

**REGIONAAL PROGRAMMA
BEDRIJVENTERREINEN
RIVIERENLAND**



Colofon

Regio Rivierenland en
Stec Groep B.V.
Laura Engelbertink, Esther Geuting en
Hinke Quarré

20 oktober 2011



stec
groep

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INTRODUCTIE | 1 |
| 2. | STATUS | 3 |
| 3. | AFSPRAKENKADER | 5 |
| | 3.1 Confrontatie vraag-aanbod | 6 |
| | 3.2 Reguleren aanbod en plannen | 9 |
| | 3.3 Segmentering | 13 |
| | 3.4 (Sub)regionale afspraken grondprijsmethodiek | 15 |
| | 3.5 Herstructureringopgave 2009-2013 | 17 |
| | 3.6 (Sub)regionale procesafspraken verevening | 21 |
| | 3.7 Procesafspraken uitwerken SER-ladder | 22 |
| | 3.8 Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement | 24 |
| | 3.9 Monitoring | 25 |
| 4. | UITVOERINGSPROGRAMMA | 26 |
| | BIJLAGE A | 27 |

1. INTRODUCTIE

De gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel werken samen in Regio Rivierenland.

De regio wordt omringd door enkele grote stedelijke gebieden. Hierdoor kent Regio Rivierenland een sterke, maar versnipperde, externe oriëntatie. Mede door die ligging is de druk op commerciële en maatschappelijke voorzieningen groot en is er sprake van een zeer dynamische arbeidsmarkt. Dit leidt tot omvangrijke in- en uitgaande stromen van consumenten, bezoekers en pendelaars.

Regio Rivierenland is gebaat bij een economie die de gemeenten onderling verbindt en connecties met omliggende regio's versterkt. De onderwerpen van samenwerking – zoals verkeer en vervoer, toerisme en recreatie, economie, wonen en milieu – overstijgen bovendien vaak de gemeentegrens. Daarom werken de tien gemeenten in de regio met de gemeente Druten en externe partners samen op het gebied van economische stimulering.

Gezamenlijk hebben deze partners het programma 'Welvarend Rivierenland' opgesteld, dat is afgeleid van de 'Sociaaleconomische visie Rivierenland 2009-2020' en de toeristisch-recreatieve visie 'Kansen tussen de dijken'. Die beide programma's worden geactualiseerd.

Box: Welvarend Rivierenland

Binnen het programma Welvarend Rivierenland staat de sociaal-economische ontwikkeling van de regio centraal. Doelstelling is een duurzame economische ontwikkeling met een goed evenwicht tussen economische, sociale en ecologische aspecten. Dit betekent dat wordt ingezet op:

- toename van de welvaart ofwel het bruto regionaal product;
- toename van de bestedingen door inwoners en bezoekers;
- toename van de investeringen door bestaande bedrijven;
- aantrekken van bedrijven die passen bij de aard en schaal van Regio Rivierenland;
- afname van de uitgaande pendel en werkloosheid door een toename van de werkgelegenheid passend bij het opleidingsniveau van de beroepsbevolking;
- goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van bestaande en nieuwe bedrijvigheid.

De vraag naar bedrijventerrein neemt de komende decennia af, zo blijkt uit economische modellen van het Centraal Planbureau en het provinciaal Bureau Economisch Onderzoek. Maar er blijft ontwikkelcapaciteit nodig; voor de doorontwikkeling van bedrijven in uiteenlopende sectoren zoals logistiek, bouw, groothandel en dienstverlening en om nieuwe bedrijven van buitenaf aan te kunnen trekken.

Ook de ontwikkeling van de vraag naar 'natte' bedrijventerreinen is een belangrijk aandachtspunt. Deze vraag lijkt groter te zijn dan tot nu toe werd aangenomen. Vanwege de toenemende congestie op snelwegen, verscherpte veiligheidseisen en hoge brandstofprijzen zoekt de transportsector steeds meer zijn weg over water. Ook vanuit de Rotterdamse haven is er behoefte aan nauwere samenwerking en doorvoer over water richting het achterland¹.

De ontwikkelingen op Rijks- en provinciaal niveau – Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB), Bestuurlijke Werkgroep Uitvoering (BWU), Convenant Bedrijventerreinen tussen Rijk, IPO en VNG² en vastgestelde Provinciale Structuurvisie – zorgen voor een 'natuurlijk moment' om te verkennen hoe Regio Rivierenland kan komen tot intensievere samenwerking bij bedrijventerreinen.

Een deel van de bedrijventerreinen is verouderd. Belangrijke verbeterpunten liggen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, beheer en parkmanagement. Regionale samenwerking is ook een belangrijke voorwaarde voor een sterke marketing en acquisitie.

Samen met het bedrijfsleven, vastgoed(markt)partijen en instellingen wil Regio Rivierenland werk maken van deze ambities en duurzame, economisch vitale bedrijventerreinen ontwikkelen en behouden.

¹ Bron: Regio Rivierenland (2009), EPO.

² Najaar 2009 hebben Rijk, IPO en VNG een akkoord bereikt over de nieuwe aanpak van bedrijventerreinen en dit in een convenant vastgelegd. De belangrijkste afspraken zijn het realiseren van regionale planning en regie op nieuwe en (herstructurering van) bestaande bedrijventerreinen, implementatie van de SER-ladder en duurzaam beheer en onderhoud via onder andere parkmanagement en verzakelijking.

2. STATUS

Dit Regionaal Programma Bedrijventerreinen (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:

- 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.

September 2009 heeft Regio Rivierenland haar Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) opgesteld, als het ware de regionale uitwerking van de Provinciale Ontwerp Structuurvisie. Vervolgens hebben de tien gemeenten in Regio Rivierenland met de gemeente Druten en externe partners samen het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland' opgesteld.

Met dit RPB geeft Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland' op de onderwerpen:

- afstemming vraag en aanbod: is de vraag- en aanbodconfrontatie zoals gebruikt in het EPO nog actueel?
- regulering aanbod: zijn plannen voor nieuwe bedrijventerreinen nodig? Immers, uit analyse blijkt dat er een overaanbod dreigt;
- segmentering: is er voldoende ruimte voor milieuhinderlijke bedrijven, kadegebonden en havengerelateerde bedrijven en grote ruimtevragers?
- programmering herstructurering: hoe concreet en reëel is de prioritering in het Provinciaal Herstructureringsplan (PHP) en hoe ver staan de regiogemeenten met de planvorming c.q. uitvoering?
- grondprij(-methodiek): hoe gaat Regio Rivierenland om met grondprijzen op bedrijventerreinen en eventuele concurrentie die hieruit volgt?
- SER-ladder: hoe wordt de SER-ladder geïmplementeerd?
- monitoring: hoe worden voorraad, aanbod en uitgifte gemonitord? En is IBIS nog actueel?

Deze onderwerpen en vragen zijn uitgewerkt in voorliggend stuk.

Het RPB heeft een dynamisch karakter. Elke twee jaar is er een ijkmoment in de Programmaraad Welvarend Rivierenland waarbij in overleg met de provincie Gelderland:

- de voortgang op elk van de onderwerpen wordt gemeten en geëvalueerd;
- acties – indien nodig – worden bijgesteld of aangescherpt;
- onderwerpen en acties kunnen worden toegevoegd.

Eerstvolgend ijkmoment is in 2014.

3. AFSPRAKENKADER

Veel afspraken tussen de deelnemende gemeenten en provincie Gelderland zijn inmiddels gemaakt en vastgelegd in onder andere de regioparagraaf in het Provinciaal Streekplan, de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland en het programma 'Welvarend Rivierenland'.

In het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland zijn afspraken gemaakt over de vestiging van bedrijven op lokale, subregionale en regionale bedrijventerreinen.

Per onderwerp zijn in de volgende negen paragrafen de belangrijkste lopende en nieuwe afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie Gelderland weergegeven. Dit overzicht is dus niet uitputtend. Vervolgens zijn hieraan in een kader de afspraken die voortvloeien uit dit RPB toegevoegd.

3.1 Confrontatie vraag-aanbod

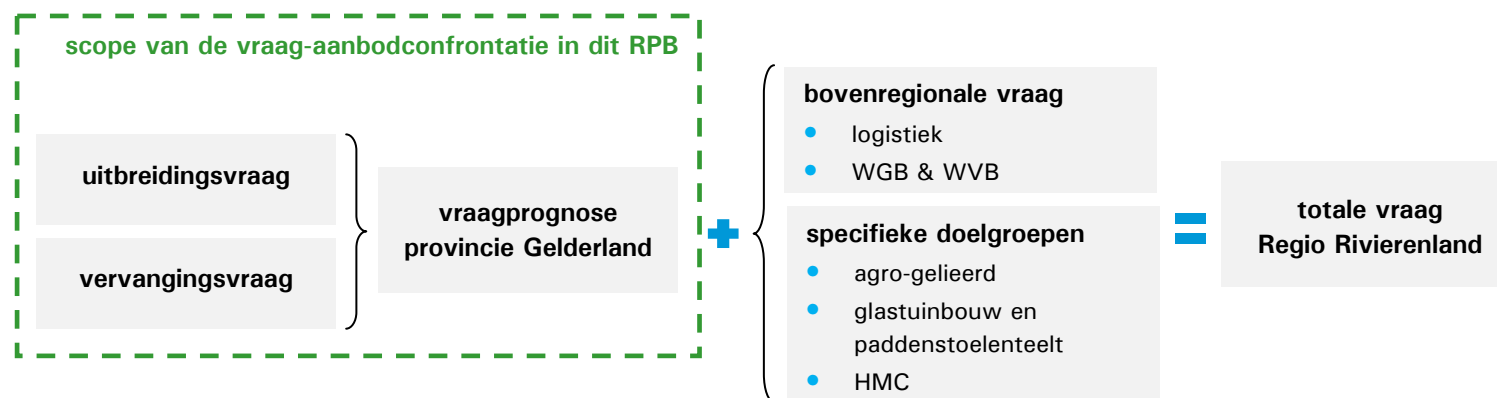
In het EPO zijn afspraken gemaakt rondom vraag en aanbod. Die zijn in het kader van dit RPB herzien en geactualiseerd.

Vraag

Uitgangspunt voor de vraag is de prognose van de provincie Gelderland. Die is gebaseerd op het TM-scenario van het CPB en doorvertaald naar de zes Gelderse regio's ('Gelderland in vier bedrijven' uit 2006). Dit is al vastgelegd in het EPO.

In 2010 is de prognose geactualiseerd. De vraag naar bedrijventerrein in Regio Rivierenland is volgens het TM-scenario 204 hectare³ netto over de periode 2010-2025. Dit is inclusief vervangingsvraag als gevolg van transformatie maar exclusief een eventuele additionele, bovenregionale vraag. Zie de groen omljnde delen in het stromenschema hieronder.

Figuur 1: hoe is de vraag in Regio Rivierenland opgebouwd?



Daarnaast onderscheidt Regio Rivierenland bovenregionale vraag en vraag van specifieke doelgroepen.

³ Bron: Bureau Economisch Onderzoek (BEO) van provincie Gelderland (mei, 2010), Onderzoeksmemorandum vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen.

Box: kader planningsafspraken in dit RPB

Voor wat betreft de scope van de vraag-aanbodconfrontatie en de planningsafspraken in dit RPB geldt het volgende:

- Uitgangspunt is dat op het (boven) regionale bedrijventerrein Medel II (47,6 hectare) 50% specifiek gereserveerd wordt voor de bovenregionale logistieke vraag. De overige 23,8 hectare is bestemd voor de regionale en lokale vraag en wordt wel meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie en planningsafspraken. Dit bedrijventerrein staat overigens niet ter discussie.
- Bedrijventerrein Drutense Waarden Buitendijks ('nat') is ook buiten de vraag-aanbodconfrontatie en planningsafspraken gehouden.
- Regio Rivierenland maakt aanvullende afspraken – nog niet opgenomen in dit RPB – over de opvang van watergebonden en -verbonden bedrijvigheid (WGB & WVB). De verkenning naar de precieze ruimtebehoefte en optimale locatie hiervoor loopt. De locatiekeuze voor zware milieucategorieën (HMC) wordt hierin meegenomen.
- Opvang van agro-gelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt pakt Regio Rivierenland op binnen de Betuwse Bloem.

Uitgeefbaar aanbod en plannen

Het direct en niet direct uitgeefbaar aanbod, aanbod in optie en plannen is per juli 2011:

- uitgeefbaar of in optie: 126,4 hectare⁴;
- plannen: 179,4 hectare⁵.

Vraag-aanbod confrontatie

In het EPO zijn al afspraken gemaakt over vraag en aanbod. Nieuwe bedrijventerreinen worden zowel kwalitatief als kwantitatief afgestemd. Daarbij moet rekening gehouden worden met segmentering en bedrijventerreinen voor de regionale dan wel lokale behoefte.

Nu confronteren we de vraag volgens de meest actuele prognose van de provincie Gelderland met het uitgeefbaar aanbod, aanbod in optie en alle plannen.

In drie bestuurlijke werksessies hebben de regiogemeenten plannen geschrapt, gefaseerd of teruggebracht in omvang om regionaal in balans te komen. Het resultaat: het overschot is flink afgenomen. Alles bij elkaar

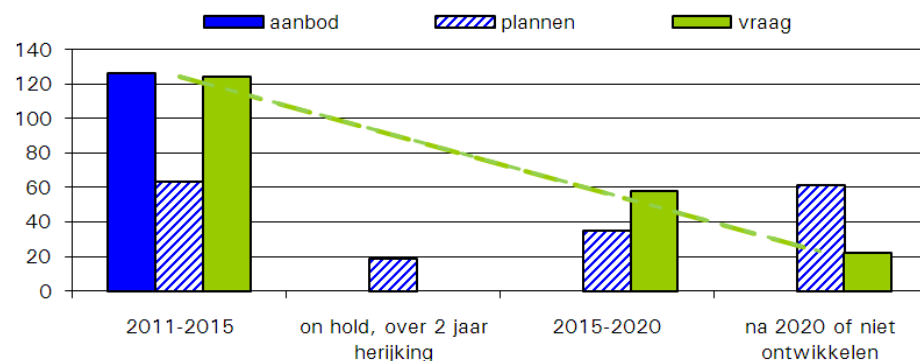
⁴ Bron: IBIS (2011), bewerking en update Stec Groep en Regio Rivierenland. Inclusief Medel (totaal: 41,2 hectare).

⁵ Inclusief 50% van Medel II (23,8 hectare).

opgeteld rest er een overaanbod van circa 102 hectare. Daarom hebben de regiogemeenten ook afspraken gemaakt over fasering. Zie hiervoor tabel 1 in paragraaf 3.2.

In figuur 2 hieronder staat het resultaat, waarbij het overgebleven aanbod is geconfronteerd met de vraag.

Figuur 2: confrontatie vraag-aanbod Regio Rivierenland



Bron: provincie Gelderland (mei, 2010) en Regio Rivierenland (2011), bewerking Stec Groep. Toelichting:

- De geprognosticeerde vraag voor de periode 2010-2015 is 1-op-1 overgenomen bij de periode 2011-2015. De vraag voor de periode 2021-2025 staat bij 'na 2020 of niet ontwikkelen'.
- Het uitgeefbaar aanbod en aanbod in optie is in zijn totaliteit meegenomen bij de periode 2011-2015. In werkelijkheid zal een deel van de uitgifte ook doorlopen in de periode(n) daarna.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- hanteren als vertrekpunt voor de programmering de vraagprognose van de provincie Gelderland. Die is gebaseerd op het TM-scenario van het CPB en doorvertaald naar de zes Gelderse regio's ('Gelderland in vier bedrijven' uit 2006, actualisatie 2010);
- actualiseren de cijfers over uitgeefbaar aanbod en plannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

3.2 Reguleren aanbod en plannen

Regio Rivierenland erkent de noodzaak van een gezamenlijke regionale aanpak om een dreigend overaanbod van bedrijventerreinen te voorkomen. Daarom zijn afspraken gemaakt over wanneer welke plannen gerealiseerd worden.

De plannenlijst uit het EPO (2009) is in het kader van dit RPB herzien en geactualiseerd. Toen waren er nog circa 477 hectare zachte plannen. In drie bestuurlijke werksessies hebben de regiogemeenten plannen geschrapt, gefaseerd of teruggebracht in omvang om regionaal in balans te komen. Resultaat: het overschot is flink afgenomen.

Regio Rivierenland en provincie Gelderland hanteerden daarbij het volgende 'stoplicht'-model:

- Groen: uitgeefbaar aanbod wordt verder uitgegeven. Planvorming, grondverwerving en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt voortgezet. Maar alleen als de marktvraag voldoende en aantoonbaar in beeld is. Zie kolom 1, 2 en 3 in tabel 1.
- Oranje: oranje plannen staan (voor 2 jaar) on hold. Zie kolom 4 in tabel 1. Elke 2 jaar wordt geëvalueerd of er plannen van oranje naar groen kunnen, van oranje naar rood moeten of andersom.
- Rood: rode plannen zijn geschrapt (zie tabel 5 in bijlage A), of komen pas na 2020 in beeld. Zie kolom 5 in tabel 1. Ook hiervoor geldt dat er voldoende en aantoonbare marktvraag moet zijn.

In de werksessies is gebleken dat er niet of nauwelijks mogelijkheden zijn voor temporisering van harde capaciteit. Oftewel bedrijventerreinen met een vastgesteld bestemmingsplan en die al in uitgifte zijn. Daarom krijgen die de code groen.

Vervolgens zijn alle plannen gefaseerd, in omvang teruggebracht of geschrapt (code groen, oranje of rood). In tabel 1 op de volgende pagina staat het resultaat. Voor de periode 2011-2015 staat 63,8 hectare in de planning, voor 2015-2020 35,3 hectare en 61,3 hectare komt pas na 2020 aan bod of wordt niet ontwikkeld. Bovendien staat 19 hectare plannen voorlopig on hold.

Uiteindelijk verleent de provincie Gelderland pas haar medewerking aan een plan mits de SER-ladder is toegepast en de vraag voldoende is onderbouwd.

Tabel 1: uitgeefbaar aanbod, aanbod in optie en plannen Regio Rivierenland

| Uitgeefbaar aanbod en aanbod in optie (ha) | Plan doorzetten 2011-2015 (ha) | Plan doorzetten 2015-2020 (ha) | Plan on hold, over 2 jaar herijking (ha) | Plan na 2020 of niet ontwikkelen (ha) |
|--|--|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| Code groen | | | Code oranje | Code rood |
| Buren | | | | |
| Buren III Uitbr. (0,4) Doejenburg 2 ⁶ (13,8) | | | Beusichem-West (4,0) | Lienden-Oost (5,0) |
| Culemborg | | | | |
| Pavijen V (5,7) | | | Rietveld (15,0) | |
| Druten | | | | |
| Westerhout Zuid (5,4) | Drutense Waarden- Binnendijks (3,2) Klepperheide (0,8) | | | |
| Geldermalsen | | | | |
| Hondsgemet Zuid (18,8) | Beesd Noord Homburg (2,2) | Hondsgemet Noord (22,4) | | Beesd Noord Garstkampen (3,8) |
| Lingewaal | | | | |
| Vredebest (4,0) Zeiving Noord (0,3) | Zeiving Noordwest (11,0) | | | Zeiving Noordwest (8,0) |
| Maasdriel | | | | |
| | De Kampen Noord (6,0) | | | |
| Neder-Betuwe | | | | |
| Bonegraaf West (2,6) Tolsestraat (0,6) | Bonegraaf Oost (6,0) De Heuning Oost (2,0) | Casterhoven (0,9) | | |
| Neerijnen | | | | |
| Waardenburg West (1,5) | 't Overrijke Uitbr. (1,6) Est (3,5) | De Geer Uitbr. (6,0) | | |
| Tiel | | | | |
| Medel (41,2) | | | | |
| | Medel II (23,8) ⁷ | | | |

⁶ Voorheen Homoet.

⁷ Van Medel II (47,6 hectare) is 50% specifiek gereserveerd voor de bovenregionale logistieke vraag. De overige 23,8 hectare is bestemd voor de regionale en lokale vraag en is meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie.

Tabel 1 (vervolg): uitgeefbaar aanbod, aanbod in optie en plannen Regio Rivierenland

| Uitgeefbaar aanbod en aanbod in optie(ha) | Plan doorzetten 2011-2015 (ha) | Plan doorzetten 2015-2020 (ha) | Plan on hold, over 2 jaar herijking (ha) | Plan na 2020 of niet ontwikkelen (ha) |
|--|--|--------------------------------|--|--|
| Code groen | | | Code oranje | Code rood |
| West Maas en Waal | | | | |
| Ind. terrein Dreumel Uitbr. (2,6) Ind. terrein Maasbommel (1,1) Veesteeg Oost (3,3) Veesteeg West (2,6) | Ind. Terrein Wamel-Oost (2,2) Waterstraat (1,5) | Veesteeg Zuidwest (6,0) | | Veesteeg Zuidoost (9,0) Friessestraat Zuid (25,0) |
| Zaltbommel⁸ | | | | |
| De Wildeman I (16,0) Brakel (2,5) Gameren (4,0) | | | | Stationsgebied (0,5) De Wildeman II (10,0) |
| Totaal | | | | |
| 126,4 | 63,8 | 35,3 | 19,0 | 61,3 |

Bron: Regio Rivierenland (2011). Exclusief Triangel (onder voorbehoud).

Zoals ook al in paragraaf 3.1 vermeld, is 50% van Medel II (totaal 47,6 hectare) specifiek gereserveerd voor de opvang van bovenregionale logistieke vraag. De overige 23,8 hectare is bestemd voor de regionale en lokale vraag en is meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie. De ontwikkeling van Medel II staat niet ter discussie.

Bedrijventerrein Drutense Waarden Buitendijks is ook buiten de vraag-aanbodconfrontatie gehouden (zie ook paragraaf 3.1). Regio Rivierenland maakt namelijk aanvullende afspraken over de opvang van watergebonden en -verbonden bedrijvigheid (WGB & WVB). De verkenning naar de precieze ruimtebehoefte en optimale locatie hiervoor loopt. De locatiekeuze voor zware milieucategorieën (HMC) wordt hierin meegenomen. Meer hierover staat in paragraaf 3.3.

⁸ Zaltbommel: exclusief 9 hectare in optie, met grote kans op verkoop.

De opvang van agro-gelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt pakt Regio Rivierenland op binnen de Betuwse Bloem. Zie verder paragraaf 3.3.

In enkele gevallen zijn bedrijven, vastgoedmarktpartijen of grondbezitters betrokken bij lokale ontwikkelplannen van nieuwe bedrijventerreinen. Die zijn door de regiogemeenten meegenomen in de fasering. Dit is al gebruikelijk in de IBIS-monitor.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- faseren alle plannen zoals opgenomen in tabel 1;
- monitoren de uitgifte en voortgang van alle plannen 2-jaarlijks en stellen deze – indien nodig en mogelijk – bij;
- voeren plannen niet of in omvang teruggebracht uit indien hieraan uiteindelijk geen behoefte blijkt;
- ontwikkelen geen nieuwe plannen vanaf peildatum 26 september 2011, tenzij hieraan incidenteel behoefte is. Besluitvorming hierover gebeurt in regionaal verband.

3.3 Segmentering

Elke regio heeft behoefte aan ruimte voor bedrijven uit de hogere milieucategorieën. Regio Rivierenland heeft bovendien behoefte aan natte kavels, ruimte voor logistiek en specifieke doelgroepen. De regiogemeenten kijken in de programmering van bedrijventerreinen daarom niet enkel naar kwantiteit, maar ook naar kwaliteit.

WGB & WVB

Een verkenning naar de precieze ruimtebehoefte van watergebonden en -verbonden bedrijvigheid (WGB & WVB) is onlangs gestart. De Programmaraad Welvarend Rivierenland is 27 juni akkoord gegaan met de verkenning en start van het Businessplan en Masterplan voor een tweede terminal.

Op basis daarvan maakt Regio Rivierenland aanvullende afspraken – nog niet opgenomen in dit RPB – over de opvang van watergebonden en -verbonden bedrijvigheid en optimale locatie hiervoor.

Voorjaar 2012 is het onderzoek afgerond. De conceptresultaten zijn in december 2011 bekend.

HMC

De locatiekeuze voor zware milieucategorieën (HMC) wordt in bovenstaand onderzoek meegenomen. Nu is hiervoor circa 5,7 hectare op Hondsgemet Noord gepland. Regio Rivierenland wil ruimte bieden aan bedrijven met hoge milieucategorieën, mits deze ter plaatse op een goede manier ruimtelijk kunnen worden ingepast en geen hinder opleveren voor de omgeving. De locatiekeuze heeft zowel raakvlakken met ruimtelijke ordening als verkeer en vervoer en economie.

Logistiek

Gezien de centrale ligging van Regio Rivierenland en de economische en sociale structuur is een specifieke ruimtevraag te verwachten van transport, logistiek en distributie. Het (boven) regionale bedrijventerrein Medel II en de nog te bepalen vestigingslocaties voor WGB & WVB bedrijvigheid voorzien in ruimte voor logistiek.

Op Medel II (totaal 47,6 hectare) is 50% specifiek gereserveerd voor de bovenregionale logistieke vraag. De overige 23,8 hectare is bestemd voor de regionale en lokale vraag.

Specifieke doelgroepen

Afspraken over de opvang van agro-gelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt pakt Regio Rivierenland op binnen de Betuwse Bloem.

Specifieke doelgroepen worden *alleen* opgevangen op:

- Proeftuinen, Geldermalsen: uitbreiding van de Veiling (agro-businesscentrum);
- De Grote Ingh en Veilingweg, Maasdriel: nu al glastuinbouw mogelijk en er zijn ook al glastuinbouw en paddenstoelenbedrijven gevestigd;
- Opheusden ABC, Neder-Betuwe.

Deze locaties worden enkel ontwikkeld als hieraan behoefte blijkt.

Er is nog geen concrete afspraak gemaakt over de opvang van biogas. Onderzoek naar geschikte locaties hiervoor (zoals bijvoorbeeld Doejenburg) loopt.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- verkennen de precieze ruimtebehoefte van watergebonden en -verbonden bedrijvigheid (WGB & WVB bedrijvigheid). Dit onderzoek is onlangs gestart en voorjaar 2012 afgerond. De conceptresultaten zijn in december 2011 bekend;
- nemen in dit onderzoek ook de locatiekeuze voor zware milieucategorieën (HMC) mee;
- vertalen dit vervolgens in aanvullende afspraken op dit RPB;
- blijven zich inzetten voor investeringen in weg-, rail- en waterinfrastructuur om de bereikbaarheid van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te borgen. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is (multimodale) bereikbaarheid een belangrijk aandachtspunt;
- nemen in de evaluatie van het RPB (2014) mee of locaties voor specifieke doelgroepen (agro-gelieerde bedrijvigheid, glastuinbouw en paddenstoelenteelt) ook daadwerkelijk aan de bestemde doelgroep zijn uitgegeven.

3.4 (Sub)regionale afspraken grondprijsmethodiek

De investeringsopgave voor kwaliteitsverbetering op bestaande bedrijventerreinen is omvangrijk. Tegelijkertijd is de gemiddelde grondprijs op bedrijventerreinen in Regio Rivierenland soms lager dan de grondwaarde. Ook is er veelal onvoldoende relatie tussen commerciële waarde, bouwkosten, bijkomende kosten en grondwaarden van een vastgoedobject.

De prijzen in Regio Rivierenland liggen gemiddeld tussen € 125 en 180, met een uitschieter (€ 100 op Vesteeg Oost) naar beneden en enkele iets hoger liggende grondprijzen, zoals € 216 op De Wildeman.

Eerste berekeningen in het kader van dit RPB wijzen uit dat er enige rek zit in de grondprijs en dat meer differentiatie naar locatie, gebruiker en vastgoedtype gewenst is. Indicatief gaat het om een surplus van circa € 50 tot 60 miljoen voor de hele regio.

Box: residuele grondprijsmethodiek

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde object. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

Parameters:

- huurniveau: huurprijs per m² verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief btw voor een courant object;
- vormfactor: verhouding tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) van een gebouw;
- BAR: het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de marktwaarde van een object en daarmee het rendement van een investering te bepalen;
- stichtingskosten: bestaande uit bouw- en bijkomende kosten.

De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

$$\frac{\text{huurwaarde} \times \text{vormfactor}}{\text{BAR}} - \text{bouwkosten}$$

Door met de residuele grondprijsmethodiek te werken kan Regio Rivierenland de grondprijzen in overeenstemming brengen met de grondwaarde en daardoor (soms) meer opbrengsten genereren uit de grondexploitatie dan in de huidige situatie. Belangrijk uitgangspunt bij die verhoging is dat deze ten goede kan komen aan de broodnodige investeringen in herstructurering en kwaliteitsverbetering op bestaande bedrijventerreinen.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- verkennen de mogelijkheden en meerwaarde van regionale grondprijsmethodiek, op basis van de residuele waardebeoordeling;
- onderzoek van de Stec Groep hiernaar loopt. De resultaten - inclusief tips en adviezen over hoe grondprijzen regionaal te implementeren en af te stemmen - zijn uiterlijk oktober 2011 bekend;
- bij de verkenning naar een ROB door Oost NV (die nu loopt) wordt ook gekeken naar de mogelijkheden meeropbrengsten (lokaal) voor kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen in te zetten.

Toelichting:

- grondprijisdifferentiatie wordt expliciet in de verkenning van Stec Groep meegenomen. Bijvoorbeeld naar locatietype, vastgoedtype, kavelgrootte et cetera;
- particuliere, uitgeefbare grond is een aandachtspunt. Bekeken wordt of particuliere (groot)grondbezitters meegenomen moeten en kunnen worden in de afspraken rondom grondprijsmethodiek.

3.5 Herstructureringopgave 2009-2013

In het Provinciaal Herstructureringsplan (PHP) maakten de provincie Gelderland en Regio Rivierenland afspraken over de aanpak van herstructurering.

In tabel 2 hieronder staat welk te herstructureren bedrijventerrein destijds:

- uitvoeringsgereed of in uitvoering was;
- in de financierings- en planvormingsfase was;
- in de ideeënfase was.

Tabel 2: opgave PHP 2009-2013 Regio Rivierenland

| Gemeente | Bedrijventerrein | Omvang (bruto ha) |
|---|-----------------------------|-------------------|
| Uitvoeringsgereed of in uitvoering | | |
| Buren | Beusichem I | 6 |
| Druten | Industrieterrein Westerhout | 43 |
| Tiel | Latenstein | 30 |
| Zaltbommel | De Ooijk | 30 |
| Financierings- en planvormingsfase | | |
| Culemborg | Pavijen-Erasmusweg e.o. | 16 |
| Zaltbommel | De Wildeman (Veilingweg) | 19 |
| Ideeënfase | | |
| Geldermalsen | Lingewaarden | 18 |
| Geldermalsen | Oude Waag-Homburg | 9 |
| Geldermalsen | West Betuwe (Hoge Weide I) | 32 |
| Neerijnen | Slimwei | 45 |
| Maasdriel | De Geerden | 18 |
| Lingewaal | De Oven | 9 |
| Totaal | | 275 |

Bron: PHP 2009-2013. Afronding op 1 hectare.

Voor dit RPB hebben de regiogemeenten de lijst geüpdatet. De stand van zaken is nu als volgt:

- Beusichem I (Buren), Latenstein (Tiel), De Ooijk (Zaltbommel) en De Geerden (Maasdriel) zijn inmiddels geheel (of bijna) gerevitaliseerd.
- Op Pavijen-Erasmusweg e.o. (Culemborg) en De Wildeman (Zaltbommel) start de revitalisering binnenkort. De financiering voor Pavijen-Erasmusweg e.o. is rond.
- Voor de aanpak van Lingewaarden, Oude Waag-Homburg, West-Betuwe (Geldermalsen) en De Oven (Lingewaal) worden nu plannen gemaakt.
- Voor Slimwei (Neerijnen) zijn nog geen plannen. Hier is herstructurering wenselijk, maar er zijn op dit moment geen concrete plannen en financiering is zeer onzeker. Industrierrein Westerhout (Druten) staat voorlopig on hold.

De huidige status per bedrijventerrein is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: status opgave PHP 2009-2013 Regio Rivierenland

| Gemeente | Bedrijventerrein | Omvang (bruto ha) | Ingreep | Status |
|---------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|---|
| Buren | Beusichem I | 6 | revitalisering | gereed |
| Maasdriel | De Geerden | 15 | revitalisering | gereed |
| Tiel | Latenstein | 30 | revitalisering | bijna gereed |
| Zaltbommel | De Ooijk | 30 | revitalisering | bijna gereed |
| Culemborg | Pavijen-Erasmusweg e.o. | 16 | revitalisering | financiering rond, start 2012 |
| Zaltbommel | De Wildeman (Veilingweg) | 19 | revitalisering | financieringsfase |
| Geldermalsen | Oude Waag-Homburg | 16 | facelift/ revitalisering | planvormingsfase, start 2012 |
| Geldermalsen | West Betuwe (Hoge Weide I) | 32 | facelift/ revitalisering | planvormingsfase, start 2012 |
| Geldermalsen | Lingewaarden | 18 | transformatie/ herprofilering | ideeënfase, voor 4 ha planvorming ⁹ |
| Lingewaal | De Oven | 9 | transformatie | planvormingsfase (gestart in 2011) |
| Neerijnen | Slimwei | 45 | facelift/ revitalisering | ideeënfase |
| Druuten | Industrieterrein Westerhout | 43 | revitalisering | ideeënfase ¹⁰ |
| Totaal | | 279 | | |

Bron: Regio Rivierenland (2011). Afronding op 1 hectare.

⁹ Transformatie naar woningbouw.

¹⁰ Uitvoering zal komende jaren niet plaatsvinden. De revitalisering blijft wel – voor de langere termijn – in beeld.

Regio Rivierenland vindt het belangrijk om ondernemers vanaf het begin bij de herstructurering te betrekken. Dit betekent ook dat we ons concentreren op ingrepen die voor hen toegevoegde waarde hebben: bereikbaarheid, multifunctionaliteit en waardecreatie door sterke concepten, regiospecifieke segmenten en branding. We focussen op (fysieke) knelpunten die ondernemers ervaren. Tot slot kunnen ook (vastgoed)marktpartijen een deel van de opgave op zich nemen.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- voeren de herstructureringopgave zoals afgesproken in het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP 2009-2013) uit. Een mogelijke ROB kan nieuwe opgaven oppakken (zie verder paragraaf 3.6);
- monitoren de herstructurering continu in IBIS.

3.6 (Sub)regionale procesafspraken verevening

Een financieringsmiddel voor het bekostigen van herstructurering is verevening tussen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het opknappen van bestaande. Dit kan op diverse schaalniveaus, tussen projecten binnen een gemeente en tussen gemeenten.

Regio Rivierenland wil daarom het nut en noodzaak van een regionaal ontwikkelingsbedrijf (ROB) helder in beeld krijgen. Onderzoek van Oost NV hiernaar loopt. Onderdeel van dit traject is een eerste verkenning naar de taken en verantwoordelijkheden van dat ontwikkelbedrijf, voor- en nadelen. Opties voor het takenpakket zijn: het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, herstructurering (fonds) en regionaal grondprijnsbeleid¹¹.

Uitgangspunt is een geleidelijke invoering, waarbij de al in gang gezette ontwikkelingen en de in het PHP 2009-2013 afgesproken herstructureringsopgave door de individuele gemeenten zelf wordt uitgevoerd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen door het ontwikkelbedrijf worden opgepakt.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- verkennen de mogelijkheden van een ROB 'eerste fase';
- onderzoek van Oost NV hiernaar loopt. Eind september 2011 is fase 1 – verkennende gesprekken met alle portefeuillehouders – afgerond;
- in de Programmaraad Welvarend Rivierenland van 26 september 2011 zijn de eerste uitkomsten besproken. Daarna volgt fase 2, die bestaat uit drie werksessies waarin de portefeuillehouders moeten komen tot een concrete invulling van een ROB of andere samenwerkingsvorm;
- voor de zomervakantie van 2012 moet een vorm voor regionale samenwerking zijn ontstaan en goedgekeurd door de regiogemeenten.

¹¹ Bron: Regio Rivierenland (2009), EPO.

3.7 Procesafspraken uitwerken SER-ladder

Regio Rivierenland wil locatiezoekende bedrijven zo goed mogelijk adviseren en faciliteren om hen voor de regio te behouden. Nieuwe bedrijvigheid wordt bovendien zoveel mogelijk gebundeld 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.

Basis van de bestaande afspraken is dat bedrijven geacommodeerd worden op een vestigingslocatie die qua aard en schaal passend is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in lokale, subregionale en (boven) regionale bedrijventerreinen.

Voor de opvang van bedrijven heeft Regio Rivierenland een Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland en aanvullende afspraken in de subregio's. De gemeenten Tiel en Neder-Betuwe voeren bovendien samen de marketing en promotie rondom Medel.

Het zwaartepunt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ligt tot 2012 bij de subregionale kernen Geldermalsen, Culemborg, Zaltbommel en Druten en bij de (boven) regionale kern Tiel.

Dat sluit aan bij het bedrijventerreinenbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Rivierenland, Provinciaal Streekplan 2005 en het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland. Voor het accommoderen en verplaatsen van lokale bedrijvigheid worden bij kleinere kernen lokale bedrijventerreinen ontwikkeld.

Het convenant heeft een looptijd tot en met 2012. Medio 2012 wordt bekeken of er, in aanvulling op dit RPB een nieuw convenant nodig is.

Ruimte in de bestaande voorraad maakt nadrukkelijk onderdeel uit van mogelijke vestigingslocaties voor bedrijven. Regio Rivierenland wil de mogelijkheden van zorgvuldig ruimtegebruik op zowel bestaande terreinen als nieuwe terreinen verkennen en ambitieniveaus formuleren die we daar willen realiseren. Ook willen we de voorgenomen ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen actief blijven monitoren om meer te kunnen sturen op verplaatsing en herinvulling van leegkomende plekken.

In dit kader wordt ook gekeken naar juridisch-planologische instrumenten om marktpartijen te verleiden tot investeringen op bestaande en verouderde bedrijventerreinen. Zoals:

- (tijdelijke) verruiming van de bestemming;
- ruimte in het bestemmingsplan bieden voor extra functies, meer meters en flexibiliteit.

Anderzijds zijn er ook grenzen aan het efficiënter benutten van bestaande terreinen. Gemeenten hebben vaak te weinig instrumenten om een efficiënter en intensiever gebruik van bestaande bedrijventerreinen af te dwingen. Een handreiking SER-ladder helpt hierbij.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- maken een handreiking 'SER-ladder in de praktijk', mede op basis van de handreiking (in de maak) van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (Oost NV en Stec Groep).

De handreiking is in feite de vertaling van de SER-ladder in de praktijk. Zo kan bijvoorbeeld lokaal en (sub) regionaal accountmanagement verbeterd worden, intensiveringsruimte en leegstand in beeld gebracht worden of een 'pandenbank' opgericht worden.

3.8 Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement

Het belang van verduurzaming bij bedrijventerreinen is groot. Daarom stimuleert Regio Rivierenland op lokaal niveau Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) bij bedrijven. Ook energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij bedrijven is voor Regio Rivierenland een belangrijk item (zie box).

Box: programma Aantrekkelijk Rivierenland

Het programma Aantrekkelijk Rivierenland behelst onder meer acties om de omgeving mooi, schoon en duurzaam te maken en houden. Zo wil Regio Rivierenland besparen op het verbruik van energie en de uitstoot van CO2 beperken. Uitgangspunt is dat in 2020 minimaal 10% van het energieverbruik op duurzame wijze wordt opgewekt. De eerste stappen daartoe zijn inmiddels gezet.

De provincie Gelderland daagt Regio Rivierenland uit om met één of meerdere pilots te komen voor het 'bedrijventerrein van de toekomst'. Daarnaast vraagt de provincie enkele projecten te benoemen als 'best practices' in het kader van kwaliteit, duurzaamheid en parkmanagement.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- stimuleren lokaal Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en energiebesparing;
- zetten lopende initiatieven rondom duurzaamheid en energie in het programma Aantrekkelijk Rivierenland voort;
- verknopen nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid en energie zoveel mogelijk aan al lopende;
- realiseren parkmanagement, samen met ondernemers, op nieuwe, (sub)regionale bedrijventerreinen;
- faciliteren naar behoefte parkmanagement op nieuwe lokale bedrijventerreinen en op bestaande locaties. Dit gebeurt in nauw overleg met het bedrijfsleven. Immers, er moet voldoende initiatief en draagvlak zijn;
- delen kennis over onder meer duurzaamheid, parkmanagement en kwaliteitsverbetering uit lokale initiatieven en pilots met elkaar, binnen de bestaande overlegstructuur.

3.9 Monitoring

Juiste en actuele gegevens over vraag en aanbod zijn nodig voor een goede uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid en het plaatsen van het juiste bedrijf op de juiste plek. Daarom is IBIS belangrijk. IBIS geeft – mits regelmatig geactualiseerd door alle regiogemeenten – constant zicht op omvang, aard en spreiding van de voorraad uitgifbaar bedrijventerrein.

Bij de eerste evaluatie van dit RPB in 2014 betrekken Regio Rivierenland en provincie Gelderland ook de resultaten uit 'Bedrijven onder Dak' van de Kamer van Koophandel¹².

Komende jaren werkt de provincie Gelderland met de regiogemeenten aan het (meer) op maat maken van de IBIS-monitor voor Regio Rivierenland.

Afsprakenkader

De gemeenten in Regio Rivierenland:

- houden IBIS bij voorkeur elke maand bij, maar in elk geval per drie maanden;
- monitoren de uitgiftecijfers, het uitgifbaar aanbod en de plannen continu in IBIS;
- agenderen de uitgiftecijfers, het uitgifbaar aanbod en de plannen minimaal twee keer per jaar in het ambtelijk overleg EZ en één keer per jaar in de Programmaraad Welvarend Rivierenland;
- evalueren de voortgang van de afspraken rondom dit RPB elke twee jaar in de Programmaraad Welvarend Rivierenland.

¹² Van de totale kosten van de uitvoering van 'Bedrijven onder Dak' voor 2012 komt € 15.000 voor rekening van Regio Rivierenland.

4. UITVOERINGSPROGRAMMA

Afstemming over de invulling en uitvoering van dit RPB gebeurt in de Programmaraad Welvarend Rivierenland en in overleg met de provincie Gelderland. Negen acties zullen uiterlijk in 2014 zijn opgestart dan wel gerealiseerd.

Tabel 4: uitvoeringsprogramma RPB

| Actie | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|------|------|------|------|
| 1: faseren zachte plannen <i>(gereed)</i> | | | | |
| 2: monitoren uitgifte, uitgeefbaar aanbod en plannen in IBIS <i>(loopt continu)</i> | | | | |
| 3: locatieonderzoek zware milieucategorieën, onderdeel van actie 4 <i>(loopt, voorjaar 2012 gereed)</i> | | | | |
| 4: onderzoek ruimtebehoefte WGB & WVB <i>(loopt, voorjaar 2012 gereed)</i> | | | | |
| 5: verkennen regionale grondprijsmethodiek <i>(loopt, uiterlijk oktober 2011 gereed waarna resultaten meegenomen worden in actie 7)</i> | | | | |
| 6: uitvoeringsplannen herstructurering maken <i>(loopt)</i> | | | | |
| 7: onderzoek ROB <i>(loopt, eind september 2011 fase 1 gereed en fase 2 in 2012)</i> | | | | |
| 8: handreiking SER-ladder maken <i>(voorjaar 2012 gereed)</i> | | | | |
| 9: evaluatie RPB | | | | |

BIJLAGE A

Tabel 5: geschrapte plannen Regio Rivierenland (code rood)

| Gemeente | Plan |
|-------------------|--|
| Buren | <ul style="list-style-type: none">• Beusichem Noord (5,0)• Buren West (5,0)• Maurik Noord (10,0) |
| Culemborg | |
| Druten | |
| Geldermalsen | |
| Lingewaal | |
| Maasdriel | <ul style="list-style-type: none">• De Triangel (20,0) |
| Neder-Betuwe | <ul style="list-style-type: none">• Cuneraweg Oost (3,0) |
| Neerijnen | <ul style="list-style-type: none">• Est Uitbr. (1,0) |
| Tiel | |
| West Maas en Waal | |
| Zaltbommel | <ul style="list-style-type: none">• De Wildeman III (10,0) |

Bron: Regio Rivierenland (2011).