

An aerial photograph of a river landscape, likely the Rhine, showing a patchwork of green agricultural fields, some industrial buildings, and a large blue area on the left side that appears to be a water body or a specific project area. The text 'stec groep' is in the top left corner.

stec
groep

Ladder Medel Afronding

28 juli 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig	4
2.2 Medel Afronding betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	4
2.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied	5
3. Medel Afronding voorziet in behoefte	7
3.1 Vraag naar grootschalige kavels in verzorgingsgebied ruim 70 hectare in de periode 2025 t/m 2034	7
3.2 Hard planaanbod grootschalige kavels op bedrijventerreinen verzorgingsgebied is zeer beperkt	10
3.3 Bestaand stedelijk gebied kan slechts beperkt in ruimtevraag grootschalige doelgroep voorzien	11
3.4 Conclusie: Medel Afronding voorziet in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	13
Bijlage A	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijvenpark Medel is afgelopen jaren een belangrijke vestigingslocatie geweest voor het lokaal en regionaal bedrijfsleven in Rivierenland. Ook zijn er diverse partijen van buiten de regio hier gevestigd. Ook Medel Afronding is grotendeels verkocht of onder koopoptie. Nu resteren nog twee bedrijfskavels die ontwikkeld kunnen worden. Deze kavels hebben nog geen bedrijfsbestemming. U wilt daarom een planologische procedure doorlopen voor deze twee bedrijfskavels. Hiervoor is ook een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nodig.

1.2 Onze aanpak

Om de uitbreiding te realiseren wordt een Omgevingsplan in procedure gebracht. In dit omgevingsplan dient de behoefte aan de ontwikkeling via de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) te worden aangetoond. Onderdeel hiervan is een motivering van nut en noodzaak, die als wettelijk vereiste is opgenomen in de Omgevingswet. De Laddertoets is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel staat in Artikel 5.129g Bkl:

Ladder voor duurzame verstedelijking

- 1 Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- 2 Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- 3 Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4 Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft dit beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Leeswijzer

We gaan achtereenvolgens in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. We brengen het relevante verzorgingsgebied van het plan in beeld, bepalen vervolgens in hoeverre Medel Afronding voorziet in een behoefte en taxeren in hoeverre er sprake is van (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten.

2. Uitgangspunten

2.1 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is een plan Ladderplichtig. De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van Medel Afronding voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming agrarisch en enkelbestemming groen) niet mogelijk is. Ofwel: we verwachten daarom dat het nieuwe bestemmingsplan Ladderplichtig is. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.2 Medel Afronding betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied is extra motivering vereist. De definitie hiervan:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van bestaand stedelijk gebied.

Onderstaand figuur toont de beoogde locatie voor de twee gebieden die onderdeel worden van Medel Afronding. Het nieuwe plan maakt een ontwikkeling van buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Het betreft een uitbreiding van het bedrijventerrein Medel Afronding wat momenteel gerealiseerd wordt en is gelegen in het noorden en zuiden van dit gebied. Het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied maakt geen stedelijke functie(s) mogelijk. Het noordelijke plangebied is omringd met grond met de functie 'Bedrijventerrein' (behalve ten noorden waar de functie 'Agrarisch' geldt). Het zuidelijke plangebied is ook omringd met grond met de functie 'Bedrijventerrein', met uitzondering van het gebied ten zuiden van het plangebied. Dit heeft de functie 'Groen' in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied ligt daarmee niet binnen stedelijk weefsel. We concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Figuur 1: Locatie Medel Afronding



Bron: Links: Gemeente Tiel (2025, Rechts: Omgevingsloket (2025).

2.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Medel Afronding primair gericht op regio Rivierenland

Voor de Ladder is het van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de uitbreiding van het 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 verhuissradius 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.

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien. De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie.

Verhuisdynamiek bedrijventerreinenmarkt overwegend lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale en regionale 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 verhuissafstand van bedrijven acht kilometer is. Ook in Rivierenland is dit het geval.

Bovenregionale aantrekkingskracht vanuit logistiek is sterk

De regio Rivierenland is aantrekkelijk voor organisaties/bedrijven die bovenregionaal zoeken naar vestigingslocaties. Concrete voorbeelden van bovenregionale locatiedynamiek (> 50 banen en verhuizing over minimaal 25 km) van de afgelopen tien jaar zijn:

Naam bedrijf	Bedrijventerrein	Type	Jaar
Mainfreight	De Wildeman (Zaltbommel)	Distributie	2018
DHL Parcel	De Wildeman II (Zaltbommel)	Distributie	2018
SAB-Profiel (TATA Steel)	Hondsgemet Zuid (Geldermalsen)	Productie	2018
PostNL	De Wildeman (Zaltbommel)	Distributie	2020
Katun	Bedrijvenpark Medel (Tiel)	Distributie	2021
Rituals*	Bedrijvenpark Medel (Tiel)	Distributie	2024
Picnic*	Hooge Weide III (Geldermalsen)	Distributie	2024

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2025). In onze database houden wij sinds 2000 locatiebeslissingen van bedrijven door heel Nederland bij. *aankondiging

Zes van deze bovenstaande voorbeelden hebben distributie als belangrijkste bedrijfsactiviteit. Deze bedrijven zijn geland op een regionaal terrein in Geldermalsen, Tiel of Zaltbommel. Hieruit maken we op dat de aantrekkingskracht van de regio op de logistieke sector sterk is. Bovendien is de regio, vanwege haar ligging, aantrekkelijk voor partijen die op een bovenregionaal schaalniveau zoeken naar een strategische locatie, bijvoorbeeld PostNL en DHL. Diverse andere bedrijven vonden al in de periode voor 2018 de weg naar Rivierenland.

Verzorgingsgebied is primair regio Rivierenland

Naast dat de regio – en specifiek Medel – aantrekkelijk is voor bedrijven van buiten, is het merendeel van de ruimtevraag (zowel in aantal als in omvang) afgelopen jaren afkomstig van bedrijven uit Rivierenland. Dat geldt ook voor de grootschalige bedrijven die zich op bedrijfskavels in Rivierenland gevestigd hebben. Het gaat om doorgroeiende bedrijven en/of verplaatsende bedrijven.

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.

3. Medel Afronding voorziet in behoefte

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan het bedrijventerrein. Behoeftte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van de provinciale ramingen bedrijventerreinen van Gelderland. Voor het actuele (plan)aanbod baseren we ons op IBIS. Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie onderstaand figuur. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 2: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in de behoefte binnen het verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep (2025).

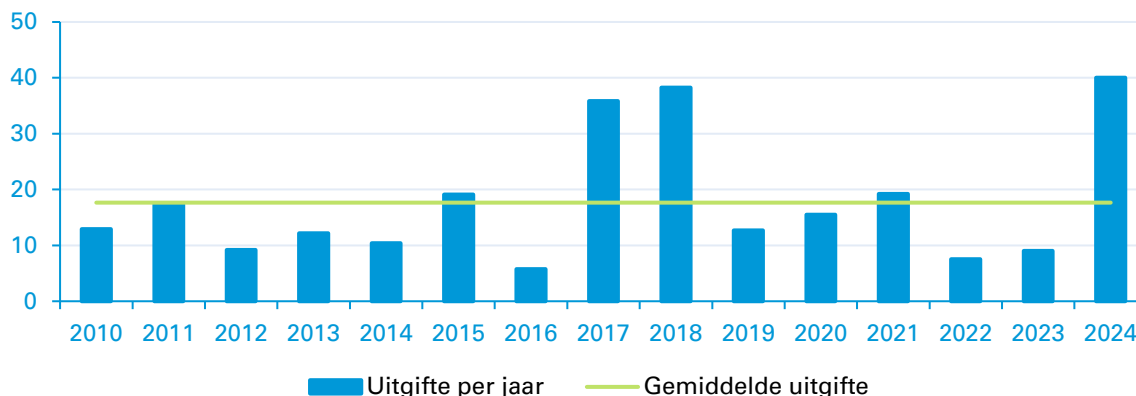
3.1 Vraag naar grootschalige kavels in verzorgingsgebied ruim 70 hectare in de periode 2025 t/m 2034

In totaal in de periode 2010-2024 circa 300 hectare uitgegeven, jaarlijks gemiddeld 18 hectare

In de periode 2010 tot en met 2024 is er in totaal in de regio Rivierenland circa 300 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Het merendeel van de uitgiftes (60%) vond plaats op een klein aantal bedrijventerreinen: Bedrijvenpark Medel (Afronding) (73 hectare), De Wildeman I + II (43 hectare), Hondsgemet Zuid (22 hectare) en Doejenburg II (13 hectare). Als we kijken naar de sectorale verdeling van de uitgifte, dan constateren we dat circa 50% van de uitgifte (in omvang) voor rekening is gekomen van logistieke bedrijven en/of groothandel. In veel gevallen betrof het ook de uitgifte van grootschalige kavels. Een kleine 15% kwam voor rekening van maakindustrie en overige uitgifte vond plaats in diverse MKB-sectoren (bouw, handel, reparatie).

Over de periode 2010 tot en met 2024 is er gemiddeld per jaar 18 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Wel zien we grote verschillen tussen de jaren. Zo is er in de jaren 2017, 2018 en 2024 meer dan 35 hectare uitgegeven. De gemiddelde uitgifte is ongeveer gelijk aan de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (zie hieronder).

Figuur 3: Uitgifte bedrijventerreinen 2010 tot en met 2024 in hectare



Bron: IBIS Gelderland (2010-2024), peilmoment januari 2025

Totale ruimtevraag Rivierenland in periode 2025 t/m 2034 voor de doelgroep van Medel Afronding: Circa 33 tot 71 hectare

Om de ruimtevraag voor het verzorgingsgebied in beeld te brengen, maken we gebruik van behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Gelderland (2023). In de provinciale prognose wordt op het niveau van de provincie Gelderland de behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht. We vertalen de prognose naar de periode 2025-2034.

De totale uitbreidingsvraag in de regio Rivierenland bestaat naar verwachting uit circa 81 tot 187 hectare netto in de tienjaarsperiode 2025 t/m 2034. Zie ook onderstaande tabel.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in Rivierenland in hectare netto

	EIB laag	EIB hoog
2025 t/m 2030	68	122
2031 t/m 2034	13	65
2025 t/m 2034	81	187

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2025)

De prognose wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen doet zich echter steeds minder voor op basis van sectorafbakening. Daarom is in de provinciale prognose de uitbreidingsvraag uitgesplitst naar vier typen werkmilieus: gemengd/interactie, regulier, XXL-logistiek en grootschalig HMC. In bijlage A worden deze verschillende werkmilieus verder toegelicht.

Op Medel Afronding worden kavels met een omvang van minimaal 4 hectare gerealiseerd. Dit betekent dat het terrein naar verwachting zal voorzien in de behoefte van het werkmilieu XXL logistiek. We hanteren de verdeling van de totale uitbreidingsvraag naar de verschillende typen werkmilieus die ook wordt gehanteerd in de provinciale behoefteraming.

Zie onderstaande tabel voor de verwachte uitbreidingsvraag per werkmilieu.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag in Rivierenland naar werkmilieu in hectare netto in de periode 2025 t/m 2034

Werkmilieu	EIB Laag	EIB Hoog
Gemengd/interactie	3	12
Regulier	30	71
XXL-logistiek	33	71
Grootschalig HMC	15	33
Totaal	81	187
Totale uitbreidingsvraag beoogde doelgroep	33	71

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Er is in totaal 22,5 hectare netto aan vervangingsvraag in Rivierenland. Maar omdat dit om kleinere kavels dan 4 hectare gaat, is dit geen vraag waarin het plangebied van Medel Afronding kan voldoen.

Gelet op historische uitgifte en dynamiek is bovenkant van bandbreedte reëel

Hiermee komt de totale ruimtevraag voor Rivierenland in het verzorgingsgebied in de periode 2025 t/m 2034 uit op zo'n 33 tot 71 hectare netto. Let wel: dit betreft de ruimtevraag vanuit de specifieke doelgroep XXL-logistiek. De totale vraag naar bedrijfskavels is groter. Uit de prognose voor de provincie Gelderland weten we bovendien dat sprake is van een aanhoudende vraag na 2034, in elk geval tot 2040. Dit betekent dat de ruimtevraag tot 2040 groter is dan hierboven beschreven. Gelet op de historische uitgifte en aanhoudende dynamiek in de logistieke sector verwachten we dat de bovenkant van de bandbreedte ('hoog') het meest reëel is voor de daadwerkelijke ruimtevraag die verwacht kan worden in de regio.

3.2 Hard planaanbod grootschalige kavels op bedrijventerreinen verzorgingsgebied is zeer beperkt

In totaal is er volgens IBIS Gelderland (en check bij gemeenten) nog circa 65 hectare uitgeefbaar op de bedrijventerreinen in regio Rivierenland. Deze plannen en ontwikkelingen zijn in de actualisatie van het vorige RPW in 2023 op 'groen' gezet en hier zijn ontwikkelingen in volle gang.

Tabel 3: Uitgeefbaar aanbod per bedrijventerrein in ha (grootschalig dikgedrukt)

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar	Onder optie
Culemborg	Pavijen V	-	5	-
Neder-Betuwe	Bonegraaf Oost uitbreiding	-	0,5	-
	Casterhoven bedrijvigheid	-	0,2	-
	Poort van Ochten	-	1,1	-
Tiel ¹	Kellen	-	-	1,8
	Medel Afronding (fase 2)	-	²	23
West Betuwe	Beesd Noord Homburg	-	0,5	0,1
	Hondsgemet Zuid	1	-	-
	Kerkewaard uitbreiding	-	5,1	10³
	Nieuwe Steeg	-	1,1	-
	Waardenburg West uitbreiding	-	2,4	-
	Zeiving Noord-West	1	-	-
West Maas en Waal	Veesteeg Zuid-West	-	-	4,5
	Industrieterrein Wamel	-	-	1,5
Zaltbommel	De Wildeman 1 (Veilingweg)	1	-	-
	De Wildeman 1	3	-	-
	Rondgang II Gameren			5
Totaal		6,0	15,9	55,4
Totaal grootschalig aanbod		0	0	33

Bron: IBIS Gelderland, bewerking Stec Groep (2025), peilmoment januari 2025

In het nieuwe (concept) RPW is daarnaast nog een plan opgenomen voor grootschalige bedrijvigheid. Dit is het plan Hondsgemet-Noord, waar 10 tot 15 hectare netto voor de grootschalige doelgroep is opgenomen.

¹ Op Medel Afronding in Tiel – de projectlocatie – zijn circa 23 hectare uitgegeven per 1-1-2025. Nog eens 23 hectare is onder optie en/of koopovereenkomst. De verwachting is dat deze snel definitief verkocht worden. De 9 hectare die nu extra mogelijk wordt gemaakt, is hier nog geen onderdeel van.

² Idem. De 9 hectare die nu niet direct uitgeefbaar is, zijn onderdeel van deze Ladder rapportage.

³ De 10 hectare die onder optie is betreft een aangekondigde uitbreiding van het naastgelegen bedrijf met een warehouse en een containerterminal.

In totaal is er, exclusief het aanbod in het plangebied waar deze Ladder over gaat, circa 43 tot 48 hectare planaanbod voor de doelgroep van Medel Afronding (grootschalige bedrijfskavels) in het verzorgingsgebied. Op het grootste deel van die kavels ligt ook een optie en/of koopovereenkomst.

Als we naar de totale ruimtevraag kijken – alle typen kavels – dan wordt een ruimtevraag van minimaal 80 tot circa 190 hectare verwacht, terwijl er ‘slechts’ 76 hectare hard (plan)aanbod is in de regio Rivierenland.⁴

3.3 Bestaand stedelijk gebied kan slechts beperkt in ruimtevraag grootschalige doelgroep voorzien

Leegstand van grootschalige panden is beperkt

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 leegstand in bedrijfstvastgoed beperkt is en dat de bestaande bedrijventerreinen voldoende tot goed functioneren. We analyseren dit nader.

Het bestaande aanbod in de regio Rivierenland laat zien dat er op dit moment (peildatum juli 2025) circa 400.000 m² aan bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: Funda in Business). Het betreft circa 5% van de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.⁵ 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.

Het bestaande aanbod in Riviereland laat zien dat er op dit moment (peildatum juli 2025) in het grootschalige segment een aanbod van 6 panden is. We hebben een analyse gemaakt van de leegstand en per plek geconcludeerd of deze past bij de doelgroep voor Medel Afronding én niet voorkomt in de eerder genoemde plannen. Vier panden voldoen aan deze criteria.

Tabel 4: Analyse leegstand die in potentie geschikt zijn voor doelgroep

Adres, Gemeente - (bedrijventerrein)		Omvang	Opmerking
Homoetstraat 3B, Buren – (Homoetstraat)		39.000 m ²	Passend voor doelgroep Medel Afronding. Eigenaar opteert voor herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ligging ten opzichte van de snelweg is suboptimaal.
Erasmusweg 3, Culemborg – (Pavijen)		41.403 m ²	Passend voor doelgroep Medel Afronding

⁴ Via het Regionaal Programma Werklocaties (concept juni 2025) wordt wel voorgesorteerd op de ontwikkeling van nieuwe plannen, maar voor het grootste deel zijn planologische procedures nog niet opgestart.

⁵ In Zuidwest-Gelderland (Rivierenland) is een voorraad bedrijfsruimte van circa 7 miljoen vierkante meter.

Poppenbouwing 30, Geldermalsen – (Hoge Weide)		89.939 m ²	Voormalig DC van Blokker. Passend voor doelgroep Medel Afronding
De Merchant, Tiel – (Medel)		67.000 m ²	Al meegeteld in uitgeefbaar aanbod, op Medel Afronding
Simon Stevinstraat 10, Tiel – (Medel)		39.468 m ²	Passend voor doelgroep Medel Afronding
Glasweg 20, Tiel – (Medel)		67.481 m ²	Inbreidingslocatie door herontwikkeling van bestaande bedrijfskavel (zie hieronder)

Bron: Funda in Business (juli 2025), bewerking Stec Groep

We schatten in dat de ruimtevraag naar bedrijfsruimte slechts beperkt kan worden opgevangen in de bestaande leegstaande voorraad bedrijfsruimte. In de regio Rivierenland worden medio juli 2025 slechts vier panden te huur of te koop aangeboden die qua oppervlak voldoen een de beoogde kavelgrootte op Medel Afronding. De leegstand is daarmee relatief klein en de verwachting is dat deze panden – op termijn – weer ingevuld gaan worden, ongeacht de ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels. Het prognosemodel voor bedrijventerreinen voor de provincie Gelderland gaat ook uit van enige leegstand en daarmee schuifruimte voor groeiende bedrijven.

Inbreiding en herontwikkeling ook onvoldoende om ruimtevraag op te vangen

Naast het reguliere aanbod van bedrijfspanden kan ook sprake zijn van herontwikkeling van bestaand vastgoed en bestaande bedrijfskavels. 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.

In het aangeboden aanbod op Funda in Business (medio 2025) worden al enkele plekken zichtbaar. Zo wordt onder andere een pand aangeboden op de locatie van de voormalige Glasfabriek in Tiel op bedrijvenpark Kellen. Deze locatie is circa 7 hectare in omvang. Ook zijn er plannen in voorbereiding in Zaltbommel voor herontwikkeling van privaat terrein voor deze doelgroep. Deze locatie is circa 10 hectare groot, echter de bestaande planologische kaders bieden beperkt ruimte voor bebouwing.

In totaal verwachten we dat 10-15 hectare beschikbaar kan komen als gevolg van herontwikkeling. Hiervoor zijn echter ook nog een aantal stappen te zetten. Dit aanbod is niet op

korte termijn beschikbaar. Als gevolg van de ontwikkeling op Bedrijvenpark Medel is het aannemelijk dat de herontwikkeling en inbreiding op bestaande bedrijfskavels geen vertraging oploopt of op de lange baan geschoven worden. De impact en ruimtelijke effecten zijn dan ook nihil.

3.4 Conclusie: Medel Afronding voorziet in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Binnen de regio Rivierenland is er een totale vraag naar 81 tot 187 hectare aan bedrijventerrein in de periode 2025 tot en met 2034. De langjarige historische uitgifte is ongeveer gelijk aan de bovenkant van deze bandbreedte. De vraag in het hoge scenario is realistisch. De voor de doelgroep van Medel Afronding uitgesplitste vraag circa 70 hectare in het hoge scenario.

Er is 33 hectare aanbod van uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen (planologisch uitgeefbare gronden geschikt voor de eisen van de beoogde doelgroep van Medel Afronding) in de regio Rivierenland, deels gelegen op Medel zelf. Daarnaast is er in het (concept) Regionaal Programma Werklocaties 10 tot 15 hectare aan plannen opgenomen voor grootschalige kavels. Door inbreiding op bestaande bedrijventerreinen de regio kan naar verwachting 10 tot 15 hectare beschikbaar gemaakt worden voor grootschalige bedrijven. Het totale aanbod binnen het verzorgingsgebied van Medel Afronding voor de doelgroep is dus 55 tot 63 hectare netto.

Op basis van de vraag naar en aanbod bedrijfskavel voor grootschalige bedrijvigheid, passend bij de doelgroep van Medel Afronding, concluderen we dat binnen het verzorgingsgebied nog een aanvullende behoefte bestaat aan grootschalige bedrijfskavels. De beoogde uitbreiding van 9 hectare voorziet daarmee in een resterende behoefte. Met de ontwikkeling van de bedrijfskavels zal geen grootschalige leegstand ontstaan en bovendien zal geen sprake zijn van ruimtelijke effecten op andere bedrijfskavels en bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Deze conclusie trekken we op basis van de analyse van vraag naar en aanbod van grootschalige bedrijfskavels. Als we ook de vraag naar en het aanbod van overige bedrijfskavels in Rivierenland beschouwen komen we tot eenzelfde conclusie. Er is meer vraag dan hard (plan)aanbod in de regio.

Bijlage A

Het prognosemodel van de provincie Gelderland is opgebouwd op basis van de regionale sectorstructuur. Per sector is de toekomstige ontwikkeling van de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) berekend om zo de uitbreidingsvraag per sector in beeld te brengen. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. Er wordt echter geconstateerd dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is.

Het doel van het maken van kwalitatief onderscheid in de vraag is dat regio en gemeenten passend aanbod kunnen ontwikkelen om te voorzien in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid moet zich daarom toespitsen op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing én waar regio en gemeenten (beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling. Daarbij zijn twee kenmerken het meest bepalend:

- 1 De activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van hinder
- 2 De (kavel)omvang van een bedrijf

In een matrix met deze twee kenmerken kunnen grofweg vier werkmilieus onderscheiden worden. Vestigingseisen en locatiefactoren verschillen per werkmilieu. Daarmee zorgt deze indeling voor een praktisch onderscheid waarop beleidsmatig en bij locatieontwikkeling te sturen is. Immers, regio en gemeenten hebben primair invloed op locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Een uitgebreidere toelichting op de werkmilieus volgt hierna.

Tabel 5: Indeling vraag bedrijventerreinen naar werkmilieus

	MC 1	MC 2	MC 3	MC 4	MC 5&6
< 1 hectare					
1 tot 4 hectare					
> 4 hectare					

Kleur	Werkmilieu
	Gemengd/interactie
	Regulier
	XXL-logistiek
	Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Gemengd/interactie

Beschrijving

Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie
Type bedrijven	B2B & B2C; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
Multimodaliteit		-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieucategorie	✓		Overwegend in categorie 1 en 2
Kavelomvang		✓	Veelal tot één hectare, incidenteel groter

Regulier

Beschrijving

Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; mkb
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang		✓	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

XXL-logistiek

Beschrijving

Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg	✓		Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer		✓	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	✓		Vanaf 4 hectare

Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Beschrijving

Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met OV van ondergeschikt belang
Milieucategorie	✓		4.1 of hoger
Kavelomvang	✓		Vanaf 1 hectare

Colofon

Datum: 28 juli 2025

Projectnummer: 25.184

Opdrachtgever: Bedrijvenpark Medel

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem en Thomas Hazewindus

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl