

**stec
groep**



Laddertoets 'Medel afronding'

Stec Groep aan Bedrijfschap Medel

Hub Ploem & David van Doesburg
6 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Locatieprofiel Medel afronding.....	4
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.4	Afbakening verzorgingsgebied: primair regio Rivierenland	5
1.5	Beleidscontext	6
2	Behoeftte binnen verzorgingsgebied	7
2.1	Kwantitatief: resterende behoefte voor Bedrijvenpark Medel Afronding.....	7
2.1.1	Totale vraag binnen verzorgingsgebied is circa 150 tot 180 hectare	7
2.1.2	Planaanbod binnen verzorgingsgebied	10
2.2	Kwalitatief: Behoeftte aan bedrijfskavels in grootschalig segment	11
2.2.1	Kwalitatieve vraag: merendeel vraag in grootschalig segment, 75 – 90 hectare vraag naar > 3 ha.	11
2.2.2	Kwalitatief aanbod: aanbod beperkt geschikt voor doelgroep 'Medel afronding'	12
2.2.3	Behoeftte binnen verzorgingsgebied: 40 - 55 hectare.....	15
2.3	Geen ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Rivierenland verwacht	16
Bijlagen 17		
A.	Raming Stec Groep o.b.v. werkgelegenheidsontwikkeling.....	17
B.	Totaal beschikbaar aanbod bedrijventerreinen Rivierenland	19
C.	Mogelijke inbreiding bestaande bedrijventerreinen	21

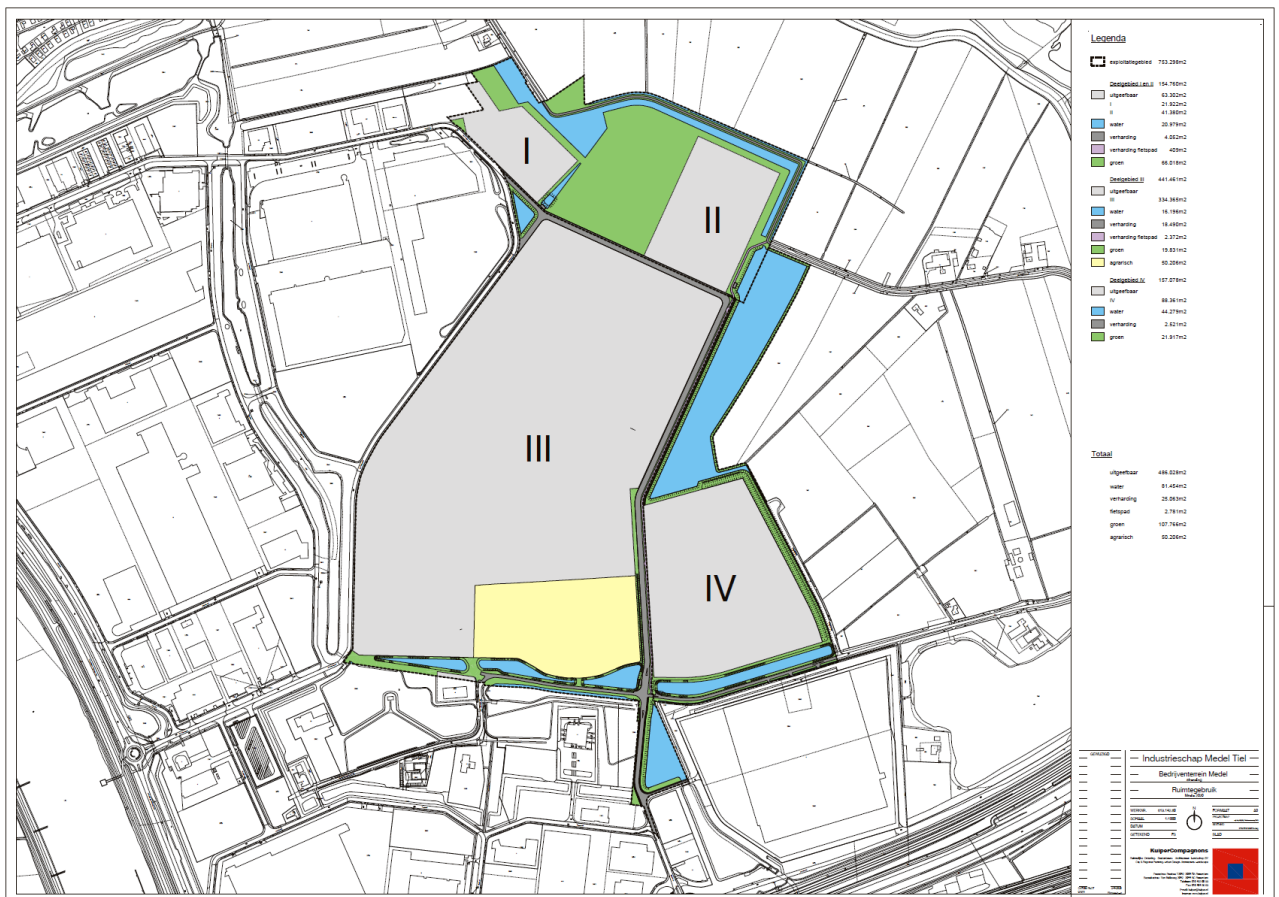
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De belangstelling, uitgifte en ontwikkeling van bedrijfsgronden in de regio Rivierenland verloopt voorspoedig. De afgelopen jaren heeft veel (grootschalige) bedrijvigheid zich in de regio gevestigd, met name in Tiel (Medel) en Zaltbommel (Wildeman).

De uitgifte van Medel 1 is de afgelopen jaren zeer constant geweest en sterk gericht op logistiek. Op dit moment kunnen op Medel 1, maar ook elders in de regio, geen/zeer beperkt grote (>1 hectare) kavels geleverd worden, terwijl het Industrieschap Medel daar wel aanvragen voor krijgt. Om in deze vraag te kunnen voorzien, wil de gemeente nieuw bedrijventerrein uitgeven, aan noordoostzijde van het bestaande bedrijventerrein Medel 1.

Figuur 1: Afbakening van het plangebied Medel afronding



De voorbereidingen voor de planvorming en uitgifte van dit plan, 'Medel afronding' zijn in volle gang. Het beoogde bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van circa 48,6 hectare netto bedrijventerrein (met inbegrip van een groenstrook van 1 hectare die als 'groen' bestemd wordt). Op een deel van de uiterst westelijke strook van het plangebied vigeert reeds de bestemming bedrijventerrein. Dit gebied is circa 17 hectare netto groot.

De uitbreidingslocatie is in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (hierna: RPB) Rivierenland – vastgesteld juni 2016 – opgenomen in de categorie groen. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden en de regiogemeenten stemmen in met de ontwikkeling van Medel afronding. Ook in de (concept) regionale

afspraken ten behoeve van de actualisatie van het RPB (beoogde vaststelling 2020) wijzigt de status van Medel afronding niet.

Als onderlegger voor het bestemmingsplan is een actuele, objectieve check van nut en noodzaak voor de uitbreiding, inclusief toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) opgesteld.

1.2 Locatieprofiel Medel afronding

Aspect	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	• Locatie ten noordoosten van Tiel. Ten oosten en zuidoosten van Medel 1. • Bereikbaarheid per auto: het terrein ligt aan de A15 en heeft daaraan eigen op- en afritten. • Bereikbaarheid over water: via Amsterdam-Rijnkanaal richting Utrecht en Amsterdam. Sinds januari 2013 is aan dit kanaal (op Medel 1) een laad- en loskade voor de overslag van containers (CTU Rivierenland). • OV-bereikbaarheid : dichtstbijzijnde station is station Tiel op zo'n 10 autominuten. Er is geen directe busverbinding van en naar de locatie.
Doelgroep	• Medel 1 richt zich hoofdzakelijk op grootschalige bedrijven uit de regio Rivierenland en bedrijvigheid van buiten de regio (bovenregionale doelgroep). Uit de uitgifte van Medel 1 blijkt dat met name bedrijven met een sterke logistieke component (logistieke dienstverleners, verladers, retailers en groothandel) de locatie weten te vinden. • Voor Medel afronding is - mede ook vanwege de ambities geformuleerd in Logistieke Hotspot Rivierenland - beoogd om ruimte te bieden voor grootschalige logistieke bedrijven (conform beleidsambities uit programma Welvarend van de regio Rivierenland (2009) en aan grootschalige productie/industrie. De beoogde bedrijvigheid heeft een kaveloppervlak van >3 hectare. Hiermee wordt het terrein (gezien vanuit het onderscheid dat gemaakt wordt in het RPB) aangemerkt als een (boven)regionaal terrein. • Bedrijvigheid met milieucategorie tot en met 3.2 is toegestaan.
Ruimtelijke opzet	• Maximale flexibiliteit is het uitgangspunt voor de toekomstige verkaveling. • In totaal betreft het plan 48,6 hectare uitgeefbare bedrijfskavels. 1 hectare krijgt de bestemming 'Groen'. • De kavels zijn minimaal 3 hectare groot. In het bestemmingsplan ligt één kavel kleiner dan 3 ha. Bovendien kunnen beperkt reststroken ontstaan. In de planregels is daarvoor in een afwijkbevoegdheid voorzien. • Aan de zuidzijde van het terrein wordt een stuk grond van circa 5 hectare vrijgehouden. Op dit stuk grond is sprake van een bijzondere archeologische waarde.
Beeldkwaliteit	• Heldere en groene hoofdstructuur met regelmatige kavelvormen. • Maximale bouwhoogte overwegend <16 meter. Centraal gelegen op het terrein is gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 30 meter toegestaan. • Op het gehele terrein geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

We lichten in deze paragraaf kort toe wat de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) inhoudt, hoe de provincie Gelderland hier verdere invulling aan geeft in haar provinciaal beleid en wat de beleidsmatige (Ladder-)kaders zijn in de regio Rivierenland, waar Tiel bestuurlijk onderdeel van uitmaakt.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaatsvindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval gaat het om 48,6 ha nieuw (bestemd) bedrijventerrein (met inbegrip van een groenstrook van 1 hectare die als 'groen' bestemd wordt).

We concluderen dat de bebouwingsmogelijkheden door de voorgenomen bestemmingswijziging toenemen. Het nieuwe bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is daarmee Ladderplichtig. Dit is overigens wel met de aantekening dat voor een deel van het plangebied (circa 17 hectare) al een bestemming bedrijventerreinen vigeert.

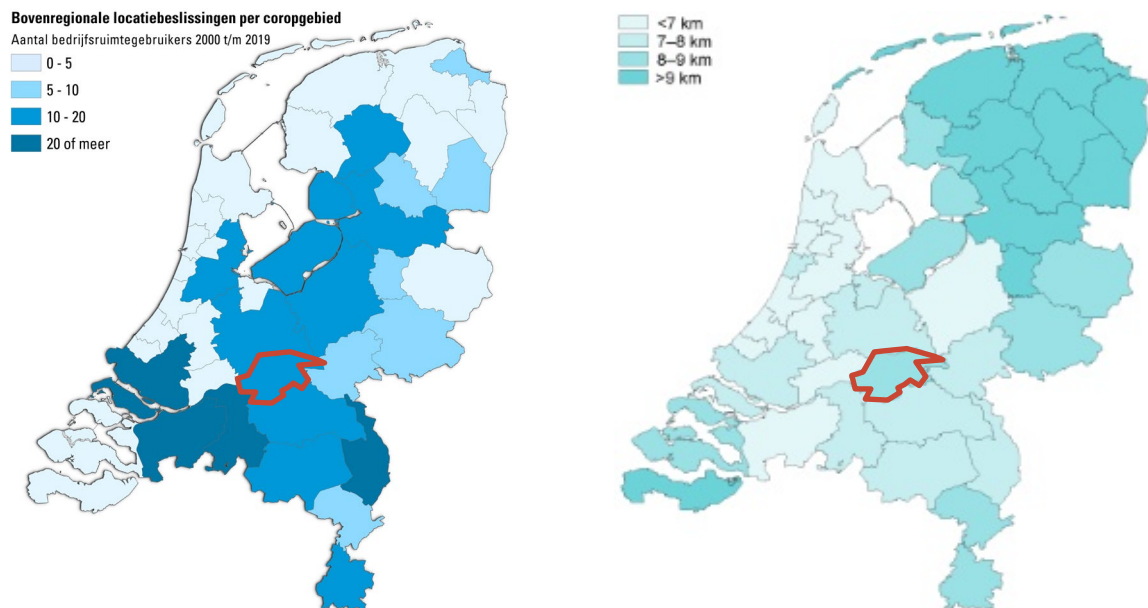
1.4 Afbakening verzorgingsgebied: primair regio Rivierenland

Voor de Ladder is het van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de uitbreiding van een bedrijventerrein effecten heeft. Binnen die regio moeten vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor bepaling van de omvang van het verzorgingsgebied. Voor bedrijventerreinen is dit gebied veelal groter dan het grondgebied van de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere verhuisradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de marktoriëntatie van individuele bedrijven. Die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio.

Verhuisdynamiek bedrijventerreinenmarkt overwegend lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Dat blijkt ook uit onderzoek (PBL, 2007). Bijna 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) bij bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). CBS concludeert dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is. Ook in Rivierenland is dit het geval.

Figuur 2: bovenregionale locatiebeslissingen (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (rechts)



Bron: Stec Groep, 2019

Bron: CBS, 2013

Rivierenland gewild als vestigingslocatie bedrijven met (boven)regionale oriëntatie

In het bijzonder geldt dat grootschalige bedrijven regelmatig een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau (figuur 2 links). Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatieoverweging. Zo zien we dat in Nederland jaarlijks 8 tot 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag.

Rivierenland is een aantrekkelijke vestigingslocatie binnen Nederland, voornamelijk vanwege de centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A2 en A15. Rivierenland is daarmee een strategische locatie voor bedrijven met hoofdzakelijk een regionale en nationale oriëntatie. Voorbeelden van bedrijven die zich in Rivierenland (en specifiek op Medel) gevestigd hebben zijn Kuehne+Nagel, Simon Loos, DHL, H&M, en Igepa.

Als verzorgingsgebied voor 'Medel afronding' hanteren we de regio Rivierenland, waarbij we wel rekening houden met een eventuele bovenregionale in- en uitstroom als resultaat van de gunstige ligging van Rivierenland voor grootschalige, bovenregionaal opererende logistieke spelers. We constateren dit mede op basis van vestigingsgegevens uit het verleden.

1.5 Beleidscontext

Hieronder geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor Medel afronding

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud (voor zover van toepassing op Medel afronding)
Provincie Gelderland	Omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland (2019)	De provincie heeft er in haar Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' voor gekozen om aandacht te geven aan een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland. Een economisch krachtig Gelderland vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Eén van de sterke kanten van Gelderland die in deze Omgevingsvisie benoemd wordt, is de strategische ligging van de provincie aan het water en wegen. Mede hierdoor is Gelderland de poort naar Europa. Gelderland wordt gepositioneerd als hét vestigingsgebied voor internationaal onderscheidende bedrijvigheid zoals de maakindustrie of logistieke kracht.
Provincie Gelderland	Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties (2010)	In de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties', vastgesteld in 2010, is het uitgangspunt dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook hier een grote rol. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.
Regio Rivierenland	Regionaal Programma Bedrijventerreinen (2016)	Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) – vastgesteld in 2016 – 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 tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland. • De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen. • Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Momenteel wordt het RPB herijkt. De conclusies ten aanzien van Medel (afronding) wijzigen niet.
Regio Rivierenland	Regionaal Acquisitie Platform (opgericht 2013)	De gemeentes in Rivierenland streven ernaar om elk bedrijf op de juiste plek te krijgen en om dus een marktconform regionaal aanbod van bedrijventerreinen in voorraad te hebben. In het afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen regio Rivierenland 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. Vanuit het Regionaal Acquisitie Punt (RAP, samenwerking en afstemmingsoverleg tussen gemeenten ten aanzien van acquisitie en huisvestingsvraagstukken) komt regelmatig vraag naar kavels groter dan 8 hectare in Rivierenland naar voren. Op korte termijn zijn de mogelijkheden om dit te faciliteren zeer beperkt. De ontwikkeling van Medel afronding is een wenselijke ontwikkeling om in deze vraag te kunnen voorzien.

2 Behoefte binnen verzorgingsgebied

In dit hoofdstuk staat de beoordeling centraal of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. We gaan in op vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied.

2.1 Kwantitatief: resterende behoefte voor Bedrijvenpark Medel Afronding

2.1.1 Totale vraag binnen verzorgingsgebied is circa 150 tot 180 hectare

Kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen en -locaties

We maken gebruik van twee rekenmethodes voor een betrouwbare inschatting van de toekomstige ruimtevraag binnen Rivierenland.

- De eerste methode gebruikt de ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau: WLO Laag en WLO Hoog. Deze methode berekent de toekomstige ruimtevraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven. Dit is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. Deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door de groei van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het ruimtegebruik per type arbeidsplaats en de ontwikkeling van de voorkeur voor het vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging.¹
- De tweede methode berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de historische uitgifte. Deze tweede methode wordt voornamelijk gebruikt om de toekomstige ruimtevraag uit de eerste methode te kunnen verifiëren.

Methode 1: modelmatige prognose

De kwantitatieve vraag voor de regio Rivierenland bestaat uit verschillende ruimtevraagtypen. We onderscheiden drie typen: uitbreidingsvraag voortkomend uit economische groei (A), vervangingsvraag door verlies van bedrijfsfunctie (B) en verplaatsing van bedrijvigheid vanuit het buitengebied naar een bedrijventerrein (C).

A. Uitbreidingsvraag door economische groei: WLO als basis

Prognose bedrijventerreinen Rivierenland - Ecorys 2019

Onderzoeks- en adviesbureau Ecorys heeft in opdracht van de provincie Gelderland een prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen opgesteld. Het betreft een prognose op basis van de toekomstige (uitbreidings)vraag van bedrijven op basis van groei of gewijzigd ruimtegebruik. Deze prognose is exclusief vervangingsvraag (bv. als gevolg van transformatie) en het uitplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied/woonwijk.

De werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste paramater voor het bepalen van de uitbreidingsvraag. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). Op basis van deze twee prognoses is de verwachte ruimtevraag op bedrijventerreinen voor de regio Rivierenland bepaald op circa 30 (Laag) tot 171 (Hoog) hectare t/m 2030. Dit betekent een ruimtevraag van 2,7 tot 15,5 hectare per jaar.

¹ In deze methode wordt ook de bovenregionale vraag naar bedrijventerreinen meegenomen. De regio Rivierenland is al vele jaren een gunstige vestigingslocatie voor (logistieke) bedrijvigheid door onder andere de ligging aan strategische vervoersassen als de A2 / A15, Betuweroute en de Containerterminal CTU aan de Waal. Bevestiging van deze bovenregionale vraag naar Rivierenland blijkt onder andere uit de komst van Kuehne+Nagel, DHL of H&M.

Tabel 1: Prognose Ecorys uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Rivierenland

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte	Laag	Hoog
2019-2030	2,7 ha	15,5 ha
2030-2050	1,2 ha	17,8 ha
<i>Totaal 2019-2030</i>	29,9 ha	170,9 ha
<i>Totaal 2030-2050</i>	36,6 ha	356,8 ha
Totaal	66,4 ha	527,7 ha

Bron: Eerste resultaten langjarige prognose bedrijventerreinen Rivierenland, Ecorys, 25 april 2019

Check Stec Groep (2020): WLO-hoog scenario naar verwachting meest realistische prognose

De geprognosticeerde ruimtevraag voor de regio Rivierenland van Ecorys komt uit op een forse bandbreedte. Stec Groep heeft beoordeeld welk uiterste het meest reëel is.

Op basis van een vijftal argumenten verwachten we dat de bovenkant van de bandbreedte (in elk geval tot en met 2030) voor de regio Rivierenland het meest realistisch zal zijn.

1. De uitgifte van grond op bedrijventerreinen in de regio lag in de afgelopen tien jaar in lijn met (en zelfs licht boven) het hoge scenario.
2. In de praktijk blijft de marktvraag onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de vele opties die op verschillende bedrijventerreinen liggen (met name op Medel). Het is niet gezegd dat al deze opties ook daadwerkelijk zullen worden verzilverd maar het totaal aan opties op dit moment toont wel een aanzienlijke behoefte op specifieke plekken.
3. De vraag vanuit de logistiek lijkt (zeker op korte tot middellange termijn) nog groot, blijkt ook uit onderzoek². De ruimtevraag per vestiging wordt bovendien steeds groter. Kavels van circa 5 tot 10 hectare zijn al lang geen uitzondering meer. Met name bedrijventerrein Medel kan in deze vraag voorzien.
4. Ter check op de prognose van Ecorys, heeft Stec Groep eveneens een globale behoefte-raming uitgevoerd voor de regio Rivierenland (zie bijlage A). Op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (eveneens de WLO-scenario's), locatievoorkeur en terreinquotiënt (de ontwikkeling van het benodigde aantal vierkante meters per arbeidsplaats) is de ruimtevraag voor Rivierenland geraamd. Stec Groep komt daarbij op een verwachte ruimtevraag voor de periode 2019 t/m 2030 van circa 134 tot 225 hectare.
5. We verwachten mede gelet op voorgaande dat de bovenkant van de bandbreedte in de prognose realistisch is. **We gaan daarom uit van een uitbreidingsvraag van circa 134 (WLO-laag Stec Groep) tot 171 hectare (WLO-hoog Ecorys).**

Nb. De huidige coronacrisis heeft op korte termijn mogelijk tot gevolg dat bedrijven investeringsplannen uitstellen. Op langere termijn zal het effect gelijk zijn aan een reguliere recessie. De prognosemodellen zoals zowel Ecorys als Stec Groep hanteren gaat uit van macro-economische voorspellingen. Deze voorspellingen kijken over langere periode naar de economische ontwikkeling van Nederland in het perspectief van de wereldeconomie en rekening houdend met diverse trends en ontwikkelingen. Binnen dergelijke voorspellingen worden zowel perioden van economische groei als krimp meegenomen. Impliciet houden de voorspellingen daarmee rekening met 'incidenten' zoals de coronacrisis. Voor Bedrijvenpark Medel kijken we bijvoorbeeld naar de ontwikkeling tijdens de vorige recessie (2008-2011). Met een uitgifte van circa 25 hectare lag de verkoop op een hoog niveau. Dit betekent dat Bedrijvenpark Medel ook in jaren van economische tegenwind een sterke marktpositie heeft.

² Stec Groep 2019: <http://stec.nl/logistiek-verplaatsingsdynamiek-blijft-groot/06/>

OOK NA HET JAAR 2030 NOG UITBREIDINGSVRAAG VERWACHT

Naar verwachting zal er ook na het jaar 2030 nog een zekere vraag naar uitbreidingsruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen bestaan. Waar tot enkele jaren geleden verwacht werd dat de uitbreidingsvraag voor bedrijven na het jaar 2030 fors zou afnemen, laten nieuwe prognosemodellen juist nog wel een groei van de vraag naar bedrijfsruimte zien. Ruimtevrage is niet langer enkel gekoppeld aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid maar (ook) aan de ruimtevrage per arbeidsplaats. Door trends als robotisering, digitalisering, circulariteit en energietransitie neemt deze ruimtevrage per arbeidsplaats naar verwachting steeds verder toe. De specifieke invulling (type bedrijf, locatietypevoorkeuren en omvang van de bedrijfskavels) van deze vraag is nog onzeker, maar dat er nog een ruimtevrage zal zijn na het jaar 2030 is zeer aannemelijk. De vraag voor regio Rivierenland is voor de periode 2030 tot 2050 door Ecorys op maximaal 357 hectare geraamd.

B. Vervangingsvraag beperkt: circa 5 hectare concrete vervangingsopgave

Vervangingsvraag is vraag die ontstaat doordat een bedrijfsfunctie zijn bestemming verliest door bijvoorbeeld transformatie naar een andere functie. Denk hierbij aan de uitplaatsing van bedrijven van het ene naar het andere (bestaande) bedrijventerrein ten behoeve van een woonwijk. Dit komt dus bovenop de modelmatig geraamde vraag zoals onder A. beschreven (uitbreidingsvraag). Op basis van opgaven van gemeenten in de regio Rivierenland is de verwachting dat op korte tot middellange termijn er slechts beperkt sprake zal zijn van transformatie- en vervangingsopgaven. Momenteel is de planvorming (projectplan en afspraken met bedrijven) voor één locatie concreet: circa 5 hectare op bedrijventerrein Lingewaarden in West-Betuwe.

C. Lokale uitplaatsing komt zeer sporadisch voor

De regio Rivierenland beschikt over relatief veel bedrijvigheid in het buitengebied. Lang niet ieder bedrijf is echter in het buitengebied gewenst of heeft daar voldoende toekomstperspectief. Beleidsmatig (onder andere vanuit het RAP) wordt gestimuleerd deze bedrijven te verplaatsen naar bedrijventerreinen en de bedrijfsfunctie op de bestaande locatie te schrappen. Momenteel zijn er geen nieuwe aanvragen tot uitplaatsing. Voorzichtigheidshalve gaan we ervan uit dat lokale uitplaatsing in de nabije toekomst nauwelijks zal voorkomen.

Methode 2: historische uitgifte

Check vraagraming: verificatie op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevrage van bedrijventerreinen in te schatten. In totaal is ruim 195 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Rivierenland de afgelopen 11 jaar (periode 2009 – 2019). 'Medel' in Tiel heeft met een uitgifte van 54 hectare in deze periode een aanzienlijk aandeel van 25%. Verder neemt 'De Wildeman' (meerdere fasen gecombineerd) in Zaltbommel met 48 hectare eveneens een groot deel van de uitgifte voor haar rekening. Omdat Medel al enkele jaren geen grootschalige kavels meer beschikbaar heeft, 'stokt' de uitgifte enigszins.

Met behulp van extrapolatie verwachten we met een scope van **10 jaar (t/m 2029) een vraag naar bedrijventerrein in Rivierenland van circa 180 – 220 hectare** (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik). Dit resulteert in een jaarlijkse vraag van 18 tot 22 hectare. Gezien de aanzienlijk hogere uitgiftes in 2017 en 2018, gecombineerd met de ruim 19 hectare in 2019 lijkt dit een realistische raming.

Tabel 2: Uitgifte bedrijventerreinen in Rivierenland in de periode 2009 - 2019 (uitgedrukt in hectare)

Gemeente	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal 2009-2019
Buren	0,7		0,4	0,4			0,2	0,2	0,8	1,3	0,84	4,8
Culemborg	10,9	1,7	1	0,1	0,2	0,3			4,1			18,3
Maasdriel	0,9	0,4	0,4	0,4	0,2	2,5	2,2		2,6	1,4		11,0
Neder-Betuwe	0,3	0,4	1	0,7		0,4		3	0,5	8,4	5,9	20,6
Tiel	14,3	1,6	3,7	1,3	6,5	3,2	14,7	1,4	7,7	2,0	1,4	57,8
West Betuwe	3,6	3	2,4	1,7	1,2	3	0,7	0,5	8,3	9,1	0,77	34,2
West Maas en Waal	1,1	3	2	1,4	1,2	0,8	0,1		1,1	1,2	1,53	13,4
Zaltbommel	3,6	2,6	6	2	1,9	0,2	3,7	0,7	9,4	16,5	6,84	53,4
Totaal Rivierenland	35,3	12,7	16,8	8,1	11,3	10,4	21,7	5,8	34,4	37,9	17,3	213,5

Bron: IBIS Gelderland, 2019

Kwantitatieve vraag: 150 – 180 hectare

We hebben een vraaganalyse uitgevoerd via een tweetal onderzoeksmethoden. Op basis van de raming voor de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling (1) van Ecorys (waarbij de geconstateerde bandbreedte via een check door Stec Groep is teruggebracht) ligt de vraag tussen 130 en 170 hectare. Op basis van de historische uitgifte (2) zal de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland t/m 2029 tussen 180 en 220 hectare liggen.

De raming op basis van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling is aan de lage kant vergeleken met de historische uitgifte. Zeker gelet op het feit dat in de historische uitgifte ook enkele 'magere' uitgiftejaren (2010 – 2014) kende door de economische crisis. In de meer recente jaren (2017 -2018) ligt de jaarlijkse historische uitgifte significant hoger dan de geraamde uitgifte. Ook over het kalenderjaar 2019 is circa 20 hectare bedrijventerrein uitgegeven.

CONCLUSIE: TOTALE RUIMTEVRAAG T/M 2029 IN RIVIERENLAND 150-180 HECTARE

Gelet op de ruimtevraag die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een vraag tussen 150 en 180 hectare tot en met 2029 in Rivierenland reëel (jaarlijkse ruimtevraag van 15 – 18 hectare). Hierbij is het aannemelijk dat de werkelijke uitgifte aan de bovenkant van deze bandbreedte zal liggen.

2.1.2 Planaanbod binnen verzorgingsgebied

Totaal planaanbod op uitbreidingslocaties van circa 85 hectare

Binnen regio Rivierenland was op juli 2019 in totaal nog een kleine 85 hectare uitgeefbaar. Dit blijkt uit een de inventarisatie ten behoeve van het Regionaal Programma Werklocaties 2019 – 2024 Regio Rivierenland (28-01-2020). Middels het bedrijventerreinenregistratiesysteem (IBIS) van de provincie Gelderland zijn de cijfers gecheckt met het huidige aanbod.

Tabel 3: Overzicht hard planaanbod³ regio Rivierenland

Gemeente	Plannaam	Aantal netto hectare uitgeefbaar
Buren	Buren III Uitbreiding	0,8
Buren	Doejenburg II	10,4
Culemborg	Pavijen V	5,9
Tiel	Bedrijvenpark Medel fase 1b (onderdeel van Medel Afronding)	17,5
Tiel	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	11,9
Tiel	Kellen	3,8
West-Betuwe	Hondsgemet Zuid	6,1
West-Betuwe	Nieuwe Steeg	1,1

³ Genoemde uitgeefbare hectaren betreffen strikt planologisch uitgeefbare hectaren. Zo zijn gronden waar opties of reserveringen op liggen mogelijk niet meer markttechnisch op de markt, maar zijn planologisch nog wel als aanbod beschikbaar.

West-Betuwe	Zeiving Noord-West	2,3
West-Betuwe	t Overrijke uitbreiding	2,6
West M&W	Industrieterrein Beneden Leeuwen (Krozenbogerd)	0,9
West M&W	Industrieterrein Lageweg Dreumel (uitbreiding)	0,8
West M&W	Veesteeg Oost	1,2
West M&W	Veesteeg West	1,3
Zaltbommel	Burg. Posweg / Kraaijenhoef	1,3
Zaltbommel	De Ooijk	0,6
Zaltbommel	De Wildeman I (Veilingweg)	2,8
Zaltbommel	De Wildeman I	5,7
Zaltbommel	Langerak	7,6
Totaal		84,6

Bron: IBIS Gelderland, peildatum 1 juli 2019

Ook bedrijfsgrond beschikbaar via inbreiding

Naast het 'reguliere' planaanbod op uitleglocaties zijn er bovendien nog inbreidingsplekken voor bedrijfsruimte in binnen Regio Rivierenland beschikbaar. Binnen Rivierenland zijn er enkele kavels op bedrijventerreinen die uitgegeven zijn, maar die nog niet (volledig) bebouwd zijn. Deze bieden mogelijk kansen voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen, en kunnen potentieel als aanbod op bedrijventerreinen worden gezien. Vaak worden deze gronden aangehouden als strategische reserve of zijn er andere redenen dat de huidige eigenaar geen afstand van de grond wil doen. Enkel op de locatie Zeiving Noordwest, Lingewaal (circa 5 hectare) en op de AGC-Glaslocatie (circa 35 hectare) is nog ruimte voor inbreiding beschikbaar. Een uitgebreide analyse is toegevoegd in bijlage C.

2.2 Kwalitatief: Behoeft aan bedrijfskavels in grootschalig segment

2.2.1 Kwalitatieve vraag: merendeel vraag in grootschalig segment, 75 – 90 hectare vraag naar > 3 ha.

De kwantitatieve ruimtevraag van 150 – 180 hectare zoals hierboven is omschreven, beslaat de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Aan de hand van het RPB kan deze totale ruimtevraag toegespitst worden op de vraag vanuit de beoogde doelgroep van 'Medel afronding' (bedrijvigheid >3 hectare). We constateren – in lijn met het RPB – trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek, waardoor een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 3 hectare, steeds vaker oplopend tot groter dan 10 hectare.

Op basis van uitgifte in de afgelopen jaren en een landelijke inventarisatie van het NVM⁴, verwachten we dat circa de helft van vraag naar kavels > 3 hectare is. **Concreet betekent dit een vraag van 75 – 90 hectare tot en met 2029.**

Tabel 4: Verdeling vraag naar omvang kavel in bandbreedte⁵

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag		Indicatieve vraag tot en met 2029 (afgerond)
< 0.5 hectare		20%	30 – 35 hectare
0.5 – 1 hectare		15%	20 – 25 hectare
1 – 3 hectare		15%	20 – 25 hectare
> 3 hectare		50%	75 – 90 hectare

Bron: Ecorys, 2019; Stec Groep, 2019; IBIS, 2019.

⁴ NVM Business publicatie Logistiek vastgoed in cijfers 2018 (2019). De inschatting is gemaakt op basis van meerdere jaargangen van deze publicatie.

⁵ De verdeling betreft een afzonderlijke bandbreedte per segment. Een optelling van de segmenten komt daardoor boven 100% uit.

CONCLUSIE VRAAG: 75 – 90 HECTARE >3 HECTARE IN REGIO RIVIERENLAND TOT 2029

Op basis van bovenstaande analyse, ramen we het totale vraag naar bedrijventerreinen binnen de regio Rivierenland op 150-180 hectare. Hiervan is een groot deel groter dan 3 hectare kaveloppervlak, namelijk 75-90 hectare.

2.2.2 Kwalitatief aanbod: aanbod beperkt geschikt voor doelgroep 'Medel afronding'

In deze paragraaf worden de uitgeefbare kavels (zowel hard als zacht planaanbod), leegstand en herstructurering / inbreidingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen uiteen gezet.

Uitgeefbare grond binnen verzorgingsgebied: geen kavels geschikt voor grootschalige bedrijven

Binnen Rivierenland bevinden zich in totaal ruim 100 bedrijventerreinen met verschillende gradaties in omvang bron: (IBIS Gelderland 2019). De volledige lijst met bedrijventerreinen waar nog grond beschikbaar is, is opgenomen in bijlage B.

In totaal is circa 85 hectare (inclusief opties) aan grond beschikbaar in Rivierenland. Op zes terreinen is meer dan 3 hectare beschikbaar. Dit betekent niet dat alle zes terreinen ook daadwerkelijk geschikt zijn om in de vraag naar kavels >3 hectare te kunnen voorzien. Op het merendeel van deze terreinen zijn de kavels gefragmenteerd gelegen op het terrein. Ook zijn sommige kavels niet courant qua vorm (bijvoorbeeld langgerekt).⁶ Hierdoor voldoen veel terreinen met uitgeefbare grond niet aan de eisen van de beoogde doelgroep van 'Medel afronding'.

Tabel 5: Bedrijventerreinen met meer dan 3 hectare uitgeefbare grond

Kern	Naam terrein	Totaal oppervlakte (netto)	Direct uitgeefbare gronden	Grootst mogelijke kavel (o.a. door samenvoeging)	Opmerking
Tiel	Medel (fase I) ⁷ (Bedrijvenpark Medel + Medel fase 1a)	131 ha.	9,5 ha.	Circa 1,5 ha.	De overige kavels zijn te klein en/of gefragmenteerd om aan de beoogde kavelomvang te voldoen.
Brakel	Langerak	11 ha.	7,5 ha.	1,7 ha.	Max kavelomvang is 5.000 m ² blijkt uit bestemmingsplanregels met uitzonderingen tot 7.000 en 16.500 m ² .
Maurik	Doeijenburg II	14 ha.	6,0 ha.	Tot 2 ha.	Door samenvoegen van enkele kavels met een hoge milieucategorie (5.1) kan een kavel van maximaal twee hectare worden gecreëerd.
Culemborg	Pavijen V	30 ha.	4,9 ha.	Circa 2,6 ha.	Door twee kavels samen te voegen kan een maximale kavelomvang van 2,6 hectare worden gerealiseerd.
Tiel	Kellen	184 ha.	3,8 ha.	Circa 1,5 ha.	Kavels zijn te klein en/of gefragmenteerd om aan de beoogde kavelomvang te voldoen.
Zaltbommel	De Wildeman I	46 ha.	3,4 ha.	-	Er is weliswaar 1 kavel beschikbaar, maar hier is enkel PDV toegestaan.

Bron: Stec Groep 2019 op basis van provincie Gelderland 2019 en input afzonderlijke gemeenten.

Uiteindelijk is er binnen het verzorgingsgebied geen enkel terrein waar een kavel van >3 hectare beschikbaar is.

Nauwelijks opvang in bestaand (leegstaand) vastgoed mogelijk

De leegstand van bedrijfsruimte binnen Regio Rivierenland is relatief beperkt, zo blijkt uit een inventarisatie onder gemeenten uit de regio. De algemene tendens binnen Regio Rivierenland is echter dat de dat

⁶ Ook vallen binnen het verzorgingsgebied meerdere kavels die al onder optie vergeven zijn. Omdat deze nog niet daadwerkelijk uitgeven zijn, worden ze nog wel meegenomen in de berekening van het aanbod.

⁷ 'Bedrijvenpark Medel fase 1b' (op basis van IBIS Gelderland) valt binnen het in dit rapport onderhevige plan 'Medel Afronding'. De 17,5 hectare uitgeefbare grond binnen dit plan is dan ook buiten onze analyse van het beschikbaar aanbod gehouden.

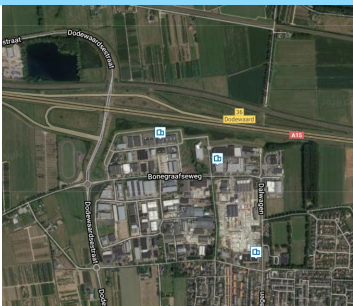
leegstand in bedrijfstvastgoed beperkt is en dat de bestaande bedrijventerreinen voldoende tot goed functioneren (bron: RPW Rivierenland, 2020). We analyseren dit nader.

Het bestaande aanbod in de regio Zuidwest-Gelderland laat zien dat er op dit moment (peildatum april 2020) circa 300.000 m² aan bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: Funda in Business). Het betreft circa 4% van de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.⁸ Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een groot deel van het aanbod wordt aangeboden voor deelverhuur en gezien de ligging, leeftijd en vraaghuurprijs niet geschikt voor de doelgroep van Medel Afronding.

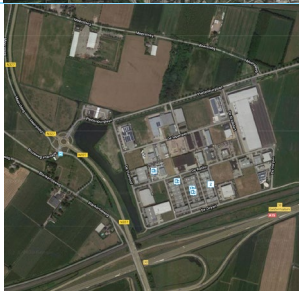
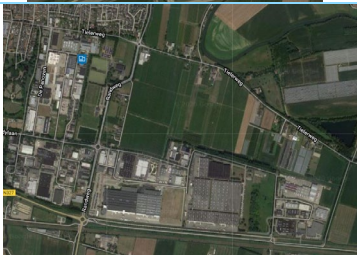
Leegstand in grootschalige panden is eveneens zeer beperkt. In totaal is er binnen het verzorgingsgebied in het grootschalige segment (>20.000 m² vloeroppervlak) een voorraad aan bedrijfsvloeroppervlak van circa 2 miljoen m². Het aanbod van panden groter dan 20.000 m² bvo bedraagt – op basis van Funda in Business april 2020) circa 100.000 m² bvo. Dit betekent een leegstandspercentage van circa 5%. De leegstand in grootschalig bedrijfstvastgoed is daarmee zeer beperkt. Bovendien is (frictie)leegstand noodzakelijk om verhuizing van bedrijven mogelijk te maken. Tot circa 5% is een gezond leegstandsniveau.

We hebben een analyse gemaakt van de leegstand op plekken die qua vestigingskenmerken in potentie geschikt zijn voor grootschalige logistiek. Dit betekent bedrijventerreinen direct of nabij de snelweg en van een zekere omvang. We hebben gekeken naar de leegstand en mogelijkheden om bij aaneengesloten leegstand te herontwikkelen.

Figuur 3: Analyse leegstand op plekken die in potentie geschikt zijn voor doelgroep Medel Afronding

Plek		Leegstand	Beoordeling
Dodewaard - Bonegraaf		- Funda in Business (april 2020): 3 geregistreerde panden in aanbod, waarvan 2 kleinschalig (<250 m² bvo) - Overige databases: zichtlocatie Nobelweg: kavel circa 15.000 m²	Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen
Kesteren – 't Panhuis		Funda in Business (april 2020): 2 geregistreerde panden in aanbod, beiden middelgroot 1.000-2.500 m²	Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen
Tiel – Bedrijvenpark Medel		- Funda in Business (april 2020): 9 geregistreerde panden in aanbod (totale omvang circa 90.000 m²) 3 panden in bedrijfsverzamelgebouw aanbod <200 m² 4 middelgrote panden: 1.800-8.000 m² 2 grootschalige panden: 20.000 en 54.000 m²	Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen

⁸ In Zuidwest-Gelderland (Rivierenland) is circa 1.450 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Gemiddeld is 40-60% van de uitgegeven kavels bebouwd. Dit maakt een voorraad bedrijfsruimte van circa 7,5 miljoen vierkante meter.

Tiel – Kellen		• Funda in Business (april 2020): 14 geregistreerde panden in aanbod (totale omvang circa 20.000 m2) • 6 panden in bedrijfsverzamelgebouw aanbod <350 m2 • 7 middelgrote panden: 600-3.600 m2 • 1 groot pand: 6.000 m2	• Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen
Geldermalsen – Hondsgemet Noord		• Funda in Business (april 2020): 6 geregistreerde panden in aanbod • Alle 6 panden in bedrijfsverzamelgebouw aanbod <350 m2	• Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen en voornamelijk in bedrijfsverzamelgebouw
Geldermalsen – Hooge Weide		• Funda in Business (april 2020): 1 geregistreerd pand in aanbod • Pand betreft een kleinschalige bedrijfswoning	• Zeer beperkt leegstand
Culemborg – Pavijen		• Funda in Business (april 2020): 14 geregistreerde panden in aanbod (totale omvang circa 19.000 m2) • 8 panden in bedrijfsverzamelgebouw aanbod <400 m2 • 6 middelgrote panden: 1.000-5.800 m2	• Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen • Op plekken met geclusterde leegstand betreft het ruimten in bedrijfsverzamelgebouw
Vuren – Zeiving		• Funda in Business (april 2020): 2 geregistreerde pand in aanbod, kleinschalig	• Zeer beperkt leegstand
Zaltbommel – Wildeman, Van Voordenpark, De Oonk		• Funda in Business (april 2020): 14 geregistreerde panden in aanbod (totale omvang circa 20.000 m2) • 5 panden in bedrijfsverzamelgebouw aanbod <400 m2 • 7 middelgrote panden: 1.700-5.000 m2 • 1 groot pand: 25.000 m2	• Leegstand/aanbod: Verspreid over het terrein gelegen • Enkele nieuwbouw panden in aanbod • Op plekken met geclusterde leegstand betreft het ruimten in bedrijfsverzamelgebouw

Potentiële inbreidingsruimte op bestaande bedrijventerreinen

Binnen Rivierenland zijn er enkele kavels op bedrijventerreinen uitgegeven, maar nog niet (volledig) bebouwd. Deze bieden mogelijk kansen voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen, en kunnen

potentieel als aanbod op bedrijventerreinen worden gezien. Vaak worden deze gronden aangehouden als strategische reserve of zijn er andere redenen dat de huidige eigenaar geen afstand van de grond wil doen. Een uitgebreide analyse is toegevoegd in bijlage C.

Binnen Rivierenland is één locatie mogelijk kansrijk voor herontwikkeling voor een grootschalige doelgroep – overeenkomstig met de mogelijkheden op Medel afronding: de oude AGC-glas locatie in Tiel. Op de locatie vigeert momenteel een bedrijventerreinbestemming. De locatie is daarmee mogelijk geschikt voor het vestigen van een grootschalig bedrijf (> 3 hectare).

Op basis van de analyse in bijlage C kunnen we over deze specifieke plek concluderen:

- Het totale gebied beslaat circa 48 hectare bruto bedrijfsterrein, waarvan circa 9 hectare langjarig verhuurd is, waardoor deze gronden niet voor 2030 op de markt kunnen komen.
- Een deel van de locatie heeft directe toegang tot water via een kade. Voor watergebonden bedrijven is dit een ideale vestigingslocatie (namelijk, gelegen aan vaarwater, ruim kavel en ruime milieucategorie). Ook is er interesse van een recyclingbedrijf om het terrein te gebruiken. Vooralsnog vormt stikstof een belemmering. Beleidsmatig (provincie en gemeente) is het streven bestaande kavels aan het water als zodanig te gebruiken en niet te 'vergeven' aan lichtere bedrijvigheid.
- Gelet op een optimale verkaveling (rekening houdend met verkeer) is naar verwachting circa 35 hectare bedrijfsgrond beschikbaar voor 'reguliere' grootschalige bedrijvigheid (oa. grootschalige logistiek).
- Wanneer het gebied en/of de kavels op de markt komen is hoogst onzeker. Op dit moment zijn nog diverse opstallen in het gebied aanwezig. Bovendien ligt het gebied in een archeologisch waardevol gebied. Archeologisch onderzoek moet nog worden uitgevoerd en zal zeker 1 jaar duren. De kans dat bij werkzaamheden ook hier nieuwe vondsten worden gedaan is aannemelijk. Dit leidt tot extra vertraging. Ook is de kavel beperkt in de emissie voor stikstof.

2.2.3 Behoeftte binnen verzorgingsgebied: 40 - 55 hectare

Binnen de regio Rivierenland is er een totale vraag naar 150 – 180 hectare aan nieuw bedrijventerrein in de periode tot en met 2029. De langjarige historische uitgifte ligt wat hoger dan hetgeen geraamd is: de geraamde 150 tot 180 hectare is daarmee naar verwachting wat conservatief van aard. Gedestilleerd naar de vraag vanuit de beoogde doelgroep van 'Medel afronding' (bedrijvigheid >3 hectare), betekent dit een vraag van 75 – 90 hectare t/m 2029.

Er is geen actueel aanbod van direct uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen (planologisch uitgeefbare gronden geschikt voor de eisen van de beoogde doelgroep van 'Medel afronding') in de regio Rivierenland. We kijken daarom naar het potentieel aan inbreidingsruimte op bestaande bedrijventerreinen in de regio. Dit aanbod is echter om diverse redenen niet direct beschikbaar voor bedrijfsruimtegebruikers. We verwachten dat in een worst case scenario circa 35 hectare van dit aanbod mogelijk beschikbaar komt voor grootschalige bedrijven. Wanneer (op welk moment exact dit op de markt beschikbaar komt) is onduidelijk.

Op basis van deze inzichten concluderen we dat binnen het verzorgingsgebied van 'Medel afronding' nog een aanvullende ruimtebehoefte bestaat van circa 40 tot 55 hectare naar grootschalige kavels (>3 hectare) tot en met 2029. De beoogde uitbreiding van circa 48,6 hectare voorziet daarmee in een resterende behoefte, mede omdat we eerder al constateerden dat de bovenkant van de bandbreedte realistisch is gelet op de groei en uitgifte in het verleden.

In het bestemmingsplan ligt één kavel kleiner dan 3 ha. Bovendien kunnen beperkt reststroken ontstaan. In de planregels is daarvoor in een afwijkbevoegdheid voorzien. Dit kavel en mogelijke reststroken die ontstaan vallen onder de 75 tot 90 hectare aan vraag tot en met 2029 kleiner dan 3 hectare. Binnen de Regio Rivierenland is op dit moment geen overaanbod aan bedrijventerrein en bovendien ligt de leegstand rond frictieniveau.

2.3 Geen ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Rivierenland verwacht

Het is aannemelijk dat naar aanleiding van een versterking van het bedrijfsruimteaanbod, veranderingen plaatsvinden in de locatiestrategie en locatieoverwegingen van grootschalige bedrijven in het verzorgingsgebied. Tegelijkertijd zal 'Medel Afronding' in een specifieke behoefte voorzien en wordt een gezonde marktsituatie in stand gehouden: het juiste bedrijf (> 3 ha) kan op de juiste plek landen: een grootschalige kavel op een goed ontsloten locatie. Ook zullen de effecten op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied naar verwachting beperkt zijn aangezien 'Medel Afronding' voor een specifieke grootschalige doelgroep wordt ontwikkeld en daarmee slechts beperkt invloed heeft op het functioneren van de bedrijventerreinen elders in de regio. Sterker nog: het bieden van grootschalige kavels op de locatie 'Medel Afronding' biedt doorgroeimogelijkheden aan reeds gevestigde bedrijven uit de regio. Het bedrijfsecosysteem wordt hiermee versterkt en de regionale bedrijfsruimtemarkt blijft - nu, t/m het jaar 2029 en de periode vanaf 2030 - een gezonde markt.

Bijlagen

A. Raming Stec Groep o.b.v. werkgelegenheidsontwikkeling

Ter check om de prognose van Ecorys te controleren of de bovenkant van de bandbreedte kan worden gestaafd, heeft Stec Groep eveneens een behoefteraming uitgevoerd voor de regio Rivierenland. De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

$$\begin{array}{l} \text{Werkgelegenheid} \\ \times \\ \text{Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \\ \times \\ \text{Ruimtegebruik per werknemer} \end{array}$$

Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. De totale werkgelegenheid in Rivierenland is de afgelopen jaren licht toegenomen. In de periode 2008 -2018 steeg de werkgelegenheid in de regio met circa 3% (van 110.400 banen naar 113.700). Binnen de werkgelegenheid (in vervoer en opslag) gevestigd op bedrijventerrein in de regio in de (grootschalige) logistiek steeg de werkgelegenheid circa 800 banen in de afgelopen 5 jaar (een toename van meer dan 10%) (bron: LISA, 2019).

Locatietypevoorkeur

Bedrijventerreinen in Rivierenland behouden, uitgedrukt in werkgelegenheid, hun economisch belang. Het aandeel van de werkgelegenheid in Rivierenland gevestigd op een bedrijventerrein blijft de afgelopen jaren ongeveer gelijk, het percentage schommelt rond de 35% de afgelopen 10 jaar.

Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Rivierenland heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik te meten. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we een trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte).

We maken twee verschillende ramingen, gebaseerd op twee referentiescenario's van de WLO – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', opgesteld door de PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Hierbij hanteert de WLO de volgende scenario's:

- Laag groeiscenario (beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar. Voor Rivierenland (Zuidwest-Gelderland) betekent dit een groei van de werkgelegenheid van 2% in de periode 2012-2030.
- Hoog groeiscenario met een combinatie van een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. Voor Rivierenland (Zuidwest-Gelderland) betekent dit een groei van de werkgelegenheid van 11,1% in de periode 2012-2030.

Tabel: Verwachte ruimtevraag bedrijventerreinen in Rivierenland

	2009	2018	Mutatie (periode 2009-2018)	Raming 2029 -horizon (WLO laag)	Raming 2029 -horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	110.400	113.700	+ 2,9%	115.200	122.000
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	39.800	39.900	+ 0,3%	41.400	43.900
Locatietypevoorkeur (% werkgelegenheid op BT)	36%	35,2%	-	36%	36%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m2)	290 m ²	340 m ²	+17,2%	360 m ²	360 m ²
Geschatte ruimtevraag Op bedrijventerreinen	-	-	-	134 hectare (11,2 hectare jaarlijks)	225 hectare (18,7 hectare jaarlijks)
Berekening als volgt:	(Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2029 * Terreinquotiënt) -/- (minus) Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2018 * Terreinquotiënt				

Bron: Stec Groep 2019 o.b.v. IBIS Gelderland en provincie Gelderland

B. Totaal beschikbaar aanbod bedrijventerreinen Rivierenland

Terreinen met hard planaanbod

Gemeente	Bedrijven-terrein	Planstatus	Netto oppervlak (in hectare)	Terstond uitgeefbaar (in hectare)	Kavels in optie (in hectare)	Opmerkingen
Tiel	Bedrijvenpark Medel Rivierenland (fase 1)	Vastgesteld en Onherroepelijk	114	9,5	2,4	2,5 hectare in optie. De overige kavels zijn te klein en/of gefragmenteerd om aan de beoogde kavelomvang van Medel afronding te kunnen voldoen
Zaltbommel	Bedrijventerrein in Langerak	Vastgesteld en Onherroepelijk	11	7,6	0,0	Max kavelomvang is 5.000 m ² blijkt uit bestemmingsplanregels met uitzonderingen tot 7.000 en 16.500 m ² .
West Betuwe	Hondsgemet Zuid	Vastgesteld en Onherroepelijk	28	2,3	0,0	De overige kavels zijn te klein en/of gefragmenteerd om aan de beoogde kavelomvang van Medel afronding te kunnen voldoen.
Buren	Doeijenburg II	Vastgesteld en Onherroepelijk	14	6,0	4,4	4,5 hectare in optie. Gefragmenteerde kavels met veelal een hogere milieucategorie (5.1).
Culemborg	Pavijen V	Vastgesteld en Onherroepelijk	30	5,9	0,0	Samenvoegen van gefragmenteerde kavels creëert in principe een kavel van 3,8 hectare
Tiel	Kellen	Vastgesteld en Onherroepelijk	184	3,8	0,0	Kavels zijn te klein en/of gefragmenteerd om aan de beoogde kavelomvang van Medel afronding te kunnen voldoen.
Zaltbommel	De Wildeman I	Vastgesteld en Onherroepelijk	46	3,4	2,3	2,5 hectare in optie
West Betuwe	t Overrijke uitbreiding	Vastgesteld en Onherroepelijk	3	2,6	0,0	Samenvoegen van gefragmenteerde kavels creëert in principe een kavel van 3,8 hectare
West Betuwe	Zeiving Noord-West	Vastgesteld en Onherroepelijk	11	2,3	0,0	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
West Maas en Waal	Veesteeg Oost	Vastgesteld en Onherroepelijk	8	1,2	0,0	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
West Maas en Waal	Veesteeg West	Vastgesteld en Onherroepelijk	8	0,8	0,4	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
Buren	Buren III Uitbreiding	Vastgesteld en Onherroepelijk	2	0,8	0,0	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
Zaltbommel	Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef	Vastgesteld en Onherroepelijk	12	0,6	0,1	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
West Maas en Waal	Industrieterreinen Beneden Leeuwen	Vastgesteld en Onherroepelijk	14	0,3	0,7	Beschikbaar aanbod te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding

Nieuwe bedrijventerreinen in Rivierenland

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto oppervlak (in hectare)	Niet - terstond uitgeefbaar (in hectare)	Opmerkingen
Neder-Betuwe	Opheusden ABC/Laanboomsector	Structuurvisie	34	19,5	Terrein gereserveerd voor bedrijven actief in het laanboomcluster ⁹
West Betuwe	Waardenburg West uitbreiding	Vastgesteld bestemmingsplan	2,8	2,4	Overige gronden te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
Neder-Betuwe	Poort van Ochten	Ontwerp bestemmingsplan	2,5	1,5	Overige gronden te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding
West Betuwe	Nieuwe Steeg	Ontwerp bestemmingsplan	1,5	1,2	Overige gronden te klein voor beoogde doelgroep Medel afronding

Bron: IBIS Gelderland, peildatum 10 oktober 2019. Bewerking Stec Groep

⁹ Voor het ABC Opheusden is een structuurvisie opgesteld om ruimte te bieden aan de ontwikkeling van een cluster voor (Laan)boomteelt-gerelateerde bedrijven. Hier kunnen zich via een Omgevingsvergunning bedrijven vestigen mits zij aan de eisen van het cluster voldoen. Veelal gaat het om agrarische bedrijven, maar er is ook ruimte voor logistiek en opslag, echter nadrukkelijk met het stempel laanboomteelt-gerelateerd. Een commissie ziet toe op vestiging.

C. Mogelijke inbreiding bestaande bedrijventerreinen

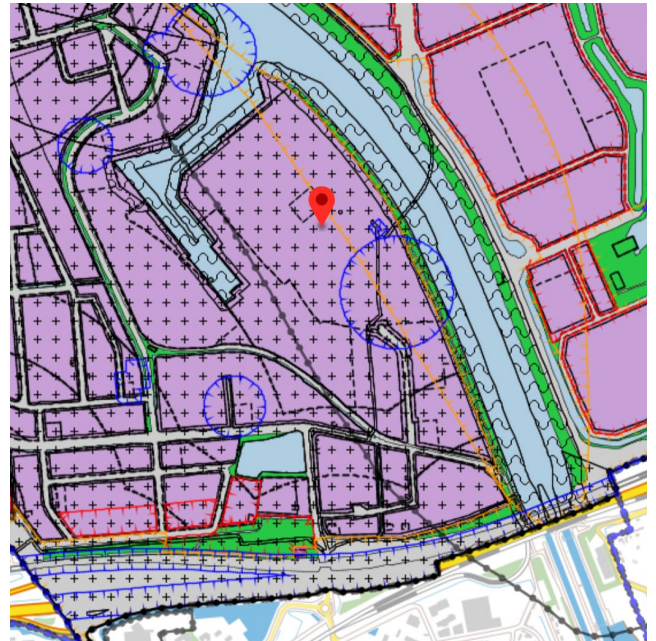
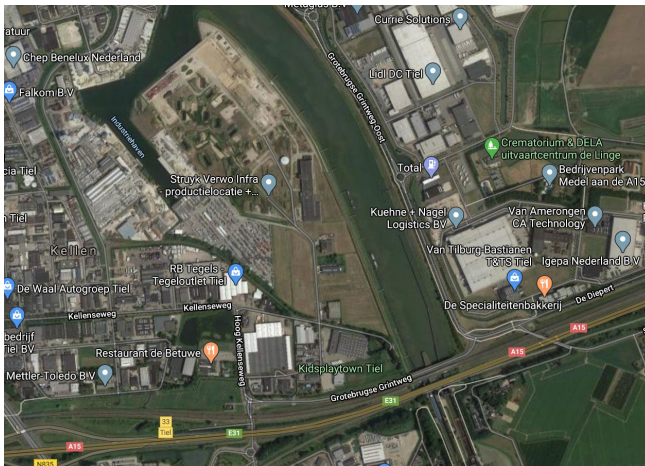
We hebben (voor zover bij ons bekende) reeds uitgegeven kavels, waar nog geen bebouwing heeft plaatsgevonden, geanalyseerd. Hierbij hebben we 3 hectare als ondergrens gehanteerd. Onderstaande tabel geeft per locatie aan of hier een mogelijke inbreiding realistisch is.

Locatie	Kenmerken locatie	Situatie 1-10-2019
Hoge Weide III – Geldermalsen	• Oppervlakte: 6,5ha • Eigendom: Blokker (idem naastgelegen bebouwde kavel) • Kleinschalige bebouwing op kavel aanwezig • Bereikbaarheid via weg goed	De locatie is reeds lange tijd in het bezit van Blokker en wordt gebruikt als strategische uitbreidingsruimte. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de eigenaar van de grond deze beschikbaar wil stellen voor andere ontwikkelingen in plaats van dat hij deze voor eigen gebruik behoudt. Blokker heeft bekend gemaakt de activiteiten van zowel winkelbevoorrading als e-commerce te centraliseren in Geldermalsen (en hierin ook te gaan investeren). Distributiecentra van Blokker in Mijdrecht en Gouda zijn of worden gesloten.
A2 Logistics – Zaltbommel	• Oppervlakte: 3,4ha • Privaat eigendom • Kleinschalige bebouwing op kavel aanwezig • A2 bereikbaar in 5 minuten, A15 in 12 minuten	Het perceel is in medio 2018 gekocht door een holding waarvan de gevestigde bedrijven op A2 Logistics eigenaar zijn (Van Soest Coldstores, Bram van Tuyl, Transportservice Bommelerwaard). De panden op het aangrenzende terrein zijn ingericht als koelcel. Het kleine pand op het braakliggende perceel dient als vrieshuis. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de eigenaar van de grond deze beschikbaar wil stellen. Er zijn ideeën voor uitbreiding op de locatie door de huidige eigenaar.
Zeiving Noordwest – Lingewaal	• Oppervlakte: 6,7ha • A15 bereikbaar in 2 minuten, A27 in 12 minuten • Bedoeld voor bedrijven uit Lingewaal	Eigenaar van het perceel is Hartog Bikker Vastgoed (Hartog & Bikker Logistiek). Dit bedrijf is in Lingewaal gevestigd en wenst hier uit te breiden. Momenteel is ongeveer 1,7 ha verhuurd aan Pon Equipment. Verder is de situatie onveranderd gebleven.
Waaloever – Lingewaal	• Oppervlakte: 4,6 ha, volledig uitgegeven • A15 bereikbaar in 6 minuten, A27 in 16 minuten	Dit terrein is met name geschikt voor grootschalige industrie. Momenteel is het terrein door de eigenaar gedeeltelijk in gebruik gegeven aan derden als volkstuinencomplex en dus niet beschikbaar voor grootschalige logistiek. Met oog op het HBP (Hoogwater Beschermings Programma) en dijkversterking wordt de huidige en toekomstige bebouwing van het gebied geanalyseerd.
AGC glas - locatie Tiel	• Oppervlakte: 47,9 ha • Gebied eigendom van Montea • Goed ontsloten via A15 en Amsterdam-Rijnkanaal	Montea heeft via sale-and-rent back formule het gebied gekocht. Terrein wordt voor 30 jaar gedeeltelijk verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. (Vondelingenplaat Recycling) en Struyck Verwo Infra B.V. Na de periode van 30 jaar zal Recycling Combinatie REKO B.V. het terrein bouwrijp aanleveren. Op het overige terrein wordt circa 39 hectare grond aangeboden.

Bron: IBIS Gelderland (peildatum 10 oktober 2019), sites projectontwikkelaars en bureauexpertise Stec Groep

Verdieping AGC-locatie

Voor de AGC-locatie gaan we verder de diepte in omdat hier in potentie ruimte beschikbaar is en komt. We kijken hiervoor eerst naar de luchtfoto en het bestemmingsplan. In onderstaande zijn beide weergegeven.



Huidige mogelijkheden en gebruik

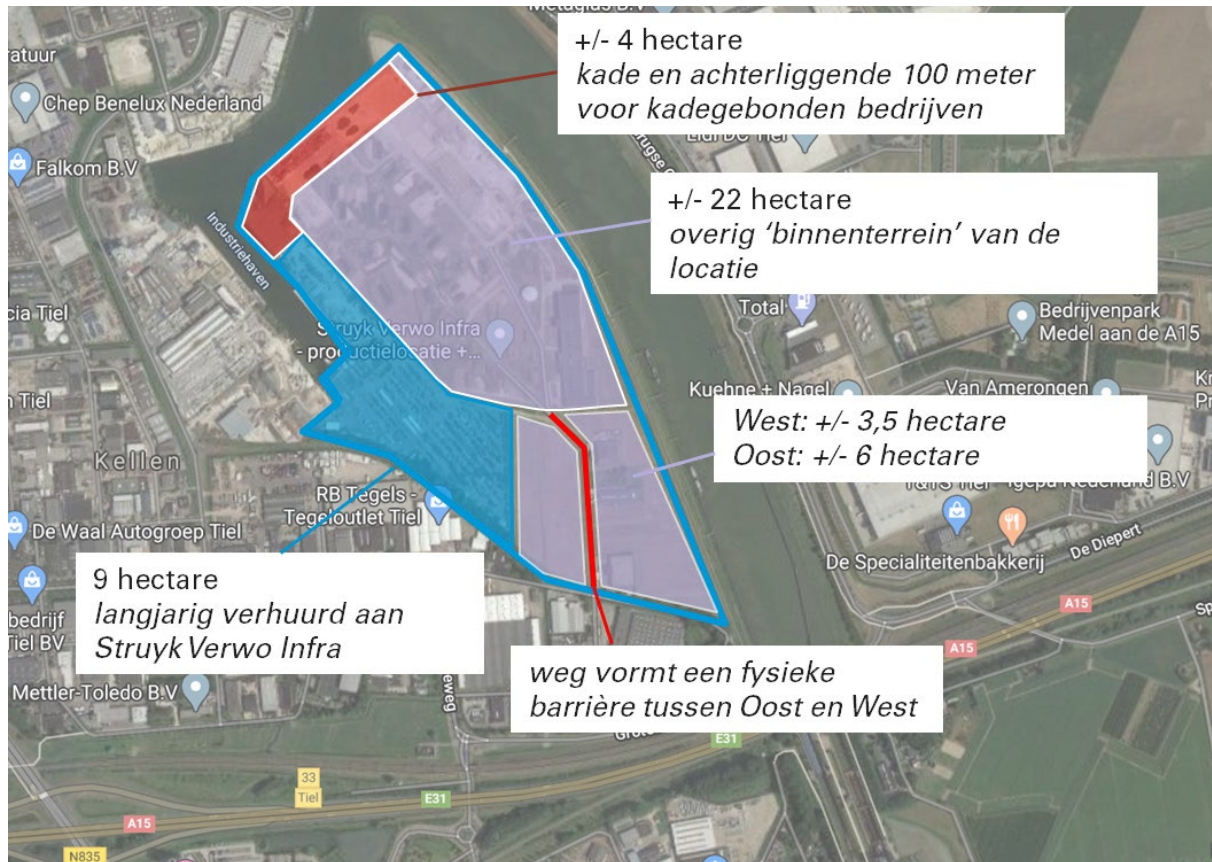
Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ('Kanaalzone' – 2013) staat in dit gebied bedrijven toe tot en met categorie 5.3 uit de staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan. Hoewel de kade en laad- en loswal niet als dusdanig bestemd zijn is de aanwezigheid van een directe toegang tot water een unieke kernkwaliteit van de plek. In haar Omgevingsverordening (december 2018) streeft de provincie naar het *"behouden en creëren van een kwalitatief hoogwaardig aanbod aan kadegebonden bedrijventerreinen in Gelderland. Op bedrijventerreinen die ook ontsloten zijn door water, worden kavels bij voorkeur benut door watergebonden en waterverbonden bedrijven. Bedrijfskavels die door een kade zijn ontsloten, moeten in beginsel beschikbaar blijven voor watergebonden bedrijvigheid. Hiervan kan worden afgeweken als dit om ruimtelijke of milieuhygiënische redenen niet (langer) gewenst is. Bijvoorbeeld bij een kade in een stedelijk centrumgebied waar transformatie naar een woonfunctie meer voor de hand ligt of wanneer aanwezige, stedelijke functies zich moeilijk laten combineren met kadegebonden bedrijfsfuncties. Afwijken is ook mogelijk als met een behoefteonderzoek aangetoond kan worden dat er geen behoefte bestaat aan kavels voor kadegebonden bedrijventerreinen. In dat geval wordt in beeld gebracht wat in de betreffende marktregio de toekomstige vraag en verplaatsingsbehoefte is van bedrijvigheid die voor haar bedrijfsvoering afhankelijk is van vestiging aan het water."*

Montea heeft eind 2017 via een intentieovereenkomst interesse getoond in de aankoop van het gebied. September 2018 heeft Montea de gronden via een sale-and-lease-back de gronden verworven. Een deel van de gronden is langjarig verhuurd aan Struyk Verwo Infra. Ook is Recycling Combinatie REKO bereid forse investeringen te doen voor de renovatie en verlenging van de kade en de verharding van het terrein om deze geschikt te maken voor de opslag en verwerking van restafval. REKO heeft echter problemen met de vergunningaanvraag voor haar hoofdactiviteit. Hierdoor is de ontwikkeling onzeker geworden.

Invulling terrein

We zoomen dieper in op de mogelijkheden die het terrein biedt voor vestiging van grootschalige bedrijven. Hierbij hebben we de uitgangssituatie van het plan als basis genomen. Onderstaande schets geeft de mogelijkheden in het gebied weer.

Figuur: Ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied op basis van huidige functies



Bron: Stec Groep (2020), op basis van luchtfoto, huidige ruimtegebruik, kadastrale kaart en ruimtelijke plannen

Op basis van bovenstaande kaart kunnen we in elk geval concluderen:

- Het totale gebied beslaat circa 48 hectare bruto bedrijfsterrein;
- Circa 9 hectare is langjarig verhuurd aan Struyk Verwo Infra en zal niet voor 2030 op de markt komen;
- De Panovenweg vormt een barrière in het zuidelijk deel van het gebied. Deze is namelijk 'hard' bestemd in het bestemmingsplan;
- De bedrijfsground ten Oosten en Westen van de Panovenweg is respectievelijk circa 6 hectare en 3,5 hectare groot. Hoewel aan de Oostzijde enkele bedrijfspanden gerealiseerd zijn beschouwen we dit gebied als één geheel;
- Het overige 'binnenterrein' heeft een oppervlakte van 26 hectare bruto. De aanwezigheid van de kade maakt dit gebied uitermate geschikt voor kadegebonden activiteiten. Het gebied – gelegen aan de kade – inclusief aangrenzend terrein beslaat ongeveer 4 hectare.
- In potentie is maximaal 35,5 hectare terrein beschikbaar. We achten het echter aannemelijk dat dit in de praktijk minder zal zijn. Immers, er is ook ruimte nodig voor aan- en afvoer van verkeer/goederen. In een optimale situatie is naar verwachting circa 35 hectare bedrijfsground beschikbaar voor 'reguliere' grootschalige bedrijvigheid (oa. grootschalige logistiek).
- Wanneer het gebied en/of de kavels op de markt komen is hoogst onzeker. Op dit moment zijn nog diverse opstallen in het gebied aanwezig. Bovendien ligt het gebied in een archeologisch waardevol gebied. Archeologisch onderzoek moet nog worden uitgevoerd en zal zeker 1 jaar duren. De kans dat bij werkzaamheden ook hier nieuwe vondsten worden gedaan is aannemelijk. Dit leidt tot extra vertraging.