

Regionaal Programma Werklocaties 2025 - 2029 Rivierenland



Hub Ploem, Anneloes Bouma en Nina Dolsma
Stec Groep, 18 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Geografische afbakening	4
1.3 De context van dit RPW	4
1.4 Opbouw	5
2. Economisch profiel en strategische keuzes	7
2.1 Economisch profiel regio Rivierenland	7
2.2 Strategische keuzes	9
3. Afspraken	12
3.1 Bestaande bedrijventerreinen	12
3.2 Nieuwe bedrijventerreinen	17
3.3 Solitaire bedrijfslocaties	29
4. Uitvoering en toetsing	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ruim vier jaar geleden heeft de regio Rivierenland een Regionaal Programma Werklocaties (hierna RPW) opgesteld voor de periode 2019 tot en met 2023. Het RPW is het regionale afsprakenkader over de planning en programmering van bedrijventerreinen in de regio. In 2023 is dit RPW geactualiseerd. De actualisatie van het RPW Rivierenland is op 25 april 2023 door de Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld.

In het RPW spelen regio Rivierenland en de gemeenten in op nieuwe ontwikkelingen en de transitie van de economie. Het RPW bevat een uitwerking van gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op gebied van werklocaties. Daarnaast vormt het een afsprakenkader tussen gemeenten onderling en met de provincie over de planning en programmering van werklocaties. Ook is het RPW het beleids- en toetsingskader waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst worden. De provincie Gelderland vraagt volgens de provinciale omgevingsverordening aan Gelderse gemeentebesturen om in regioverband iedere vier jaar een RPW op te stellen.

Met het RPW werken betrokken gemeenten samen aan het toekomstbestendig maken van de werklocaties. Dit betekent zorgen voor genoeg fysieke ruimte voor bedrijven, efficiënt ruimtegebruik van de beschikbare ruimte, rekening houden met het inpassen van duurzaamheidsmaatregelen (energie, biodiversiteit en klimaatadaptatie) en werken aan een goede bereikbaarheid van werklocaties.

1.2 Geografische afbakening

Dit nieuwe RPW is opgesteld in opdracht van de regio Rivierenland (gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel) voor een periode van 2025 tot 2029. De 'we' in dit document heeft dus betrekking op deze gemeenten. In dit RPW speelt de ruimtevraag een belangrijke rol, waarbij wordt gekeken naar een periode tot 2040. De provincie Gelderland is als partner onderdeel van het proces. Na de komende vier jaar herijkt de regio haar RPW.

De focus in dit RPW ligt op de formele bedrijventerreinen. Daarmee bedoelen we de terreinen die in de IBIS-database zijn opgenomen als formele bedrijventerreinen. Andere werklocaties, zoals kantoorlocaties, (vrijkomende) agrarische bebouwing (VAB), centrumgebieden en informele werklocaties, vallen in principe buiten de reikwijdte van dit RPW. In de regionale samenwerking en afstemming hebben we uiteraard oog voor de samenhang (trends en ontwikkelingen) tussen bedrijventerreinen en overige werklocaties. Op deze manier borgen we de integraliteit omtrent het thema 'ruimte voor economie'.

1.3 De context van dit RPW

Landelijk Programma Ruimte voor Economie (2023)

In 2023 heeft de Nederlandse overheid het Programma Ruimte voor Economie gelanceerd, gericht op het behoud en de optimale benutting van ruimte voor economische activiteiten in Nederland. Dit programma heeft als doel de ontwikkeling en verduurzaming van bedrijventerreinen te bevorderen, zodat deze gebieden zowel economisch als ecologisch optimaal kunnen functioneren. Het richt zich daarbij niet alleen op het benutten van beschikbare ruimte, maar ook op het verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen door bijvoorbeeld verbeteren van energie-efficiëntie, de transitie naar een circulaire economie en het versterken van de biodiversiteit op deze terreinen.



Provinciaal programma Ruimte voor Economie (2024)

Het provinciale programma Ruimte voor Economie heeft als doel de concurrentiepositie van bedrijven te versterken, het vestigingsklimaat te verbeteren en bedrijventerreinen klaar te maken voor de toekomst. De focus ligt daarbij op innovatie, verduurzaming en het bevorderen van de overgang naar een circulaire economie.

Regionaal Economisch Ambitiedocument (2022-2025)

Het Regionaal Economisch Ambitiedocument heeft als doel het gericht stimuleren van toekomstbestendigheid van de regio en het verzilveren van meerwaarde op de economische speerpuntsectoren. Deze speerpuntsectoren zijn logistiek, agribusiness en recreatie en toerisme. Deze sectoren worden gezien als de fundamentele aanjagers van de brede welvaart in de regio. Het document beschrijft per speerpunt de opgaven en de rol van verschillende overheden bij het verwezenlijken van de ambities van elk speerpunt. Momenteel wordt dit document vernieuwd. Dit RPW dient als input voor deze vernieuwing.



Brede welvaart en economie in Lifeport (2024)

Het document, opgesteld door Rabobank in samenwerking met verschillende partijen binnen de provincie, beschrijft de voortgang en uitdagingen van het 'Lifeport'-initiatief in Gelderland-Zuid, met een focus op de volgende vier ecosystemen: Hotspot Energy (Arnhem), Health Valley (Nijmegen), Foodvalley (Ede-Wageningen) en FruitDelta (Rivierenland). Het benadrukt dat de regio's economische groei en brede welvaart verbeteren door samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen, maar dat er nog steeds fragmentatie bestaat die deze samenwerking belemmert. Specifiek voor Rivierenland wordt de noodzaak benadrukt om de verbindingen tussen de verschillende sectoren en regio's te versterken, met een focus op duurzame en gezonde voeding. De regio heeft baat bij een gedeeld leiderschap en een gezamenlijke strategische agenda om de economische potentie volledig te benutten. Het document concludeert dat hoewel er vooruitgang is geboekt, er nog veel werk nodig is om de bruggenhoofden sterk genoeg te maken om de bredere Lifeportstrategie te ondersteunen.



Provinciale kaders Regionaal Programma Werklocaties

De provincie Gelderland heeft als randvoorwaarde voor het RPW meegegeven dat de inhoud moet voldoen aan de Omgevingsverordening. Vigerend is de Omgevingsverordening van 1 mei 2024 (er wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie). Zie paragraaf 5.7.2 werklocaties en artikel 5.68 (regionaal programma werklocaties). Het RPW moet worden vastgesteld door de gemeentebesturen en Gedeputeerde Staten (GS). Het bevat in ieder geval:

- 1 een visie op a) gewenst economisch profiel van de regio, b) het juiste bedrijf op de juiste plek en c) toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.
- 2 afspraken over a) het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad aan werklocaties; b) de gewenste toevoegingen aan de bestaande voorraad werklocaties; c) het in evenwicht houden van vraag naar en aanbod van werklocaties; d) de randvoorwaarden – waaronder nieuwe initiatieven – kunnen worden ontwikkeld, met in ieder geval de volgende uitgangspunten: 1. de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, 2. het juiste bedrijf op de juiste plek en 3. een, met name qua duurzaamheid, toekomstbestendige inrichting van het terrein; e) de rolverdeling en procedure bij besluitvorming over nieuwe initiatieven en f) de monitoring.

1.4 Opbouw

Dit RPW is opgedeeld in een aantal onderdelen. In hoofdstuk twee schetsen we het economische profiel van de regio dat voortkomt uit de bouwstenennotitie. Verder beschrijven we in hoofdstuk twee de

strategische keuzes die we als regio hebben gemaakt op basis van de bouwstenennotitie. Deze strategische keuzes slaan een brug van de ruimtelijk-economische bouwstenen naar implementatie in de praktijk. In hoofdstuk drie staat het afsprakenkader beschreven. Hierbij maken we onderscheid tussen afspraken op de volgende drie thema's: bestaande bedrijventerreinen, nieuwe bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties.

2. Economisch profiel en strategische keuzes

In dit hoofdstuk zetten we het economische profiel van Rivierenland uiteen en formuleren we de strategische keuzes van de regio. Het economische profiel is samengesteld op basis van verschillende analyses, te vinden in de bouwstenennotitie. Het economische profiel vormt het uitgangspunt voor de strategische keuzes over het toekomstbeeld van de regio. Welk toekomstbeeld streven we als regio na en welke keuzes horen daarbij? In totaal formuleren we zeven strategische keuzes. De strategische keuzes vormen de basis van de programmeringsafspraken, beschreven in hoofdstuk drie van dit RPW.

2.1 Economisch profiel regio Rivierenland

Agribusiness belangrijke motor voor ontwikkeling maakindustrie en logistiek

De regio Rivierenland heeft een uniek economisch profiel dat zich onderscheidt door een sterke agribusiness. Van oudsher is de regio bekend om haar landbouw, fruitteelt en laanboomteelt, wat een onderscheidende positie biedt ten opzichte van andere regio's. Ondanks dat de sector relatief klein is (14.000 banen, circa 11% van het totaal), zien we wel een relatie met bedrijventerreinen in Rivierenland. Bijna de helft van het aantal banen in de agribusiness is gevestigd op een bedrijventerrein in de regio. Nauw gerelateerd aan de primaire productie van fruit, laanbomen en overige landbouwproducten, heeft de sterke aanwezigheid van de sector en de aanwezige kennis geleid tot de ontwikkeling van een sterke (groot)handel, maakindustrie en logistieke sector. Handel, verwerking, bewerking, machinebouw en vervoer en opslag zijn ontstaan als direct gevolg van de sterke primaire sector in de regio.

Bedrijfsleven wordt gekenmerkt door veel mkb en familiebedrijven

Traditioneel bestaat de regio Rivierenland uit veel midden- en kleinbedrijven met een sterke binding met de regio. Deze zijn soms uitgegroeid tot nationale en internationale spelers en hebben een werkgebied dat ver over de regiogrens uitstijgt. Rivierenland kent aanzienlijk meer familiebedrijven dan elders in Gelderland en de omvang van bedrijven is relatief klein. Qua sectoren zien we een breed palet aan bedrijven in maakindustrie, handel & reparatie, bouw, groothandel, vervoer en opslag in Rivierenland.

Centrale ligging draagt bij aan aantrekken bovenregionale logistieke partijen

Rivierenland heeft een gunstige ligging centraal in het land en is goed bereikbaar. Dit draagt bij aan haar sterke logistieke positie. De aanwezige logistieke bedrijven in de regio kennen een nationale en regionale marktoriëntatie. Een groot deel van de logistiek in de regio is sterk verbonden aan de regio, vanwege haar historische roots of vanwege de binding met andere sectoren in de regio.

Ruimte vraag van circa 68 tot 122 hectare t/m 2030, ook na 2030 nog een ruimte vraag verwacht

We verwachten in Rivierenland een ruimte vraag naar bedrijventerreinen van circa 68 (EIB Laag) tot 122 (EIB Hoog) hectare voor de periode tot en met 2030. Het grootste deel van deze ruimte vraag komt uit het reguliere werkmilieu (40%) en XXL-logistiek (40%). De rest van de ruimte vraag is afkomstig uit grootschalige HMC-locaties (15%) en het gemengd/interactiemilieu (5%). Voor de periode van 2030 tot 2040 wordt een ruimte vraag verwacht van circa 33 tot 162 hectare.

Tegenover de ruimtevraag staat circa 65 hectare uitgeefbaar planaanbod in de regio Rivierenland

De regio Rivierenland beschikt in totaal over circa 110 bedrijventerreinen, goed voor circa 2.000 hectare bruto aan oppervlakte. Het planaanbod op deze terreinen bedraagt circa 60 hectare, waarvan er slechts 6 hectare daadwerkelijk direct uitgeefbaar is. Verder is circa 35 hectare van het planaanbod onder optie, de rest van het aanbod is niet direct uitgeefbaar. Daarnaast zijn er zachte plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, maar overbelasting van de infrastructuur vormt een knelpunt voor de realisatie van dit aanbod. Dit zachte planaanbod is verspreid over de verschillende gemeenten.

De druk is dus hoog op de bedrijventerreinenmarkt in Rivierenland. Voor de programmering voor dit RPW kijken we naar de regionale behoefteprognose. Dit geeft een breed en toekomstgericht beeld van de ruimtevraag. In het vigerende afsprakenkader is dit ook de basis voor planning en programmering. Diverse gemeenten hebben daarnaast ook lokale behoeftepeilingen uitgevoerd. Deze zijn bij het opstellen van dit RPW gebruikt als achtergrond en als nadere duiding. De lokale peilingen zijn niet leidend voor de keuzes omtrent programmering. Het zijn namelijk vaak momentopnames. Er is geen rekening gehouden met ruimte en/of beschikbare kavels in omliggende gemeenten en de daadwerkelijke vraag valt vaak lager uit omdat wensen veranderen en/of financieel nieuwbouw niet kan.

Netcongestie vormt belemmering voor ontwikkeling nieuw terrein

In Rivierenland vormt netcongestie een belemmering bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Momenteel is het stroomnet vol en kunnen er geen nieuwe bedrijven aangesloten worden op het net. Slimme oplossingen zijn noodzakelijk, maar niet gemakkelijk. Wetgeving speelt hierbij regelmatig een complicerende rol. Op Bedrijvenpark Medel (Tiel) en Wildeman (Zaltbommel) zijn al initiatieven voor een Smart Energy Hub.

Om in de toekomst ondernemerschap op de bestaande en nieuwe terreinen mogelijk te maken, is de prioritering van de realisatie van de terreinen een noodzakelijke nadere uitwerking van dit RPW. Daarbij dient aansluiting van bedrijven te passen binnen de capaciteitsplanning van Liander en TenneT.

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen en de bijbehorende energie-infrastructuur houden we vast aan de leidende principes uit het uit het Provinciale Beleidskader Energiesystemen:

- Energie wordt medesturing voor de inrichting van de ruimtelijke ordening en daarbij dus ook voor werklocaties.
- We zetten maximaal in op energiebesparing.
- We zetten in op decentrale netwerken, waarbij lokale opwek, opslag en gebruik worden gecombineerd.
- We zetten in op een diverse energiemix, waarbij wordt gekeken naar de best passende energiebron per gebruiker.

Arbeidsmarkt voornamelijk praktisch geschoold, druk op de arbeidsmarkt neemt toe

De regio heeft een grotendeels praktisch geschoolde beroepsbevolking. Dit sluit aan bij de bestaande vraag vanuit het bedrijfsleven. Hoewel de beroepsbevolking in de komende jaren nog wel groeit en er dus meer arbeidspotentieel uit de regio kan komen, is de vraag op korte termijn groter dan het aanbod van nieuwe arbeidskrachten. De werkloosheid is relatief laag en ook het onbenut potentieel op de arbeidsmarkt is gering. Bedrijven zoeken hiervoor oplossing in het automatiseren van bedrijfsprocessen en inzet van arbeidsmigranten. De sterke vertegenwoordiging van arbeidsmigranten in bepaalde sectoren brengt vraagstukken met zich mee, zoals de huisvesting van deze personen. De druk op de regionale arbeids- en woningmarkt neemt toe, waarbij het woningtekort ervoor zorgt dat bedrijven mogelijk ook lastiger personeel kunnen vinden. Vergrijzing versterkt de druk verder op de arbeidsmarkt.

2.2 Strategische keuzes

De regio staat voor een cruciale keuze: welk toekomstbeeld zien we voor de regio en welke ambities horen hierbij? Het is van groot belang dat we gezamenlijk een duidelijke richting bepalen. De regio loopt namelijk tegen verschillende grenzen aan. De stikstofproblematiek, netcongestie en uitdagingen op de arbeidsmarkt vormen knelpunten in het faciliteren van nieuwe bedrijven(terreinen). Daarnaast vragen de verschillende transitie om een zorgvuldige omgang met de beschikbare ruimte. Of het nu gaat om de circulaire economie of de energietransitie, beide vereisen een strategische planning en een bewuste keuze voor hoe we onze ruimte inzetten. Het XXL-vraagstuk is een ander belangrijk punt. In het verleden hebben we ingezet op grootschalige ontwikkelingen. Het is nu tijd om te evalueren of dit nog steeds de juiste weg is. Willen we doorgaan op deze weg, of is het tijd voor een nieuwe koers?

Kortom: er is sprake van een verdeelvraagstuk. Welke economie geven we ruimte? Op welke plekken? Hoe doen we dat in balans met andere opgaven (wonen, natuur, water, energie, circulair) van Rivierenland?

Als antwoord op deze vragen formuleert de regio de onderstaande strategische keuzes. Deze zeven keuzes vormen de basis voor de afspraken in dit RPW en zijn opgesteld op basis van de gesprekken die ambtelijk, bestuurlijk en met het marktpanel hierover gevoerd zijn.



We borgen ruimte voor economie

De regio Rivierenland kiest ervoor om ruimte voor de economie te beschermen en te borgen. Dit is noodzakelijk omdat de druk op beschikbare (vestigings)ruimte voor bedrijven vanuit andere functies steeds verder toeneemt, voornamelijk vanuit de groeiende vraag naar woningbouw.

Het borgen van de ruimte voor economie doen we op vier verschillende manieren:

- 1 Het zo veel mogelijk uitsluiten van transformatie van bedrijventerreinen;
- 2 De bestaande ruimte op de bedrijventerreinen zo goed mogelijk benutten, door bijvoorbeeld te intensiveren of vergroenen;
- 3 Het zorgen voor de juiste bedrijven op de juiste plek (functies/milieucategorieën);
- 4 Nieuw bedrijventerrein ontwikkelen, passend bij de gewenste bedrijvigheid.



We streven naar een gezonde balans tussen werken en wonen

De regio streeft naar een gezonde balans tussen economische ontwikkeling en andere ruimtelijke functies. De groei van de bevolking creëert namelijk ook een toenemende vraag naar werkgelegenheid. Daarom vindt de regio het belangrijk om genoeg passende werkgelegenheid te behouden voor haar arbeidsmarkt. Om dit te waarborgen, blijft de regio vasthouden aan het nationaal en provinciaal beleid 'Ruimte voor economie'. Dit betekent dat bedrijvigheid een volwaardige plek in de ruimtelijke ordening behoudt en niet zomaar plaats maakt voor andere functies. We streven naar het maken van integrale keuzes ten aanzien van ruimte voor economie versus ruimte voor wonen, leefbaarheid, natuur en arbeidsmarkt. De ruimte die we programmeren voor bedrijven achten we minimaal noodzakelijk om te voorzien in de eigen regionale behoefte en voor onze eigen (toekomstige) beroepsbevolking. Op deze wijze werken we vanuit het economiespoor aan brede welvaart en het voorkomen van arbeidspendel.



We leggen de focus op agribusiness, regionaal gebonden logistiek en maakindustrie

De regio Rivierenland kiest ervoor om op de bedrijventerreinen de focus te leggen op de sectoren agribusiness, maakindustrie en (regionaal gebonden) logistiek. Door deze sectoren te blijven faciliteren, versterken we de bestaande economische structuur en benutten we de unieke kwaliteiten van de regio. Dit betekent dat we bedrijven in deze sectoren ondersteunen met passende werklocaties, infrastructuur en beleidsmaatregelen die hun groei en innovatie stimuleren. Met deze keuze behouden we voldoende

(ruimte voor) werk voor onze mbo- en hbo-geschoolden. Hiermee gaat wel de opgave gepaard om de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren, verduurzamen en waar nodig te herontwikkelen.



We richten ons op de ontwikkeling van onze lokale en regionale economie

Rivierenland legt de nadruk op het versterken van de lokale en regionale economie. Dit betekent dat lokale overheden een grote invloed hebben op de inrichting van de ruimte en de economische ontwikkeling. In dat kader wordt 'regionale meerwaarde' als leidend principe gehanteerd bij het maken van ruimtelijk-economische keuzes. Een toekomstbestendige economie ontstaat door lokaal ondernemerschap en initiatieven actief te ondersteunen en te stimuleren. Daarbij worden economische belangen zoveel mogelijk in samenhang bekeken, met oog voor zowel financiële, maatschappelijke als ecologische waarde. De regio biedt vooral ruimte aan bedrijven die daadwerkelijk bijdragen aan de regionale economie, bijvoorbeeld door hun bedrijfsactiviteiten, samenwerkingen binnen de keten of werkgelegenheid voor lokale inwoners. Op deze manier wordt de economische kracht van Rivierenland duurzaam versterkt en blijft de regio aantrekkelijk voor zowel bedrijven als inwoners.



We faciliteren alleen grootschalige vraag wanneer dit regionale meerwaarde oplevert

Een aanzienlijk deel van de ruimtevraag in de regio Rivierenland komt van grootschalige bedrijven (logistiek en/of productie), met een totale ruimtebehoefte van circa 60 tot 160 hectare tot en met 2040. Een deel van deze bedrijven is (sterk) regionaal gebonden en stelt hoge eisen aan de bereikbaarheid van hun kavels, zowel via de weg als water. Op dit moment is er in de regio nauwelijks geschikt planaanbod voor deze doelgroep.

In het verleden is er ruimte geboden aan grootschalige bedrijven, maar een ongerichte groei van dit type vestigingen wordt niet langer als wenselijk beschouwd. De regio Rivierenland kiest er daarom bewust voor om grootschalige bedrijfsvestiging alleen te faciliteren wanneer deze een aantoonbare regionale meerwaarde oplevert. We faciliteren dus liever een lokaal gebonden logistiek bedrijf dan een distributie centra met een Europees verzorgingsgebied. Tegelijkertijd erkent de regio het economische belang van grootschalige bedrijven. Veel van deze bedrijven zijn al sterk geworteld in de regio en vormen een essentieel onderdeel van de economische structuur. Daarom ziet Rivierenland de noodzaak om de ruimtevraag van deze doelgroep – mits ze regionale meerwaarde bieden – te accommoderen. Ook bedrijven van buiten de regio kunnen in aanmerking komen, mits zij een duidelijke bijdrage leveren aan het economisch profiel van de regio. Ruimtelijk willen we grootschalige logistieke partijen concentreren nabij bestaande clusters. Daarentegen zal er géén ruimte worden gefaciliteerd voor grootschalige bedrijvigheid die onvoldoende aansluiting heeft bij de bestaande bedrijvigheid, het economisch profiel of de regionale meerwaarde. Op deze manier wordt gewerkt aan een robuuste en duurzame regionale economie.



We zetten een extra stap in het toekomstbestendig maken van onze bestaande locaties

De regio Rivierenland kiest ervoor om een extra stap te zetten in het toekomstbestendig maken van bestaande locaties, zoals we ook bij onze nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen doen. Het begrip toekomstbestendig maken van bestaande werklocaties houdt in dat we inzetten op onder andere: beter benutten van de beschikbare ruimte, vergroenen, verduurzamen, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verhogen van de organisatiegraad. Een uitgebreide definitie staat beschreven in paragraaf 3.1.

Deze strategische keuze draagt bij aan het ruimtetekort op de bedrijventerreinen te verlichten. Het creëert een aantrekkelijke werkomgeving die bijdraagt aan het aantrekken en houden van werknemers. Daarnaast zorgt het ervoor dat bedrijventerreinen weerbaar zijn tegen extreme weersomstandigheden als hittestress en piekbuien.

**We maken werk van het doorlopen van transities**

De regio Rivierenland staat voor meerdere transities, waaronder de energietransitie, de overgang naar een circulaire economie, digitalisering en de landbouw- en voedseltransitie. Deze ontwikkelingen vragen om voldoende ruimte en een herziening van het huidige ruimtegebruik. Het succesvol faciliteren van deze transities is van belang voor de regio om in de toekomst competitief te blijven. De regio conformeert zich daarom aan de bestaande provinciale ambities, benoemd in het Gelders Energieakkoord en de Omgevingsvisie Gelderland. Voor bedrijventerreinen betekent dit onder meer dat:

- de regio streeft naar verduurzaming en energieneutraliteit op de bedrijventerreinen (Gelders Energieakkoord);
- aspecten als energie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit worden geïntegreerd bij de herontwikkeling van bedrijventerreinen (Omgevingsvisie Gelderland).

Deze beleidslijnen benadrukken het belang van samenwerking, innovatie en een integrale benadering bij het aanpassen van bedrijventerreinen aan de eisen van de huidige en toekomstige transities.

3. Afspraken

We maken inhoudelijke programmeringsafspraken over de bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. We verdelen de afspraken in drie categorieën: afspraken over bestaande bedrijventerreinen (3.1), nieuwe bedrijventerreinen (3.2) en solitaire bedrijvigheid (3.3).

3.1 Bestaande bedrijventerreinen

Voor de bestaande bedrijventerreinen verdelen we de afspraken in drie thema's: investeren in toekomstbestendigheid, optimaal benutten van bestaande ruimte en beschermen van ruimte voor economie. Dit thema en de daarbij horende afspraken vloeien voort vanuit de strategische keuzes die we hebben gemaakt. Per thema beschrijven we waarom we regionale afspraken maken en formuleren we de daadwerkelijke afspraken.

A Monitoring

B. Investeren in toekomstbestendigheid

C. Optimaal benutten van bestaande ruimte

D. Beschermen van ruimte voor economie

A. Monitoring

Het hebben van een goed en actueel overzicht van de vraag en het aanbod op de markt voor bedrijventerreinen is cruciaal voor de naleving van een RPW. Een duidelijk inzicht in de behoeften van bedrijven en de beschikbare ruimte helpt bij het maken van weloverwogen beslissingen over de nieuwe ontwikkeling en behoud van de bestaande bedrijventerreinen. We constateren dat de monitoring en registratie via IBIS niet accuraat is.

Door middel van monitoring voorkomen we overaanbod en leegstand of juist dat de markt op slot komt te zitten door een gebrek aan ruimte. Bovendien maakt een goed overzicht het mogelijk om bedrijventerreinen optimaal te benutten en kunnen nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de actuele en toekomstige behoeften van de markt. Dit draagt bij aan een duurzame en veerkrachtige economische infrastructuur, waarbij bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven voor werknemers, bezoekers, investeerders en bedrijven.

Verder is het belangrijk om regelmatig (ambtelijk) en op gezette momenten (bestuurlijk) de afspraken die we maken in het kader van het RPW te bespreken. Hierbij bespreken we de voortgang en wisselen we ervaringen met elkaar uit op 'nieuwe' thema's zoals beter benutten en netcongestie.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. We doen dit het liefst real-time, maar tenminste één keer per jaar wordt de situatie van vraag en aanbod bestuurlijk besproken. De provincie Gelderland wordt ambtelijk uitgenodigd voor dit overleg. We gebruiken daarvoor de output van de IBIS-enquête. De registratie doen we in IBIS Gelderland. Ons streven is om bij de actualisatie in 2026 de IBIS-registratie voor de hele regio op orde te hebben. In de daarop volgende jaren houden we de cijfers en status van plannen actueel door elke drie maanden cijfers te actualiseren.
- 2 Ambtelijk staat het RPW iedere twee maanden op de agenda van het EZ overleg van de regio. Doel is om vinger aan de pols te houden op gemaakte afspraken en om elkaar te inspireren. De voortgang

van de afspraken rondom dit RPW rapporteren we eens per jaar aan het speerpuntberaad of het portefeuillehoudersoverleg.

B. Investeren in toekomstbestendigheid

Verschillende uitdagingen in de regio maken het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen noodzakelijk. Denk bijvoorbeeld aan de grote ruimtebehoefte, netcongestie, maar ook de krappe arbeidsmarkt. Werknemers laten namelijk de kwaliteit en uitstraling van de werkomgeving steeds zwaarder meewegen in de keuze waar te werken. Ook vormen hittestress en piekbuien een uitdaging voor de bedrijventerreinen. Daarom is het van belang om de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en te houden. Onder de term toekomstbestendig kunnen verschillende dingen worden verstaan. Een eenduidige definitie is nodig om als regio duidelijke afspraken te kunnen maken. Door als regio dezelfde eisen te stellen en te realiseren, creëer je een gelijk speelveld ('level playing field').

Een toekomstbestendig bedrijventerrein voldoet daarom aan de volgende eigenschappen:

- **Schoon, heel en veilig.** Bedrijventerreinen moeten schoon, heel en veilig zijn en blijven voor bedrijven en medewerkers. Hierbij horen ook een passende ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.
- **Klimaatadaptief.** Het terrein is voorbereid op veranderingen in het klimaat, bijvoorbeeld door het implementeren van voldoende en biodiverse groene infrastructuur en waterbeheer-maatregelen. Dit doen we niet alleen voor de esthetiek en het werkcomfort, maar ook om ziekteverzuim door hitte en de kans op schade door wateroverlast te verminderen.
- **Duurzaam en energie-efficiënt.** Bedrijfsvastgoed is goed geïsoleerd, bij voorkeur energieneutraal en wanneer mogelijk gebouwd met circulaire materialen. Voor zover mogelijk wordt er gebruik gemaakt van hernieuwbare energiebronnen. Netbewuste en energie-efficiënte bedrijventerreinen worden zo ingericht dat energie-infrastructuur, ruimtelijke ontwikkeling en bedrijvigheid vanaf de planvorming op elkaar zijn afgestemd. Door samenwerking tussen bedrijven, gemeenten, provincie en netbeheerders wordt ingezet op collectieve oplossingen voor energieopwek, -opslag en -uitwisseling, met als doel netcongestie te voorkomen en het energiesysteem toekomstbestendig te maken.
- **Geprofileerd op thema.** Door de terreinen waar mogelijk en zinnig te profileren, maakt de regio een stap in het verminderen van concurrentie en de kans op samenwerking tussen de terreinen juist groter. Daarnaast levert het profileren van de terreinen voordelen voor bedrijven op, zoals de mogelijkheid tot het delen van faciliteiten of inkoop. Dit zorgt niet alleen voor duidelijkheid bij de ondernemers, maar ook bij de verschillende regiogemeenten.

Randvoorwaarden voor het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen:

- a Voldoende financieringsmogelijkheden zorgen voor de juiste middelen om stappen te zetten. Naast aandacht voor de aanwezigheid van draagvlak onder de ondernemers en vastgoedeigenaren, hebben we met de Regiodeal middelen tot onze beschikking om terreinen te vergroenen, te verduurzamen en meer klimaatadaptief te maken.
- b Een goede organisatiegraad zien we als een cruciale succesfactor. Een goede organisatie zorgt voor efficiënte samenwerking en coördinatie tussen bedrijven onderling en met de gemeente. Dit bevordert gezamenlijke investeringen.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 Iedere gemeente gaat aan de slag met het toekomstbestendig maken van minimaal één bedrijventerrein in deze RPW-periode. Gemeenten sluiten zo veel mogelijk aan bij lopende initiatieven van ondernemers op bestaande bedrijventerreinen. Ook kunnen gemeenten bestaande middelen en capaciteit prioriteren om bijvoorbeeld cofinanciering te organiseren. Aan alle vier de eigenschappen van een toekomstbestendig bedrijventerrein kan gewerkt worden, waarmee het project mogelijk ook in aanmerking komt voor provinciale subsidiering (toekomstbestendige bedrijventerreinen, procesondersteuning en/of realisatie fysieke maatregelen). Alternatief kan er

worden ingezoomd op één eigenschap van toekomstbestendigheid; de mogelijkheden tot subsidiering worden hiermee kleiner.

- 2 We spannen ons in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande terreinen. Hiermee sluiten we aan bij de bedoeling van de in de maak zijnde wettelijke regeling om dit te verplichten. We gaan hiervoor proberen financiële middelen aan te boren. Het liefst zien we dat wanneer er op een bedrijventerrein nog geen sprake is van onderlinge vereniging of organisatie, dat ondernemers dit met een kopgroep oppakken en waar mogelijk formaliseren.
- 3 Om de toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen te borgen, hanteren we op nieuwe bedrijventerreinen marktconforme grondprijzen. Dit doen we om ongewenste verhuizing te voorkomen. We informeren elkaar (ambtelijk) jaarlijks over gehanteerde grondprijzen op beschikbare grondprijzen. We voeren hier (ambtelijk) het gesprek over en indien gewenst besluiten we om een onafhankelijke partij in te huren om een advies over marktconforme grondprijzen voor die verschillende locaties. Deze informatie wordt verstrekt aan de gemeenten en zij kunnen beoordelen of en hoe zij de grondprijzen gaan aanpassen. Eens per drie jaar rapporteert elke gemeente aan het speerpuntberaad of het portefeuillehoudersoverleg de gehanteerde grondprijzen.

C. Optimaal benutten van bestaande ruimte

Gezien de ruimtebehoefte vanuit de bedrijven en de extra ruimtevraag vanuit transitie, is het belangrijk dat de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk wordt benut. Naast door middel van het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, kan ook in deze behoefte voorzien worden door het ruimtegebruik op de bestaande ruimte te intensiveren. Er is namelijk vaak nog een verschil tussen de bouw mogelijkheden volgens het bestaande bestemmingsplan en de daadwerkelijke bebouwing. Denk hierbij aan bebouwingspercentages en bouwhoogtes. Een andere manier van het beter benutten van de ruimte is door optimale benutting van de milieuruimte. Dit door het juiste bedrijf op de juiste plek te laten vestigen. Denk hierbij aan maatregelen als het verplaatsen van lichte, mengbare functies naar gebieden buiten de bedrijventerreinen, zodat de ruimte op de bedrijventerreinen beschikbaar blijft voor bedrijven die een hogere milieucategorie nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan detailhandelszaken die beter in een stads- of dorpscentrum passen. In een aantal planologisch juridische kaders op bedrijventerreinen in Rivierenland is een vorm van uitsterfbeleid al geborgd.

Bij het beter benutten is een aantal nuanceringen op zijn plaats:

- Beter benutten is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd; het is een proces van de lange adem. Er is namelijk vaak sprake van veel verschillende eigenaren en belanghebbenden. Bovendien vraagt het een investering(smomentum), een verbouwingsperiode en aanpassingen in bedrijfsprocedures.
- Niet elk bedrijf is geschikt voor beter benutten. Soms is intensivering in theorie kansrijk, maar heeft het bedrijf de buitenruimte nodig voor de bedrijfsactiviteiten. Denk aan een bedrijf met buitenopslag of een logistiek bedrijf dat manoeuvreerruimte nodig heeft.
- Er kan een spanningsveld ontstaan tussen het beter benutten en vergroenen van de ruimte. Het vinden van een balans tussen deze twee doelen en het combineren van ambities in de ruimte is essentieel voor toekomstbestendige en duurzame werklocaties.

Rivierenland wil door het beter benutten zoveel mogelijk ruimte voor bedrijvigheid creëren en behouden. Het gaat hierbij om ruimte voor bedrijvigheid op de juiste plekken binnen de segmenten die van meerwaarde zijn voor de regio. In een onderzoek voor de provincie Gelderland is een aantal terreinen onderzocht op de intensiveringspotentie. Op basis van dit onderzoek, maar ook landelijke ervaringscijfers, weten we dat ruimte op reguliere bedrijventerreinen zo'n **5 à 10%** intensiever bebouwd kan worden. Onze ambitie is om de komende RPW-periode deze potentie beter in beeld te krijgen en eerste stappen hierop te zetten.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We kijken naar de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad en naar nieuwe ontwikkelingen om in de ruimtevraag te voldoen. Onze ambitie is om een deel van de

resterende ruimte vraag in de bestaande voorraad te huisvesten. De regiogemeenten spreken af samen actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. We spreken af elkaar periodiek te informeren over de voortgang en bereikte resultaten. Bij een volgend RPW monitoren we de geboekte resultaten in relatie tot de geformuleerde ambitie.

- 2 We spannen ons in voor beter benutten en het juiste bedrijf op de juiste plek. Concreet betekent dit dat als een ondernemer met een nieuwbouwvraag bij ons als gemeente(n) aanklopt, we actief met de ondernemer bespreken in hoeverre de beoogde plannen gerealiseerd kunnen worden via het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het bedrijf.
- 3 Waar mogelijk, realistisch en haalbaar verruimen gemeenten de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen, zodat hier meer (passende) ruimte vraag opgevangen kan worden. Dit doen we indien daar een noodzaak voor is, of als we de plannen actualiseren.
- 4 Waar mogelijk, realistisch en haalbaar stellen gemeenten minimale planologische kaders op, zoals een minimale bouwhoogte en een minimaal bebouwingspercentage op de bestaande bedrijventerreinen.

D. Beschermen van ruimte voor economie

In de regio zijn verschillende bedrijventerreinen in beeld voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen. De locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van de kern, het openbaar vervoer en het water en zijn door groei van de kern soms omringd door woonwijken. Dit maakt deze plekken aantrekkelijk om te wonen, maar ook juist aantrekkelijk om te werken. Het is van belang om op deze plekken ruimte voor economie te beschermen. Het is voor een regio namelijk ook belangrijk om werklocaties te hebben op korte (reis)afstand van woongebieden. Voor veel mbo-geschoolden, die vaak op een bedrijventerrein werken, is een baan dichtbij huis belangrijk. Door de transformatie van bestaande bedrijventerreinen komt de beschikbaarheid van werk binnen een straal van zo'n twintig kilometer vanaf huis onder druk te staan voor veel mensen in de regio.

Naast de beschikbaarheid van werk, zijn bedrijventerreinen ook belangrijke locaties voor de transitie naar een circulaire economie. Nederland moet in 2050 een circulaire economie hebben. Hierbij zullen grondstoffen, apparatuur, machines, materialen en afvalstromen voornamelijk geproduceerd, gebruikt en gerepareerd worden in de industrie en dus op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen kunnen met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen een belangrijke bijdrage aan de transitie naar een circulaire economie leveren. Daarbij is er ruimte voor hogere milieucategorieën (HMC) nodig, in specifieke gevallen in combinatie met een multimodale bereikbaarheid. Daarmee zijn bedrijventerreinen, en dan met name HMC- en watergebonden locaties, een brandpunt in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie¹. We willen daarom voorkomen dat beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie wordt ingenomen door andersoortige functies of lichte bedrijfsfuncties. Daarnaast willen we voorkomen dat er droge bedrijven zijn gehuisvest op watergebonden locaties. Juist clustering van circulaire bedrijven op deze geschikte plekken is kansrijk, door het benutten van elkaars reststromen.

De regio staat hiermee voor de opgave om een juiste balans te vinden tussen voldoende woningen bouwen en voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van ruimte voor economie op bedrijventerreinen waarborgen. In de regio Rivierenland is de ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven namelijk schaars. Op dit moment er is er zeer beperkt planaanbod beschikbaar, terwijl er wel een ruimte vraag vanuit deze bedrijvigheid wordt verwacht. De gemeenten zetten actief in op het beter benutten van de bestaande voorraad van bedrijventerreinen, waarbij zij ruimte voor hogere milieucategorieën beschermen. Belangrijk doel hierbij is dat de ruimte voor HMC in de regio niet af neemt. De regio wil een 'nee, tenzij' houding afspreken tegenover nieuwe transformatie-initiatieven op bestaande bedrijventerrein. Wanneer een potentieel te transformeren gebied beschikt

¹ Op nationaal niveau wordt het belang van ruimte voor economie onderschreven: om de bevolkingsgroei, duurzaamheidsambities en de circulaire economie te ondersteunen is een uitbreiding van ruimte voor economie van 2,6% naar 3% van het oppervlakte van Nederland nodig.

over een multimodale bereikbaarheid en/of een hoge milieucategorie, dan kan dit alleen wanneer elders in de regio compensatie plaatsvindt.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We staan geen transformatie-initiatieven op de formele bedrijventerreinen toe, tenzij de gemeente kan motiveren waarom transformatie noodzakelijk is vanwege economisch en/of sociaal-maatschappelijk oogpunt. Wanneer er een uitzondering wordt gemaakt op deze afspraak verplicht de provincie de gemeente een compensatieplan op te stellen waarin 100% compensatie het uitgangspunt is. Bij voorkeur vindt compensatie plaats binnen de eigen gemeente. Wanneer dit niet mogelijk is, compenseren we elders in de regio.

Voor de onderstaande initiatieven voor transformatie maken we iets meer maatwerk mogelijk, voor deze plannen hoeft geen 100% compensatie plaats te vinden:

Naam transformatielocatie	Gemeente
Bedrijventerrein Tiel West (Spoorzones west)	Tiel
Bedrijventerrein Latenstein	Tiel
Bedrijventerrein Lingewaarden	West Betuwe
Bedrijventerrein De Oven	West Betuwe
Bedrijventerrein Pavijen (stationsomgeving)	Culemborg
Bedrijventerrein De Waal / Buitenstad (Buskerterrein)	Zaltbommel

Het Regionaal Acquisitie Punt (RAP) bespreekt de plannen ambtelijk en geeft een inhoudelijk advies alvorens bestuurlijk standpunt wordt ingenomen. Een compensatieplan moet ook door de provincie worden goedgekeurd alvorens medewerking verleend kan worden. Wijzigingen verwerken we helder en zichtbaar in IBIS (het provinciale bedrijventerreinenregister).

- 2 Bestaande (hoge) milieugebruiksruimte beschermen we zoveel mogelijk. In geval een gemeente toch wil transformeren of afschalen, vragen wij als regio aan de gemeenten om een compensatieplan waarin onderbouwd wordt waarom er getransformeerd wordt en hoe de gemeente vervanging van de verdwenen hoge milieugebruiksruimte compenseert. Uitgangspunt is het aantal m² bvo minimaal gelijk te houden. Gemeenten mogen enkel met een goede onderbouwing hiervan afwijken. Alle verzoeken (uitbreiding, transformatie, afschaling, compensatieplan) stemmen we ambtelijk af in het RAP en bestuurlijk in het speerpuntenberaad of portefeuillehoudersoverleg. Een compensatieplan moet ook door de provincie worden goedgekeurd alvorens medewerking verleend kan worden.
- 3 We willen grip op de toename van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen en/of kleine units op de bedrijventerreinen behouden. Hiervoor verkennen we of we een (uniforme) beleidsregel kunnen gebruiken voor lokale implementatie. Bij de uitwerking kunnen gemeenten bepalen welke terreinen onder die beleidsregel zouden moeten vallen en welke niet.

3.2 Nieuwe bedrijventerreinen

Wat betreft de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen verdelen we de afspraken op basis van vier thema's. Deze thema's vloeien voort vanuit de strategische keuzes die we hebben gemaakt. Per thema beschrijven we waarom we regionale afspraken maken en formuleren we de daadwerkelijke afspraken. De thema's zijn:

E. Programmering van nieuwe werklocaties

F. Regionale meerwaarde

G. HMC, watergebonden bedrijvigheid en grootschalige logistiek

H. Netcongestie

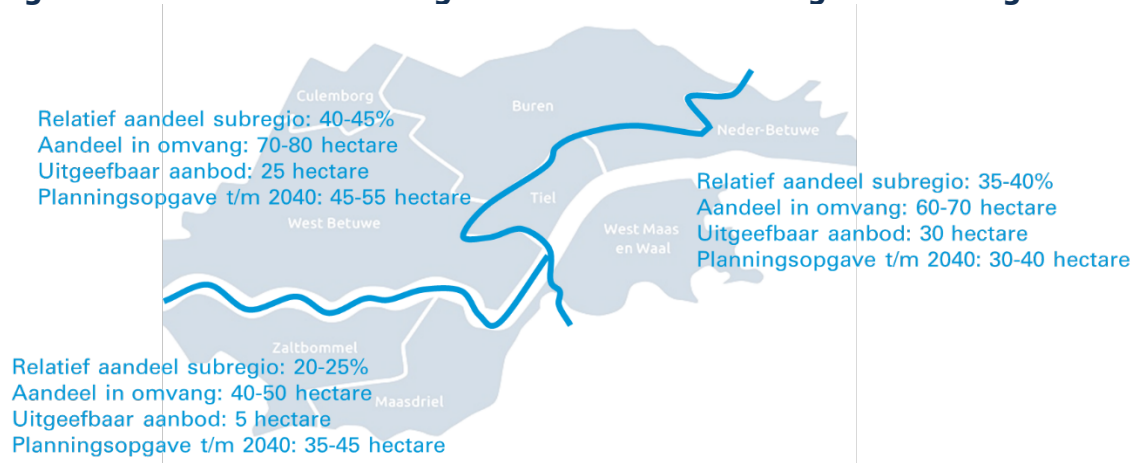
E. Programmering van nieuwe werklocaties

De ruimtebehoefte in de regio is hoog en we weten dat de ruimteclaims vanuit andere domeinen (denk aan wonen, energie, mobiliteit, etc.) de behoefte aan (schuif)ruimte nog verder toeneemt. De vraag naar bedrijfskavels is bovendien conjunctuurgevoelig en kan snel veranderen, terwijl voor het creëren van nieuw uitgeefbaar aanbod een langdurig (vaak vijf tot wel tien jaar) proces nodig is. Het is daarom als regio nodig om zich actief in te zetten om zoveel mogelijk van de ruimtevraag naar bedrijfskavels op langere termijn te accommoderen. Dit kan door het ontwikkelen van nieuwe kavels en door intensivering van het ruimtegebruik binnen de bestaande voorraad.

De provinciale prognose is leidend voor de vertaling naar planning en programmering in dit RPW. Gelet op de gerealiseerde uitgifte in de afgelopen tien jaar achten we het reëel dat het hoge groeiscenario voor de regio het beste past als voorspelling voor de toekomstige groei. **We kiezen voor het faciliteren van alle reguliere ruimtevraag en alleen die grootschalige ruimtevraag die van regionale meerwaarde voor Rivierenland is in het EIB Hoog scenario.** Dit betekent een kwantitatieve opgave van circa 125 hectare netto bovenop het huidige – al vrijwel volledig uitgegeven – planaanbod in de regio. Dit gaat overigens wel over de te programmeren opgave op basis van de beleidsarme prognose (op basis van een autonome ontwikkeling, extra ambities rekenen hier nog niet in mee) voor de regio. Veranderingen als een toestroom aan inwoners zijn niet in de prognose meegenomen.

Op basis van de regionale verdiepende analyse is beoordeeld hoeveel hectare er per deelgebied in de regio indicatief gaat landen. We doen dit op basis van marktconforme parameters, houden rekening met eventuele transformatie en nemen ook de bestaande hectares (uitgeefbaar of onder optie) mee in de beoordeling. De verdeling is indicatief, de subregio's binnen Rivierenland sluiten niet helemaal aan bij de daadwerkelijke dynamiek in de regio. Desalniettemin geeft deze verdeling een basis om de programmering verder vorm te geven.

Figuur 1: Indicatieve verdeling 200 hectare ruimtevrage naar deelregio



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 het vorige RPW op 'groen' gezet en hier zijn ontwikkelingen in volle gang.

Tabel 1: Uitgeefbaar aanbod per bedrijventerrein in hectare

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	Bedrijvenpark Medel Afronding (fase 2)	-	10	11,5
	Kellen	-	-	1,8
West Betuwe	Beesd Noord Homburg	-	0,5	0,1
	Hondsgemet Zuid	1	-	-
	Kerkewaard uitbreiding	-	5,1	10
	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	25,9	33,9

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

Regio Rivierenland blijft werken met het stoplichtmodel om de planning en programmering van bedrijventerreinen en werklocaties af te stemmen (onderling en met de provincie). Hierbij is de status 'groen', 'oranje' of 'rood' toegewezen. Omdat een aantal locaties nog niet geheel voldoet aan de bijbehorende status in het stoplichtmodel, zijn tussen groen en oranje en tussen oranje en rood ook tussencategorieën benoemd.

- **Groen:** Nog uitteefbare 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 lokale bezwaren of bezwaren rondom de ruimtelijke ordening. Ook is het plan regionaal afgestemd.
- **Groen/Oranje gearceerd:** Plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte, dit blijkt bijvoorbeeld uit uitgifte, opties/intentievereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente, concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid). Aan één van de bij 'groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.
- **Oranje:** Plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte. Dit blijkt bijvoorbeeld uit uitgifte, opties/intentievereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente of concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid). Aan meer dan één van de bij 'groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.
- **Oranje/Rood gearceerd:** Het is aan de gemeente om een plan en/of meerdere plannen uit te werken tot het voorgestelde plafond. Dit plan of deze plannen krijgen dan de status oranje en kunnen vervolgens groen worden. De overige plan(nen) krijgen de status rood.
- **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 op langere termijn beoogd, is krijgt het plan een rode status.

We kiezen er in het kader van dit RPW voor om – naast de bestaande plannen (goed voor 65 hectare – zie tabel 1) – circa 100 hectare aan zachte plannen te faciliteren binnen deze RPW-periode. Hiermee staat een groot deel van de totale resterende behoefte van in totaal 125 hectare t/m 2040 in de steigers om ontwikkeld te worden. Hierbij houden we rekening met de resterende ruimtevraag (en doorkijk tot 2040), ambities op het vlak van intensivering en bieden we ruimte aan gemeenten om door te gaan met ruimtelijke plannen en gebiedsontwikkelingen.

In onderstaande tabel zijn de verschillende zachte plannen opgesomd. Hierbij is telkens vermeld welk profiel past bij het plan, lokaal, regionaal en/of grootschalig. Deze indeling is onder andere gemaakt op basis van hoe passend de bijbehorende kavelomvang is op de planlocatie en de mate van bereikbaarheid.

Tabel 2: 'Stoplichtmodel' planaanbod RPW 2025 tot 2029²

Gemeente	Plannaam	Profiel	Aantal ha. netto	Status 2025	Opmerking
Buren	Uitbreiding Beusichem De Meent	Lokaal	4 ha		Ontwikkelaar werkt aan planvorming voor locatie. Een Omgevingsplan moet nog regionaal afgestemd worden.
Buren	Zoekgebied Uitbreiding Hulster	Lokaal	2 ha		Voorstel om voor gemeente Buren – naast de ontwikkeling Beusichem de Meent - 10 hectare ontwikkelruimte te bieden die op één of meerdere locaties ingevuld kan worden. Gemeente Buren
Buren	Zoekgebied binnen de gemeente	Lokaal/ regionaal	16 ha		

² Bij plannen met een rood-oranje arcering is het aan de gemeente om één of meerdere plannen uit te werken tot het voorgestelde plafond. Deze plan(nen) krijgen dan de status oranje en kunnen vervolgens groen worden. De overige plan(nen) krijgen de status rood.

Buren	Zoekgebied Uitbreiding Hofstede	Lokaal	9 ha		kan dus één of meerdere plannen ontwikkelen tot dit plafond. Voorkeur hierbij is het uitbreiden van bestaand bedrijventerrein om hier synergievoordelen te halen.
Buren	Zoekgebied Uitbreiding Homoetstraat	Lokaal	6 ha		
Culemborg	Beesdseweg	Lokaal	0,8 ha		Locatie valt onder het bestemmingsplan Pavijen I t/m IV, maar kent de aanduiding 'agrarisch'.
Culemborg	Zoekgebied	Regionaal	15 ha		De goedkeuring van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zorgt ervoor dat Pavijen 6 ("Rietveld") niet gerealiseerd kan worden. Zolang deze restrictie blijft, heeft de gemeente wel behoefte aan deze uitbreiding, maar geen alternatieve locaties.
Maasdriel	De Poort van Maasdriel - Zuid	Regionaal	15 tot 20 ha		Gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd en gaat planprocedure opstarten.
Maasdriel	De Poort van Maasdriel - Rechthoek	Regionaal	5 tot 10 ha		Er is een gebiedsvisie, maar uit onderzoek blijkt dat dit gebied niet snel ontwikkeld kan worden. Er is daarnaast nog extra ontwikkelpotentie in dit gebied. Voorkeur is het uitbreiden van bestaand bedrijventerrein om hier synergievoordelen te halen.
Maasdriel	De Poort van Maasdriel - Triangel	Regionaal	10 ha		Er is een gebiedsvisie, maar uit onderzoek blijkt dat slechts een deel ontwikkeld kan worden. Het plan krijgt op termijn mogelijk nog een vervolgfase (30-40 hectare). Voorkeur is het uitbreiden van bestaand bedrijventerrein om hier synergievoordelen te halen.
Neder-Betuwe	Walenhoek West	Regionaal	3,3 ha		Er ligt een vastgesteld bestemmingsplan voor de locatie.
Neder-Betuwe	Uitbreiding Bedrijventerrein Neder-Betuwe	Lokaal/ regionaal	12-16 ha		De gemeente start met gemeentebreed locatieonderzoek naar één of meerdere geschikte locaties om dit terrein te realiseren. Voorstel om voor gemeente Neder-Betuwe in deze RPW periode 15 hectare ontwikkelruimte te bieden.
West Betuwe	Zeiving Noordwest	Regionaal	6 ha		Beoogde uitbreidingslocatie van dit gebied.
West Betuwe	Zeiving Zuidwest	Regionaal	8 ha		Verzoek vanuit ondernemers tot uitbreiding van Zeiving Zuid vanwege ruimtegebrek.
West Betuwe	Hondsgemet-Noord	Lokaal, regionaal en groot- schalig	26 ha		Masterplan Q2 gereed incl. aanduiding type bedrijven. Uitdaging verkeerteknisch is de aanpak provinciale weg. Circa 50% voor XXL-doelgroep
West Betuwe	Ophemert/De Geer (fase 1)	Lokaal	3 ha		Behoeftedonderzoek nog niet uitgevoerd. Omgevingsplan nog niet opgestart.
West Betuwe	Ophemert/De Geer (fase 2)	Lokaal	2,5 ha		Uitbreidingslocatie op bestaand terrein en fase 1.
West Betuwe	Zoekgebied Beesd	Lokaal	Onbekend		Zoekgebied Beesd is opgenomen in het bedrijventerreinenbeleid.
West Maas en Waal	Veesteeg II	Lokaal/ regionaal	+/- 16 ha		Mogelijkheden en afbakening grenzen plangebied worden onderzocht. Uitbreiding van aantal ha gewenst voor lokale uitbreidingen of verplaatsters. Voorstel is om West Maas en Waal in de RPW periode 10 hectare ontwikkelruimte te bieden.

West Maas en Waal	Willem-Alexanderbrug	Lokaal/ regionaal	10 ha		Nog niet concreet. Interne afstemming noodzakelijk. Onderzoek naar plan en mogelijkheden.
West Maas en Waal	Industrieterrein Wamel (fase 2)	Lokaal	3 ha		Vervolg op fase 1/afroning van ontwikkeling industrieterrein Wamel.
Zaltbommel	De Wildeman III	Regionaal	6,7 ha		Er ligt een ontwerp bestemmingsplan voor het gebied
Zaltbommel	Locatie Spoorzone	Regionaal	1,5 ha		Mogelijkheden afhankelijk van eventuele verbreding A2.
Zaltbommel	Nederhemert & Aalst	Lokaal	5 ha		Ruimtelijke visie wordt momenteel opgesteld.

Special: uitbreiding Tree Valley Business Centre Opheusden

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 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 de locatie. Bovendien worden geïnteresseerde bedrijven kwalitatief beoordeeld op hun link met het laanboomcluster. Tree Valley Business Centre wordt ontwikkeld als bedrijventerrein met een regionaal profiel. Daarmee wordt het profiel geborgd en voorkomen dat de locatie gaat concurreren met 'reguliere' bedrijventerreinen in de regio (of daarbuiten). De ruimtebehoefte is dus aanvullend ten opzichte van de bestaande prognose. Gelet op de ontwikkeling van de eerste fase van het terrein, werkt de gemeente Neder-Betuwe aan een fase 2, ook weer voor laanboomgerelateerde bedrijven.

Mobiliteit

De ontwikkeling van nieuwe werklocaties heeft invloed op de omliggende infrastructuur. Over het algemeen is Rivierenland goed ontsloten door de belangrijke verkeersaders (A2 en A15) die de regio doorkruisen. De regio wil deze goede ontsluiting behouden en onderzoekt daarom de impact van de programmering op onze infrastructuur. Hierbij speelt ook de ontsluiting vanaf de snelweg naar de werklocaties een belangrijke rol. Gelet op de rijks- en provinciale bevoegdheden op het (hoofd)wegennet blijven we in gesprek over mogelijke oplossingen en (financiële) ondersteuning. Een zekere vorm van wederkerigheid is hierbij ook het uitgangspunt van de regio.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We stemmen als regiogemeenten de te ontwikkelen (zachte) plannen met elkaar af. We hanteren een eenvoudige regionale systematiek, waarbij we de status (en het profiel) per nieuwe bedrijventerreinontwikkeling duiden aan de hand van een stoplichtmodel. **Plannen met de status 'groen' en 'oranje' kunnen ontwikkeld worden in deze RPW-periode.** Indien een groen of oranje plan toch afvalt, kan de gemeente hiervoor een rood plan inzetten.
- 2 Nieuwe bedrijventerreinen stemmen we regionaal met elkaar af volgens het bestaande afsprakenkader. Voor een statuswijziging van 'oranje' naar 'groen', of van 'rood' naar 'oranje' is ambtelijk advies van het RAP nodig en bovendien bestuurlijk akkoord in het speerpuntberaad of portefeuillehoudersoverleg. Een plan moet passen binnen gestelde kaders van de provinciale omgevingsverordening en het RPW. We vragen de provincie om ambtelijk deel te nemen aan het RAP. Indien afgeweken wordt van de spelregels om van status te veranderen, leggen we dit ook bestuurlijk voor aan de provincie ter goedkeuring.

- 3 Voor nieuwe bedrijventerreinen met het profiel 'lokaal' hanteren we een maximale kavelmaat van 0,5 hectare. Gemeenten leggen dit vast bij de planvorming op de locatie. Onherroepelijke bestemmingsplannen per 1 september 2025 zijn uitgezonderd van deze afspraak. Indien aangetoond kan worden dat een bedrijf lokaal gebonden is, dan is incidenteel maatwerk mogelijk tot maximaal 1 hectare per kavel.
- 4 Voor nieuwe bedrijventerreinen met het profiel 'regionaal' hanteren we een minimale kavelmaat van 0,5 hectare en een maximale kavelmaat van 4 hectare. Ontwikkeling van grotere kavels is mogelijk mits regionale meerwaarde wordt aangetoond en met goedkeuring van de provincie, zie de afspraken bij paragraaf F.
- 5 De gemeenten inventariseren op elke nieuwe planontwikkeling of ruimte voor hogere milieubelasting (vanaf 4) kan worden ontwikkeld op 'regionale' terreinen.
- 6 We streven ernaar ruimte op nieuwe 'regionale' bedrijventerreinen zoveel mogelijk in te zetten voor bedrijven in milieucategorie 3 of hoger. Bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 kunnen alleen landen op nieuw te ontwikkelen 'regionale' bedrijventerreinen wanneer hun vestiging een buffer tussen zwaardere bedrijvigheid en zachte functies vormt (denk aan bijvoorbeeld wonen) of wanneer die aansluiten op het regionaal economisch profiel. Dit kunnen bijvoorbeeld logistieke bedrijven zijn die aansluiten bij ons regionaal economisch profiel.
- 7 Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is het wenselijk om de 'standaard' hoger te leggen dan in het verleden. Dit om toekomstbestendigheid en het optimaal benutten van de ruimte te borgen op ontwikkellocaties. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de planologische kaders. We gaan bij de aanleg van nieuw(e) terrein(en) voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit, duurzaamheid, en ruimte voor groen en blauw. Voor nieuwe omgevingsplannen denken we aan volgende minimale eisen:
 - Alle daken op nieuwe bedrijventerreinen worden meervoudig gebruikt, bijvoorbeeld door plaatsing van (collectieve) zonnepanelen, parkeerruimte, groen, waterberging, een combinatie hiervan, etc. De constructie voor het dak moet hiervoor in ieder geval geschikt zijn.
 - Opnemen van een minimale bouwhoogte, naast een maximum bouwhoogte.
 - Opnemen van een minimaal te realiseren bebouwingspercentage, naast het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage. Afwijking alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat meer open ruimte nodig is. We spreken af een uitwerking te maken van het precieze minimale bebouwingspercentage per segment of type bedrijventerrein. We werken twee scenario's uit, het afspreken van een minimaal bebouwingspercentage op kavelniveau en op gebiedsniveau.
 - Bij nieuwe bedrijventerreinen is een vorm van samenwerking tussen ondernemers op het terrein verplicht. Bedrijven moeten hier verplicht lid van worden.
 - Kavels worden niet speculatief verkocht aan projectontwikkelaars. Verkoop van kavels kan alleen aan eindgebruikers die minimaal 70% van het project afnemen en/of gebruiken.
 - Het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen biedt kansen om concreet in te spelen op het behalen van duurzaamheidsambities. Alle nieuwbouw op bedrijventerreinen moet in ieder geval voldoen aan landelijke (duurzaamheids)normen (zoals regels vastgelegd in Besluit bouwwerken leefomgeving, Energieprestatie – BENG, MilieuPrestatie Gebouwen, EPBD III en Energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS)). Daarnaast stimuleren de gemeenten de toepassing van een Duurzaamheidscertificering BREEAM NL Nieuwbouw certificering (of vergelijkbaar) 'Very Good' voor vastgoed op kavels met een omvang van meer dan 5.000 m².

F. Regionale meerwaarde

In het verleden is er gekozen om te focussen op het faciliteren van grootschalige logistiek. Dit ziet de regio niet langer meer als wenselijk. Tegelijkertijd erkent de regio wel het economische belang van grootschalige bedrijven. Veel van deze bedrijven zijn al sterk geworteld in de regio en vormen inmiddels een essentieel onderdeel van de economische structuur. Daarom ziet Rivierenland de noodzaak om de ruimtevraag van deze doelgroep – mits ze regionale meerwaarde bieden – te accommoderen. Ook

bedrijven van buiten de regio kunnen in aanmerking komen, mits zij een duidelijke bijdrage leveren aan het economisch profiel van de regio. Daarentegen zal er géén ruimte worden gefaciliteerd voor grootschalige bedrijvigheid die onvoldoende aansluiting heeft bij de bestaande bedrijvigheid, het economisch profiel of de regionale meerwaarde. Op deze manier wordt gewerkt aan een robuuste en duurzame regionale economie.

We willen alleen ruimte bieden aan bedrijven die bijdragen aan onze regionale meerwaarde. Dat wil zeggen bedrijven die qua bedrijfsactiviteit, verbindingen in de bedrijfsketen, personeel, etc., aan onze regio verbonden zijn. Voor de toetsing van regionale meerwaarde geldt dat in het RPW opgenomen wordt hoe nieuwe plannen op regionale meerwaarde getoetst worden. Vervolgens is het aan de gemeente om criteria voor regionale meerwaarde te borgen bij gronduitgifte. Bij de planontwikkeling zal hiervoor invulling gegeven moeten worden aan aspecten van die regionale meerwaarde in de vorm van (Didam-proof) toetsingscriteria.

Het afweegkader voor regionale meerwaarde dat we in Rivierenland op niveau van planontwikkeling hanteren bestaat uit de volgende elementen:

- a Bijdrage aan ruimtelijk economische visie (bijdrage van het plan aan de strategische richting en daarmee de economische meerwaarde voor de regio).
- b Passend binnen vraagprognose (voor het bepalen van nut en noodzaak van het plan).
- c Bijdrage van het plan aan maatschappelijke opgaven (bv. koppeling met RES, klimaatadaptatie, omgeving, huisvesting arbeidsmigranten).
- d Verbinding met bestaande bedrijventerreinen (onder andere vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, oplossen ruimtelijke knelpunten, vliegwielen voor herstructurering).
- e Bereikbaarheid en innovatie hieromtrent (bijdrage/opgave van het plan op het vlak van het bereikbaar houden van de plek/regio).
- f Haalbaarheid van het plan op het vlak van ruimtelijke ordening, financiën en milieu.

Invulling van regionale meerwaarde bij gronduitgifte is een lokale aangelegenheid. Hierbij kunnen ook andere criteria een rol spelen per gemeente, afhankelijk van lokale ambities ten aanzien van bijvoorbeeld verplaatsing van bedrijven vanuit het buitengebied of herstructureringsambities. Voor de concrete toepassing van criteria voor (regionale) meerwaarde in de fase van gronduitgifte gaat het om de volgende elementen³:

- a de mate van regionale gebondenheid;
- b de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde;

3

- Overzicht van enkele criteria die regionale binding kunnen bepalen: herkomst bedrijf, aantal werknemers (nu al actief) in de regio, (structurele) relatie met lokale/regionale toeleveranciers, afnemers / innovatiepartners, (structurele) relatie met regionale kennisinstellingen, gebruik regionale infrastructuur als haven, spoor, bus, binnenvaart, sterke relatie met in regio aanwezige topsectoren, nieuwe sector/activiteit die sterk aansluit bij de ambities/transities/opgaven van een regio.
- Overzicht van economische criteria: bijdrage aan werkgelegenheid, bijdrage aan het 'ecosysteem', versterking clustervorming in economische zin, mate van inzet op innovatie en versterking van het 'ecosysteem'.
- Overzicht van maatschappelijke criteria: type werkgelegenheid (o.a. opleidingsniveau, vast vs. flex, arbeidsmigranten), is er sprake van een inclusieve werkgever? Bijdrage aan huisvesting arbeidsmigranten, bereidheid om en commitment voor samenwerking met onderwijsinstellingen, bijdrage aan klimaatopgave, energietransitie, modal shift, en (sociale) innovatieprojecten, beschikbaarheid en potentie uitwisseling reststromen (op terrein en regioniveau) (vanuit transitie naar een circulaire economie), bijdrage aan de Regionale Energie Strategie (op pand, kavel en terreinniveau).
- Overzicht van criteria ten aanzien wijze van benutten schaarse ruimte en landschappelijke inpassing: lost vestiging (ruimtelijk) knelpunt op? In welke mate is sprake van multifunctioneel en/of meervoudig ruimtegebruik? Welke verkeersbelasting levert vestiging op (lokaal, regionaal, nationaal)? Bijdrage van het plan aan Brede Welvaart in regio/gemeente.

c de wijze van benutten van schaarse ruimte en landschappelijke inpassing.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We hanteren het hiervoor genoemde afweegkader regionale meerwaarde bij planontwikkeling. Bij een nieuw plan met kavels groter dan 0,5 hectare hanteren we altijd dit afweegkader via een gronduitgifteprotocol. We willen de schaarse ruimte benutten voor bedrijvigheid van toegevoegde waarde voor de regio. Voor het toetsen van regionale meerwaarde bij gronduitgifte zijn de gemeenten verantwoordelijk. Iedere gemeente kan hier bij het opstellen van een nieuw omgevingsplan verder inkleuring aan geven. Het staat gemeenten vrij om hogere ambities te formuleren.
- 2 Een te ontwikkelen zacht plan dat in het RAP en het speerpuntberaad of portefeuillehoudersoverleg wordt voorgelegd voor een statusverandering (van oranje naar groen), moet zijn voorzien van een toelichting hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan ambities van de regio, regionale meerwaarde en hoe hierop wordt gestuurd via gronduitgifte.

G. Grootschalig logistiek HMC en watergebonden bedrijvigheid

Ruimte vraag hoge milieucategorieën in regio Rivierenland

De transitie naar een circulaire economie vraagt om locaties met een hoge milieugebruiksruimte. Het gaat om locaties voor opslag, bewerking en verwerking van (retour)stromen. Hoewel niet specifiek onderzocht voor alle bedrijventerreinen in regio Rivierenland, is de inschatting dat een deel van de bedrijfskavels met een hogere milieugebruiksruimte nu niet als zodanig wordt gebruikt. Het betreft circa 20 à 30% van de beschikbare kavels in hogere milieugebruiksruimte.

Regio Rivierenland wil daarom bestaande locaties en kavels met een hoge milieugebruiksruimte zo veel als mogelijk behouden en beter benutten. Voor het beter benutten van deze locaties is mogelijk ook verplaatsing nodig van bedrijven met een lagere geur-, geluid en/of milieu-impact, naar een alternatieve locatie (schuifruimte), ten behoeve van bedrijvigheid die een hoge milieugebruiksruimte hebben.

In de prognose voor de provincie Gelderland is opgenomen dat ruimte vraag van bedrijven met een hoge milieugebruiksruimte circa twintig tot vijftig hectare bedraagt in Rivierenland tot en met 2040. Een deel van die ruimte komt ook voor rekening van bedrijven met watergebonden activiteiten. Er is dus enige overlap in deze segmenten van de ruimte vraag. Vanuit het beschikbare planaanbod in de regio (hard en zacht) constateren we dat er voorsnog maar beperkt extra ruimte voor bedrijven met een hoge milieugebruiksruimte geboden wordt. Het optimaal benutten van de bestaande ruimte is daarmee des te belangrijker. Daarnaast onderzoeken we bij nieuwe planontwikkeling welke mogelijkheden er zijn om hier ook (gedeeltelijk) ruimte te bieden voor bedrijven met een hoge milieugebruiksruimte.

In het kader van regionale meerwaarde focust de regio Rivierenland zich specifiek op het bieden van ruimte voor (circulaire) bedrijvigheid die een hoge milieugebruiksruimte nodig hebben:

- binnen de regionale bouw- en/of recyclingsector;
- bedrijven die bijdragen aan het efficiënt inzamelen, sorteren en verwerken van materiaalstromen.

Ruimte voor watergebonden activiteiten

De provinciale omgevingsverordening (artikel 5.71) schrijft voor dat gemeenten bedrijfskavels die door een kade ontsloten zijn, in beginsel beschikbaar gehouden moeten worden voor watergebonden bedrijvigheid. De regio Rivierenland heeft met de Waal, (Afgedamde) Maas, Nederlek en Amsterdam-Rijnkanaal een sterk netwerk van (inter)nationale waterwegen die zich uitstekend lenen voor transport. Deze locaties zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de circulaire economie en vragen om goede verbindingen met achterliggende bedrijventerreinen in de regio.

In de regio Rivierenland zijn er op dit moment nauwelijks watergebonden kavels beschikbaar.

Behoud en waar mogelijk uitbreiding van bestaande watergebonden bedrijventerreinen is nodig voor duurzame logistiek en de circulaire transitie. Hiervoor is het noodzakelijk om regionaal in te zetten op optimaal ruimtegebruik van bestaande locaties en het stimuleren van op- en overslag op deze locaties.

De (voormalige) terreinen van steenfabrieken nemen een bijzondere positie in binnen de regionale werklocaties. Regio Rivierenland zet op deze locaties in op behoud van de bestaande functie en waar nodig en wenselijk een (beperkte) uitbreiding. Indien sprake is van het beëindigen van bedrijfsactiviteiten op een solitaire locatie, dan kan transformatie overwogen worden. Hierbij speelt de toekomstpotentie van de plek voor watergebonden activiteiten een belangrijke rol in de afweging. Provincie Gelderland onderzoekt in 2025 deze potentie. Voor locaties die ook in de toekomst waardevol zijn, is transformatie naar een niet-watergebonden functie onwenselijk, conform de provinciale omgevingsverordening.

In het kader van dit RPW is onderzocht waar uitbreidingsplannen zijn voor watergebonden activiteiten. We zijn op de hoogte van in elk geval de volgende initiatieven⁴:

- De steenfabriek van Wienerberger in de Wolfswaard (gemeente Neder-Betuwe) wil investeren in de haven en 3,4 hectare netto uitbreiden.
- Het bedrijf De Beijer wil in de Hiense Waard (gemeente Neder-Betuwe) 1,0 hectare netto uitbreiden.
- De verplaatsing van zandoverslagbedrijven naar locatie Hedel (gemeente Maasdriel) en de ontwikkeling van een nieuwe haven van circa 4,3 hectare voor watergebonden bedrijvigheid. Achterblijvende locaties worden getransformeerd.

Grootschalige logistiek

Logistiek is een belangrijk onderdeel van de regionale economie. De ligging van Rivierenland maakt dat de regio aantrekkelijk is voor logistieke activiteiten. Verder is een deel van de logistieke activiteiten gelieerd aan de regionale economie en speerpuntsectoren. Logistiek is daarmee een noodzakelijke randvoorwaarde voor verdere groei van de regio. Denk alleen al aan de bevoorrading van winkels of bezorging van medicijnen. Logistiek is ook noodzakelijk bij de transitie naar een circulaire economie (retourstromen, kwaliteitscontroles en reparaties). Ook de logistieke opgave moet deels door herstructurering en intensivering worden opgepakt. De groei van de grootschalige logistiek (veelal distributiecentra) leidt tot discussies over de 'verdozing' van het landschap. Bovendien speelt – vooral bij logistiek, maar dit speelt ook bij andere economische sectoren zoals de bouw, landbouw en maakindustrie – de inzet van arbeidsmigranten (en huisvesting van deze medewerkers) een rol in het maatschappelijke debat over het al dan niet bieden van ruimte voor deze doelgroep.

Regio Rivierenland is een van de logistieke knooppunten waar grootschalige logistiek kan landen, in lijn met het provinciale Corridorbeleid. De Gelderse Corridor ligt tussen de Rotterdamse haven en Noordrijn-Westfalen, aan de A15, de Betuweroute, de Waal en de Rijn. Knooppunt Tiel/Rivierenland vormt door zijn ligging op het kruispunt van belangrijke nationale en internationale verbindingen een draaischijf in het netwerk van grote logistieke stromen. Dit maakt dat zowel gespecialiseerde logistieke bedrijven als bedrijven voor wie distributie op regionale, nationale en internationale schaal een belangrijk element in het bedrijfsproces vormt zich graag in de gemeente Tiel/regio Rivierenland vestigen. De afgelopen jaren is Bedrijvenpark Medel in Tiel uitgegroeid tot een logistieke toplocatie waar vele op nationale en internationale schaal opererende logistieke bedrijven hun plek hebben gevonden. De aanwezigheid van een containerterminal en een industriehaven zorgt voor kansen voor modal shift van weg naar water.

⁴ In Zaltbommel worden voorbereidingen getroffen voor transformatie (naar woningbouw en voorzieningen) van 'Buitenstad'. Bedrijvigheid hier verplaatst of wordt beëindigd. Een klein deel van het watergebonden terrein blijft behouden. Aangezien deze planontwikkeling al in vergevorderd stadium is, gelden de afspraken in dit RPW niet voor deze transformatie.

Daarnaast is bouwvergunning ingediend voor containeroverslag in Haaften op bedrijventerrein Kerkewaard. Deze ontwikkeling is onderdeel van het bedrijventerrein Kerkewaard, vandaar dat we deze hier niet meetellen.

Naast Tiel spelen ook andere nabij gelegen kernen met bedrijventerreinen met een bovengemeentelijke functie als Culemborg, Zaltbommel en Geldermalsen een rol in de logistieke draaischijffunctie van de regio.

Knooppunt Tiel vormt het logistieke middelpunt van de regio en bestaat uit twee grote logistieke gebieden: Kellen en Medel. Kellen ligt aan de westzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, Medel aan de oostzijde. In Kellen is een diverse mix aan bedrijven gevestigd, waarvan een deel watergebonden bedrijven gericht op bulkvervoer. Medel kent relatief veel logistieke activiteit, waaronder XXL-logistiek.

De behoefteeraming geeft inzicht in de ruimte voor diverse werkmilieus, waaronder logistiek. Logistiek kan vervolgens worden opgedeeld in grootschalige logistiek (waarbij in het RPW kavels groter dan vier hectare zijn aangenomen) en reguliere logistiek. Binnen de prognose van de provincie Gelderland komt een ruimtevraag voor grootschalige logistiek van 40 tot 105 hectare naar voren tot en met 2040. Vanuit de vraagbehoefte spant Rivierenland zich in om een deel van de grootschalige logistieke opgave met regionale meerwaarde te faciliteren, dit betreft twintig à vijftig hectare (voor de periode tot 2040).

Het type grootschalige logistiek waarvoor regio Rivierenland wel ruimte biedt:

- een bestaande grootschalige logistieke ondernemer in de regio die wil uitbreiden, clusteren of doorgroeien; en/of
- een initiatief dat ondersteunend is aan de speerpuntsectoren logistiek, agribusiness en recreatie en toerisme.

Het type grootschalige logistiek waarvoor regio Rivierenland dus geen ruimte biedt:

- een grootschalige logistieke ondernemer zonder bestaande locatie in de regio Rivierenland; en die niet ondersteunend is aan de speerpuntsectoren logistiek, agribusiness en recreatie en toerisme.

Huisvesting arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten hebben een steeds grotere rol in de regionale economie en arbeidsmarkt. Toch zijn er ook uitdagingen, met name waar het gaat over de regionale woonopgave en impact op (sociale) voorzieningen. Een regionale aanpak is nodig om van de nu al woonachtige arbeidsmigranten de huisvesting inzichtelijk te krijgen, dan wel te verbeteren. De opgave bestaat hoofdzakelijk uit short- en midstay (tot een verblijfsduur van drie jaar). Gemeenten kunnen planologische en ruimtelijke instrumenten inzetten als sturingsinstrument. Verder kunnen gemeenten in goede samenspraak met de markt komen tot adequate huisvesting.

Regio Rivierenland wil gemeenten stimuleren om ruimte te creëren voor tijdelijk verblijf voor arbeidsmigranten die van belang zijn voor onze economie. Hiervoor geldt dat het passend moet zijn bij de schaal en problematiek van de gemeente/regio. De voorzieningen moeten zorgen voor een duurzame humane en sociale huisvesting voor arbeidsmigranten passend bij de aanbevelingen van de commissie Roemer en niet leiden tot overlast voor de samenleving. De realisatie van groepsgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten vindt bij voorkeur plaats in de nabijheid van de werklocaties en dagelijkse voorzieningen. Gemeenten kunnen planologische ruimte creëren voor deze voorzieningen, bijvoorbeeld door het opstellen van beleidskaders/-regels en/of aanpassing van het omgevingsplan. De rol van de regio zit vooral op kennisdeling en de toetsing van initiatieven.

Het huidige aanbod voor grootschalige logistiek in de regio Rivierenland bestaat uit (stand maart 25):

- Leegstand: op basis van officiële aanbodcijfers constateren we dat op dit moment enkele grootschalige panden aangeboden worden. Een deel van deze panden moet nog gebouwd worden (oa. Glasfabrieklocatie en op Medel Afronding). Daarnaast wordt een aantal bestaande

grootschalige panden (>20.000 m² bvo) aangeboden. Het marktpanel dat in het kader van het RPW is geconsulteerd waarschuwt voor aankomende leegstand van grootschalige panden in de nabije toekomst. Van belang is om hier grip op te houden en daar waar nodig met eigenaren afspraken te maken over herinvulling, investeringen in verduurzaming of marktconformiteit en mogelijke eindgebruikers.

- **Beschikbaar aanbod:** een aantal nog uitgeefbare kavels op Medel Afronding zijn in optie uitgegeven. De verwachting is dat deze kavels in 2025 definitief verkocht worden. Op termijn kan hier nog tien hectare bij komen, maar mogelijk ook voor kleinere bedrijven.
- **Nieuw aanbod:** er is op dit moment beperkt planaanbod voor nieuwe grootschalige kavels in Rivierenland. Hondsgemet Noord in West Betuwe zal maximaal 50% van haar omvang beschikbaar stellen voor grootschalige logistiek (=13 ha).

Op dit moment is er minimale fysieke ruimte waar grootschalige logistiek kan landen binnen de regio. Gelet op de ruimtevrage (circa twintig tot vijftig hectare aan regionaal gebonden grootschalige logistiek) en het beperkte aanbod (in principe alleen Hondsgemet Noord en Afronding Medel waar enige ruimte beschikbaar kan komen voor grootschalige logistiek) verkent de regio of het wenselijk is om nabij de bestaande logistieke clusters ruimte is voor uitbreiding voor deze specifieke doelgroep.

De regio blijft in overleg met de provincie Gelderland, de gemeenten en andere Gelderse regio's (met name de Groene Metropoolregio) over de ruimtebehoefte voor grootschalige logistiek en maken daar, op basis van de inzichten van dat moment, zo nodig nieuwe afspraken over.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 Als bedrijven met een lager milieugebruiks niveau willen verhuizen en daarbij hoge milieugebruiksruimte achterlaten, krijgen deze bedrijven speciale aandacht en begeleiding van de gemeenten. Dit kan – zonder dat sprake is van staatsteun of bevoordeling – zijn in de vorm van prioritering bij (ambtelijke en/of bestuurlijke) bedrijfsbezoeken of extra punten in een lokaal afweegkader voor gronduitgifte.
- 2 Bestaande watergebonden bedrijfskavels blijven zoveel mogelijk behouden. Afwijking van deze afspraak is alleen mogelijk met goede onderbouwing. Sowieso stemmen we alle verzoeken (uitbreiding, transformatie) ook ambtelijk af in het RAP en bestuurlijk in het speerpuntenberaad of portefeuillehoudersoverleg. Per locatie verkennen we wat mogelijkheden zijn om onderbenutting van deze kavels tegen te gaan, een en ander op basis van het onderzoek van de provincie Gelderland dat eind 2025 opgeleverd gaat worden.
- 3 Solitaire watergebonden bedrijfskavels behouden we zoveel mogelijk. Afwijking van deze afspraak is alleen mogelijk met goede onderbouwing. Eventuele uitbreidingsplannen wegen we zorgvuldig af met de omgeving. Sowieso stemmen we alle verzoeken (uitbreiding, transformatie) ook ambtelijk af in het RAP en bestuurlijk in het speerpuntenberaad of portefeuillehoudersoverleg.
- 4 We faciliteren alleen grootschalige logistieke ruimtevrage als deze aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Een nieuw plan hanteert hiervoor criteria die sturing hierop mogelijk maakt. Deze worden ambtelijk in het RAP besproken en indien nodig in het speerpuntenberaad of portefeuillehoudersoverleg.
- 5 In de omgevingsplannen van verschillende bestaande bedrijventerreinen is er in potentie ruimte voor grootschalige logistiek door het combineren/samenvoegen van kavels. Gemeenten buiten de logistieke knooppunten moeten bij het aanpassen van de omgevingsplannen voor logistieke kavels nieuwe (her)ontwikkelingen beperken tot maximaal vier hectare.
- 6 Ten aanzien van de planontwikkeling voor Hondsgemet Noord – en de mogelijke ontwikkeling van grootschalige kavels – stemmen we met de provincie af hoe de infrastructuur verbeterd kan worden zodat de ontwikkeling – deels voor grootschalige gebruikers – gerealiseerd kan worden.
- 7 Om in de regionale resterende behoefte naar grootschalige kavels te voldoen, gaan we in samenwerking met de provincie op zoek naar geschikte zoekgebieden waar een (regionaal) bedrijventerrein (her)ontwikkeld kan worden voor grootschalige bedrijven met regionale meerwaarde. Hierbij hebben we ook aandacht voor de effecten op de leefbaarheid die grootschalige

ontwikkelingen kunnen hebben, denk bijvoorbeeld aan verkeersbewegingen, milieuhinder en huisvesting van arbeidsmigranten. In een volgend RPW kunnen hierover dan nieuwe afspraken gemaakt worden.

H. Netcongestie

Vanwege netcongestie is er tot minimaal 2029 geen mogelijkheid om bedrijven (nieuw) aan te laten sluiten op het elektriciteitsnet van bedrijventerreinen in Rivierenland. Nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen kunnen alleen gerealiseerd worden als gemeenten in onze regio of private partijen een oplossing vinden voor het huidige energienetvraagstuk.

Als regio werken we met alle partners aan oplossingen voor netcongestie. Binnen dit RPW doen wij dit door de leidende principes uit het Provinciale Beleidskader Energiesystemen en het Actieplan Netcongestie Gelderland over te nemen. Daarnaast gaan we als regio, samen met de gemeenten, door met het planologisch mogelijk maken van nieuwe ruimte voor ondernemerschap op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen.

Tot 2029 moet er gezocht worden naar innovatieve oplossingen binnen de huidige netcapaciteit. Na 2030 is er mogelijk meer ruimte voor grootverbruikers, maar moeten we blijvend bewust en efficiënt omgaan met de beschikbare netcapaciteit. Het slim combineren van gebruikers is daarbij aan te bevelen. Honderd procent leveringszekerheid van energie is in de toekomst niet gegarandeerd voor nieuwe energieafnemers. Daarom is het belangrijk om bij de locatie van nieuwe energie-intensieve industrieën rekening te houden met energieknooppunten en eventuele alternatieven.

Binnen dit RPW willen we doorgaan met het planologisch mogelijk maken van nieuwe ruimte voor ondernemerschap op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. In Rivierenland zijn al diverse acties en pilots opgezet met betrekking tot energie, bijvoorbeeld de ontwikkeling van Smart Energy Hub op Bedrijvenpark Medel (Tiel) en op Wildeman (Zaltbommel).

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 Integraal programmeren is verankerd in (lokaal) beleid, waarbij energie(infrastructuur) mede-sturend is voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Er vindt in gezamenlijkheid afstemming plaats met overheden, netbeheerders en andere betrokken partijen over alle plannen en ontwikkelingen binnen de regio, met als resultaat keuzes over de (benodigde) energie-infrastructuur. Hierbij moet nog nadere invulling worden gegeven wie/welke partij verantwoordelijk is voor de borging en welke stappen er nog moeten worden gezet om daadwerkelijk integraal te programmeren.
- 2 Tot (minimaal) 2029 zullen nieuwe bedrijventerreinen geen aansluiting hebben. Daarom zal op deze nieuwe terreinen nog meer moeten worden ingezet op technische innovaties. Gemeenten zijn vrij om te kiezen voor innovaties en kunnen projectontwikkelaars uitdagen om te komen met innovatieve oplossingen.
- 3 Op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen zal er ruimte gereserveerd moeten worden voor decentrale energievoorzieningen, tenzij het binnen de bestaande bebouwing kan. Voor de invulling van de ruimte voor decentrale energievoorzieningen zijn gemeenten en projectontwikkelaars vrij om hier invulling aan te geven met innovatieve oplossingen.
- 4 We gaan inventariseren of er vanuit de regio (bijvoorbeeld vanuit de RES of vanuit duurzaamheid) al wordt gewerkt aan het inperken van de netcongestie op de bedrijventerreinen in Rivierenland. Mocht dat nog niet zo zijn, dan brengen we in kaart hoe we kunnen werken naar pragmatische en (financieel) realistische oplossingen voor de netcongestie bij verschillende omvang van bedrijventerreinontwikkeling.

3.3 Solitaire bedrijfslocaties

Tot slot behandelen we de afspraken over solitaire bedrijfslocaties in de regio. Dit thema vloeit voort vanuit de strategische keuzes die we hebben gemaakt. We beschrijven waarom we deze regionale afspraken maken en formuleren de daadwerkelijke afspraken.

I. Solitaire bedrijfslocaties

I. Solitaire bedrijfslocaties

Solitaire bedrijvigheid die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoort, hoort volgens de provinciale omgevingsverordening niet significant te groeien in het buitengebied. We constateren daarom ook een 'natuurlijke' trek naar bedrijventerreinen van bedrijven die in het buitengebied of in woonomgeving zijn gevestigd.

Desondanks willen ook sommige bedrijven, die vaak al van oudsher in het buitengebied zijn gevestigd, vaak op dezelfde plek uitbreiden. Bovendien zijn er steeds meer agrariërs die stoppen en een andere activiteit gaan bedrijven. Verspreid over het buitengebied in Rivierenland liggen verschillende solitaire niet-agrarische bedrijven. Het gaat dan om diverse soorten bedrijven. Kenmerkend voor 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 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 Rivierenland. Om die reden wil de regio maar beperkt meewerken aan (grote) uitbreidingen in het buitengebied. Bovendien bieden bedrijventerreinen een plek waar collectieve voorzieningen georganiseerd kunnen worden en/of netcongestie collectief opgelost kan worden.

Voorgestelde regionale afspraken:

- 1 We spreken af dat solitaire niet-agrarische bedrijven alleen met meer dan 250 m² mogen groeien waarbij bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² ontstaat wanneer in het omgevingsplan wordt toegelicht dat de uitbreiding qua aard en schaal past bij de omgeving, verplaatsing naar een bedrijventerrein niet wenselijk is en dat de uitbreiding een maatbestemming krijgt. Deze grenzen komen overeen met de regels in artikel 5.72 uit de provinciale verordening. Wanneer er twijfel is over het bedrijf wel of niet agrarisch gerelateerd is wordt advies ingewonnen bij de agrarische beoordelingscommissie, dit advies wordt als bijlage meegestuurd aan het RAP. Afwijking op deze afspraak kan alleen als hierover ambtelijk is afgestemd met het RAP en bestuurlijk in het speerpuntberaad en bij een positief advies. Hierbij wordt onder andere getoetst aan de specifieke binding aan het buitengebied, de verkeersaantrekkende werking, de onmogelijkheid om te verplaatsen naar een bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing van het initiatief. Toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening is daarnaast ook vereist alvorens meegewerkt kan worden aan verdere planvorming.

4. Uitvoering en toetsing

Ambtelijk overleg om voortgang te bespreken

Ambtelijk overleggen de regiogemeenten elke maand in een EZ-overleg. Grofweg elke twee maanden staat het RPW geagendeerd. Voorstel is om deze frequentie te blijven hanteren en nadrukkelijk ook het RPW tweemaandelijks te bespreken. Dit kan door een thema bij de kop te pakken of door enkele RPW-afspraken met elkaar door te nemen op de voortgang. Voor een aantal thema's, zoals toekomstbestendigheid, beter benutten of netcongestie, is het ook wenselijk dat best practices besproken worden.

Regionale afstemming vereist bij nieuwe initiatieven

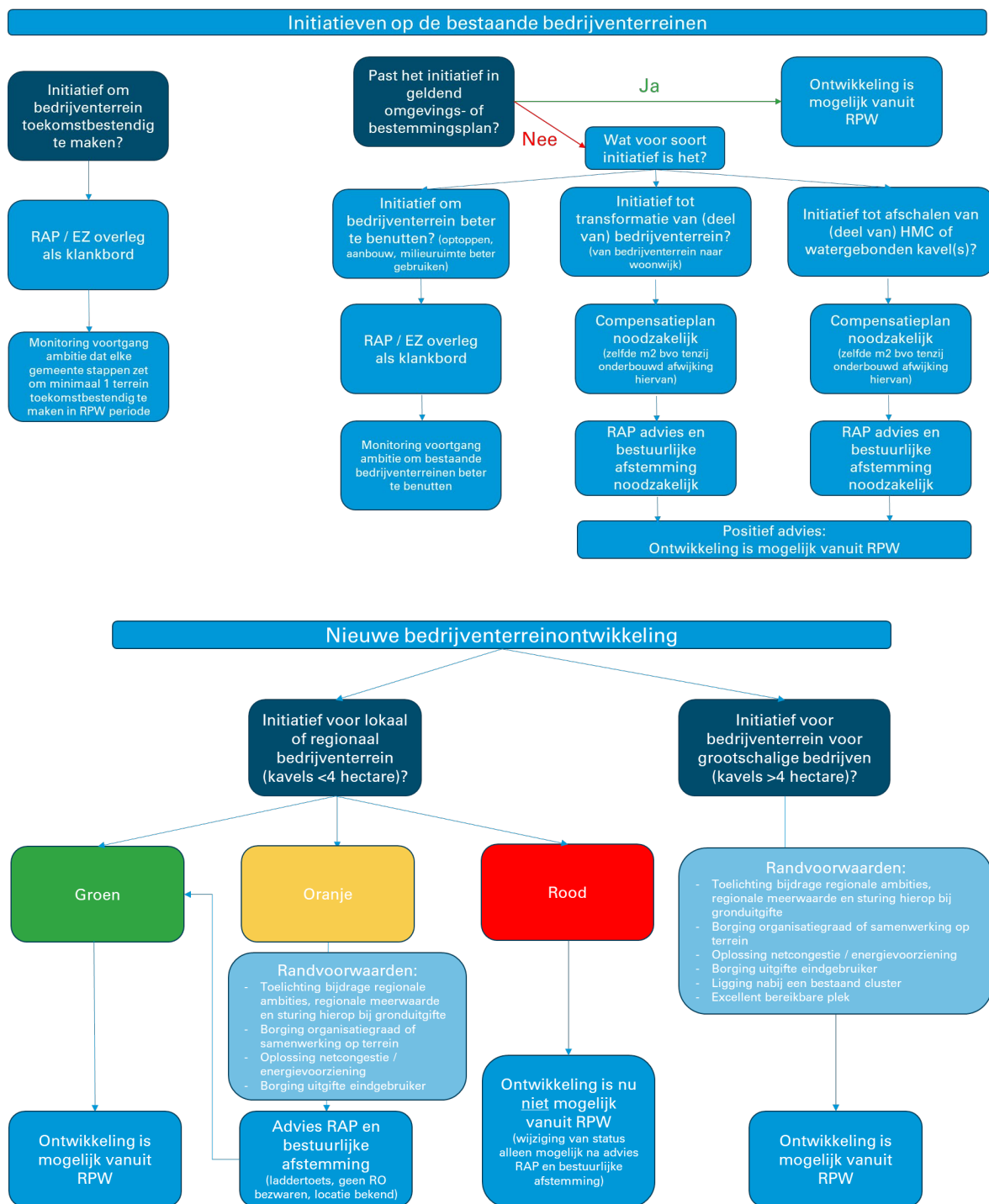
Regionale afstemming over nieuwe initiatieven – op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen – vindt plaats door het Regionaal Acquisitie Punt (RAP) en vervolgens wordt dit advies bestuurlijk overgenomen en/of besproken.

Regionale afstemming is van belang/vereist om te voldoen aan de provinciale verordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tussentijdse (kleinere) wijzigingen in het RPW/stoplichtmodel (van oranje naar groen, van rood naar oranje, toevoeging nieuwe ontwikkeling, wijziging in omvang, etc.) vragen (vaak) om snelle besluitvorming en gegeven dit feit is het omwille van snelle besluitvorming niet wenselijk om elke wijziging voor te leggen aan alle gemeenteraden. Wel dient regionale als ook provinciale afstemming en besluitvorming plaats te vinden.

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

- 1 Aanvragende gemeente is verantwoordelijk voor het aantonen van de behoefte (=vraag minus aanbod) voor de nieuwe ontwikkeling/wijziging. Hierbij dient aangetoond te worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en er geen andere alternatieven voorhanden zijn. De locatie van het plan is bekend en er zijn geen (onoverkomenlijke) RO-bezwaren. Ook voorziet het plan in een concrete uitwerking van de regionale ambities, regionale meerwaarde en de borging hiervan.
- 2 Aanvragende gemeente brengt de onderbouwing van de behoefte in bij het Regionaal Acquisitie Punt (RAP). Het RAP geeft een ambtelijk advies over deze aanvraag. De provincie neemt ook deel aan dit overleg en brengt ook een ambtelijk advies uit.
- 3 Het advies van het RAP (en de provincie) zal op initiatief van de aanvragende gemeente samen met het wijzigingsvoorstel worden ingebracht in het speerpuntberaad.
- 4 Het speerpuntberaad zal de aanvraag en het advies van het RAP bespreken ten behoeve van een zorgvuldige regionale afstemming, conform provinciale verordening.
- 5 Dit advies wordt wanneer nodig op basis van regionale afstemming en op initiatief van aanvragende gemeente voorgelegd aan het Algemeen Bestuur (AB) van Regio Rivierenland ter besluitvorming van de statusverandering in het RPW.
- 6 De aanvragende gemeente doorloopt vervolgens de reguliere procedure voor wijziging omgevings-/bestemmingsplan.

Stroomschema's op basis van dit RPW



Solitaire ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid



Colofon

Datum: 18 juni 2025

Projectnummer: 24.279

Opdrachtgever: Regio Rivierenland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem, Anneloes Bouma en Nina Dolsma

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

