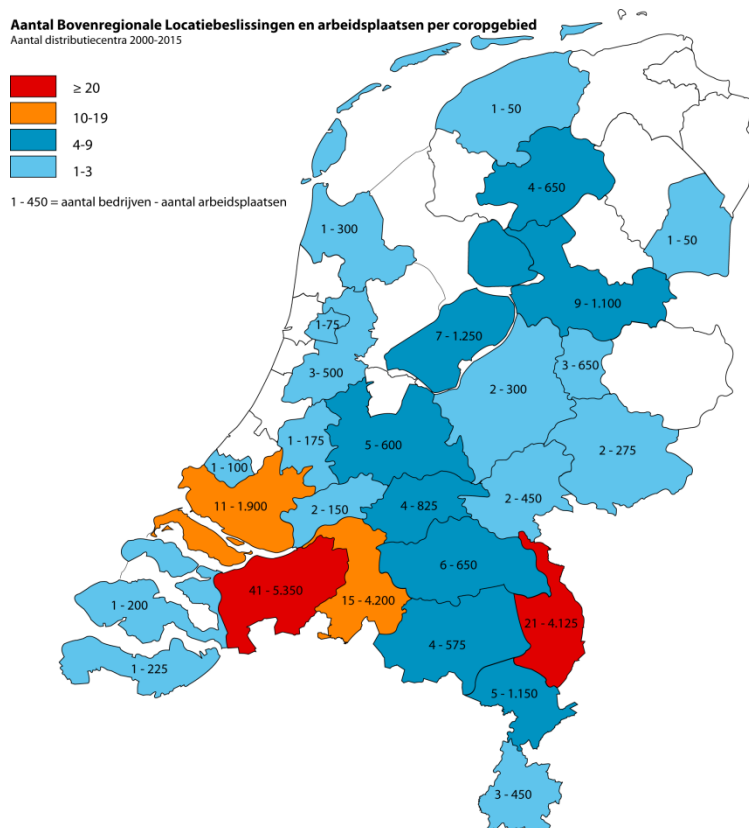
¹⁶ NVM 2014 Logistiek vastgoed in cijfers

¹⁷ DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt; CBRE (2015), Industrial marketview en Stec Groep (2015): Logistiek in beeld (<http://stec.nl/nieuws/2015/02/02/logistiek-verplaatsingsdynamiek-komende-jaren-zeer-groot/>)

¹⁸ DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt

¹⁹ Zie onder andere http://stec.nl/wp-content/plugins/page-flip-image-gallery/popup.php?book_id=1 voor de meest recente publicatie van de database. Het onderzoek wordt jaarlijks uitgevoerd volgens dezelfde onderzoeksopzet.

Figuur 5: aantal bovenregionale locatiebeslissingen en arbeidsplaatsen per COROP-gebied²⁰



Jaarlijks vinden tussen 8 en 11 bovenregionale (>25 km) locatiebeslissingen in de logistiek in heel Nederland plaats²¹. Wanneer we de ruimtevrage die hiermee gemoeid is bekijken, dan blijkt dat grofweg 450 tot 500 hectare aan bovenregionale behoefte tot en met 2025 in heel Nederland. In de marktregio (waar Rivierenland onder valt) heeft een aandeel van circa 20% in deze dynamiek²².

Rivierenland is bijzonder goed gelegen voor bedrijven met hoofdzakelijk een regionale en nationale oriëntatie. Dit wil overigens niet zeggen dat de regio niet aantrekkelijk is voor EDC's. Immers in de regio zijn ook partijen als Hitachi Data Systems gevestigd. Ter illustratie en om een beter beeld tegen van de gehanteerde database is in onderstaande tabel een aantal bovenregionale verplaatsingen in Midden-Nederland en enkele specifieke aspecten daarvan op. Kenmerkend is bijvoorbeeld de grootschaligheid van logistieke verplaatsingen in de regio.

²⁰ Bron: Stec Groep (2014)

²¹ We kijken hierbij naar bedrijven met >50 arbeidsplaatsen

²² In totaal meten we 21 bovenregionale logistieke locatiebeslissingen in de marktregio. In Rivierenland meten we 5 bovenregionale locatiebeslissingen in de logistiek (allen op Medel). Dit betekent dat het aandeel van Rivierenland circa 20% bedraagt.

Tabel: selectie uit Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2000-2014)²³

Naam bedrijf	Vestigingsplaats/regio	Hoofdactiviteit	Omvang kavel	Overig
DHL (2002 en 2005)	Tiel (Medel) / Rivierenland	Logistiek	8 ha. (3,5 en 4,5 ha.)	Uitbreiding distributienetwerk en daarna versterking positie met tweede DC
Lidl (2003)	Tiel (Medel) / Rivierenland	Logistiek	7 ha.	Distributie supermarkten Midden-Nederland
Kuehne+ Nagel (2007 en 2014)	Tiel (Medel) / Rivierenland	Logistiek	19 ha. (8 en 11 ha.)	Uitbreiding distributienetwerk en daarna versterking positie met tweede DC
H&M (2014)	Tiel (Medel) / Rivierenland	Logistiek	4 ha.	Verplaatsing logistieke activiteiten van Duitsland naar Nederland
Norbert Dentressangle / Ahold (2014)	Nieuwegein / Utrecht	Logistiek	8 ha.	Opzetten nieuwe locatie voor e-commerce-activiteiten
Rheinmetall (2010)	Ede / Food Valley	Productie	2 ha.	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten
Raben (2011)	Oss / Noordoost-Brabant	Logistiek	4 ha.	Bedrijfsverplaatsing

Stec Groep, 2015

NADERE ONDERBOUWING RUIMTEBEHOEFTE BELEIDSAMBITIE LAANBOOMTEELT

Binnen Rivierenland neemt de laanboomteelt rondom Opheusden een prominente plaats in op economisch en sociaal vlak. Vandaar dat het versterken van de agribusiness en laanboomteelt daarbinnen is opgenomen als ambities voor de regio. De sector zorgt voor toegevoegde waarde en werkgelegenheid, en is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de regio. De laanboomteelt zal kansen op het gebied van (m.n.) samenwerking, representatie, innovatie, kennis en transport beter kunnen (gaan) benutten, in het bijzonder om competitief te blijven. Het ontbreekt de laanboomsector op dit moment echter aan de ruimte hiervoor: bedrijven zijn gespreid gevestigd, veel transport moet door de kern Opheusden en de fysieke groeimogelijkheden zijn beperkt. Om het laanboomcluster zich duurzaam te kunnen laten profileren, wordt beoogd om het Agro Business Centre Opheusden (ABC) te ontwikkelen. Het ABC moet gaan dienen als fysiek kristallisatiepunt van het laanboomcluster, waar samenwerkingsconcepten tot bloei kunnen komen en waar aan laanboomteelt gelieerde partijen kunnen profiteren van elkaars nabijheid (clustervorming).

Het totale plan heeft een omvang van ca. 30 hectare. De gemeente richt zich op dit moment op de eerste fase van het plan, met een omvang van ca. 13,5 bruto uitgeefbare hectare (circa 11 hectare netto). Doelgroep van het ABC is de eerste schil rondom de kernactiviteit van het laanboomteeltcluster. 'Reguliere' bedrijvigheid zal niet kunnen vestigen op het ABC. Bovendien worden geïnteresseerde bedrijven kwalitatief beoordeeld op hun link met het laanboomcluster. Daarmee wordt het profiel van het ABC geborgd en voorkomen dat ABC gaat concurreren met 'reguliere' bedrijventerreinen in de regio (of daarbuiten).

Samenwerking onder het laanboomcluster komt steeds verder op gang. De boomkwekers waren al langer georganiseerd, maar sinds een jaar treden zij onder één noemer, Tree Centre Opheusden (TCO), gezamenlijk naar buiten. TCO richt zich voornamelijk op:

- Toenemende samenwerking in de kweek, zowel op het gebied van klantenbinding / representativiteit als fusies
- Kennisontwikkeling, bijvoorbeeld rondom het bacteriebestrijding
- Innovatie; zowel op productie- als ketenniveau, waardoor de toegevoegde waarde van cluster toeneemt

²³ Bron: Stec Groep (2014)

-
- Onderwijs, om het arbeidspotentieel in de regio te borgen

Het ABC moet het fysiek kristallisatiepunt worden, waarin deze samenwerking een fysieke component krijgt en de aan laanboomteelt gelieerde bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid. Stec Groep²⁴ heeft de behoefte voor ABC Opheusden in 2016 nader onderzocht.

Een deel van de beoogde vestigers op ABC komt uit een segment wat op dit moment (nog) niet in fysieke vorm bestaat. Denk daarbij aan samenwerkingsconcepten, gebundelde transport of handel en representatieve functies. Op basis van de structuurvisie, andere beleidsstukken en gevoerde gesprekken verwachten we dan ook dat de vraag voor het ABC vooral komt vanuit twee groepen:

- Verplaatsing van **bestaande bedrijvigheid in de keten** – toeleveranciers, dienstverleners, transporteurs, etc. – uit de directe regio, eventueel aangevuld met bedrijven afkomstig uit andere regio's. We schatten in dat instroom het meest waarschijnlijk is uit direct omliggende regio's: Veluwe, Arnhem-Nijmegen en Noordoost-Brabant. Bovendien is geconstateerd dat deze bedrijven op dit moment in de woonkern of op agrarische percelen gevestigd zijn.
- **'Nieuwe' ruimtevragers** als gevolg van samenwerking en innovatie van aan het cluster gelieerde bedrijven, die op dit moment nog niet elders in die vorm gevestigd zijn. Denk hierbij aan samenwerkingsconcepten in de handel, het laanboomgebouw en andere representatieve functies. Het kan hierbij ook gaan om bestaande bedrijven, die – samen of alleen – nieuwe business opzetten.

Het ABC biedt locatievoordelen voor bestaande bedrijven, die op dit moment elders in de regio gevestigd zijn en veel werken met en voor het cluster. Denk hierbij aan o.a. toeleveranciers, dienstverleners en transporteurs. Enkele bedrijven zijn al geïnteresseerd in vestiging op het ABC. Op basis van analyses en gesprekken is een ruimtebehoefte voor ABC van ca. 6 tot 7 hectare vanuit bestaande keten- en gelieerde bedrijven reëel. Ambitie is bovendien om samenwerking onder andere vorm te geven in transport en opslag: goederen worden van verschillende kwekers naar dezelfde eindbestemming worden gecentraliseerd in één centraal op- en overslagpunt, vanwaar de goederen efficiënt worden getransporteerd. Dat levert bovendien een kostenbesparing op voor het cluster. TCO onderneemt concrete stappen om de samenwerking te versterken. Dit moet leiden tot een aanvullende ruimtevraag (door nieuw te vormen coöperaties/samenwerkingsvormen). Op dit moment is het ontwikkelen van het Laanboomgebouw (0,75 ha) en een gezamenlijk koelhuis (1 ha) het meest concreet. Andere reële mogelijke ruimtevragers voor ABC zijn bijvoorbeeld (1) een fysieke beursruimte, (2) een testruimte, waar innovatie met (bijvoorbeeld) de WUR kan worden georganiseerd, (3) een bedrijfsverzamelgebouw, (4) een onderwijsruimte en (5) een installatie voor biovergisting. De leidt tot een extra ruimtebehoefte van ca. 3 tot 4 hectare tot 2025. Hiermee komt de totale ruimtebehoefte op 9 tot 11 hectare.

ABC Opheusden wordt organisch tot ontwikkeling gebracht. Hierbij worden vooraf geen grootschalige kavels bouwrijp gemaakt, maar pas bij de daadwerkelijke interesse van bedrijven die passen binnen het profiel van ABC. Mocht de ontwikkeling versneld verlopen dan zal ook fase 2 (circa 13,5 ha netto) volgens een organisch model tot ontwikkeling worden gebracht. Hiervoor is wel regionale afstemming noodzakelijk. Als gevolg van dit ontwikkelmodel wordt tevens concurrentie met 'reguliere' bedrijventerreinen voorkomen, immers er wordt pas gestart met de verdere ontwikkeling bij concrete interesse van een bedrijf dat binnen de doelgroep van het terrein hoort.

²⁴ Marktanalyse en –behoefte Agro Business Centre Opheusden (Stec Groep- maart 2016).

BIJLAGE 2

AANBOD (HARD EN ZACHT) EN SEGMENTERING

Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van het (uitgeefbare) aanbod in Rivierenland.²⁵

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Doelgroep	Nog uitgeefbaar (in netto ha.)	Omvang kavels > 3 ha
Buren	Beusichem-West / De Meent	Zacht plan: ideeënfase	N.t.b. op basis van marktvraag	4	0
Buren	Buren III Uitbr.	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,8	0
Buren	Doejenburg 2	Vastgesteld BP	Regulier (<3 ha)	14,4	0
Buren	Beusichem-Zuid	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,45	0
Culemborg	Rietveld	Zacht plan: in structuurvisie	N.t.b. op basis van marktvraag	15	0
Culemborg	Beesdseweg	Zacht plan: ideeënfase	N.t.b. op basis van marktvraag	2,2	0
Culemborg	Pavijen V	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	7,1	0
Geldermalsen	Beesd Homburg Noord	Zacht plan: ontwerp BP	Regulier (<3 ha)	2,7	0
Geldermalsen	Hondsgemet Noord	Zacht plan: in structuurvisie	N.t.b. op basis van marktvraag	26,4	Nnb
Geldermalsen	Hondsgemet Zuid	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha) / grootschalig (>3 ha)	18,3	9
Geldermalsen	De Proeftuinen	Zacht plan: in structuurvisie	Agribusiness (fruit)	13,6	n.v.t.
Geldermalsen	Beesd Noord Garstkampen	Zacht plan: ideeënfase	N.t.b.	2,2	0
Lingewaal	Vredebest	Vastgesteld BP	Regulier (<3 ha)	2,6	0
Lingewaal	Zeiving Noord	Vastgesteld BP	Regulier (<3 ha)	0,6	0
Lingewaal	Zeiving Noordwest	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	5,5	0
Maasdriel	De Kampen Noord	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	3,7	0
Neder Betuwe	Bonegraaf Oost	Zacht plan: ontwerp BP Zacht plan: ideeënfase	N.t.b. op basis van marktvraag	0,9 6,1	0
Neder Betuwe	De Heuning Oost	Zacht plan: voorontwerp BP	Regulier (<3 ha)	3,4	0
Neder Betuwe	Het Panhuis	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	1,7	0
Neder Betuwe	Casterhoven	Zacht plan: ontwerp BP	Regulier (<3 ha)	0,7	0
Neder Betuwe	Bonegraaf West	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	2,5	0
Neder-Betuwe	Tolsestraat	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,1	0
Neder-Betuwe	Walenhoek	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	2,1	0
Neder-Betuwe	ABC Opheusden	Zacht plan: ideeënfase	Agribusiness (laanboom)	34,6	n.v.t.
Neder-Betuwe	Biezenburg	Zacht plan: ideeënfase	Zoeklocatie containerterminal	35	n.v.t.
Neerijnen	Kerkewaard	Zacht plan: voorontwerp BP	Alleen uitbreiding Van Uden	Van Uden: 8 Overig: 7	8
Neerijnen	Est	Zacht plan: in structuurvisie	N.t.b.	4,5	0
Neerijnen	De Geer uitbr.	Zacht plan: in structuurvisie	N.t.b. op basis van marktvraag	6	0
Neerijnen	Waardenburg West	Zacht plan: wijzigingsbevoegdheid	Regulier (<3 ha)	2,5	0
Neerijnen	't Overrijke uitbr.	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	2,6	0
Tiel	Medel 2 (fase 1b)	Vastgesteld BP	Grootschalig (>3 ha)	17,5	17,5
Tiel	Medel 2 (fase 2)	Zacht plan ontwerp BP	Grootschalig (>3 ha)	34,4	34,4
Tiel	Medel 1	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha) / grootschalig (>3 ha)	20	0
Tiel	Kellen	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	3,5	0
Tiel	Latenstein	Onherroepelijk BP	Wonen/werken	1,2	0

²⁵ De netto omvang kan nog wijzigen. Op dit moment werkt de provincie aan een update van de gegevens. In de eindversie van dit RPB worden de gegevens opgenomen die volgen uit deze update – en na afstemming met de gemeenten.

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Doelgroep	Nog uitgeefbaar (in netto ha.)	Omvang kavels > 3 ha
West Maas en Waal	Ind. ter. Wamel Oost	Zacht plan: voorontwerp BP	N.t.b. op basis van marktvraag	2,2	0
West Maas en Waal	Veesteeg Zuidwest	Zacht plan: ruimtelijk plan	N.t.b. op basis van marktvraag	4,5	0
West Maas en Waal	Waterstraat	Zacht plan: ideeënfase	N.t.b. op basis van marktvraag	2	0
West Maas en Waal	Dreumel uitbr.	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	2,4	0
West Maas en Waal	Maasbommel (Kapelstraat)	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,5	0
West Maas en Waal	Veesteeg Oost	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	1,7	0
West Maas en Waal	Veesteeg West	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	1,8	0
West Maas en Waal	De Krozenbogerd	Onherroepelijk BP	Woningbouw met bedrijfsruimte	1,2	0
Zaltbommel	De Wildeman II	Zacht plan: ideeënfase	Grootschalig (>3 ha)	15	15
Zaltbommel	Wildeman 1	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha) / grootschalig (>3 ha)	17,8 (waarvan 3,8 PDV)	9
Zaltbommel	Brakel/Kraaijenhoef	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,3	0
Zaltbommel	Gameren, incl. Rondgang	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,8	0
Zaltbommel	Poederoyen	Zacht plan: ideeënfase	Waternverbonden	2,3	n.v.t.
Zaltbommel	De Ooijk	Onherroepelijk BP	Regulier (<3 ha)	0,6	0
Zaltbommel	Langerak	Zacht plan: ideeënfase	Regulier (<3 ha)	4,4	0

Bron: Provincie Gelderland 2016, bewerking Stec Groep