

Actualisatie Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024

Regio Rivierenland

Versie 15 februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom een RPW?	3
1.2	Meerjarige programmering in relatie tot toenemende maatschappelijke onzekerheden.....	3
1.3	Aanleiding voor actualisatie Regionaal Programma Werklocaties.....	4
1.4	Economisch beleid van de regio.....	4
2	Vraag en aanbod bedrijventerreinen	6
2.1	Hoe heeft de regio gepresteerd afgelopen jaren?	6
2.2	Kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen	7
2.3	Aanbod van bedrijventerreinen in regio Rivierenland.....	9
2.4	Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen.....	12
2.5	Diverse plannen voor (nieuw) bedrijventerrein in Rivierenland.....	13
3	Voorstel programma RPW vanaf 2022	16
4	Kwalitatieve opgaven	20
4.1	Duurzame werklocaties	20
4.2	Grootschalige bedrijventerreinen.....	21
4.3	Solitaire ontwikkelingen	21
	Bijlage	23
	Raming uitbreidingsvraag.....	23

1 Inleiding

1.1 Waarom een RPW?

Een gezond, veilig, schoon en welvarend FruitDelta. Daar werken we als regio aan door ons te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig gebied. Onze regio kent prachtige steden en mooie dorpen, maar bovenal een uniek buitengebied en staat bekend als de mooiste binnentuin van Nederland. Sinds 2001 werken de regiogemeenten in Rivierenland samen op het gebied van werklocaties. Met de meest recente afspraken, over planning, programmering en toekomstbestendigheid, maken de regiogemeenten gericht werk van onze ruimtelijke-economische randvoorwaarden voor brede welvaart. Belangrijk doel hierbij is om, samen met provincie Gelderland, de balans te bewaken tussen een meerjarig regionaal programma en een onvoorspelbare en weerbarstige praktijk.

Deze samenwerking op regionaal niveau biedt niet alleen kansen om een ruimtelijk economische opgave van een toekomstbestendig vestigingsklimaat aan te pakken op een gemeente-overstijgend niveau, maar juist ook om pro-actief tot slimme oplossingen te komen die meerdere van de opgaven dienen. Evenwichtige keuzes voor de toekomst vragen om goede en betrouwbare samenwerking tussen de betrokken overheden en vervolgens met economische (kennis)clusters en het georganiseerd bedrijfsleven.

1.2 Meerjarige programmering in relatie tot toenemende maatschappelijke onzekerheden

Ten aanzien van deze actualisatie realiseert de regio zich als collectief dat er sprake is van een aantal onzekerheden in relatie tot deze geactualiseerde programmering van werklocaties. Deze onzekerheden en aandachtspunten dienen een rol te hebben in de verdere uitvoering van dit RPW. Dit wordt specifiek onderschreven door de regiogemeenten op de volgende punten:

- Er lopen momenteel (2023) meerdere nationale majeure opgaven op het gebied van stikstof, ruimte en natuurherstel. Deze trajecten kunnen bij de daadwerkelijke uitvoering van het RPW op een later moment tot nieuwe, voortschrijdende of conflicterende inzichten leiden. Hierbij moet bij de uitvoering van het RPW rekenschap worden gegeven.
- Netbeheerder Liander signaleert dat het onmogelijk is om alle terreinen uit het RPW te realiseren voor 2027 als gevolg van overbelasting van de energie-infrastructuur. We zijn blij met de ondernemer gedreven initiatieven in dit kader die reeds gestart zijn sinds het begin van het RPW. Wetgeving speelt hierbij regelmatig wel een complicerende rol. Slimme oplossingen zijn noodzakelijk, maar niet gemakkelijk. Competitie tussen gemeenten danwel te ontwikkelen bedrijventerreinen, moet regionaal voorkomen worden. Prioritering van de realisatie van de terreinen wordt hierbij als een noodzakelijke nadere uitwerking van het RPW gezien. Het aansluiten van bedrijven/bedrijventerreinen dient te passen binnen de capaciteitsplanning van Liander en Tennet.
- Door klimaatverandering is er in Nederland meer kans op hevige regen, droogte, hitte en storm. Bedrijventerreinen krijgen daardoor vaker te maken met schade en overlast. Schade en overlast kunnen optreden in het bedrijfsproces, aan pand en perceel, in de productieketen en de afzetmarkt. Alleen door bedrijven en bedrijventerreinen aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering, kunnen we de schade en overlast verminderen. Daarmee is klimaatadaptatie een noodzakelijk onderdeel van toekomstbestendige bedrijventerreinen. We zijn blij met de ondernemer gedreven initiatieven in dit kader die reeds gestart zijn sinds het begin van het RPW. Uitdaging is wel dat er bij realisatie niet alleen naar de huidige situatie gekeken worden (met behulp van een watertoets) maar ook naar de toekomstige situatie (10-15jaar).
- In de programmering is het bedrijventerreinen 'Zeiving' onderhevig aan mogelijke complicaties. De gemeente is zich bewust van de Nieuwe Hollandse Waterlinie voor de uitbreiding van 'de Zeiving'. Dit kan mogelijk een complicerende factor zijn voor de ontwikkeling. Middels de onderzoeken die nodig zijn voor de bestemmingsplanprocedure zal dit onderdeel geborgd zijn.
- In de programmering is het bedrijventerreinen 'De Geer' onderhevig aan mogelijke complicaties. De provincie heeft opmerkingen ten aanzien van de aard, schaal voor de toekomstige uitbreiding van een bedrijf. Gemeente en Provincie maken daarom nader een afspraak waarbij in afstemming wordt gezocht naar maatwerk.

1.3 Aanleiding voor actualisatie Regionaal Programma Werklocaties

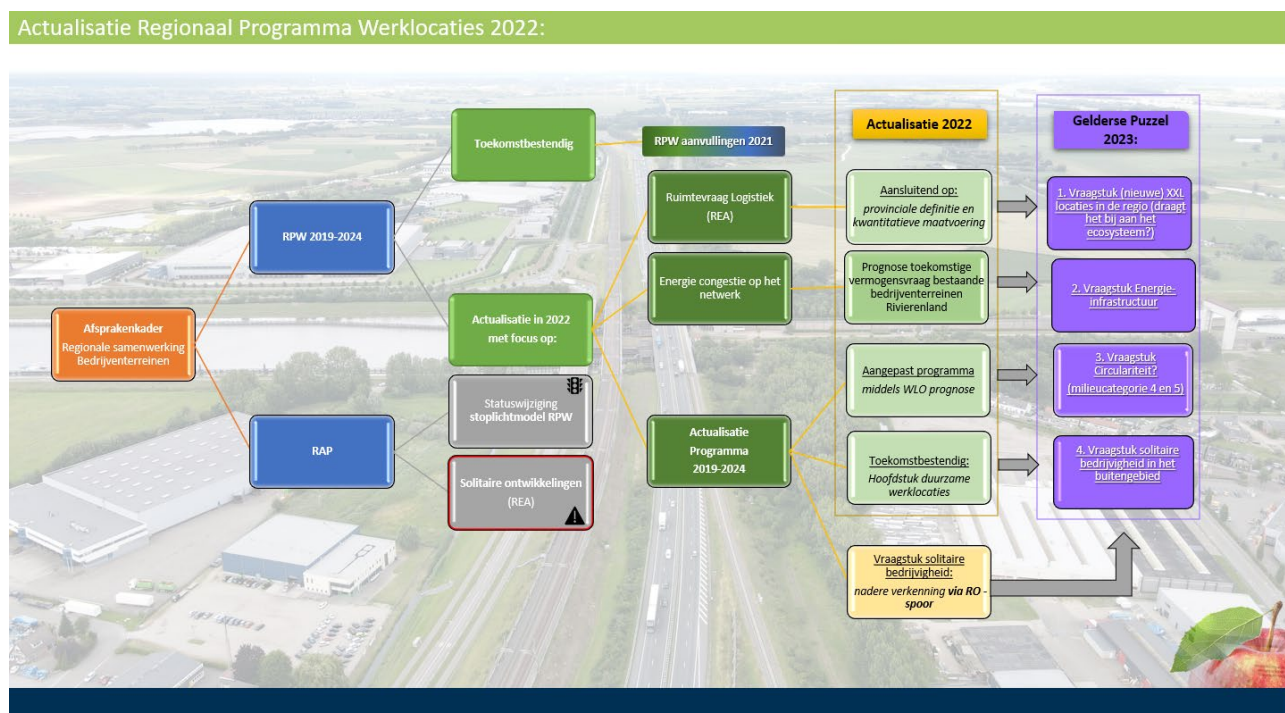
De gemeenten van regio Rivierenland hebben in 2020 het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 vastgesteld. In 2021 hebben de regiogemeenten aanvullende afspraken gemaakt over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen.

De praktijk is daarentegen weerbarstiger en de ontwikkeling van werklocaties is complex. De markt vraag is bijvoorbeeld veel dynamischer dan de realisatie van voldoende aanbod. Gemeenten kunnen hierop moeilijk anticiperen als gevolg van (langdurige) planologische procedures. Ook andere majeure opgaven zoals die rondom stikstof en de capaciteit van de energie-infrastructuur zorgen bovendien voor een toenemende complexiteit. Uit de monitoring van het RPW blijkt ten slotte dat er een discrepantie bestaat tussen de geconstateerde marktbehoefte in de (lokale) praktijk van de regio en de geprognosticeerde toekomstige markt vraag die voortkomt uit (verplichte) prognosemodellen.

Om recht te doen aan het dynamische karakter van de regionale samenwerking is in het RPW 2019 afgesproken deze na twee jaar te actualiseren. De regio Rivierenland heeft Stec Groep daarom gevraagd de oorspronkelijke vraagstelling en programmering uit 2019 – samen met de regiogemeenten – te actualiseren. Hiermee kan de regio zo goed mogelijk inspelen op het complexe speelveld waarin zij zich bevindt.

Nota bene: In de actualisatie van het RPW blijven de geformuleerde doelstellingen en werkwijze zoals verwoord in het oorspronkelijke RPW 2019 en de aanvulling (2021) voorlopig van kracht.

Figuur 1: Schematische weergave actualisatie RPW



Bron: regio Rivierenland

1.4 Economisch beleid van de regio

Sinds de laatste aanvullingen op het RPW 2019-2024 van de regio (gemaakt in 2021) is er sprake van vastgesteld nieuw economisch regionaal beleid. Begin 2022 heeft het Algemeen Bestuur van de regio namelijk het economische ambtiedocument voor de periode 2022-2025 bekrachtigd. Doel hierbij is niet om de economie alleen maar te willen laten groeien, maar het gericht stimuleren van de brede welvaart in de regio. Bij het nastreven van duurzame, brede welvaart houden we in dat proces rekening met de brede context van de regio. Wij werken vervolgens, als de overheidspartners van FruitDelta Rivierenland, samen vanuit onze ambitie: het economisch, sociaal en ecologisch kapitaal in onze regio verder versterken.

Sinds het StER convenant uit 2001 werken de regiogemeenten samen op het gebied van bedrijventerreinen. Door het als een belangrijke opgave te benoemen voor het speerpunt *Logistiek & Vestigingsklimaat bedrijven* in het nieuwe economische ambitiedocument is het belang van de bedrijventerreinen opnieuw gezamenlijk onderschreven.

Het geformuleerde uitgangspunt is:

“Gezamenlijk werk maken van duurzame groei en verduurzaming van bedrijventerreinen: aandacht, flexibiliteit, servicegerichtheid en maatwerk om bedrijven op de beste plek te krijgen.” In lijn met de Ruimtelijke Strategische Visie (2019) en het huidige RPW moet verder worden ingezet op clustering bij bestaande logistieke bedrijventerreinen die multimodaal ontsloten zijn.”

Voor meer achtergrond informatie over de geformuleerde economisch opgaven en uitdagingen van de regio en het RSF bedoeld ter aanjagen van projecten op die opgaven, kijk op www.fruitedelta.nl.

2 Vraag en aanbod bedrijventerreinen

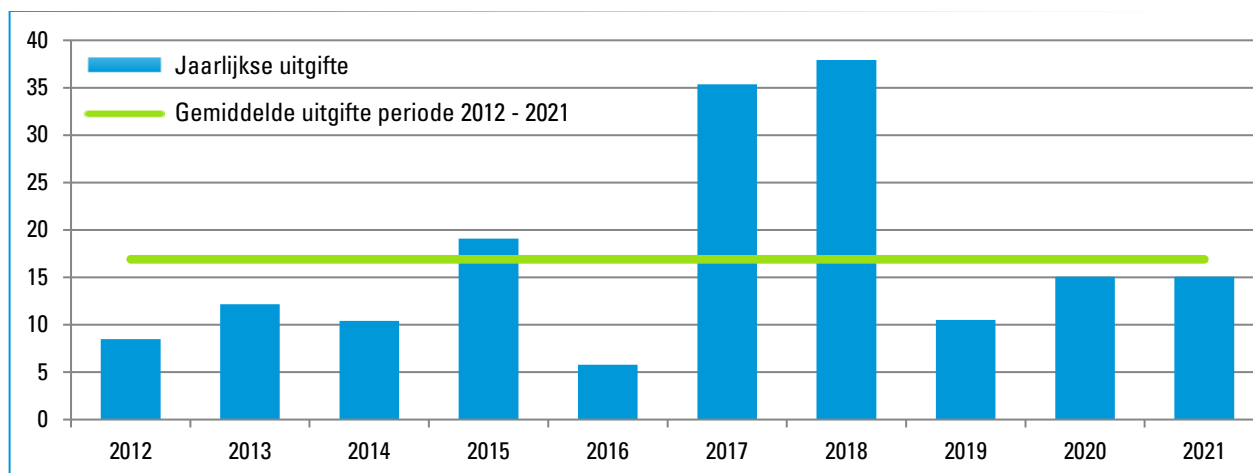
2.1 Hoe heeft de regio gepresteerd afgelopen jaren?

In regio Rivierenland werd in de periode 2012-2021 zo'n 170 hectare aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen verkocht. Sinds 2012 vond ruim 55% van alle uitgiftes (in hectare) in de regio plaats op Bedrijvenpark Medel Rivierenland (38 hectare), Hondsgemet Zuid (20 hectare) en De Wildeman I en II (35 hectare). Zo'n 67% (114 hectare) hiervan werd verkocht in de afgelopen vijf jaar. Het merendeel (in hectares) van de uitgiftes vond plaats op de (sub)regionale terreinen: Hondsgemet Zuid (17 hectare), De Wildeman I en II (circa 30 hectare) en Bedrijvenpark Medel Rivierenland (25 hectare).

Ook op de lokale terreinen in de regio werd veel grond uitgegeven. De afgelopen jaren werd er op zo'n 45 verschillende bedrijventerreinen bedrijventerreingrond uitgegeven. In de periode 2019-2021 varieerde de uitgifte op deze terreinen van 0,1 tot 6,5 hectare per jaar. De uitgifte in hectares is relatief beperkt (o.a. door beperkt aanbod), maar in aantal vestigingen juist groot. Een uitgifte van drie hectare op een lokaal terrein betekent namelijk al snel de vestiging van zo'n tien bedrijven. Dit terwijl de uitgifte van drie hectare op een regionaal terrein vaak door slechts één bedrijf wordt ingevuld. De lokale bedrijventerreinen vormen daarmee een belangrijke vestigingslocatie voor lokaal MKB en zorgen daarmee voor veel lokale werkgelegenheid.

Op de bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland is in zijn geheel in de periode 2012 t/m 2021 gemiddeld zo'n 17 hectare per jaar uitgegeven, dit ligt net boven de geprognosticeerde 16,0 tot 16,5 hectare per jaar voor de periode 2016 t/m 2025. De uitgifte in de periode 2017 t/m 2021 lag gemiddeld op circa 23 hectare per jaar, dit is boven de geprognosticeerde 16 tot 16,5 hectare per jaar. Met name in 2017 en 2018 is veel hectare bedrijfsgrond uitgegeven (in totaal 73 hectare). Dat de uitgifte in deze periode boven de gemiddelde verwachte jaarlijkse vraag ligt, lijkt gezien de hoogconjunctuur logisch. Opvallend is echter ook dat met name in de laatste periode Bedrijvenpark Medel 'vol' raakte, waardoor de grote ruimtevragers niet hier gefaciliteerd konden worden. Een deel van de vraag week uit naar Zaltbommel, maar ook naar locaties buiten de regio. Naar verwachting zal de hoge uitgifte zich nog enkele jaren doorzetten en mogelijk daarna op termijn weer wat dalen (richting laagconjunctuur). De geprognosticeerde 16 tot 16,5 hectare per jaar voor de periode 2016 t/m 2025 lijkt daarmee (vooralsnog) goed aan te sluiten op de praktijk.

Figuur 2: Uitgifte op bedrijventerreinen in regio Rivierenland tussen 2012 en 2021



Bron: IBIS, 2021; grafische bewerking Stec Groep, 2022.

UITGANGSPUNT LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

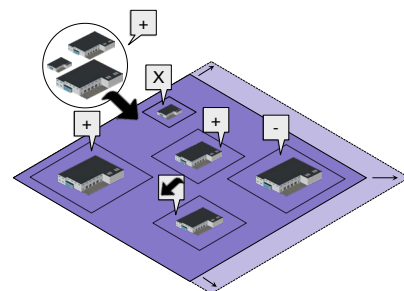
De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) blijft een belangrijke randvoorwaarde bij de actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties. Bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nieuw bestemmingsplan, wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht) moet de Ladder namelijk worden doorlopen. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Provincie Gelderland ziet in de Ladder een belangrijk sturingsmechanisme en heeft deze vastgelegd in haar Omgevingsvisie. 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.

2.2 Kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen

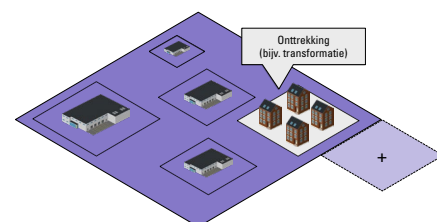
De ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de regio Rivierenland bestaat uit drie componenten:

(1) uitbreidingsvraag en (2) vervangingsvraag:

Uitbreidingsvraag: dit is vraag 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 werkgelegenheidsgroei, 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 nieuwvestigingen. Deze vraag berekenen we op basis van onze eigen (geüpdatet) behoefte-raming en vastgestelde vraagraming van de provincie Gelderland (op basis van WLO-scenario's). De uitbreidingsvraag vormt circa 95% van de totale ruimtevraag.



Vervangingsvraag: dit is vraag die ontstaat doordat een bedrijfsfunctie zijn bestemming verliest door bijvoorbeeld sloop of door transformatie naar een andere functie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de uitplaatsing van bedrijven van het ene naar het andere (bestaande) bedrijventerrein ten behoeve van verkleuring / transformatie van het originele terrein naar bijvoorbeeld een woonwijk. Vervanging vormt door de jaren heen circa 5% van de totale ruimtevraag.



Uitbreidingsvraag op basis van langjarige prognose bedrijventerreinen provincie Gelderland (Ecorys, 2019)

Ecorys heeft, in opdracht van de provincie Gelderland, de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de regio Rivierenland bepaald. De prognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van twee parameters:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid of toegevoegde waarde¹
- het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt

Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld.

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste paramater in deze raming. 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 periode 2019-2030 bepaald op circa 31 (laag) tot 172 (hoog) hectare. Voor de periode 2030-2035 bedraagt de ruimtevraag 9 (laag) tot 90 (hoog) hectare. Dit betekent (uitgaande van een lineaire verdeling per 5 jaar)

¹ Voor de sectoren industrie en logistiek is de ontwikkeling in werkgelegenheid niet representatief en wordt er door Ecorys uitgegaan van de ontwikkeling in toegevoegde waarde in plaats van de ontwikkeling in werkgelegenheid.

een ruimtevraag van zo'n 27,1 (laag) tot 165 (hoog) voor de periode 2022-2032. Hiermee komt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in deze periode uit op 2,7 tot 16,5 hectare.

Tabel 1: Prognose uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Rivierenland

	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2050
Laag	15	16	9	29
Hoog	86	86	90	269

Bron: Langjarige prognose bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys, 12 juli 2019

Uitbreidingsvraag op basis van (geüpdatet) behoefteraming Stec Groep (2022)

We verwachten voor de regio Rivierenland dat het hoge scenario van de provinciale prognose het meest realistisch is. Op bedrijventerreinen in Rivierenland is in de periode 2012 t/m 2021 namelijk gemiddeld 17 hectare per jaar uitgegeven. Hiermee ligt de historische uitgifte hoger dan het hoge scenario van Ecorys.

Stec Groep heeft een behoefteraming opgesteld voor regio Rivierenland (zie bijlage). Op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (eveneens de WLO-scenario's), locatietypevoorkeur en terreinquotiënt (de ontwikkeling van het benodigde aantal vierkante meters per arbeidsplaats) is de ruimtevraag voor de regio Rivierenland geraamd. Stec Groep komt daarbij op een verwachte ruimtevraag voor de periode 2022-2032 van circa 118 (laag) tot 188 (hoog) hectare. Hiermee bedraagt de jaarlijkse vraag 12 tot 19 hectare.

Deze raming is daarmee hoger (zeker in het WLO-laag scenario) dan de raming van Ecorys. Op basis van de geüpdatet prognose van Stec Groep, de uitgifte in de afgelopen 10 jaar (170 hectare) en de ontwikkelingen in de markt, kan regio Rivierenland beargumenteren dat de onderkant van de bandbreedte van de provinciale prognose (WLO-laag scenario) naar verwachting niet realistisch is. Ook de bovenkant van de bandbreedte is aan de lage kant. De regio gaat daarom uit van een uitbreidingsvraag op basis van de prognose van Stec Groep (118 tot 188 hectare in de periode 2022-2032).

BOVENREGIONALE BELEIDSRUIMTE GROTENDEELS MEEGENOMEN IN RAMINGEN

De gehanteerde 'bovenregionale vraag' blijft lastig in te schatten. Voor een deel wordt deze vraag meegerekend in de prognoses maar tegelijkertijd blijkt deze vraag niet of nauwelijks modelmatig te prognosticeren. Onverwachte XXL-ruimtevragers zijn niet te voorspellen maar kunnen wel een forse stempel op de uitgifte drukken, zo blijkt ook wel uit de forse uitgifte in de afgelopen jaren aan dergelijke bedrijven in Rivierenland. Sterker nog: Rivierenland kenmerkt zich door een sterke bovenregionale vraag (zeker in vergelijking tot andere regio's in Nederland). Die bovenregionale vraag komt grotendeels voort uit de geografisch gunstige ligging van regio Rivierenland, in combinatie met een goede bereikbaarheid per weg, water en het spoor (internationaal gezien). De (boven)regionale vraag heeft vaak een logistiek karakter, maar is verder divers en inhoudelijk gezien dynamisch. De bovenregionale vraag is in de huidige ramingen grotendeels al meegenomen. Voor XXL logistieke vestigingen geldt dat de regio expliciet de keuze heeft gemaakt in het economisch ambitiedocument (2022) om te richten op een toekomstbestendig logistiek ecosysteem. Dit betekent dat de regio bij vestiging toetst op bijdrage aan dit ecosysteem en dus regionale meerwaarde. Op Bedrijvenpark Medel (Afronding) wordt hier binnenkort voor het eerst mee gewerkt. De keuze voor kwaliteit in plaats van kwantiteit betekent dat er ook 'nee' verkocht kan worden aan bedrijven die onvoldoende bijdragen aan de gestelde ambities.

Naar verwachting 7,5 hectare concrete vervangingsvraag

Op basis van de opgaven van de gemeenten in regio Rivierland is de verwachting dat er op korte tot middellange termijn sprake zal zijn van twee transformatie/vervangingsopgaves. De provincie Gelderland stelt als 'voorwaarde' voor meetellen van de 'transformatie/vervangingsvraag' dat het project binnen nu en maximaal 4 jaar wordt uitgevoerd en dat financiële dekking aanwezig is. In de gemeente Culemborg speelt op dit moment de transformatie van (een deel van) bedrijventerrein Pavijen I. In eerste instantie gaat het om zo'n 10 hectare bruto die de gemeente actief gaat herontwikkelen. In een later stadium volgt er nog zo'n 3 à 4 hectare. Dit blok zal op basis van zelfrealisatie herontwikkeld worden. In totaal zorgt deze ontwikkeling voor een vervangingsvraag van zo'n 7 à 8 hectare. Deze ruimte is op Pavijen V (6 hectare) en in leegstand momenteel nog voorhanden. Deze aantallen zijn momentopnames en kunnen in de toekomst

veranderen. Daarnaast transformeert de gemeente West-Betuwe de oude locatie van Welkoop (onderdeel bedrijventerrein Lingewaarden) naar wonen. Het gaat om een locatie van 1,5 hectare. Ten slotte wordt het Veilingterrein in Tiel getransformeerd van werklocaties (met ruimte voor bedrijventerrein, kantoren en vrije tijd) naar wonen. Het gaat om ongeveer 1,6 hectare vervangingsvraag.

TRANSFORMATIE BEDRIJVENTERREIN DE OVEN ASPEREN

Bedrijventerrein de Oven in Asperen (West-Betuwe) wordt geleidelijk getransformeerd van een bedrijventerrein met milieucategorie 4 naar een woon-werklocatie. Om dit mogelijk te maken is aan de westkant van bedrijventerrein Zeiving 6 hectare gereserveerd voor verplaatsende bedrijven vanaf bedrijventerrein de Oven (vervangingsvraag). Naar aanleiding van het nieuwe bedrijventerreinenbeleid van de gemeente West-Betuwe is echter de vraag gesteld of deze koppeling moet blijven bestaan. Een andere optie is dat de westkant van bedrijventerrein Zeiving zelfstandig ontwikkeld wordt. In 2022 vinden hierover gesprekken plaats met de projectontwikkelaar.

2.3 Aanbod van bedrijventerreinen in regio Rivierenland

Circa 45,1 hectare aan planologisch uitgifbare bedrijventerreinen in harde plannen

In regio Rivierenland is momenteel (peildatum 1-1-2022), op basis van IBIS-Gelderland, nog circa 45,1 hectare netto bedrijventerrein uitgifbaar in harde plannen (bestemmingsplannen die vastgesteld en onherroepelijk zijn).

... hiervan is 11,6 hectare inmiddels verkocht

Op basis van informatie van de gemeenten in regio Rivierenland blijkt dat hiervan inmiddels 11,6 hectare is verkocht (begin 2022). Het gaat hier om (een deel van) het overgebleven aanbod op de bedrijventerreinen Buren III (Buren), De Kampen Noord (Maasdriel), Bedrijvenpark Medel Rivierenland (Tiel), Industrierrein Beneden Leeuwen (West Maas en Waal), Bedrijventerrein Langerak (Zaltbommel) en Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef (Zaltbommel).

... hiervan 6,1 hectare gereserveerd en 1 hectare niet meer uitgifbaar

Daarnaast is er nog eens 6,1 hectare bedrijventerrein gereserveerd door de gemeenten. Het gaat om het aanbod op Doejenburg II in Buren en over 0,1 hectare op Hondsgemet Zuid (West Betuwe). Over dit kavel wordt momenteel onderhandeld. De overige hectare op Hondsgemet Zuid is (in verband met de discussie over de aanleg van de provinciale weg) momenteel niet uitgifbaar.

Ongeveer 27 hectare (op termijn) daadwerkelijk uitgifbaar

Van de 45,1 hectare aanbod (volgens IBIS) is daarmee ongeveer 27 hectare bedrijventerrein (op termijn) ook daadwerkelijk uitgifbaar. Dit aanbod bestaat uit kavels op Doejenburg II (Buren), Pavijen V (Culemborg), Bedrijvenpark Medel fase 1b (Tiel), Kellen (Tiel) en Zeiving Noord-West (West Betuwe). Hierbij zijn drie kanttekeningen te plaatsen:

1. Ten eerste wordt bedrijvenpark Medel fase 1b onderdeel van het zachte plan Medel (fase 2). De hectares uit beide plannen worden samengevoegd tot één grote bedrijventerreinontwikkeling. Dit aanbod is daardoor nu nog niet uitgifbaar.
2. Daarnaast vindt over het resterende aanbod op Hondsgemet Zuid (1 hectare) intern discussies plaats. Het nog beschikbare aanbod ligt op het 'eilandkavel'. Dit kavel grenst aan de provinciale weg. Door discussies over de verlegging van deze weg is het onzeker of dit kavel ooit nog uitgegeven wordt.
3. Ten slotte is het aanbod op Pavijen V gereserveerd voor de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de transformatie van Pavijen I.

CONCLUSIE: RESTERENDE BEHOEFTE (VRAAG-AANBOD) VAN CIRCA 80 TOT 150 HECTARE

- Op basis van de gehanteerde WLO-scenario's uit de vraagraming van Stec Groep, zal de totale vraag tot 2032 uitkomen op maximaal 118 tot 188 hectare.
- Door reserveringen en verkopen in het begin van 2022 is zo'n 18,7 hectare van deze vraag al ingevuld. De resterende vraag bedraagt daarom nog 99 tot 169 hectare in de periode 2022-2032.

- Aanvullend daarop bestaat er, door de transformatie een concrete vervangingsvraag van 6 hectare in de gemeente Culemborg, 1,5 hectare in de gemeente West-Betuwe en 1,6 hectare in de gemeente Tiel. De aanvullende vervangingsvraag zal ook landen in deze gemeenten. De totale vraag voor de regio komt daarmee in de periode 2022-2032 uit op 108 tot 178 hectare.
- Op basis van de (harde) planvoorraad staat daar tegenover een bestaand aanbod van zo'n 27 hectare.
- Er resteert een planologische behoefte van circa 80 tot 150 hectare te ontwikkelen bedrijventerrein tot het jaar 2032.

Tabel 2: Overzicht hard planaanbod² regio Rivierenland

Gemeente	Plannaam	Profiel	Type	Netto uitgeefbaar (IBIS 1-1-2022)	Netto uitgeefbaar (gemeenten 1-6-2022)	Toelichting
Buren	Buren III Uitbreiding	Gemengd	Lokaal	0,8 ha.	0 ha.	Buren III is volledig uitgegeven.
Buren	Doejenburg II	Gemengd	Lokaal	6,0 ha.	0,8 ha.	Op Doejenburg II wordt onderhandeld over de laatste kavels. Op 1,8 hectare rust een reservering of optie. Koopcontracten worden momenteel afgerond. Er is daarnaast nog 0,8 hectare uitgeefbaar.
Culemborg	Pavijen V	Gemengd	Regionaal	5,9 ha.	5,9 ha.	Er zijn geen kavels meer beschikbaar. Alle restkavels op Pavijen V zijn gereserveerd door de gemeente. Hier wordt de verplaatsingsvraag als gevolg van de transformatie van Pavijen I naar wonen opgevangen.
Maasdriel	De Kampen Noord	Gemengd	Lokaal	0,8 ha.	0 ha.	Kampen Noord is volledig uitgegeven.
Tiel	Bedrijvenpark Medel Afronding	Logistiek	Regionaal	(was 17,5 ha.)	47 ha.	Bedrijvenpark Medel fase 1b afronding is per november 2022 onherroepelijk en daarmee een hard plan
Tiel	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	Gemengd	Regionaal	4,0 ha.	0 ha.	Er zijn geen kavels meer beschikbaar. Bedrijvenpark Medel fase 1 is helemaal uitgegeven. De grondexploitatie wordt gesloten.
Tiel	Kellen	Gemengd	Lokaal	2,0 ha.	2,0 ha.	Het betreft braakliggend terrein waar mitigerende maatregelen zijn getroffen om beschermde diersoorten te verplaatsen. Het terrein grenst aan de locatie van de voormalige glasfabriek. De locatie van de voormalige glasfabriek is sinds 2018 in particulier bezit. De eigenaar van de grond is een ontwikkelende belegger van logistiek vastgoed. Momenteel wordt een deel van het terrein verhuurd. Op een ander deel bouwen zij zelf. Daarnaast ligt er op deze locatie nog 25 hectare ontwikkelruimte vast in een hard bestemmingsplan met de enkelbestemming 'bedrijventerrein', onder andere watergebonden en hogere milieucategorie. Deze grond kan daarmee invulling geven aan een deel van de vraag naar bedrijventerreinen. Doordat de grond in particulier eigendom is, is het echter onzeker of en wanneer dit gebeurt.
West Betuwe	Hondsgemet Zuid	Gemengd	Regionaal	1,1 ha.	0 ha.	Over 1.000 m ² wordt onderhandeld. De overige 10.000 m ² ligt op het 'eilandkavel'. Door discussies over de verlegging van de provinciale weg wordt dit kavel voorlopig niet uitgegeven.
West Betuwe	Zeiving Noord-West	Gemengd	Lokaal	1,0 ha.	1 ha.	Het resterende kavel is in eigendom van een projectontwikkelaar.
West Maas en Waal	Industrieterrein Beneden Leeuwen	Gemengd	Lokaal	0,2 ha.	0 ha.	Industrieterrein Beneden Leeuwen is volledig verkocht.
Zaltbommel	Bedrijventerrein Langerak	Woon-werk	Lokaal	5,3 ha.	0 ha.	Het bedrijventerrein Langerak is volledig verkocht.
Zaltbommel	Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef	Gemengd	Lokaal	0,5 ha.	0 ha.	Het bedrijventerrein Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef is volledig verkocht.
Totaal				45,1 ha.	56,7 ha.	

Bron: IBIS Gelderland, peildatum januari 2022 en gemeentelijke inventarisatie (medio 2022).

² 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.

2.4 Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen

We constateren – op basis van gesprekken met gemeenten en concrete aanvragen van bedrijven voor ruimte – dat de behoefte aan bedrijfsgrond in Rivierenland wijdverspreid is. In alle gemeenten is sprake van ruimtevraag vanuit het bedrijfsleven. Voor een groot aantal eindgebruikers (voornamelijk die met een lokale oriëntatie) is de beschikbaarheid van alternatieve kavels (in een andere gemeente) vaak geen redelijk alternatief gebleken, om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die zij hebben. Dit als gevolg van een lokale gebondenheid qua personeelsbestand of afzetmarkt. Vandaar dat het wenselijk is om invulling te geven aan die lokale behoefte.

Om de totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Rivierenland te vertalen naar de vraag voor de individuele gemeenten, baseren we ons op drie parameters:

- Aandeel in uitgifte bedrijventerreinen over periode 2012-2021 (IBIS Gelderland);
- Aandeel in totale voorraad bedrijventerrein, peildatum januari 2022 (IBIS Gelderland);
- Aandeel in totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen, peildatum december 2020 (PWE).

Per parameter berekenen we telkens het aandeel van de betreffende gemeente binnen het totaal van de regio Rivierenland. Op basis van deze parameters schatten we het aandeel van de betreffende gemeenten in (op basis van het gemiddelde van de drie parameters). Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 109 tot 179 hectare de regio Rivierenland, betekent dit onderstaande verdeling. Let wel, deze verdeling is indicatief.

Tabel 3: Kwantitatieve vraagverdeling per gemeente

Gemeente	Aandeel	Minimale vraag (netto ha)	Maximale vraag (netto ha)
Buren	5%	5,0	8,5
Culemborg	7%	12,9 (incl. vervanging van 6 ha)	17,8 (incl. vervanging van 6 ha)
Maasdriel	6%	5,9	10,1
Neder-Betuwe	7%	6,9	11,8
Tiel	30%	31,3 (incl. vervanging van 1,6 ha)	52,3 (incl. vervanging van 1,6 ha)
West-Betuwe	20%	21,3 (incl. vervanging van 1,5 ha)	35,3 (incl. vervanging van 1,5 ha)
West Maas en Waal	7%	6,9	12,1
Zaltbommel	18%	17,8	30,4
Totaal regio	100%	109	179

Bron: Stec Groep, 2022.

Merendeel van vraag doet zich voor in grootschalig segment

In het RPW 2019 wordt onderscheid gemaakt naar verschillende grootteklassen. Op basis van uitgifte in de afgelopen jaren en een landelijke inventarisatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), verwachten we dat vraagverdeling uit het RPW 2019 ook voor de actualisatie nog goed bruikbaar is. Dit betekent concreet dat de totale kwantitatieve vraag van 100 tot 170 hectare (exclusief 9 hectare vervangingsvraag in Culemborg, West-Betuwe en Tiel) naar grootteklasse kan worden vertaald zoals in onderstaande tabel is weergegeven. In deze verdeling gaan we er daarnaast vanuit dat de vervangingsvraag (in Culemborg, West-Betuwe en Tiel), kavels tussen de 0,5 en 1 hectare zal betreffen.

Tabel 4: Verdeling vraag naar omvang kavel in bandbreedte³

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag tot 2032 in hectare
< 5.000 m ²	20%	20-34
5.000 m ² – 1 hectare	15%	25-36
1 – 3 hectare	15-20%	15-34
> 3 hectare	45-50%	45-85
...waarvan >8 hectare		+/- 30-50

Bron: Stec Groep, 2022.

³ Bij de totale vraagraming wordt een bandbreedte van circa 109 tot 179 hectare gehanteerd. Ook voor de verdeling naar afzonderlijke segmenten is een bandbreedte gehanteerd. Het is modelmatig niet exact te bepalen hoe groot de vraag naar een specifieke korregrote zal zijn, daarom is voor ieder afzonderlijk segment eveneens een bandbreedte gehanteerd. Een optelling van de segmenten kan daardoor boven of onder de 100% uitkomen.

Indicatieve inschatting ruimtevraag hogere milieucategorie

De ruimtevraag naar bedrijventerrein bestaat uit diverse milieucategorieën. Uit de vraagraming van Ecorys (2019) blijkt dat het merendeel van de ruimtevraag afkomstig is van logistieke bedrijven en modern-gemengde bedrijvigheid. Agrofood en industriële bedrijven kennen een beperkte ruimtevraag (circa 15-20%). Logistiek en modern-gemengde bedrijvigheid is grotendeels milieucategorie 2 of 3. Bij agrofood en industriële bedrijvigheid loopt de milieucategorie meer uiteen. Het gaat om bedrijven in milieucategorie 2 en 3, maar ook bedrijven in milieucategorie 4 en soms 5. Op basis van deze verdeling is onze verwachting dat de ruimtevraag vanuit hogere milieucategorieën (>4) beperkt zal zijn.

Tegelijkertijd signaleren we dat de transitie naar een circulaire economie mogelijk aanvullende ruimtevraag vanuit hogere milieucategorieën met zich mee brengt. Recycling-activiteiten en/of het uit elkaar halen van materialen/producten vraagt in toenemende mate voor (opslag)ruimte van hogere milieucategorieën. Ook de opslag/distributie van batterijen kent een hogere zonering.

Op basis van bovenstaande verwachten we dat minimaal 10 tot 20 hectare van de geprognosticeerde ruimtevraag in Rivierenland in de komende 10 jaar (tot 2032) uit milieucategorie 4 of hoger zal zijn.

2.5 Diverse plannen voor (nieuw) bedrijventerrein in Rivierenland

We concluderen dat er planologisch gezien naar verwachting nog ruimte is voor circa 80 tot 150 hectare netto bedrijventerreinen. In regio Rivierenland zijn naast plannen met een harde planologische status (bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk), ook nog een fors aantal zachte plannen: plannen die al wel concreet zijn maar nog niet over een onherroepelijk bestemmingsplan en/of door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De resterende behoefte/ruimte zal naar verwachting (op termijn) worden ingevuld met de huidige zachte plannen in Rivierenland.

BEDRIJVENTERREIN KELLEN

Op het bedrijventerrein Kellen (Tiel) ligt het omvangrijke terrein van de voormalige glasfabriek. Dit terrein is in handen van een ontwikkelende belegger van logistiek vastgoed. Momenteel is een groot deel van het terrein verpacht aan twee grote haven georiënteerde eindgebruikers. Op een ander deel bouwen zij zelf. Daarnaast ligt er op deze locatie nog 25 hectare ontwikkelruimte vast in een hard bestemmingsplan met de enkelbestemming 'bedrijventerrein'. Deze grond kan daarmee invulling geven aan een deel van de vraag naar bedrijventerreinen. Doordat de grond in particulier eigendom is, is het echter onzeker of en wanneer dit gebeurt. Bijzonder aan deze locatie is dat hier nog ruimte beschikbaar is voor zowel watergebonden bedrijven alsmede bedrijven in hogere milieucategorieën. Kanttekening hierbij is echter wel dat de beschikbare (te vergunnen) milieu- en geluidsruimte beperkt is.

Stoplichtmodel RPW

In het RPW 2019-2024 zijn verschillende plannen beoordeeld en gecategoriseerd op basis van het 'stoplichtmodel'. Hierbij kreeg een plan de status 'groen', 'oranje' of 'rood' toegewezen.

- **Groen:** Nog uitgeefbare bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan, of waarvan de behoefte is aangetoond (en binnen afzienbare tijd een onherroepelijk bestemmingsplan voorligt). De locatie is bekend en stuit niet op (grote) RO/lokale-bezwaren. Ook is het plan regionaal afgestemd.
- **Oranje:** Plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte, dit blijkt bijvoorbeeld uit uitgifte, opties / intentieovereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente, concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid). Aan één van de bij 'groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.
- **Rood:** Het plan is onvoldoende helder. Het plan past bijvoorbeeld niet binnen de regionale programmering of het plan zorgt voor (te) grote RO-problematiek. Ook wanneer het plan niet past binnen de afwegingen van het RPW of pas na het jaar 2025 beoogd is krijgt het plan een rode status.

Nog circa 67 hectare aan 'groene' plannen uit RPW 2019

In het RPW 2019 hadden drie (reguliere) zachte plannen een groene status. Dit waren Bedrijvenpark Medel (fase 2/Afronding), Hondsgemet-Noord en Wildeman III. Recent (nov-22) is het plan Medel Afronding onherroepelijk geworden en binnenkort wordt de uitgifte gestart. Het bestemmingsplan van Wildeman III is medio 2022 (met minder hectares dan opgenomen in het RPW 2019) in procedure gegaan. De Laddertoets

hiervoor is inmiddels uitgevoerd en deze toont een behoefte aan. Deze drie groene plannen hebben een totale omvang van 67 hectare.

Nog circa 31 hectare aan 'oranje' plannen uit RPW 2019

Voor een groot deel van de plannen die in het RPW 2019 een oranje status hadden is inmiddels de behoefte aangetoond en/of de bestemmingsplanprocedure doorlopen of in procedure. De status is daarmee veranderd van oranje naar groen. Van de plannen die in het RPW 2019 een oranje status hadden, resteert er nog een planvoorraad van circa 31 hectare. Het gaat om de plannen Veesteeg II (6 hectare in West Maas en Waal), Triangel fase 1 (10 hectare in Maasdriel) en Rietveld (15 hectare in Culemborg). De (verdere) planontwikkeling van deze plannen moet nog geconcretiseerd worden. Daarnaast zijn enkele plannen agribusiness en/of laanboom-gerelateerd. Deze worden, als gevolg van het specifieke doelgroep, niet meegenomen in de vraag-aanbod berekeningen in het kader van de regionale planning.

Naast de plannen uit 2019 zijn er ook enkele nieuwe plannen toegevoegd aan de lijst met zachte plannen. Deze plannen hebben deels een oranje en deels een rode status meekregen in deze actualisatie (zie overzicht verderop). De nieuwe plannen bestaan voornamelijk uit oriënterende plannen voor kleinschalige lokale bedrijven en zoekgebieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Circa 40 hectare aan plannen bedoeld voor Agribusiness

Naast de plannen voor reguliere bedrijvigheid zijn er in de regio ook twee plannen met de agribusiness/laanboomsector als specifieke doelgroep. Het gaat om de locaties Tree Valley Business Centre en de Proeftuinen. We houden deze specifieke bedrijventerreinen uit de rekensommen en verwijzen voor de afspraken en onderbouwingen naar afspraken en bepalingen uit het RPB 2016 en RPW 2019-2024:

Extra vraag als gevolg van beleidsambities agro-gelieerde bedrijfslocaties

De regio Rivierenland heeft haar ambities uitgesproken voor de doorontwikkeling van de agribusiness 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. (...) Om het laanboomcluster te versterken, is Tree Valley Business Centre in ontwikkeling. Doelgroep van het TVBC zijn aan de boomteelt gerelateerde bedrijven, niet de telers 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.

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. Zodra de planvorming verder is uitgewerkt en de behoefte is aangetoond zal conform het stoplichtenmodel de status worden aangepast.

Conclusie: meer hectaren zachte plannen dan resterende behoefte

Wanneer we de resterende behoefte afzetten tegenover alle zachte plannen, zien we dat er meer hectaren aan zachte plannen zijn dan dat er aan kwantitatieve behoefte resteert. We tekenen hier tegelijkertijd bij aan dat er weliswaar markttechnisch vraag is naar deze terreinen maar planologisch blijkt dit in de praktijk niet altijd haalbaar. Plannen die op groen staan kunnen niet altijd daadwerkelijk doorgang vinden.

Aan oranje en (nieuwe) groene plannen ligt er nu nog zo'n 100 hectare op stapel. Hiermee ligt de hoeveelheid plannen aan de bovenkant van de bandbreedte van de vraag. Uiteindelijk zullen er afwegingen moeten worden gemaakt in hoeverre zachte plannen prioriteit hebben en welke gefaseerd, getemporiseerd of geen doorgang kunnen vinden. Deze keuzes kunnen worden gemaakt op basis van kwalitatieve

overwegingen (specifieke behoefte per gemeente, ruimtelijke inpassing, segmentering, ligging, etc.) en monitoring. In het voorstel voor groene en oranje plannen wordt hierin die keuze gemaakt.

Kwalitatief aanbod

Het huidige planaanbod (hard en zacht) biedt ruimte aan verschillende type ruimtegebruikers. We plaatsen de kwalitatieve vraag (naar kavelomvang) in verhouding tot het kwalitatieve aanbod (naar kavelomvang). Op deze manier kan gezocht worden naar een regionaal programma of regionaal stoplichtmodel waarbij vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in balans komen.

In onderstaande tabel schetsen we de verhouding tussen de verwachte vraag naar segment en het harde en zachte planaanbod naar segment. Op basis van deze verdeling kan een inschatting worden gemaakt van de verwachte (resterende) kwalitatieve behoefte (op basis van kavelomvang) binnen regio Rivierenland.

Tabel 5: Verhouding kwalitatieve vraag en aanbod naar kavelomvang (in hectare netto)

Segment	Type terrein / Profiel	Vraag tot 2032	Harde plannen	Zachte plannen (t/m 2025)	Conclusie
< 5.000 m ²	Lokaal (gemengd / regulier / hoogwaardig)	20-34	2,8	20	Harde plannen kunnen voor een klein deel voorzien de behoefte. Ontwikkeling zachte plannen past grotendeels binnen bandbreedte. Monitoring noodzakelijk bij planvorming zachte plannen. Zie H3 voor nadere uitwerking.
5.000 m ² - 1 hectare	Lokaal/regionaal (gemengd / regulier / hoogwaardig)	23-34	6,9	30	Harde plannen kunnen voor een deel voorzien de behoefte. Deel beoogde zachte plannen past niet in bandbreedte. Monitoring noodzakelijk bij planvorming zachte plannen. In H3 is een keuze gemaakt welke plannen wel ontwikkeld kunnen worden, binnen de geconstateerde behoefte.
1 – 3 hectare	Lokaal/regionaal (gemengd / regulier)	15-34	0	26	Harde plannen kunnen niet voorzien in de behoefte. Verdere ontwikkeling zachte plannen noodzakelijk om verwachte ruimtevraag te faciliteren. Zie H3 voor nadere uitwerking.
> 3 hectare ...waarvan >8ha	Regionaal/grootschalig (gemengd / middelgroot / logistiek)	45-85 +/- 30-50	47	10 +/- 30	Harde plannen kunnen onvoldoende voorzien in verwachte vraag. Met het onherroepelijk worden van Medel Afronding komt op korte termijn nieuw aanbod beschikbaar. Beoogde ontwikkeling van het totaal aan harde en zachte plannen past binnen de bandbreedte van de verwachte vraag. Zie H3 voor nadere uitwerking.

Bron: Stec Groep, 2022.

De voorraad aan harde en zachte plannen past niet voor alle categorieën bij behoefte van kavelomvang binnen de bandbreedte van de verwachte vraag. Dit betekent dat monitoring noodzakelijk is bij verdere planvorming van zachte plannen. In hoofdstuk 3 is op basis van de vraagraming door de regio(gemeenten) een voorstel gemaakt ten aanzien van terreinen die passen bij die geconstateerde ruimtevraag.

3 Voorstel programma RPW vanaf 2022

De plannen die in 2019 zijn gevormd zijn verder ontwikkeld. Enkele plannen zijn inmiddels in procedure, terwijl de urgentie bij andere plannen minder groot is geworden. Tabel 7 geeft een overzicht van de plannen uit 2019 en de status die daar in het RPW 2019 bij hoorde. Vervolgens is een voorstel gedaan voor de status die het plan in de actualisatie van het RPW krijgt. Bij ieder plan is direct vermeld wat de status is en welke mogelijke acties (nog moeten) worden doorlopen. Het programma is opgedeeld in twee delen: het programma voor de fase 2022 t/m 2025 en het verwachte programma vanaf 2025 (tabel 8). In tabel 9 geven we ten slotte een overzicht van het aantal hectare per planstatus. In tabel 7 en 8 geven we bovendien aan wat het beoogde type terrein en welke profiel beoogd is.⁴ Hoewel de planvorming voor diverse terreinen nog niet is afgerond is de bedoeling om plannen zoveel mogelijk in lijn te brengen met dit type terreinen het beoogde profiel. Dit betekent dat vestigingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijven (bv. >4 hectare), zich beperken tot terreinen met een regionaal, grootschalig en/of logistiek profiel. Dit om te voorkomen dat plannen elkaar gaan beconcurreren. In tabel 6 lichten we de betekenis van de status 'groen', 'oranje' en 'rood' toe.

Tabel 6: Verklaring per status

Status	Afweging	Actie
Groen	1. Plan voorziet in aantoonbare behoefte (Laddertoets doorlopen). 2. Locatie is bekend en stuit niet op (grote) RO-bezwaren. 3. Plan is regionaal afgestemd	BP-procedure kan worden gestart
Oranje	• Plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte, dit blijkt uit bijvoorbeeld uitgifte, opties / intentieovereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente, concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid). • Aan één van de bij 'status groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.	Als de bij 'groen' genoemde punten succesvol zijn afgewogen, kan het plan een groene status krijgen.
Rood	Bij status rood geldt één van onderstaande punten (of een combinatie hier van): 1. Het plan is nog onvoldoende helder 2. Ofwel: het plan past niet binnen regionale programmering (in omvang, type kavel, fasering, conflicteert met bestaand terrein, etc). 3. Ofwel: het plan zorgt voor (te) grote RO-problematiek 4. Ofwel: het plan past niet binnen de afwegingen van het RPW (solitaire locaties, ander type functies dan werklocaties, etc.). 5. Ofwel: het plan is beoogd voor de periode niet eerder dan het jaar 2025.	Om een 'oranje' status te krijgen is het aan de gemeente aan te tonen dat van één van de genoemde 'rode' punten geen sprake (meer) is. Tot die tijd wordt het plan aangehouden.

In onderstaande overzichten zijn de verschillende plannen opgesomd welke een groene, oranje of rode status hebben meegekregen vanuit het stoplichtmodel in tabel 6. Voor de groene locaties geldt dat deze aan de drie genoemde aspecten uit tabel 6 voldoen. De plannen passen immers binnen de geraamd ruimtevraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2022-2032. Grote RO-bezwaren zijn niet geconstateerd en middels dit RPW heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Op het merendeel van deze locaties wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart (binnen afzienbare termijn). Voor de oranje locaties geldt dat deze mogelijk wel in een behoefte voorzien op langere termijn, maar dat de drie punten uit tabel 6 status groen nog onvoldoende duidelijk zijn.

⁴ Indicatief geven we hierbij aan dat lokale bedrijvigheid tot maximaal 1 hectare is, regulier/gemengd tot maximaal 3 hectare en dat grootschalig bedrijfskavels >3 á 4 hectare betreft. In de planvorming (bestemmingsplan) kunnen gemeenten expliciet rekening houden met dit principe/uitgangspunt om de verdere inkleuring van het RPW ook vorm te geven.

Tabel 7: Overzicht zachte plannen**Fase 2022 - 2025**

Gemeente	Planaam	Type terrein ⁵	Profiel	Aantal ha. netto	Status RPW 2019	Status Actualisatie	Ontwikkeling sinds start RPW (2019)
Buren	Van Arnhem Beusichem	Lokaal	Regulier	4,0 ha			De uitbreiding is opgenomen in de omgevingsvisie. Gemeente is geen eigenaar van de grond.
Culemborg	Beesdseweg	Regionaal	Regulier	0,8 ha			Voorgang afhankelijk van initiatief uit de markt en van de particuliere eigenaren van de grond.
Maasdriel	De Geerden	Lokaal	Gemengd	2 tot 3 ha	*		Gemeente is bezig met opstellen ruimtelijke visie
Maasdriel	De Rechthoek	Lokaal	Regulier	5 tot 10 ha			De gebiedsvisie is opgesteld en laddertoets is uitgevoerd.
Maasdriel	Triangel (fase 1)	Regionaal	Gemengd	10 ha			De gebiedsvisie is opgesteld en laddertoets is uitgevoerd.
Neder-Betuwe	Poort van Ochten	Lokaal	Hoogwaardig	1,5 ha			De ontwikkelvisie is opgesteld en er is een Ladderonderbouwing voorgelegd aan het RAP.
Neder-Betuwe	Walenhoek-West	Lokaal	Gemengd	3,3 ha	*		Betreft uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Walenhoek in westelijke richting.
Neder-Betuwe	Bonegraaf Oost	Lokaal	Gemengd	5,7 ha			Plan is bestuurlijk geaccordeerd. De bestemmingsplanprocedure is in voorbereiding en komt ter inzage in Q4 2022. Eigenaren ontwikkelen voor eigen vestiging.
Tiel	Bedrijvenpark Medel (fase 2/Afronding)	Regionaal	Logistiek	10 ha			Medel Afronding is per november 2022 een onherroepelijk plan. Het plan is opgenomen bij de harde plannen (tabel 2). Tijdens de planvorming is 10 hectare van de oorspronkelijke plannen niet opgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Dit rekenen we tot de zachte plannen.
West-Betuwe	Uitbreiding Homburg	Lokaal	Gemengd	0,3 ha			De uitbreiding is momenteel nog niet mogelijk door bestaand gebruik.
West-Betuwe	Waardenburg West uitbreiding	Lokaal	Gemengd	0,8 ha			De visie op dit plan is ingetrokken. Het is de bedoeling dat alleen een bedrijvenplint aan de Steenweg wordt gerealiseerd.
West-Betuwe	Tricht/Nieuwe Steeg	Lokaal	Gemengd	1,0 ha	*		Door de aanleg van de nieuwe randweg is een nieuwe situatie ontstaan. De gemeente is in overleg met een bedrijf voor beperkte uitbreiding.
West-Betuwe	Zeiving	Lokaal	Gemengd	6,0 ha			Gemeente voert gesprekken met de projectontwikkelaar. Bij deze gesprekken wordt ook de situatie van bedrijventerrein De Oven betrokken.
West-Betuwe	Hondsgemet-Noord	Regionaal	Middelgroot tot groot	26,0 ha			Gemeente is in overleg over de aanpassing van de verkeersontsluiting. Provincie Gelderland heeft hiervoor de projectleidersrol op zich genomen.
West-Betuwe	Ophemert/De Geer (fase 1)	Lokaal	Gemengd	3,0 ha	*		Gemeente voert gesprekken met de projectontwikkelaar namens de eigenaren. De uitbreiding van de Geer stond in het oorspronkelijke RPB. Laddertoets is opgesteld
West Maas en Waal	Veesteeg Zuid-West	Lokaal	Regulier	4,5 ha			Bestemmingsplanprocedure is gestart. Laddertoets is opgesteld.
West Maas en Waal	Veesteeg II	Lokaal	Regulier	6 ha			Mogelijkheden en afbakening grenzen plangebied worden onderzocht.
West Maas en Waal	Industrieterrein Wamel	Lokaal	Regulier	1,5 ha	*		Dit plan betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Er wordt onderzocht of hierdoor tevens een verouderd deel van dit bedrijventerrein gesaneerd kan worden.
Zaltbommel	De Wildeman III	Regionaal	Grootschalig industrie	6,7 ha			Gemeente heeft het bestemmingsplan in procedure gebracht.
Zaltbommel	Gameren	Lokaal	Gemengd	5,0 ha	*		Gebiedsvisie is opgesteld en laddertoets is uitgevoerd.
Zaltbommel	Zaltbommel/De Ooijk	Regionaal	Gemengd	6,0 ha	*		Gemeente is bezig met opstellen ruimtelijke visie
Zaltbommel	Locatie Spoorzone	Lokaal	Regulier	1,5-2,0 ha	*		Gemeente is bezig met opstellen ruimtelijke visie
Zaltbommel	Nederhemert en Aalst (fase 1)	Lokaal	Regulier	5 ha			Gemeente is bezig met opstellen ruimtelijke visie.

Bron: Stec Groep, 2022. * Stond (nog) niet opgenomen in stoplichtmodel RPW 2019.

⁵ Verschillende gemeenten hebben (ook) een economische verbondenheid met buurgemeenten buiten regio Rivierenland. Bij lokale terrein zal in eerste instantie verplaatsing of nieuwvestiging geschieden binnen de eigen gemeentegrenzen. Indien er geen passende kavels beschikbaar zijn, zal binnen de economische regio naar alternatieve mogelijkheden worden gezocht. Zie verder het Afsprakenkader bij RPW Rivierenland.

Fase vanaf 2025

We maken onderscheid naar plannen voor de periode tot en met 2025 en de periode vanaf 2025. De plannen die voor de periode vanaf 2025 gepland staan worden naar verwachting niet op korte termijn gerealiseerd, of zijn onvoldoende helder, en hebben daarom een oranje of rode planstatus. De plannen staan veelal nog niet volledig vast (zowel naar omvang als naar type) en ook de planning is nog niet geheel duidelijk. Monitoring zal moeten uitwijzen in hoeverre deze plannen daadwerkelijk doorgang zullen krijgen en hoe deze plannen er vervolgens uitzien.

Tabel 8: Overzicht zachte plannen, periode vanaf 2025

Gemeente	Plannaam	Type terrein	Profiel	Aantal hectare netto	Status RPW 2019	Status Actualisatie	Opmerking gemeente
Culemborg	Rietveld	Regionaal	Gemengd	15,0 ha			De goedkeuring van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zorgt ervoor dat Pavijen 6 ("Rietveld") niet gerealiseerd kan worden. Gemeente heeft de wens om de 15 hectare te behouden als uitbreidingsareaal om in te zetten bij toekomstige onderhandelingen (voor lokale verplaatsers bijv.). Wordt gezocht naar vervangende locatie(s).
West-Betuwe	Zoekgebied Beesd	Lokaal	Regulier	Onbekend	*		Zoekgebied Beesd is opgenomen in het bedrijventerreinenbeleid.
Maasdriel	Maasdriel II	Regionaal		5,0 tot 10,0 ha			Gemeente werkt aan gebiedsvisie.
Maasdriel	Triangel (fase 2)	Regionaal	Gemengd	30-40 ha			Vervolg op fase 1/afrondding van ontwikkeling Triangel.
West-Betuwe	Ophemert/De Geer (fase 2)	Lokaal	Gemengd	2,5 ha	*		Vervolg op fase 1/afrondding van ontwikkeling Ophemert/De Geer.
West Maas en Waal	Willem-Alexanderbrug	Regionaal	Gemengd	10 ha			Nog niet concreet. Interne afstemming noodzakelijk. Onderzoek naar plan en mogelijkheden.
West Maas en Waal	Industrieterrein Wamel (fase 2)	Lokaal	Regulier	3 ha	*		Vervolg op fase 1/afrondding van ontwikkeling industrieterrein Wamel.
Zaltbommel	Nederhemert & Aalst	Lokaal	Regulier	5 ha			Ruimtelijke visie wordt momenteel opgesteld.
Regionaal	A15/A2-corridor	Regionaal	Logistiek	Onbekend			Oriënterend. Na verwachting wel (veel) behoefte vanwege gunstige centrale ligging in Nederland, maar plan/locatie nog niet concreet. Plan kan een bijdrage leveren aan de gestelde regionale ambities conform de ruimtelijke visie op de regio

Bron: Stec Groep, 2022. * Stond (nog) niet opgenomen in stoplichtmodel RPB 2019.

Op basis van het voorstel ziet de indeling eruit zoals in onderstaande tabel 9. We constateren daarbij dat de harde plancapaciteit plus de huidige 'groene' en 'oranje' plannen precies binnen de maximaal geraamde vraag vallen. Om (zachte) oranje plannen groen te maken dienen deze dus ook strikt te worden gemotiveerd (omdat het totaal aantal plannen tegen de bovenkant van de bandbreedte aanschurkt).

Tabel 9: Overzicht plannen per fase en status op basis van voorstel actualisatie RPW 2019

Status	Fase 2022 t/m 2025 in netto hectare	Fase vanaf 2025 in netto hectare	Totaal in netto hectare
Hard plan	56	-	27
Groen	85-90	-	110-116
Oranje	33	-	33
Rood	-	51-66	51-66

Bron: Stec Groep, 2022.

We tekenen hierbij aan dat een deel van het de hectare met een groene status (nog steeds) afhankelijk zijn van hoe er met stikstofdepositie om wordt gegaan en er dus nog geen 100% zekerheid bestaat dat deze plannen daadwerkelijk doorgaan. Ook kunnen de beperkingen op het elektriciteitsnetwerk ervoor zorgen dat zowel groene als oranje plannen nu (nog) niet kunnen worden gerealiseerd. Bovendien sluit mogelijk niet ieder groen of oranje plan volledig aan op de verwachte kwalitatieve vraag in kavelomvang. Dit omdat het bijvoorbeeld gaat om heel specifiek aanbod (denk aan de Fruit Tech Campus of het Tree Valley Business Centre). De marktvraag is immers dynamischer dan de realisaties. Door (langdurige) planologische procedures loopt het aanbod achter op de vanuit de markt gewenste vraag. Monitoring van de vraag én het aanbod blijft daardoor onverminderd van belang voor de werking van het RPW, als een regionaal instrument en geen doel op zichzelf. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de ruimtevraag van bedrijven in hogere milieucategorie. Bestaande bedrijfskavels en nieuwe plannen bieden zeer beperkt vestigingsmogelijkheden voor deze doelgroep(en). Op bestaande bedrijventerreinen (o.a. Kellen) zijn wel nog onbenutte kavels beschikbaar – in particuliere handen – voor deze doelgroep.

4 Kwalitatieve opgaven

De regio heeft met het nieuwe economische ambitiedocument opnieuw voor logistiek als speerpunt gekozen. De koers uit het vorige ambitiedocument, bij de top-3 van Nederlandse hotspots horen, is wel aangepast naar: Verduurzaming van een krachtige banenmotor: Inzet op een toekomstbestendig logistiek ecosysteem, met focus op stimuleren van vitale werklocaties in de regio.

Op het gebied van bedrijventerreinen constateert de regio dat er een aantal kwalitatieve opgaven spelen. Sommige hiervan spelen al langer, denk hierbij aan de ruimtelijke inpassing van (grootschalige XXL) distributie, beschikbare arbeidskrachten in het gebied en bedrijven met uitbreidingsvragen die in het buitengebied gevestigd zijn. Nieuwe(re) opgave(n) zijn de capaciteit voor (energie) infrastructuur en voldoende beschikbare ruimte voor bedrijven die kunnen bijdragen aan de transitie naar een circulaire economie, maar daarvoor vaak wel milieucategorie 4 of 5 nodig hebben.

De regio blijft, zoals afgesproken in 2021 met de aanvullingen op het RPW en herbevestigd in het nieuwe ambitiedocument, onverminderd inzetten op het verduurzamen van bedrijventerreinen en het stimuleren van vitale werklocaties (3.1), ondermeer met behulp van het Regionaal Stimuleringsfonds (RSF). De regionale kwalitatieve uitdagingen zoals beschreven in de paragrafen 3.2 en 3.3 kennen echter een zodanig meervoudig integraal karakter, dat die voor de regio verder strekken dan het maken van afspraken middels deze actualisatie van het RPW. Voor deze opgaven gaat de regio wel aan de slag, maar dan via het integrale(re) proces tot medio 2023 van de “Gelderse puzzel” en/of de nieuwe regionale samenwerking via de gebiedsagenda van FruitDelta Rivierenland.

4.1 Duurzame werklocaties

De regio heeft de ambitie om haar werklocaties zo duurzaam mogelijk in te richten. Veranderingen op het vlak van energietransitie, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, mobiliteit, (digitale) bereikbaarheid en circulariteit zijn daarbij het meest prominent. Ook intensivering en het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad dragen bij aan toekomstbestendige (en duurzame) werklocaties.

Op een nieuwe, duurzame en circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door ‘restenergie’ van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen voorkomt daarnaast onnodige uitleg van nieuwe bedrijfskavels.

De huidige netcongestie en schaarse ruimte maakt het lastiger om bovenstaande doelen te realiseren. De regiogemeenten gaan daarom samen met de provincie Gelderland in gesprek met Alliander om te zoeken naar wat er wel kan en hoe. Belangrijk onderdeel daarbij is het prioriteren van de energie-infrastructuur ofwel het verdelen van de schaarse middelen.

Ondanks de huidige opgaven worden er in de regio momenteel meerdere publieke en private projecten opgestart die bijdragen aan verduurzaming. Denk bijvoorbeeld aan de plannen op Pavijen. Hier wordt de openbare ruimte klimaatadaptief aangepakt: er wordt geïnvesteerd in vergroening, de aanpak van wateroverlast en er wordt meer recreatieve buitenruimte met wandelpaden aangelegd voor Pavijen medewerkers. Ook het initiatief van de Coöperatie Duurzame Bedrijventerreinen Zaltbommel is een mooi voorbeeld. Het plan is om in Zaltbommel op privaat terrein een zonneweide aan te leggen, waarbij de

opgewekte energie ten goede komt aan de bedrijven op het terrein. Hiermee wordt het energieverbruik verminderd en de energiewinning verduurzaamd. Zaltbommel streeft er naar dat haar bedrijventerreinen in 2025 energiepositief zijn.

Verduurzaming van (bestaande) werklocaties begint daarnaast met goede samenwerking van bedrijven op werklocaties. Ook hier zijn een aantal regiogemeenten, zoals Tiel en Buren, actief mee bezig. Zo hebben de ondernemers op de bedrijventerreinen Latenstein, Kellen, Medel en de kantorenlocatie Westroijen in de gemeente Tiel zich in het parkmanagement OCT georganiseerd. Hierdoor zijn de afgelopen jaren onder andere een eigen glasvezelnetwerk aangelegd, 25.000 zonnepanelen gerealiseerd en is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het uitwisselen van restwarmte.

De regio blijft dit soort initiatieven nu en in de toekomst steunen en aanjagen op bestaande en nieuwe terreinen. Ook vanuit de provincie zijn er meerdere subsidieregelingen beschikbaar om verduurzamingsprojecten van de grond te krijgen. Ook binnen het programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen en via OostNL is samenwerking met de provincie mogelijk.

Voor nieuwe bedrijventerreinen is het vanzelfsprekend dat duurzaamheid (en klimaatadaptatie en circulaire economie) thema's zijn die een plek krijgen in de gebiedsontwikkeling. Voor bestaande bedrijventerreinen is het streven om goede voorbeelden en best practices uit te rollen naar andere plekken, eventueel met ondersteuning van financiële middelen.

4.2 Grootschalige bedrijventerreinen

De regio Rivierenland wil bijdragen aan de economische groei, de landelijke en provinciale ambities en vanuit een goede ruimtelijk ordening de regio houden op de ontwikkeling van XXL-logistiek. Voor de definitie hiervan sluit de regio aan op de provinciale definitie en kwantitatieve maatvoering (4 hectare) voor XXL-Logistiek.

De regio wil deze bedrijven zo goed mogelijk faciliteren en huisvesten in de regio. Tegelijkertijd wil de regio zorgvuldig omgaan met de beschikbare voorraad bedrijventerreinen en vastgoed en voorkomen dat bedrijventerreinen te versnipperd worden uitgegeven. Het motto is dan ook 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. In dit kader zet de regio in op clustering van grootschalige bedrijfsruimtegebruikers op één of enkele locaties. Met clustering van bedrijven kan efficiënter en duurzamer omgegaan worden met de ruimte. In eerste instantie is Bedrijvenpark Medel de aangewezen plek voor grootschalige logistiek. Incidenteel, wanneer de ruimtevraag buiten het logistiek cluster van Medel ligt, kan ook gekeken worden in hoeverre één van de andere (grootschalige) terreinen geschikt is voor het opvangen van deze ruimtevraag. Hierbij kijkt de regio telkens kritisch naar de match tussen vraag en aanbod. De regio kijkt daarbij ook kritisch welke bijdrage een bedrijf levert aan de regio. De kwaliteit van te vestigen bedrijven wordt belangrijker.

Ook op lange termijn blijft de vraag naar XXL-logistiek groot. De regio moet hier een keuze in maken en gaat daarom antwoorden formuleren op vragen als: 'Wil de regio, naast Medel, nog meer XXL-logistiek faciliteren?' 'En zo ja, waar dan?' Doordat het door complexe bestemmingsplanprocedures en andere grote majeure opgaven lang kan duren voordat een plan tot ontwikkeling komt, zoals ook gebleken is met het bedrijventerrein Medel Afronding. De regio stelt zichzelf tot doel om met een juiste ruimtelijke inpassing en kwaliteit te laten zien dat zorgvuldig met de ruimte en landschap wordt omgegaan, ook om wildgroei van logistieke distributiecentra te voorkomen. Daarom gaat de regio hiermee aan de slag via het integrale(re) proces van *de Gelderse puzzel* tot medio 2023.

4.3 Solitaire ontwikkelingen

Solitaire bedrijvigheid die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, horen volgens de provinciale omgevingsverordening niet significant te groeien in het buitengebied. We constateren daardoor daarom ook een 'natuurlijke' trek naar bedrijventerreinen van in het buitengebied of in woonomgeving gevestigde bedrijven. Deze natuurlijke ontwikkeling is in de prognose meegenomen

doordat de locatietypevoorkeur voor bedrijventerreinen richting 2032 stijgt. Desondanks willen ook sommige bedrijven, die vaak al van oudsher in het buitengebied zijn gevestigd, vaak op dezelfde plek uitbreiden. Verspreid over het buitengebied in Rivierenland liggen verschillende solitaire niet-agrarische bedrijven. Het gaat dan om diverse soorten bedrijven. Kenmerk van deze bedrijven is dat ze vaak nauwelijks relatie (meer) hebben met of bijdrage leveren aan het buitengebied. Vaak passen ze qua schaalgrootte, bedrijfsgroei of verkeerstechnisch beter op een bedrijventerrein. Het ruimtelijk effect van bedrijvigheid op het buitengebied kan aanzienlijk zijn. Te denken valt aan onder andere aan een grote visuele impact op het karakteristieke kleinschalige landschap en de verkeersaantrekkende werking in combinatie met de kleinschalige infrastructuur. De kunst is om de ruimtelijke ontwikkelingen van deze tijd en de nieuwe opgaven zodanig vorm te geven dat ze aansluiten op de kernkwaliteiten en identiteit van de FruitDelta.

Als onderdeel van de actualisatie van het RPW 2019-2024 is gebleken dat er sprake is van toename van bedrijven in de regio in het buitengebied met uitbreidingswensen. De uitbreidingswensen kennen diverse vormen: uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, van het bestemmingsvlak, van de buitenopslag en -stalling en van de bedrijfsactiviteiten. De regio heeft dit vraagstuk in haar regionaal economisch ambitiesdocument 2022-2025 daarom als een opgave voor de toekomst geformuleerd. Verder geldt dat solitaire ontwikkelingen inhoudelijk maatwerk en regionale afstemming vragen vanuit economisch oogpunt, maar bovenal recht dienen te doen aan ruimtelijke regelgeving die van toepassing is op economische activiteiten in het buitengebied.

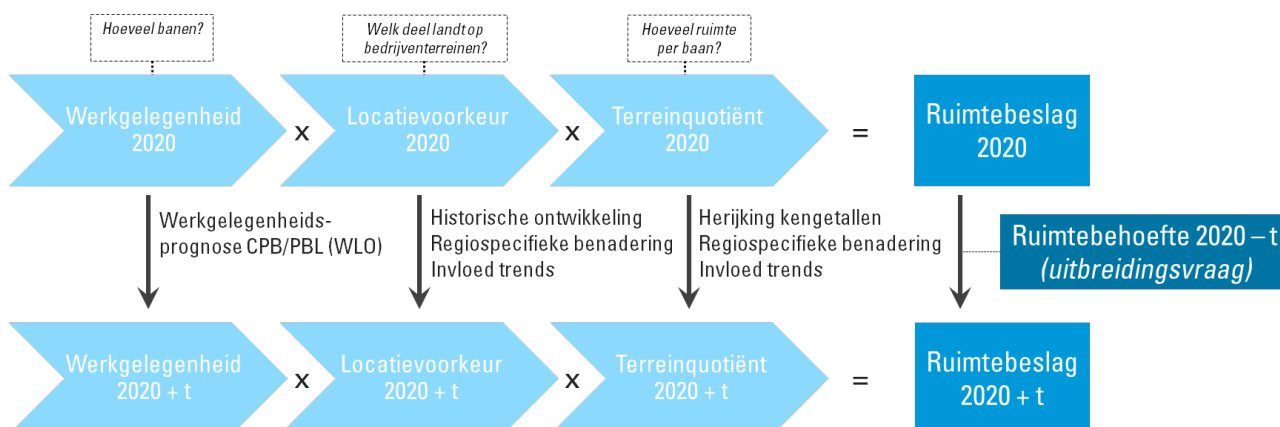
Binnen de scope van deze actualisatie is gebleken dat meer inzicht noodzakelijk is over in hoe regiogemeenten met hun buitengebied om willen gaan, in relatie tot de verschillende ruimteclaims van verschillende functies. 'Bedrijven' is slechts een van deze functies. Om die reden worden geen nieuwe regionale afspraken middels deze actualisatie gemaakt over solitaire bedrijvigheid. Wel wordt voor de verdere looptijd van het RPW tot en met 2024 in regionaal verband (middels aanpak Gelderse Puzzel, de gebiedsagenda) het ruimtelijk perspectief na implementatie van de Omgevingswet verkend naar welke mogelijkheden voor regiogemeenten bestaan voor een samenhangende aanpak voor functies in het buitengebied. In de tussentijd dienen ontwikkelingen getoetst te worden aan de uitgangspunten van het RPW.

Bijlage

Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethode is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevrage van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



1. Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de WLO-scenario's van het CPB/PBL (2015) en de historische werkgelegenheidsontwikkeling in de regio Rivierenland. In onderstaande tabel is de werkgelegenheidsontwikkeling volgens de twee WLO-scenario's van het CPB/PBL weergegeven. Op basis van deze scenario's groeit de werkgelegenheid tot 2030 in een bandbreedte van zo'n 0,1% tot 0,6% per jaar. Na 2030 groeit de werkgelegenheid nog met zo'n -0,1% tot 0,5% per jaar.

Tabel 10: Werkgelegenheidsontwikkeling volgens WLO-scenario's CPB/PBL

	WLO Laag	WLO Hoog
2012-2030	0,11%	0,59%
2030-2050	-0,10%	0,48%

Bron: CPB/PBL, 2015.

Op basis van een historische werkgelegenheidsanalyse blijkt dat de totale werkgelegenheid in de regio Rivierenland de afgelopen tien jaar met zo'n 0,5% per jaar is gegroeid. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeide nog harder. Op de bedrijventerreinen nam de werkgelegenheid met zo'n 0,6% per jaar toe. Hiermee ligt de historische werkgelegenheidsgroei in lijn met het WLO Hoog scenario.

Op de bedrijventerreinen in de regio Rivierenland zijn drie belangrijke en omvangrijke sectoren te onderscheiden: bouw, industrie en logistiek en groothandel. De werkgelegenheid in al deze drie sectoren is de afgelopen tien jaar gegroeid. In de sectoren industrie en logistiek en groothandel lag de groei bovendien op of boven de verwachte groei zoals voorspeld in het WLO Hoog scenario. Beide sectoren laten ook een sterke groei zien van werkgelegenheid op bedrijventerreinen. De afgelopen tien jaar steeg het aantal banen op bedrijventerreinen in de sector logistiek en groothandel zelfs met 1,6% per jaar. In de bouw daalde de werkgelegenheid op bedrijventerreinen over een periode van tien jaar. We zien echter dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in deze sector sinds 2018 weer groeit (+200 in periode 2018-2020).

Tabel 11: Historische jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling naar sector, periode 2012-2020

Sector	Groei in totaal aantal banen	Groei in banen op bedrijventerreinen
Bouw	0,1%	-1,0%
Industrie	0,6%	0,4%
Logistiek en groothandel	1,0%	1,6%

Bron: PWE, 2021.

De totale werkgelegenheid, de werkgelegenheid op bedrijventerrein en de werkgelegenheid in de voor de regio Rivierenland belangrijke sectoren hebben zich de afgelopen tien jaar allemaal ontwikkeld in lijn met het WLO Hoog scenario. Voor de behoefteraming is het WLO Hoog scenario daarom het uitgangspunt. Het WLO Laag scenario moet daarmee echt als onderkant van de bandbreedte worden gezien. Voor het bepalen van de uitbreidingsvraag leggen we de groeipercentages van de WLO-scenario's bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (PWE, 2020). In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van werkgelegenheid hanteren.

Tabel 12: Totaal aantal banen per regio volgens WLO-scenario's

Scenario	1-1-2022	1-1-2032	1-1-2042
WLO laag	116.556	117.610	118.173
WLO hoog	117.666	124.624	131.706

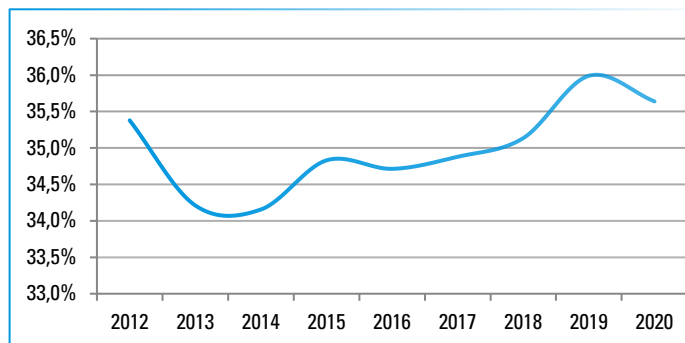
Bron: PWE, 2020; WLO-scenario's CPB/PBL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2022.

2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van werkgelegenheidscijfers (2020) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse. De meest recente werkgelegenheidscijfers vormen het uitgangspunt.

Deze werkgelegenheidscijfers geven een overzicht van de totale werkgelegenheid en de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. Met deze cijfers kan de locatietypevoorkeur naar bedrijventerreinen bepaald worden. In onderstaand figuur is de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur weergegeven. Zichtbaar is dat de locatietypevoorkeur naar bedrijventerreinen sinds 2013 een positieve ontwikkeling laat zien. Alleen in het meest recente jaar was het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen iets lager.

Figuur 3: Historische ontwikkeling locatietypevoorkeur naar bedrijventerreinen, periode 2012-2020

Bron: PWE, 2020.

Op basis van bovenstaande trend, eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur in de komende jaren en belangrijke trends en ontwikkelingen over de ruimtevraag per sector verwachten we dat de locatietypevoorkeur in de regio Rivierenland richting 2032 zal stijgen naar zo'n 37,5%. In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren.

Tabel 13: Ontwikkeling locatietypevoorkeur

	Locatietypevoorkeur 2022	Locatietypevoorkeur 2032	Locatietypevoorkeur 2042
Regio Rivierenland	36,0%	37,4%	38,8%

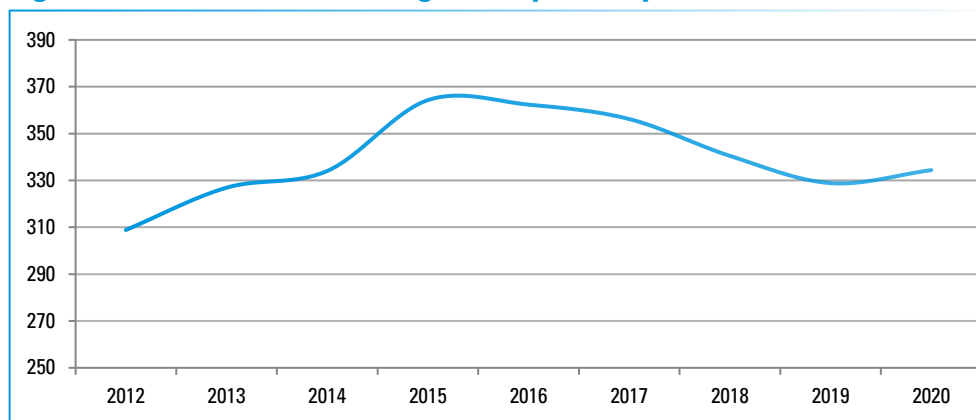
Bron: Stec Groep, 2022.

3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik van de bedrijven op de bedrijventerreinen in de regio Rivierenland in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt tussen het totaal uitgegeven bedrijventerreinareaal en het aantal werkzame personen op de bedrijventerreinen. Op basis hiervan hebben we gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. Onderstaand figuur toont, op basis van historische uitgifte- en werkgelegenheidscijfers de ontwikkeling van de terreinquotiënt in de regio Rivierenland. In 2020 bedroeg de terreinquotiënt zo'n 335 m².

Figuur 4: Historische ontwikkeling terreinquotiënt, periode 2012-2020



Bron: PWE, 2020; IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2022.

De toekomstige ontwikkeling van het terreinquotiënt baseren we op basis van de historische ontwikkeling van het terreinquotiënt, een vergelijking van het terreinquotiënt van de regio Rivierenland met het terreinquotiënt van soortgelijke regio's en de impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer.

Op basis van verschillende bedrijventerreinen prognoses van andere regio's (o.a. in de provincie Noord-Brabant en Noord-Holland) verwachten we dat het terreinquotiënt de komende jaren zal gaan stijgen. Vooral in de, voor de regio, belangrijke sectoren industrie en logistiek en groothandel rekenen we op een stijging. We verwachten dat het terreinquotiënt in deze sectoren richting 2032 met zo'n 5% stijgt. Dit komt vooral doordat we rekening houden met het feit dat het toekomstige ruimtegebruik door automatisering en robotisering zal toenemen. Productielijnen zullen hierdoor worden vernieuwd en uitgebreid. Uit onderzoek van Stec Groep (2018) blijkt dat robots veel ruimte innemen en 'naast' het personeel worden ingezet. Robots vervangen daarmee geen mensen, ze vergroten alleen de capaciteit. Hierdoor neemt ook de output toe. Dit zorgt (als opslag niet in de hoogte kan gebeuren) voor een additionele ruimtevraag. Hierdoor neemt de terreinquotiënt toe.