

stec
groep



Ladder-toets Medel 2

Stec Groep aan gemeente Tiel en Industrieschap Medel

Hub Ploem & Juriën Poulussen
21 april 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Locatieprofiel Medel 2.....	4
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Ladder-toets	8
2.1	Marktregio Medel Afronding.....	8
2.2	Trede 1: er is sprake van een actuele regionale behoefte	9
2.3	Trede 2: de behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand	14
2.4	Trede 3: de ontwikkellocatie is passend ontsloten.....	15
	Bijlage A: Vraagaming Rivierenland	16
	Bijlage B: Beschikbaar aanbod Rivierenland	19
	Bijlage C: Beschikbaar aanbod omliggende regio's	20

1 Inleiding

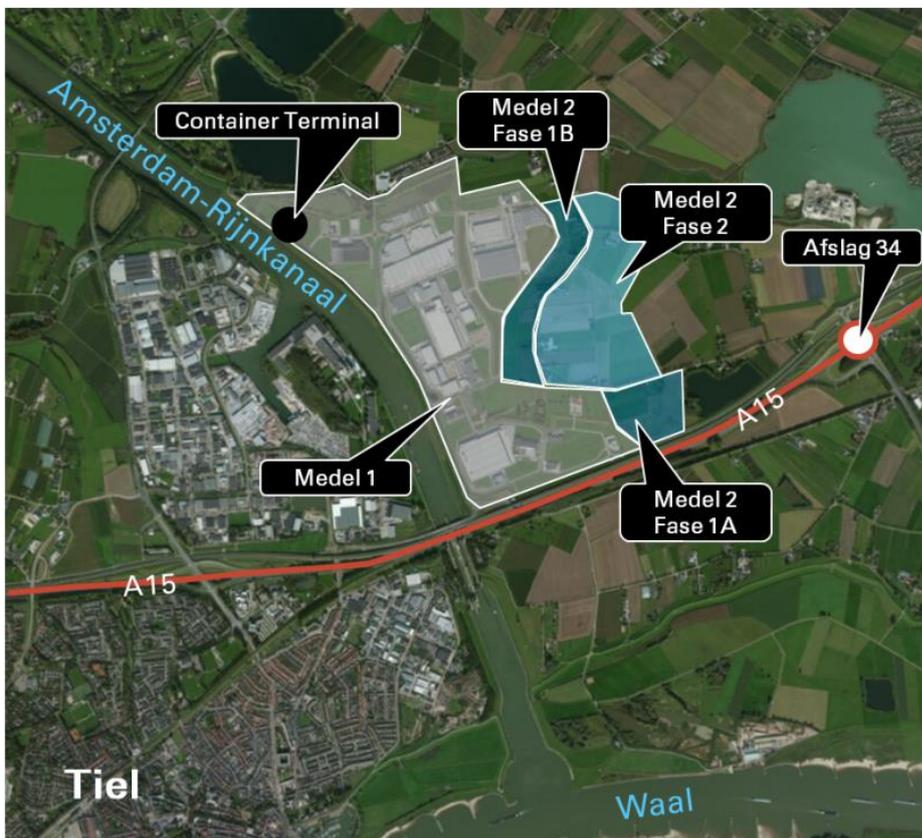
1.1 Aanleiding

De voorbereidingen voor de planvorming en uitgifte van Medel 2 zijn in volle gang. Voor fase 1 ligt op dit moment een inpassingsplan bij de bestuursrechter, terwijl de planvorming voor fase 2 medio 2016 is opgestart. Het beoogde bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische grondslag voor een ontwikkeling, bestaande uit de volgende segmenten:

- De herverkaveling ter plaatse van de gronden uit het inpassingsplan (Medel 2, fase 1A en B)
- De ontwikkeling van Medel 2, fase 2 (hierna: Medel Afronding).

Medel 2 (= fase 1A en B en Medel Afronding) beslaat in totaal circa 64,5 hectare netto bedrijventerrein. Hiervan is reeds 11 hectare uitgegeven.

FIGUUR 1: LIGGING MEDEL VERSCHILLENDE FASEN



De uitbreidingslocatie is in het RPB Rivierenland – vaststelling beoogd in juli 2016 – opgenomen in de categorie groen. Dit betekent dat de regiogemeenten akkoord zijn met de ontwikkeling tot bedrijventerrein en dat deze past binnen de regionale behoefte. Met andere woorden: regionale afstemming heeft plaatsgevonden en de regiogemeenten stemmen in met de ontwikkeling van Medel 2. De uitgifte van Medel 1 is de afgelopen jaren zeer constant geweest en sterk gericht op logistiek. Op dit moment kunnen op Medel 1 geen grote (>4 hectare) kavels geleverd worden, terwijl het Industrieschap Medel daar wel aanvragen voor krijgt. Als onderlegger voor het bestemmingsplan is een actuele, objectieve check van nut en noodzaak voor de uitbreiding, inclusief toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) opgesteld.

Deze analyse ziet alleen op het bestemmingsplan voor Medel Afronding. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het perspectief van de Ladder. Het eerste segment van de ontwikkeling van Medel 2– de

herverkaveling ter plaatse van de gronden uit het inpassingsplan (Medel 2, fase 1A en B) – voorziet niet in een dusdanige wijziging van het bestaande inpassingsplan dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag in het perspectief van de Ladder.

1.2 Locatieprofiel Medel 2

Aspect	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie ten noordoosten van Tiel. Ten oosten en zuidoosten van Medel 1. • Bereikbaarheid per auto: het terrein ligt aan de A15 en heeft daaraan eigen op- en afritten. • Bereikbaarheid over water: via Amsterdam-Rijnkanaal richting Utrecht en Amsterdam. Sinds januari 2013 is aan dit kanaal (op Medel 1) een laad- en loskade voor de overslag van containers (CTU Rivierenland). • OV-bereikbaarheid : dichtstbijzijnde station is station Tiel op zo'n 10 autominuten. Er is geen directe busverbinding van en naar de locatie.
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Medel 1 richt zich hoofdzakelijk op grootschalige bedrijven uit de regio Rivierenland en bedrijvigheid van buiten de regio (bovenregionale doelgroep). Uit de uitgifte van Medel 1 blijkt dat met name bedrijven met een sterke logistieke component (logistiek dienstverleners, verladers, retailers en groothandel) de locatie weten te vinden. • Voor Medel 2 is - mede ook vanwege de ambities geformuleerd in Logistieke Hotspot Rivierenland - beoogd om ruimte te bieden voor grootschalige logistieke bedrijven (conform beleidsambities uit programma Welvarend van de regio Rivierenland) en grootschalige productie/industrie.
Ruimtelijke opzet	<ul style="list-style-type: none"> • Maximale flexibiliteit is het uitgangspunt voor de toekomstige verkaveling. • In totaal betreft Medel 2 64,5 hectare netto uitgeefbare bedrijfsgrond. Hiervan is al 11 hectare uitgegeven (Kuehne+Nagel – fase 1A). Het bestemmingsplan Medel Afronding maakt 34,5 hectare nieuw bedrijventerrein mogelijk. De overige hectares zijn al bestaand stedelijk gebied (provinciaal inpassingsplan) en wijzigen niet dusdanig dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Heldere en groene hoofdstructuur met regelmatige kavelvormen

FIGUUR 2: LIGGING EN IMPRESSIE MEDEL



1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

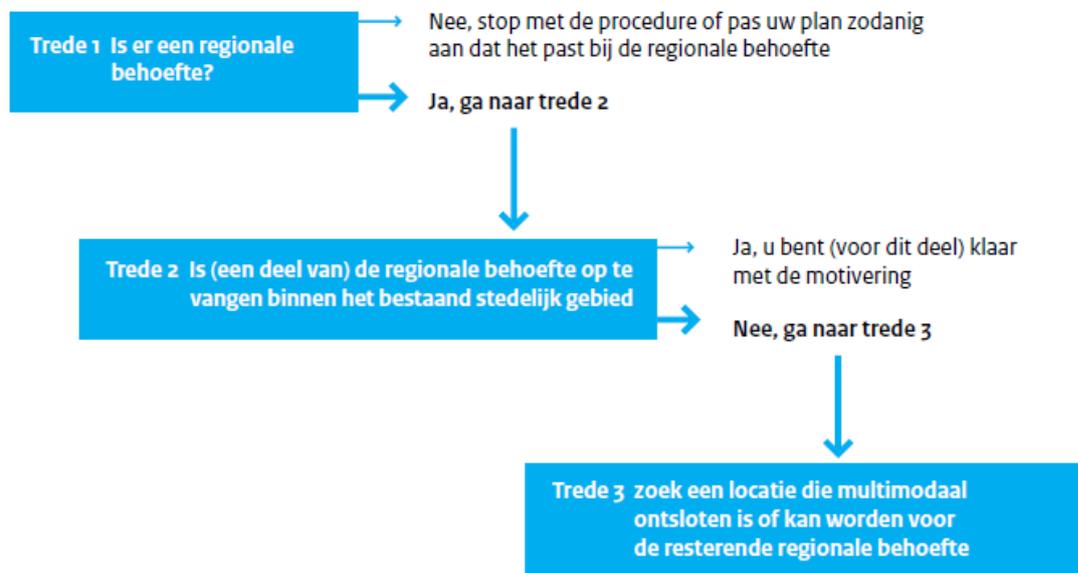
De Ladder in nationale wetgeving

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
2. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
3. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

FIGUUR 3: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING



Bron: Ministerie van I&M (2012)

Beleidskader

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

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud (voor zover van toepassing op Medel Afronding)
Provincie	Omgevingsvisie Gelderland	<p>De provincie heeft er in haar 'Omgevingsvisie Gelderland' voor gekozen om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een duurzame economische structuur. 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. <p>Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder opgenomen. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Gelderse Ladder komt overeen met de hierboven genoemde Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro.</p>
Provincie	Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties	<p>In de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties', vastgesteld in 2010, is het uitgangspunt dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook hier een grote rol. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.</p>
Regio Rivierenland	Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB)	<p>Het RPB biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen nauw betrokken. Dit RPB is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland; • de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen; • het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. <p>Het RPB is in 2016 herijkt en wordt in juli vastgesteld door de provincie. Daarmee is het vigerend beleid en is afgesproken hoe regionale afstemming geborgd is. Medel 2 heeft in het RPB de code 'groen'. Hiermee is regionale afstemming geborgd.</p>

<p>Regio Rivierenland</p>	<p>Afsprakenkader Bedrijventerreinen</p>	<p>In het afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen regio Rivierenland, vastgesteld in de regio (11 juni 2013) is vastgelegd hoe partijen samenwerken op bedrijventerreinen (uitgifte, acquisitie, grondprijzen, samenwerking, etc.) in Rivierenland om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren. Basis van de afspraken is dat bedrijven geacommodeerd worden op een vestigingslocatie die voor de aard en schaal van het bedrijf passend is. Bovendien ontwikkelen en starten de regiogemeenten een Coördinatiepunt Bedrijven (Regionaal Acquisitie Punt – RAP) waar huisvestigingsvragen van bedrijven doorgeleid worden naar die gemeente(n) of terrein(en) die het bedrijf het beste kunnen bedienen.</p> <p>Regio Rivierenland wil locatiezoekende bedrijven zo goed mogelijk adviseren en faciliteren om hen voor de regio te behouden (de wens van het bedrijf staat centraal). Hierbij wordt allereerst gekeken of de wens van het bedrijf lokaal ingevuld kan worden (op bestaande bedrijventerreinen, bij een uitbreiding groter dan 0,5 hectare wordt dit ter kennisgeving aan de regiogemeenten gedeeld) en indien vestiging lokaal niet mogelijk blijkt wordt dit via het Regionaal Acquisitie Punt overgenomen en met het bedrijf besproken. Nieuwe bedrijvigheid meldt zich via het Regionaal Acquisitie Punt die vervolgens probeert het bedrijf op een gewenste locatie te accommoderen. Hierbij wordt zoveel mogelijk geprobeerd de vraag te bundelen op een beperkt aantal locaties; om versnippering van het landschap tegen te gaan en om op bedrijventerreinen te kunnen investeren in goede en hoogwaardige voorzieningen.</p>
-------------------------------	--	--

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zetten we onze analyse van de Ladder ten opzichte van de ontwikkeling van Medel Afronding uiteen. Voor de leesbaarheid van deze rapportage zijn nadere toelichtingen opgenomen in de bijlagen.

2 Ladder-toets

CONCLUSIE MEDEL AFRONDING

We zien dat in de marktregio van Medel Afronding een algemene kwantitatieve behoefte bestaat voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, ook specifiek in de categorie grootschalige vestigers > 3 hectare. We zien dat ontwikkeling van het bedrijvenpark (34,5 ha) daarmee ook niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. We baseren ons op de provinciale behoefteeraming en een analyse van het bestaande aanbod. We concluderen in deze Ladder-toets dat Medel Afronding (a) voorziet in een actuele behoefte voor de marktregio, (b) deze behoefte niet in bestaand stedelijk gebied te faciliteren is en (c) dat de locatie passend ontsloten is.

2.1 Marktregio Medel Afronding

Medel Afronding heeft naar onze verwachting zowel een regionale als bovenregionale aantrekkingskracht op bedrijven. We baseren ons hierbij op de volgende constatering:

- Bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden in het algemeen plaats over een afstand van maximaal ca. 20 kilometer, laat onderzoek zien¹. We zien dat dit ook voor Rivierenland op gaat. Zowel ouder onderzoek² als actuele ervaringen laat zien dat 80 à 90% van de migratiestromen (gemeten naar werkgelegenheid) in Rivierenland komt van bedrijven die al gevestigd zijn in Rivierenland (en dus uitbreiden, verplaatsen, etc.). De overige 10 à 20% van de bedrijven verplaatst over de regiogrenzen heen. Een belangrijk deel van de al gevestigde bedrijven op Medel komt inderdaad uit de regio Rivierenland, zien we. Denk aan de concrete verplaatsingen van ARN Recycling, Mol Cargo, Kingspan en Heuveltrans.
- In het bijzonder geldt voor bedrijven in de (grootschalige) logistieke sector dat zij regelmatig een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatieoverweging. We zien dat in Nederland jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector³. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Rivierenland een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A2 en A15. Rivierenland is daarmee een bijzonder goede locatie voor bedrijven met hoofdzakelijk een regionale en nationale oriëntatie⁴. Voorbeelden van bedrijven die zich in Rivierenland (en specifiek op Medel) gevestigd hebben zijn Kuehne+Nagel, Simon Loos, DHL, H&M, Igepa en vele anderen.

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

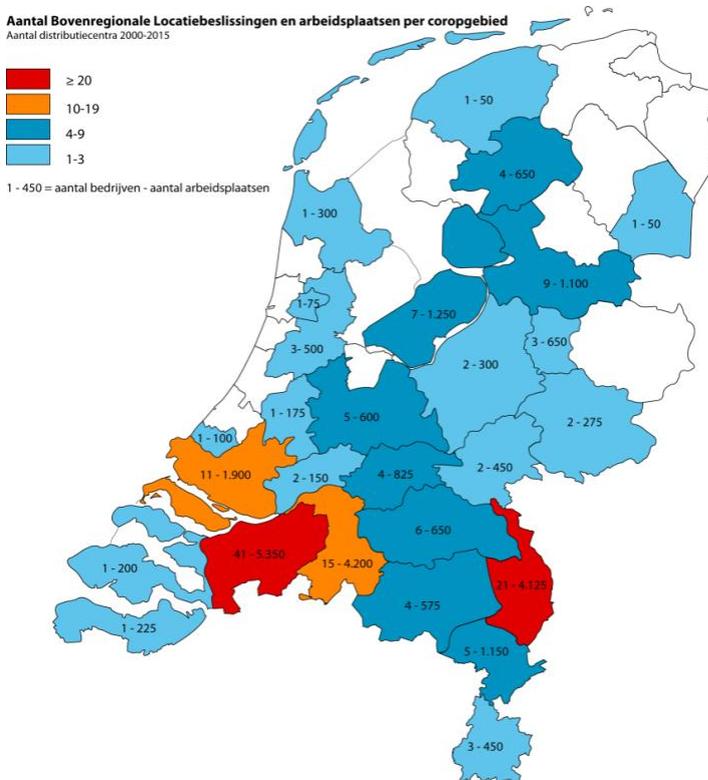
¹ Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2002-heden); 'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid' (Ruimtelijk Planbureau, 2007); 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' (CBS, 2013)

² 'Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid' (Ruimtelijk Planbureau, 2007)

³ Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden)

⁴ Dit wil overigens niet zeggen dat de regio niet aantrekkelijk is voor (Noord-)Europees georiënteerde spelers. In de regio zijn bijvoorbeeld ook partijen als Hitachi Data Systems gevestigd.

FIGUUR 4: BOVENREGIONALE LOCATIEBESLISSINGEN IN NEDERLAND PER COROP



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2016)

2.2 Trede 1: er is sprake van een actuele regionale behoefte

Vraag in doelgroep (grootschalige logistiek) ca. 75 à 80 hectare tot en met 2025

Uitgangspunt voor de vraagraming is de geactualiseerde vraagprognose van de provincie Gelderland⁵, zoals ook gehanteerd in het RPB voor de regio Rivierenland. We vinden de prognose passen bij de hiervoor gedefinieerde marktregio, omdat (1) hierbij rekening is gehouden met bovenregionale in- en uitstroom uit het verleden, (2) hierbij rekening is gehouden met een 'beleidsambitie', gericht op het aantrekken van (grootschalige) logistieke vraag van buiten de regio en de prognose zodoende bovenregionale in- en uitstroom meeneemt, en (3) omdat op dit schaalniveau afstemming wordt gezocht met de omliggende gemeenten in het RPB. We lichten de opbouw van de bestuurlijk provinciale vraagraming nader toe in bijlage A.

BELEIDSAMBITIE 'LOGISTIEKE HOTSPOT RIVIERENLAND'

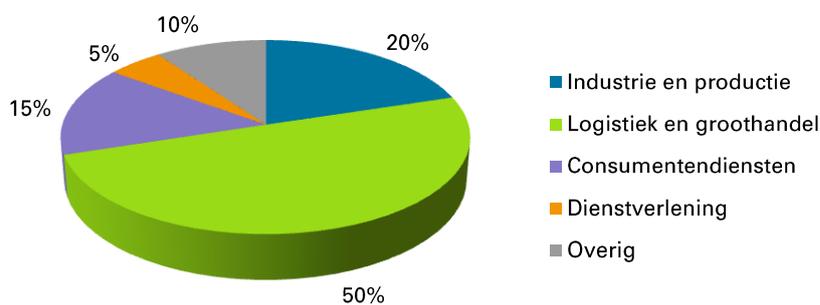
Rivierenland zet aan de hand van het programma 'Logistieke Hotspot Rivierenland' (hierna: LHR) in om meer logistieke bedrijvigheid vanuit andere (inter)nationale regio's naar Rivierenland te trekken, naast de groei en het faciliteren van al gevestigde logistieke ondernemers. De laatste jaren hebben op deze manier met name Culemborg, Tiel en Zaltbommel al enkele bovenregionaal georiënteerde bedrijven aan te trekken. Het gaan vaak om bedrijven van een substantiële omvang.

Uit de meest recente provinciale vraagprognose blijkt een totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Rivierenland van ca. 160 à 165 hectare tot en met 2025. Bovenregionale (logistieke) in- en uitstroom zijn in dit cijfer meegenomen.

⁵ Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland (2016)

We delen de vraagraming ten behoeve van deze Laddertoets op in verschillende segmenten, conform de verdelingsmethodiek die wordt gehanteerd in het RPB. Op deze manier komen we tot een vraagraming voor de specifieke doelgroep van Medel Afronding, grootschalige (> 3 hectare) bedrijvigheid. We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte. We maken deze segmentering op basis van onderzoek van onder andere CBRE (2015), NVM (2014) en onszelf, Stec Groep (2002, 2005 en 2012). De regionale vraag voor de Regio Rivierenland blijkt hoofdzakelijk te bestaan uit vraag naar logistiek en (groot)handel⁶, namelijk ca. 50% van de totale vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar.

FIGUUR 5: INDICATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN RIVIERENLAND PER SEGMENT



Bron: Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005) en Gelderland in vier bedrijven (Provincie Gelderland, 2008), bewerking Stec Groep, 2014

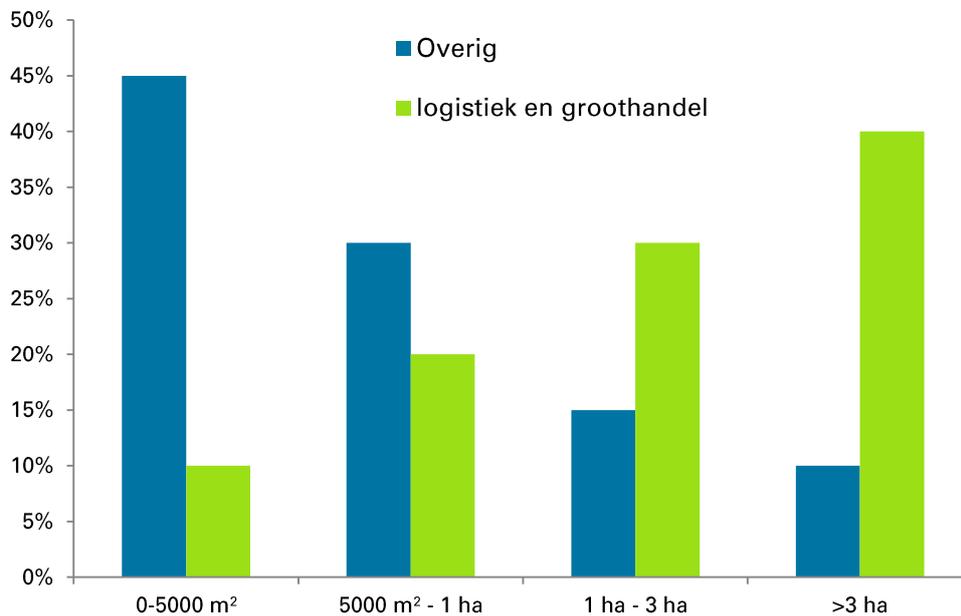
We constateren – in lijn met het RPB – trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek, waardoor een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 hectare, steeds vaker oplopend tot groter dan 10 hectare. In andere segmenten is dat aantal beduidend lager, maar dat is ook logisch gezien de aard van de bedrijvigheid. We verwachten dat ca. 45-50% van de totale vraag binnen de schaalgrootte '> 3 hectare' valt. We destilleren op deze wijze uit de provinciale vraagraming een actuele vraag van ca. 75 à 80 hectare tot en met 2025 voor de doelgroep van Medel Afronding: grootschalige bedrijvigheid > 3 hectare.

TABEL 1: SEGMENTERING RUIMTEVRAAG RIVIERENLAND 2016-2025

Schaalgrootte	Segment	Schaalgrootte
< 3 hectare	50-55%	80-90 hectare
> 3 hectare	45-50%	75-80 hectare

⁶ Voor de berekening van de vraag naar bedrijventerreinen wordt gekeken naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur van bedrijven (wil men op een bedrijventerrein gevestigd zijn) en de terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer). Op basis van deze - geactualiseerde - uitgangspunten in indicatief een berekening gemaakt voor de verdeling van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen per sector in Rivierenland. Een beschrijving van de belangrijkste economische trends op het gebied van logistiek zijn te vinden in bijlage B van dit document.

FIGUUR 6: INDICATIEVE VERDELING RUIMTEVRAAG NAAR TYPE VESTIGER



Bron: Stec Groep 2016, op basis van diverse bronnen

TUSSENCONCLUSIE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

- We ramen op basis van de meest actuele provinciale raming een totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Rivierenland van ca. 160 à 165 hectare tot en met 2025.
- We ramen op basis van de meest actuele provinciale raming en de segmentering hiervan in het RPB een vraag vanuit het grootschalige (> 3 hectare) vestigers, de doelgroep van Medel Afronding, van ca. 75 à 80 hectare tot en met 2025.

Bestaand aanbod in harde plancapaciteit: ca. 35,5 hectare

Om de actuele regionale behoefte te bepalen, zetten we de actuele regionale vraag af tegen het beschikbare 'harde' planaanbod. Dat zijn uitgeefbare kavels op locaties met een onherroepelijke of vastgestelde bestemming. We constateren dat er een totaal 'hard' planaanbod in Rivierenland beschikbaar is van ca. 130 hectare. In Bijlage B zetten we de betreffende bedrijventerreinen en de huidige planstatus uiteen. Als we ook de plannen erbij tellen die door de regio op 'groen' zijn gezet (maar nog niet onherroepelijk zijn) dan is het (potentiële) aanbod circa 185 hectare (incl. Medel afronding).

Om het aanbod evenals de vraag te specificeren op schaalgrootte, hebben we een analyse gemaakt van de beschikbare kavels qua omvang. In de regio Rivierenland zijn op dit moment drie bedrijventerreinen waar kavels beschikbaar zijn in de schaalgrootte > 3 hectare. Gezamenlijk is op deze terreinen nog ruim 35,5 hectare beschikbaar. Het vastgestelde plan Medel 2 fase 1b tellen we hierbij mee als hard aanbod. We constateren daarmee dat de vraag (75-80 hectare) het aanbod (35,5 hectare) overtreft en dat dus sprake is van een actuele regionale behoefte.

TABEL 2: 'CONCURREREND' AANBOD VOOR DE LADDER IN DE MARKTREGIO

Gemeente	Bedrijventerrein	Geschikt aanbod bedrijvigheid > 3 hectare (in ha)	Toelichting
Geldermalsen	Hondsgemet-Zuid	9,0	In optie
Tiel	Medel 2 fase 1b	17,5	Te herstructureren gronden in hetzelfde inpassingsplan
Zaltbommel	Wildeman I	9,0	2 kavels van 4,5 ha, waarvan één in optie
Totaal		35,5	

Stec Groep 2016 op basis van analyse via www.gelderland.nl/bedrijventerreinen

Ruim 13 hectare van het planaanbod is niet 'vrij' beschikbaar. In principe zijn deze kavels verkocht aan bedrijven. De transactie is echter nog niet gepasseerd en dus is de formele uitgifte nog niet geregistreerd.⁷

LOGISTIEK VRAAG STEEDS VAKER OM ZEER GROOTSCHALIGE RUITME (> 10 HECTARE)

Er is sprake van een toenemende schaalvergroting binnen de logistieke sector. Deze schaalvergroting komt voort uit een heroverweging van distributienetwerken, technologische innovaties in voorraadbeheer (robotisering, automatisering, ICT-softwareontwikkeling) en een sterkere focus op het behalen van efficiencyvoordelen en het verkleinen van risico's. Steeds vaker worden meerdere klanten door een logistiek dienstverlener bediend vanaf één site.

De gemeten transacties in de logistieke sector zijn in toenemende mate zeer grootschalig (> 10 hectare) te noemen. Een groeiend aantal transacties bevindt zich in die categorie, denk aan de vestigingen van PVH (Venlo; ca. 22 hectare), Bol.com (Waalwijk; ca. 20 hectare), Primark (Roosendaal; ca. 16 hectare), Edco (Deurne; ca. 14 hectare), Kuehne+Nagel (Tiel, 11 hectare), CEVA Logistics (Venray; ca. 10 hectare), Action (Echt; ca. 10 hectare) en Wehkamp (Zwolle; ca. 10 hectare). Dergelijke vestigers hebben concrete locatie-eisen als ligging ten opzichte van A-wegen, bouwhoogte en nabijheid van arbeidspotentieel, maar ook in kavelvorm: grootschalige logistieke spelers zoeken een rechthoekig kavel waarop zij efficiënt hun activiteiten kunnen ontplooien. Gesplitste kavels of kavels met meerdere hoeken zijn veelal ongeschikt.

We constateren dat:

- Uit onze ervaring blijkt dat vanwege deze locatie-eisen het volledige harde planaanbod vaak niet 100% benut wordt. Door een verkaveling die niet aansluit op de marktvrage – bijvoorbeeld kavels met meerdere hoeken – en/of restruimte die is ontstaan als gevolg van andere uitgegeven ruimte wordt doorgaans niet het volledige potentieel van een bedrijventerrein benut voor het segment 'grootschalige bedrijvigheid'.
- Het huidige 'harde' planaanbod niet kan voorzien in de vraag naar geschikte kavels > 10 hectare. Het is vanuit het oogpunt van economische ontwikkeling wenselijk om dergelijk aanbod wel in de 'portefeuille' van Rivierenland op te nemen.

Daarnaast is er ook buiten de regio een beperkt aanbod van bedrijfsgrond voor grootschalige vestigers (> 3 ha). Er is bijvoorbeeld ruimte beschikbaar op de bedrijventerreinen 't Klooster (Nieuwegein) en Park15 (Overbetuwe) en in de omgeving Den Bosch-Oss is ook nog (zeer) beperkt ruimte beschikbaar, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen De Brand II en Vorstengrafdonk, hoewel laatstgenoemde volledig in optie is uitgegeven. Een uitgebreide opsomming van deze bedrijventerreinen geven we in bijlage C. We verwachten, gezien de positie van Rivierenland in bovenregionale dynamiek, niet dat grootschalige bedrijven met een bovenregionale of nationale oriëntatie Rivierenland verlaten of links laten liggen in hun

⁷ Naast de genoemde ontwikkelingen is het bedrijf Van Uden Logistics voornemens om haar bestaande vestiging in Haften uit te breiden en op- en overslag vanaf de Waal mogelijk te maken. Hiervoor is een bestemmingsplan in voorbereiding voor circa 8 hectare nieuw bedrijventerrein. De ontwikkeling van Van Uden is niet op Medel Afronding of andere locaties te faciliteren, vanwege de bestaande vestiging en de noodzaak van uitbreiding aan het water.

zoektocht naar een nieuwe vestigingslocatie als gevolg van dit aanbod. Overigens geldt hetzelfde voor omliggende regio's; we zien bijvoorbeeld dat het huidige 'harde' aanbod in de omgeving Den Bosch – Oss nodig is om in de autonome uitbreidings- en vervangingsvraag naar grootschalige (m.n. logistieke) ruimte voor die regio te voorzien.

Daarbij komt dat bedrijven die in de regio zijn geworteld bij hun locatiekeuze vaak beslissen om in de huidige regio te blijven, vanwege personeel, klanten, toeleveranciers, etc. Dat lichtten we eerder ook al toe in de analyse van de marktregio. Gezien deze constatering is het ons inziens dan ook van wezenlijk belang dat er ruimte (en toekomstperspectief) blijft voor bedrijven om zich in de regio aan de voor hen van belang zijnde vervoersassen door te ontwikkelen de komende jaren.

CONCLUSIE TREDE 1: ER IS EEN ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

- We constateren een vraag naar bedrijventerrein van ca. 160-165 hectare tot en met 2025 in de regio Rivierenland. Circa 75-80 hectare betreft grootschalige kavels (>3 hectare), waarvan een deel van de vraag zeer grootschalige kavels (>10 hectare) zoekt.
- We constateren dat er een planaanbod in de regio Rivierenland ligt dat grootschalige (> 3 hectare) vestigers, de doelgroep van Medel Afronding, kan faciliteren van ca. 35 hectare. Kavels groter dan 10 hectare zijn – ondanks aanvragen – nu niet direct beschikbaar in Rivierenland.
- De actuele regionale behoefte in het segment waarop Medel Afronding zich richt (>3 hectare) bedraagt circa 40-45 hectare tot en met 2025. Medel Afronding is een locatie van circa 34,5 hectare (excl. Medel 2 fase 1a en b) omvang en past dus binnen de regionale behoefte.

Behoefte in lijn met historische uitgifte op Bedrijvenpark Medel

De behoefte wordt benadrukt door de historische uitgiftecijfers van Medel 1. De gemiddelde historische uitgifte op Medel 1 is circa 7 hectare per jaar. Het betreft overwegend grootschalige kavels. Opvallend zijn enkele topjaren, zoals 2003, 2007 en 2008, waarin meer dan 10 hectare per jaar is uitgegeven. De beperkte beschikbaarheid van grootschalige kavels heeft sinds 2010 geleid tot een lager uitgiftetempo. De historische uitgifte geven we in onderstaande tabel weer.

TABEL 3: HISTORISCHE UITGIFTE MEDEL

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Medel 1	8,5	12,5	2,6	5,9	2	13,5	24,5	5,8
Medel uitbreiding fase 1 (plangebied inpassingsplan)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Gemiddelde	
Medel 1	2,8	2,1	5,9	2,7	1,3	1,4	6,5	
Medel uitbreiding fase 1 (plangebied inpassingsplan)					11	0	5,5	

Bron: Provincie Gelderland, 2016

NA 2025 IS ER OOK NOG BEHOEFTE AAN GROOTSCHALIGE KAVELS

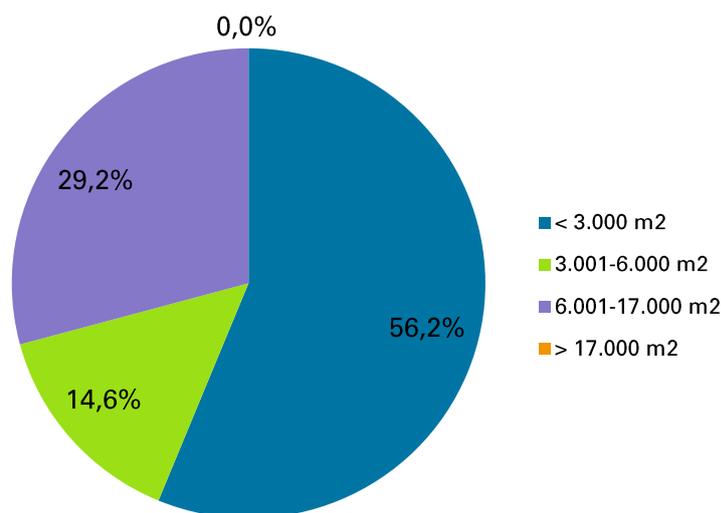
Deze marktanalyse heeft betrekking op de periode tot 2025. Dit omdat een tienjaarsperiode aangehouden moet worden bij bestemmingsplan. Echter, na 2025 staat de wereld niet stil. Ook na 2025 draait de economie door en zullen - met name - logistieke activiteiten zoeken naar vestigingslocaties. Zo verwacht de Rotterdamse Haven tot 2040 nog een significante groei van de goederenvolumes. In de logistieke sector is daarnaast een trend zichtbaar van een relatief snellere toename van het ruimtegebruik in verhouding tot een minder snelle toename van de toegevoegde waarde. Dit heeft als gevolg dat in de logistiek de ruimteproductiviteit per hectare afneemt (wel meer toegevoegde waarde, maar tegelijkertijd ook meer ruimte nodig) en de ruimtevraag in de toekomst toeneemt. Vooral op langere termijn, na 2025, is dit een belangrijke driver achter de uitbreidingsbehoefte in deze sector.

2.3 Trede 2: de behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand

Onderdeel van de Ladder is het grondig verkennen van de opties om de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Eerder brachten we al de uitgeefbare terreinen met vergelijkbare planologische vestigingsmogelijkheden als Medel Afronding in Rivierenland in beeld. In deze paragraaf kijken we naar leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de regio.

De analyse van het bestaande aanbod in Rivierenland laat zien dat er op moment van dataverzameling⁸ ca. 300.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden. Bovenop deze kwantitatieve ruimte komt een kwalitatieve slag: het vastgoed is immers divers qua omvang en functionaliteit en voldoet niet altijd aan de vestigingseisen van de doelgroep van Medel Afronding, grootschalige vestigers (> 3 ha). We kijken eerst in hoeverre er beschikbare ruimte in deze schaalgrootte beschikbaar is in Rivierenland. We visualiseren dit in figuur 5⁹.

FIGUUR 7: VERDELING AANBOD BEDRIJFSRUIMTE IN RIVIERENLAND IN M² BVO



Bron: fundainbusiness.nl (april, 2016), bewerking Stec Groep

We constateren dat er voornamelijk kleinschalig aanbod beschikbaar is in bestaand vastgoed in stedelijk gebied. Voor de doelgroep van Medel Afronding zijn de objecten in de markt niet geschikt; zij zoeken een

⁸ maart 2016, via fundainbusiness.nl

⁹ Omdat het aanbod is gegeven in m² bvo, hebben we andere categorieën gehanteerd. De verhouding tussen bvo en kavelomvang (Floor Space Index, hierna: fsi) ligt tussen de 60%-70%, nemen we aan. Dit betekent dat een bedrijfshal van ca. 3.000 m² bvo normaliter gebouwd is op een kavel van ca. 5.000 m².

beduidend groter pand en dito kavel. We concluderen dat het bestaande aanbod in de marktregio niet kan voorzien in de vraag naar grootschalige bedrijfsruimte.

Daarnaast bekijken we of in de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door herstructurering, herontwikkeling of transformatie. We constateren dat er op korte termijn geen grootschalige leegstaande of vrijkomende locaties, al dan niet op dit moment bestemd als bedrijfsruimte, vrijkomen om de vraag te faciliteren. We baseren ons hierbij op actuele, beschikbare informatie over herstructurering (opgenomen in het RPB, dat juli 2016 wordt vastgesteld door de provincie Gelderland). Bovendien is het op veel locaties, met name binnenstedelijke locaties, niet wenselijk om herstructureren of transformeren naar ruimte voor grootschalige vestigers, in het bijzonder logistiek, aangezien dergelijke bedrijvigheid vaak zorgt voor veel vervoersbewegingen door de (woon)kern.

Ten aanzien van herontwikkeling van bestaande harde plancapaciteit. We constateerden eerder al dat vraag en aanbod van bedrijfskavels in Rivierenland in evenwicht is. Er is dus geen overaanbod aan bedrijventerreinen die zich op dit moment richten op bedrijven kleiner dan 3 hectare. Deze terreinen voorzien dus in een andere regionale (vaak lokale) behoefte. Bovendien is gebleken uit de analyse van beschikbare kavels dat het aan elkaar schakelen van deze kavels niet mogelijk is en/of deze locaties op – voor grootschalige logistiek – markttechnisch ongewenste locaties gelegen zijn.¹⁰ Dat de (regio)gemeenten deze optie wel nadrukkelijk onderkennen en gebruiken blijkt uit het mogelijk maken van vestiging van grootschalige logistiek in Geldermalsen. Hier is/wprdt door een bestemmingsplanwijziging de aaneenschakeling van kavels mogelijk gemaakt om zo een aaneengesloten uitgeefbaar gebied van 9 hectare te creëren, inmiddels al in optie genomen door een logistiek bedrijf.

2.4 Trede 3: de ontwikkellocatie is passend ontsloten

Het ruimtelijk beleid van de provincie is erop gericht om de ontwikkeling van nieuwe werklocaties te concentreren op goed ontsloten, multimodale locaties. Een multimodale bereikbaarheid is bovendien een belangrijk vestigingscriterium voor doelgroep van Medel Afronding.

De ontsluiting en bereikbaarheid van Medel Afronding voldoet ons inziens voor de doelgroepen. Het terrein ligt in de nabijheid van de A15 (afrit 33 en 34) en heeft - als enige bedrijventerrein in regio Rivierenland - de beschikking over een containerterminal aan het water. Bovendien hoeft vrachtverkeer niet door een (woon)kern om het plangebied te bereiken. Het bedrijventerrein is voor bedrijfsdoeleinden daarmee multimodaal ontsloten.

¹⁰ Bijvoorbeeld omdat ze niet passend ontsloten zijn (direct aan snelweg, of vrije toegang tot snelweg).

Bijlage A: Vraagraming Rivierenland

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

- **Uitbreidingsvraag:** vraag die ontstaat door groei van bedrijvigheid of ruimtegebruik, onder andere als gevolg van economische en bevolkingsgroei, maar ook als gevolg van een verplaatsing van bedrijven naar bedrijventerreinen.
- **Vervanging:** vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerrein als gevolg van transformatie (inschatting o.b.v. gemeentelijke gegevens en concrete plannen transformatie).
- **Beleidsambities,** onder andere gericht op het aantrekken van logistieke vraag van buiten de regio. Het betreft vraag die niet is opgenomen in de prognoses van de provincie en dus het gevolg zijn van nieuwe ontwikkelingen in de regio.

Samen vormen deze drie componenten de totale ruimtevrage naar werklocaties in Rivierenland. De provincie Gelderland heeft in haar prognoses voor bedrijventerreinen de uitbreidingsvraag berekend. Daarbij betreft de uitbreidingsvraag een modelmatige inschatting van de ruimtebehoefte. Hieronder gaan we in op de diverse vraagaspecten.

Uitbreidingsvraag

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

In onderstaande tabel geven we de meest actuele prognose van de provincie Gelderland ten aanzien van bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland weer. De basis hiervoor is de raming opgesteld in de rapportage 'Gelderland in vier bedrijven' (Provincie Gelderland, 2006). Deze raming wordt periodiek geactualiseerd, meest recent in januari 2016. Op basis van die prognose is de vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2016-2025 circa 100-105 hectare.

Regio	Geactualiseerde prognose 2016-2025
Rivierenland	100-105 hectare

Bron: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2016

Vervanging

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

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

- Lingewaarden in Geldermalsen: ca. 4 hectare onttrekking en verplaatsing
- Buitenstad in Zaltbommel: ca. 6,5 hectare onttrekking en verplaatsing

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

Extra vraag als gevolg van beleidsambitie 'Logistieke Hotspot Rivierenland'

De logistieke markt groeit sterk. Dit wordt bevestigd door cijfers over investeringen en opname van bedrijfsvastgoed. De markt van logistiek vastgoed en bedrijfsruimte is in 2014 over de hele linie gegroeid. In totaal werd er voor 1,1 miljard euro in bedrijfsruimte belegd tegen 878 miljoen euro in 2013. Daarvan ging 685 miljoen euro naar logistiek tegen 614 miljoen in 2013. Daar bovenop is er sprake van een forse groei van de gebruikersmarkt. Zo steeg het gebruik van logistiek vastgoed van 740.000 m² naar 960.000 m² (+30%) en daalde de leegstand met 3%. Met name in grote (>20.000 m²) complexen is de leegstand zeer laag, zo blijkt uit onderzoek¹¹ De totale voorraad (voorraad = alle bestaande gebouwen) logistiek vastgoed in Zuidwest-Gelderland bedraagt 34% van het totale aandeel in Gelderland¹².

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

De sterke logistieke component in de vraag bestaat naast de regiogebonden vraag uit de vraag die van buiten de regio in Rivierenland landt en de natuurlijke positie die de regio hierin heeft. De logistieke vastgoedmarkt is sterk in beweging. Investeringen nemen toe, evenals het aantal gebruikers en vragers¹³. Lichte industrie en assemblage wordt steeds vaker op locatie gebundeld, logistiek wordt ge-outsourced en (mede) hierdoor wordt een strategische locatie steeds belangrijker¹⁴. We zien dat de stijgende export die gepaard gaat met de voorziene economische groei ook gepaard gaat met groeiverwachtingen op lange termijn van de haven van Rotterdam en Antwerpen. Dit zal leiden tot meer vraag naar logistieke locaties en distributiecentra langs de belangrijkste verkeersaders.

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

Bedrijfsverplaatsingen van de ene naar de andere regio of vanuit het buitenland zijn schaars. Onderzoek (CPB, 2009; CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de regio plaats hebben. De overige 5 tot 10% verplaatst wel over regiogrenzen heen. Een deel van deze vraag is wel al opgenomen in de prognoses van de provincie. Een aantal locaties in Rivierenland heeft de afgelopen jaren diverse bedrijven van buiten de regio aangetrokken, hoofdzakelijk logistieke bedrijvigheid. Het gaat niet om bijzonder veel bedrijven (ca. 25), maar wel vaak om bedrijven van een substantiële omvang.

¹¹ CBRE (2015), Industrial marketview

¹² NVM 2014 Logistiek vastgoed in cijfers

¹³ DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt; CBRE (2015), Industrial marketview en Stec Groep (2015): Logistiek in beeld (<http://stec.nl/nieuws/2015/02/02/logistiek-verplaatsingsdynamiek-komende-jaren-zeer-groot/>)

¹⁴ DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt

Op basis van de uitgifte op bedrijventerreinen in Rivierenland is gekeken naar de bovenregionale instroom. In totaal gaat het om circa 50 hectare aan bedrijventerrein dat verkocht is aan bedrijven van buiten Rivierenland. Omdat de logistiek de komende jaren een groeimarkt is en gezien de extra inspanningen uit de LHR, vinden regio én provincie het aannemelijk dat er ca. 50 hectare extra vraag ontstaat tot en met 2025, hoofdzakelijk bestaande uit grootschalige kavels.

Totale vraag t/m 2025

De totale vraag is een optelsom van de uitbreidingsvraag, vraag als gevolg van vervanging en vraag als resultaat van nagestreefde beleidsambities op (m.n.) logistiek. De totale vraag in de regio Rivierenland omvat 160à 165 hectare.

Bijlage B: Beschikbaar aanbod Rivierenland

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeef- baar	Kavels 0- 0,5 ha (aantal- omvang)	Kavels 0,5 -1 ha (aantal- omvang)	Kavels 1- 3 ha (aantal- omvang)	Kavels > 3 ha (aantal- omvang)
Buren	Buren III (uitbr.)	Onherroepelijk BP	0,8		1 (0,8)		
Buren	Doejenburg 2	Vastgesteld BP	14,4	Onbekend (14,4)			
Buren	Beusichem-Zuid	Onherroepelijk BP	0,45	1 (0,45)			
Culemborg	Pavijen V	Onherroepelijk BP	7,1	4 (1,5)	2 (1,4)	3 (4,2)	
Geldermalsen	Beesd Homburg Noord	Zacht plan: ontwerp BP	2,7	12 (2,7)			
Geldermalsen	Hondsgemet Zuid	Onherroepelijk BP	18,3	Onbekend (9,3)			1 (9)
Lingewaal	Vredebest	Vastgesteld BP	2,6			1 (2,6)	
Lingewaal	Zeiving Noord	Vastgesteld BP	0,6	2 (0,6)			
Lingewaal	Zeiving Noordwest	Onherroepelijk BP	5,5			3 (5,5)	
Maasdriel	De Kampen Noord	Onherroepelijk BP	3,7	22 (3,7)			
Neder Betuwe	Bonegraaf Oost (fase 1)	Zacht plan: ontwerp BP	0,9	Onbekend (0,9)			
Neder Betuwe	De Heuning Oost	Zacht plan: voorontwerp BP	3,4	Onbekend (3,4)			
Neder Betuwe	Casterhoven	Zacht plan: ontwerp BP	0,7	Onbekend (0,7)			
Neder Betuwe	Bonegraaf West	Onherroepelijk BP	2,5		1 (0,8)	1 (1,7)	
Neder-Betuwe	Tolsestraat	Onherroepelijk BP	0,1	1 (0,1)			
Neder-Betuwe	Walenhoek	Onherroepelijk BP	2,1			1 (2,1)	
Neerijnen	Kerkewaard	Zacht plan: voorontwerp BP	Van Uden: 8				1 (8,0)
Neerijnen	't Overrijke uitbr.	Onherroepelijk BP	2,6			1, (2,6)	
Tiel	Medel 2 (fase 1b)	Vastgesteld BP	17,5				1 (17,5)
Tiel	Medel 1	Onherroepelijk BP	20	2 (0,8)	8 (6,0)	7 (13,2)	
Tiel	Kellen	Onherroepelijk BP	3,5	1 (0,3)	3 (1,7)	1 (1,6)	
Tiel	Latenstein	Onherroepelijk BP	1,2	1 (0,3)	1 (0,9)		
West Maas en Waal	Dreumel uitbr.	Onherroepelijk BP	2,4	3 (0,6)	1 (0,5)	1 (1,3)	
West Maas en Waal	Maasbommel (Kapelstraat)	Onherroepelijk BP	0,5	2 (0,5)			
West Maas en Waal	Veesteeg Oost	Onherroepelijk BP	1,7	2 (0,7)		1 (1,0)	
West Maas en Waal	Veesteeg West	Onherroepelijk BP	1,8	9 (1,8)			
West Maas en Waal	De Krozenbogerd	Onherroepelijk BP	1,2	Onbekend (1,2)			
Zaltbommel	Wildeman I	Onherroepelijk BP	17,8	5 (1,3)	1 (0,7)	3 (3,5)	2 (9,0)
Zaltbommel	Wildeman II	Zacht plan	15				1 (15)
Zaltbommel	Brakel / Kraaijenhoef	Onherroepelijk BP	0,3	1 (0,3)			
Zaltbommel	Gameren,Rondgang	Onherroepelijk BP	0,8		1 (0,8)		
Zaltbommel	De Ooijk	Onherroepelijk BP	0,6		1 (0,6)		

Bijlage C: Beschikbaar aanbod omliggende regio's

Onderstaand een overzicht van (mogelijk) beschikbaar aanbod in Rivierenland en omliggende regio's. Het gaat om terreinen met een logistiek profiel. We sommen hieronder ook terreinen op die niet tot de marktregio behoren (en dus ook niet altijd een alternatief zijn voor bedrijven uit Rivierenland of partijen die zich in Rivierenland willen vestigen).

Bedrijventerrein	Plaats	Nog uitgeefbaar aantal hectare	Fasering	Mogelijkheden vestiging > 3ha?	Multimodale ontsluiting (vergelijkbaar met Medel)?	Primaire doelgroep	Oordeel mate van concurrentie
Bedrijvenpark Medel 1	Tiel	20	In uitgifte	Nee	-	Gemengd	-
Pavijen V	Culemborg	7,1	In uitgifte	Nee	Nee	Gemengd	Laag, geen grote kavels beschikbaar (>3 ha)
Rietveld	Culemborg	15	Onbekend (status oranje)	Onbekend	Nee	Gemengd	Matig, nog niet beschikbaar op korte en middellange termijn
Hondsgemet Noord	Geldermalsen	22,5	Onbekend (status oranje)	Ja	Nee	Gemengd	Redelijk, mogelijk zelfde doelgroep, nog niet beschikbaar
Hondsgemet Zuid	Geldermalsen	18,3	In uitgifte	Ja (1 kavel van 9 ha)	Nee	Gemengd, ook PDV	Matig, slechts 1 groot kavel beschikbaar (te maken), niet multimodaal, bovendien al in optie
Wildeman I	Zaltbommel	17,8	In uitgifte	Ja (2 kavels van 4,5 ha)	Nee	Gemengd, incl. logistiek	Redelijk, zelfde profiel, alleen niet multimodaal ontsloten, bovendien zijn grote kavels in optie
Wildeman II	Zaltbommel	15	Onbekend (status oranje)	ja	Nee	Logistiek	Matig, nog niet beschikbaar
Kerkewaard	Haften	8	Onbekend	Ja	Ja	Watergebonden	Laag; betreft uitbreiding transportbedrijf Van Uden

Bedrijventerrein	Plaats	Nog uitgeefbaar aantal hectare	Fasering	Mogelijkheden vestiging > 3ha?	Multimodale ontsluiting (vergelijkbaar met Medel)?	Primaire doelgroep	Oordeel mate van concurrentie
Bijsterhuizen	Nijmegen / Wijchen	25,5	In uitgifte	Ja	Nee	Gemengd, grootschalig	Matig, niet multimodaal ontsloten
Vorstengrafdonk (Bedrijvenpark A50/A59)	Oss	47,5	In uitgifte	Ja, circa 15-20 hectare	Nee, wel in nabijheid van OOC	Gemengd, logistiek	Redelijk multimodaal op afstand, meer gericht op marktsegment Zuid-Nederland
Elzenburg/De Geer	Oss	8,5	In uitgifte	Ja	Ja, OOC; incl. goederenspoor	Gemengd, logistiek	Redelijk, multimodaal ontsloten incl. spoor, ook deels voor watergebonden bedrijvigheid
De Rietvelden	Den Bosch	21,5	In uitgifte	Ja, 1 kavel	Ja	Gemengd	Laag; bredere doelgroep
Groote Haar	Gorinchem	37	Onbekend	Onbekend	Nee	Gemengd	Laag, nog niet op de markt
Schelluinen West	Gorinchem	11,8	In uitgifte	Ja, maar beperkt	Nee	Logistiek	Redelijk, m.n. regionale en kleinschalige logistiek
Bedrijventerrein A12	Ede/Veenendaal	24,1	In uitgifte	Ja	Nee	Gemengd, logistiek (VAL), Food, kantoor	Redelijk, veel bredere doelgroep en ook gericht op 'Food'. Duurder.
't Klooster	Nieuwegein	18,2	In uitgifte	Ja, 1 kavel	Nee	Logistiek	Matig, veel hogere prijs en ander logistiek segment
Park15	Oosterhout (Gld)	60	In uitgifte	Ja, niet volledig voor grootschalige bedrijven	Nee	Gemengd en grootschalige logistiek te richten	Redelijk tot hoog, maar niet alle kavels zijn nog beschikbaar voor grootschalige logistiek
7Poort	Zevenaar	60	Deels in uitgifte	Ja	Nee	Grootschalig, met name logistiek	Matig; bredere doelgroep, minder gunstige ligging voor distributie nationaal
Euregionaal Bedrijventerrein	's-Heerenberg	4,8	In uitgifte	Ja	Nee, haven Emmerich op 8 km	Logistiek	Laag; minder gunstige ligging voor distributie nationaal
RBT Land van Heusden Altena	Werkendam	30	In uitgifte	Ja	Nee	Gemengd, grootschalig	Laag. Vooral voor opvang regionale bedrijvigheid uit Land van Heusden-Altana
Haven 1-7	Waalwijk	30,6	In uitgifte		Ja, nieuwe buitenhaven op komst (klasse V schepen)	Logistiek, watergebonden	Redelijk, multimodaal ontsloten incl. spoor, meer gericht op Zuid-Nederland als marktgebied van logistieke vestigers.