

Bouwstenennotitie RPW Rivierenland



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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Ruimtelijk-economische foto	5
2.1 Ruimtelijk-economische structuur – op hoofdlijnen	5
2.2 Economische structuur regio	6
2.3 Bedrijventerreinen in de regio	15
2.4 Grootschalige kavels in beeld	25
2.5 Toekomstbestendige bedrijventerreinen	30
3. Marktsituatie	33
3.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen	33
4. Trends en ontwikkelingen	41
4.1 Trends en ontwikkelingen	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het RPW is het regionale afsprakenkader over de planning en programmering van bedrijventerreinen in de regio. Ruim vier jaar geleden heeft de regio Rivierenland in opdracht van de provincie Gelderland een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld voor de periode 2019 t/m 2023. In 2023 is dit RPW geactualiseerd. De actualisatie van het RPW Rivierenland 2019-2024 is op 25 april 2023 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. De vraagruimte is geactualiseerd en er is meer aandacht voor de kwalitatieve opgaven.

Inmiddels is het tijd voor een nieuw RPW. Een nieuwe RPW is hard nodig vanwege de hoger dan verwachte ruimtevrage (enerzijds vanuit lokale/regionale bedrijven en anderzijds van vanuit de landelijke druk op XXL-terreinen), de veranderende economie en de toenemende druk op de ruimte in de regio. Verderop in dit RPW wordt de marktsituatie zoals die zich op dit moment voordoet in de regio beschreven. De toenemende druk op de ruimte vanuit economie gaat hand in hand met belangrijk opgaven als het behouden en herstellen van natuur en klimaat, de energietransitie, bereikbaarheid en een toename van het aantal inwoners door de bouw van nieuwe woningen.

1.2 Leeswijzer

Deze bouwstenennotitie bestaat uit twee inhoudelijke hoofdstukken. In hoofdstuk 2 brengen we de huidige (ruimtelijk economische) situatie in beeld. Daarbij gaan we eerst in op de ruimtelijk-economische structuur van de regio, en zoomen we daarna in op de bedrijventerreinen. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 3 de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in beeld door de vraag- en aanbodsituatie te schetsen. De prognose voor de provincie Gelderland is hiervoor de basis. Tot slot gaan we in hoofdstuk 4 in op de trends en ontwikkelingen die afkomen op de regio Rivierenland en schetsen we wat deze trends betekenen voor de bedrijventerreinen.

2. Ruimtelijk-economische foto

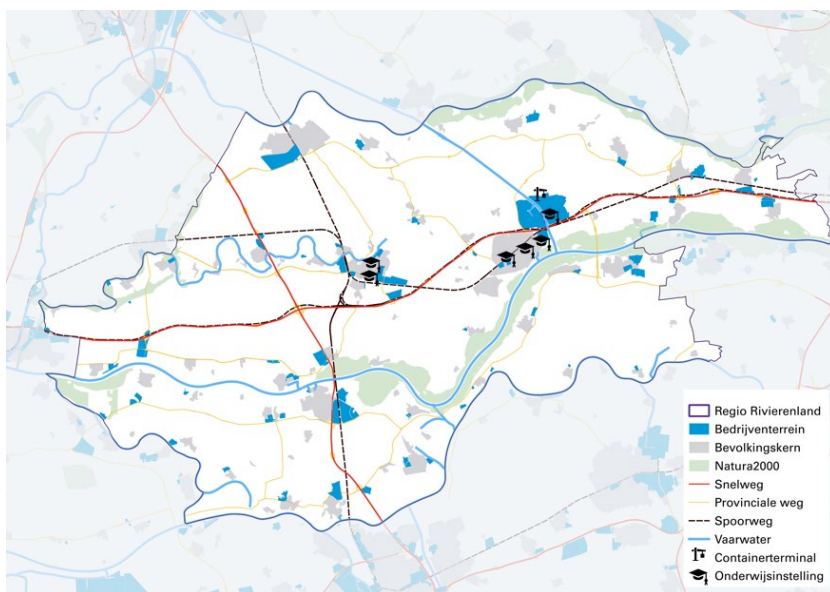
2.1 Ruimtelijk-economische structuur – op hoofdlijnen

Figuur 1 toont een kaartbeeld van de ruimtelijk economische structuur van Regio Rivierenland. Onderstaand de belangrijkste aspecten die we meenemen vanuit de ruimtelijk economische structuur van de regio.

- Regio Rivierenland bestaat uit acht gemeenten, namelijk Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel.
- Twee autoverbindingen lopen dwars door de regio: de A2 (Amsterdam-Maastricht) en de A15 (Maasvlakte-Bemmel). Deze autosnelwegen zorgen voor uitstekende autoverbindingen in alle windrichtingen in een groot deel van de regio. Ook de provinciale wegen N320 en N322 zijn belangrijke vervoersaders. De ruimtelijke oriëntatie van bedrijven is ook voor een groot deel op deze twee assen (noord-zuid/west-oost) gericht.
- De regio is goed ontsloten via water. De Waal, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Nederrijn en de Lek zorgen voor bereikbaarheid over het water. Tiel heeft een industriehaven en ook een terminal voor containervervoer (Container Terminal Tiel). Op een aantal plekken in de regio is ook sprake van watergebonden bedrijvigheid (o.a. in Maasdriel, Neder-Betuwe, West-Betuwe en Zaltbommel).
- Spoorverbindingen zorgen voor personenvervoer van en naar o.a. Amsterdam, Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Dordrecht. Goederenvervoer per spoor is niet mogelijk.
- De regio is gelegen aan het Europese TEN-T netwerk en aan de goederenvervoerscorridor Oost binnen het landelijk programma Topcorridors. Tiel (Medel) is aangewezen als knooppunt in het landelijke programma Topcorridors.
- Het middelbaar beroepsonderwijs is geconcentreerd in Tiel en Geldermalsen. Hier bevinden zich locaties van het ROC Rivor¹. Daarnaast heeft de HAN in samenwerking met ROC Rivor een hub ingericht in Tiel waar wordt samengewerkt aan regionale opgaven.

¹ ROC Rivor heeft recent aangekondigd dat het mogelijk stopt met haar logistieke opleidingen, vanwege beperkte studentenaantallen.

Figuur 1: Ruimtelijk-economische structuur regio Rivierenland



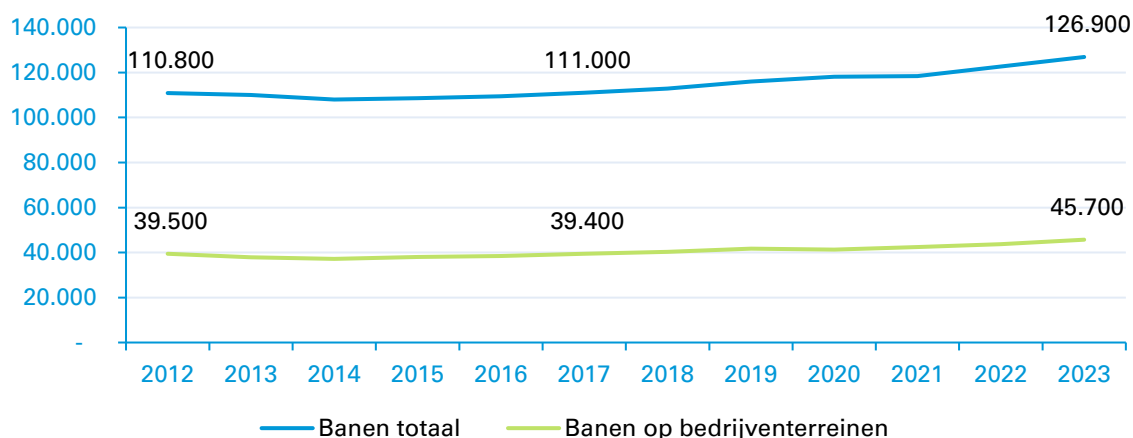
Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2025)

2.2 Economische structuur regio

Totale werkgelegenheid toont een gemiddelde groei van 1,3% per jaar

De werkgelegenheid in de regio Rivierenland bedraagt circa 126.900 banen. Sinds 2012 is de werkgelegenheid gegroeid met 15%. Dit betekent een gemiddelde groei van 1,3% per jaar, dit is iets onder het landelijk gemiddelde. Op de bedrijventerreinen is de werkgelegenheid vanaf 2012 met 16% gestegen tot circa 45.700 banen. Dit betekent eveneens een gemiddelde groei van 1,3%.

Figuur 2: Ontwikkeling banen in de regio Rivierenland afgelopen jaren

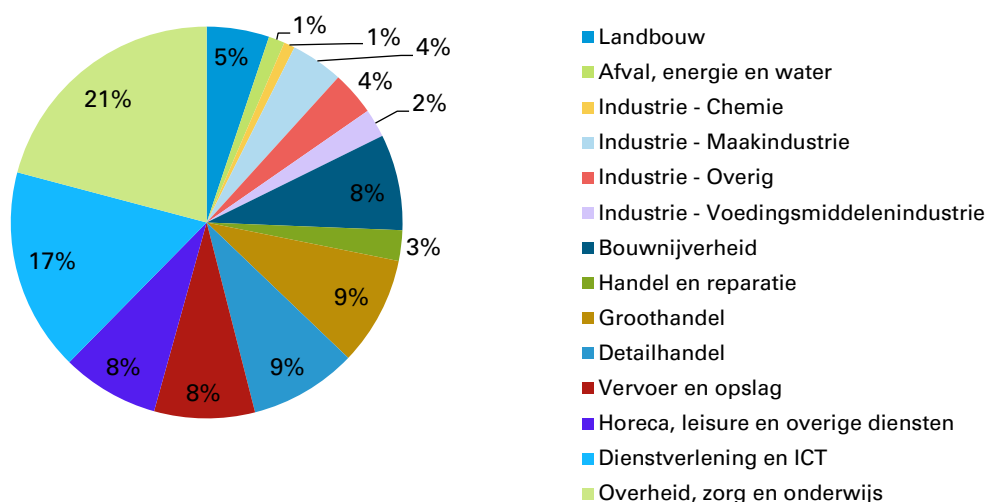


Bron: PWE (2012-2023), bewerking Stec Groep (2025)

Sectorverdeling Rivierenland laat divers palet zien; overheid, zorg en onderwijs het grootst

De werkgelegenheid in de regio Rivierenland is verdeeld over diverse sectoren. Verreweg de meeste mensen werken in de sector "overheid, zorg en onderwijs" (21%). De subsectoren zorg en onderwijs nemen hierbij het grootste deel voor hun rekening, gevolgd door overheid. Voorbeelden uit deze sector zijn Ziekenhuis Rivierenland en ROC Rivor. Verder zijn de sectoren "dienstverlening & ICT", "detailhandel", en de logistieke sector (groothandel + vervoer & opslag) sectoren met relatief veel werkgelegenheid.

Figuur 3: Sectorstructuur regio Rivierenland



Bron: PWE (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Speerpuntsectoren

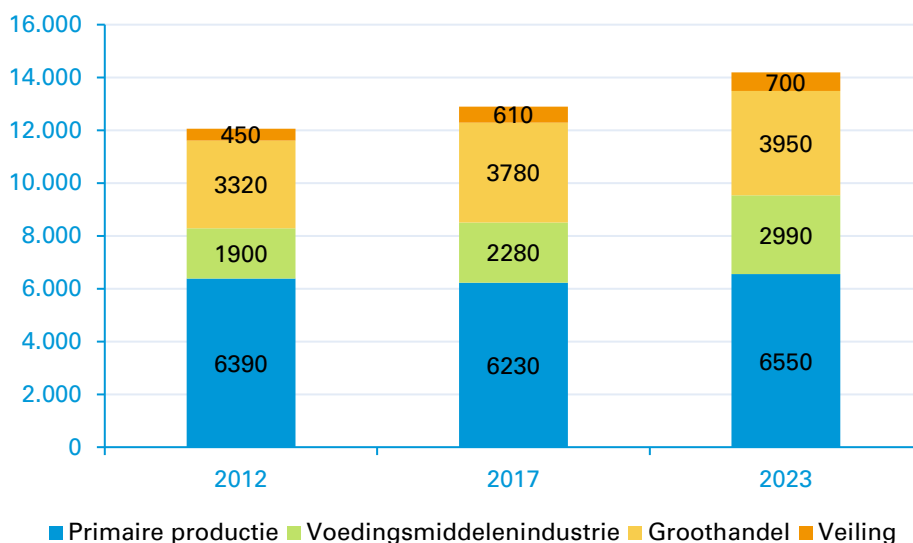
Een aantal sectoren zijn kenmerkend voor de economie van de regio. Deze sectoren zijn door de regio aangestipt als 'speerpuntsectoren'. Het gaat om agribusiness, recreatie & toerisme, logistiek en (maak)industrie². In deze paragraaf zoomen we in op deze speerpuntsectoren. Daarbij baseren we ons op het analysedocument van RHDHV/BCI (2020) en PWE data (2023).

Agribusiness

De agribusiness is een kenmerkende sector voor de regio. Deze sector bestaat uit verschillende typen bedrijvigheid. De melkveehouderij is qua oppervlakte en aantal vestigingen het grootst, maar Rivierenland onderscheidt zich door de fruit- en laanboomteelt. Met name de plantaardige ketens (groente, fruit, sierteelt) zijn sterk vertegenwoordigd in vergelijking met andere fruitregio's als Foodvalley en Noordoost Brabant. Denk hierbij aan bedrijven als Fruitmasters/Fruity Line, The Greenery, Van Kessel Fruit, Damcon, Van Tuyl, Agro de Arend, Horti Robotics en Everest Fresh. Verder zijn ook de akkerbouw en glastuinbouw kenmerkend voor de regio. De afgelopen jaren zijn met name de voedingsindustrie, groothandel en diensten gegroeid. Verder werken verschillende overheden binnen en buiten de regio samen om de primaire productie te stimuleren en te ondersteunen, zoals het paddenstoelenpact, laanboompact, fruitpact en glastuinbouwpact.

² De afbakening van de speerpuntsectoren staat los van de sectorstructuur uit andere paragrafen in dit document. Voor de vergelijking hebben we in deze analyse ook de maakindustrie meegenomen als 'speerpunt', ondanks dat deze sector niet als zodanig is benoemd in het Regionaal Economisch Ambitiedocument.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal banen agribusiness 2012-2023 in Rivierenland



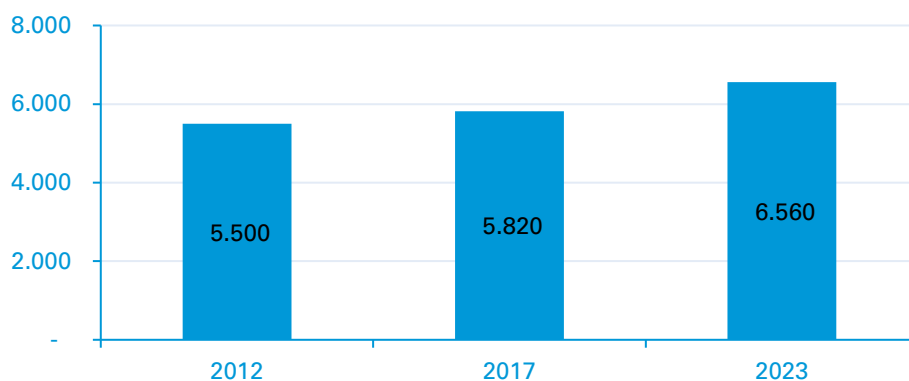
Bron: PWE, 2023, bewerking Stec groep

In Neder-Betuwe is een eerste fase van het Tree Valley Business Centre gerealiseerd. Het betreft een specifieke bedrijfslocatie voor agribusiness (en hoofzakelijk laanboomteelt gerelateerde) bedrijven. De locatie heeft een aparte status in het RPW en is geen bedrijventerrein als zodanig. Gemeente werkt aan tweede fase van deze bedrijfslocatie.

Recreatie en toerisme

De regio Rivierenland heeft een sterke recreatie- en toerismesector. De regio heeft een landelijke omgeving en het imago als fruitregio. De recreatie- en toerismesector is daarmee een belangrijke factor voor het aantrekken van bestedingen buiten de regio. Het kent een divers aanbod aan dagrecreatie (met name buitenrecreatie) en accommodaties. In 2023 was de sector goed voor circa 6.560 banen. Daarmee is de sector verantwoordelijk voor 5,2% van de totale werkgelegenheid in de regio. De afgelopen jaren groeit de recreatie- en toerismesector in Rivierenland op eenzelfde tempo vergeleken met andere regio's in Gelderland, waarbij specifiek het aantal overnachtingen en toeristische bestedingen flink toeneemt.

Figuur 5: Ontwikkeling aantal banen recreatie en toerisme 2012-2023 in Rivierenland

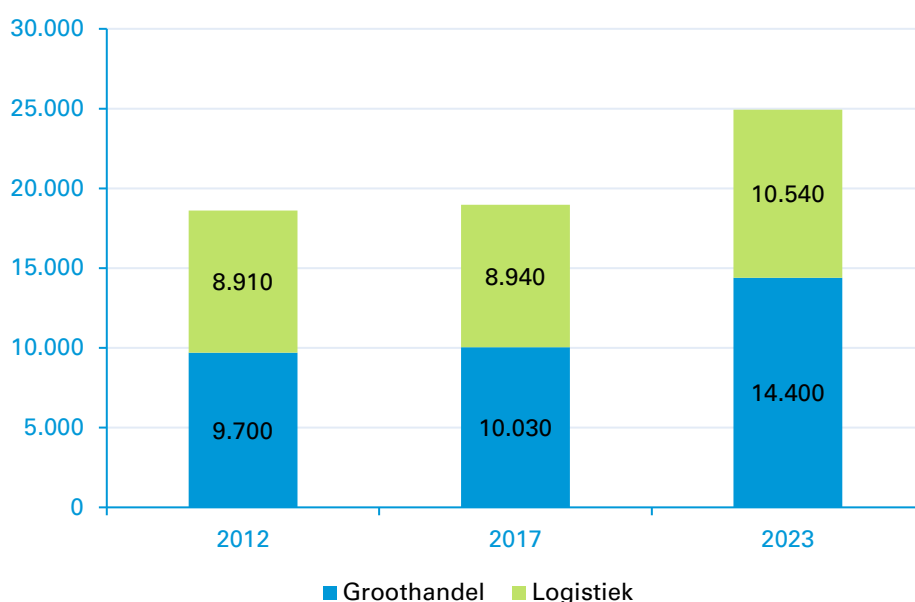


Bron: Gelderland in cijfers, Provincie Gelderland (2023)

Logistiek

De regio Rivierenland is centraal in het land gelegen en goed ontsloten. Dat maakt dat de regio een belangrijke locatie is voor logistieke bedrijven. De regio huisvest dan ook relatief veel bedrijven met een nationale oriëntatie en wordt erkent als nationale logistieke hotspot. Daarnaast maakt de logistieke sector circa 17% uit van de totale werkgelegenheid in de regio. De laatste jaren heeft de logistieke sector een harde groei meegemaakt: tussen 2017 en 2023 groeide de werkgelegenheid met 16%. Vooral banen in de groothandel zijn hard gegroeid. Kenmerkende voorbeelden van logistieke bedrijven zijn Mainfreight, Simon Loos, Hitachi, DHL en PostNL. De verwachting is dat de logistieke sector in Rivierenland ook nog groeit de komende jaren. We rekenen hier met cijfers uit 2023. We weten dat daarna ook op Medel Afronding en op Kellen distributiecentra gerealiseerd worden. Dit zorgt voor een verdere toename in logistieke banen.

Figuur 6: Ontwikkeling aantal banen logistieke sector 2012-2023 in Rivierenland

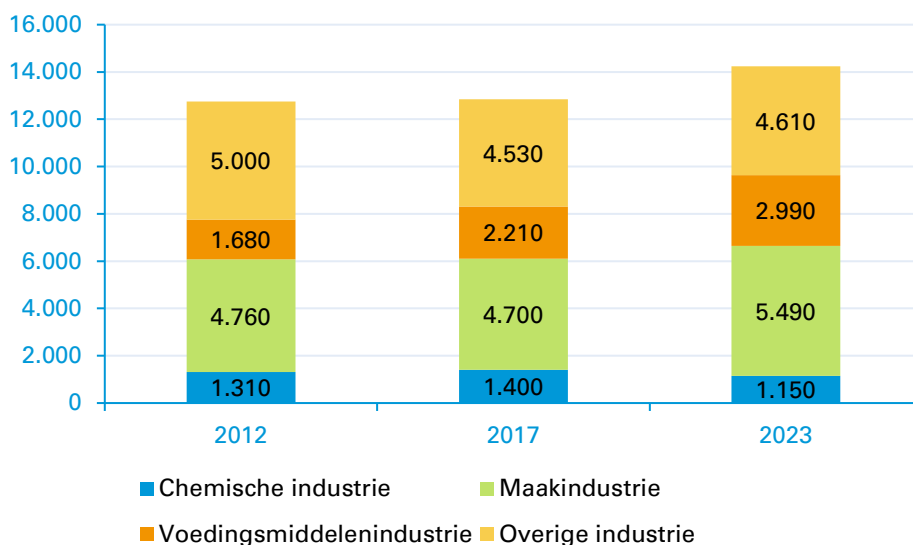


Bron: PWE (2023), bewerking Stec Groep

(Maak)industrie

De maakindustrie is een belangrijk onderdeel van de lokale economie. Sinds 2017 is de werkgelegenheid in deze sector gestegen van ruim 12.800 banen naar circa 14.200 banen. Op dit moment is dat goed voor 11% van de werkgelegenheid in de regio. Met name de (hoogwaardige) maakindustrie en de voedingsmiddelenindustrie zitten in de lift. Specifiek zit de grootste groei in de voedingsmiddelen en machines en apparaten. Enkele voorbeelden van bedrijven in deze thema's zijn SAB Profiel, Fruitmasters, Go-Tan, Fruityline, Vlastuin, Interovo D-TEC en Damcon.

Figuur 7: Ontwikkeling aantal banen industriesector 2012-2023



Bron: PWE (2023), bewerking Stec Groep

Beroepsbevolking en werkloosheid

De beroepsbevolking van de regio Rivierenland bestaat uit circa 148.000 mensen (Gelderland in cijfers, 2023). Met een netto arbeidsparticipatie van 75% werken momenteel 3 van de 4 mensen tussen de 15 en 75 jaar. Dit is in historisch perspectief een hoog aandeel en hoger dan het landelijk en Gelders gemiddelde (73,1%). Anderen zijn (tijdelijk) niet beschikbaar voor werk. Kwalitatieve mismatch kan er verder voor zorgen dat de mensen die nog wel beschikbaar zijn voor werk, niet meteen inzetbaar zijn voor de openstaande vacatures. Dit houdt in dat het aanbod van werkzoekenden niet altijd aansluit op de vraag van werkgevers. De krappe arbeidsmarkt drukt de werkgelegenheid, omdat bedrijven genoodzaakt zijn andere oplossingen te vinden dan het aantrekken van nieuw personeel om de productie te laten groeien. Zo zetten sectoren als industrie, groothandel en vervoer & opslag in op automatisering.

De werkloosheid is in de regio Rivierenland laag. Circa 3% van de beroepsbevolking is momenteel werkloos (Gelderland in cijfers, 2023), wat neerkomt op circa 4.500 mensen. Naast dit (onbenut) potentieel zijn er mogelijk ook werknemers in Rivierenland die meer uren willen werken of langdurig werklozen of bijstandsgerechtigden die mogelijk wel inzetbaar zijn voor bedrijven op de arbeidsmarkt. Ook langdurig zieken of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zijn mogelijk nog interessant voor werkgevers in Rivierenland. Ondanks de krapte en de beperkte werkloosheid zijn er dus nog wel mogelijkheden voor bedrijven om aan nieuwe werknemers te komen in Rivierenland.

In de toekomst groeit de bevolking van Rivierenland met circa 40.000 inwoners, naar bijna 300.000 inwoners, zo is de verwachting (ABF, 2022). Rivierenland kent een hogere groene druk dan het provinciaal gemiddelde. Dit betekent dat er relatief veel jongeren in de regio wonen. Dit is ook deels terug te zien in de verwachte ontwikkeling van de (potentiële) beroepsbevolking. Die gaat volgens de prognose stijgen met circa 10.000 personen tot 2040. De leeftijdsgroep 15-65 jaar stijgt in diezelfde periode met 6.000 personen.

De regio Rivierenland is – door haar centrale ligging tussen de Randstad, Groene Metropoolregio en Brainport Eindhoven – een woonregio (zie ook figuur 8). In totaal heeft ongeveer de helft van de beroepsbevolking een baan binnen de regio Rivierenland. Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking wijkt enigszins af van die in Gelderland. In Rivierenland zijn relatief veel lager en middelbaar opgeleiden onderdeel van de beroepsbevolking, terwijl het aantal hoger opgeleiden juist relatief laag ligt ten

opzichte van het Gelders gemiddelde. We zien dat vooral hoogopgeleiden vaak een baan zoeken buiten de regio. Praktisch geschoolde mensen zoeken vaker binnen de regio een baan. Dit past bij de economische profiel van de regio met relatief veel praktijkgerichte banen. Zie ook onderstaande tabel met een vergelijking tussen Rivierenland en andere regio's met betrekking tot het hoogst behaalde opleidingsniveau van de beroepsbevolking.

Tabel 1: Hoogst behaalde onderwijsniveau beroepsbevolking 15-75 jaar in Rivierenland, Gelderland en Nederland (2022)

	Rivierenland	Gelderland	Nederland
Basisonderwijs (geen middelbare school)	9%	8%	9%
Lager opgeleid (mbo 1 of lager)	21%	18%	17%
Middelbaar opgeleid (mbo 2-4)	44%	43%	42%
Hoog opgeleid (hbo of wo)	25%	31%	32%

CBS, 2024, bewerking Stec Groep

De regio Rivierenland huisvest zelf vooral basis- en voortgezet onderwijs en MBO instellingen. Jongeren uit de regio zijn voor hoger onderwijs aangewezen op onderwijsinstellingen in steden in de bredere regio. Hier blijven zij vaak gehuisvest als ze afgestudeerd zijn. Onderwijsinstellingen voor speerpuntsectoren zijn in de regio en bredere omgeving goed vertegenwoordigd. De werkloosheid in de regio is relatief laag en daarmee is de druk op de arbeidsmarkt hoog. Deze druk op de arbeidsmarkt wordt verder versterkt door de vergrijzing, een trend die we door het hele land zien. Het CBS en het PBL verwachten na 2025 dan ook een krimp in de beroepsbevolking. Met name de logistiek, openbaar bestuur en onderwijs staan voor een uitdaging: in deze sectoren werken relatief veel zestigplussers. Wel is er nog onbenut arbeidspotentieel, met name door de mismatch tussen onderwijs en arbeidsmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat de regio Rivierenland een regio is met veel praktisch- en middelbaar opgeleiden onder de beroepsbevolking. Het onderwijsaanbod sluit hierop aan. Ook de gevraagde arbeid vanuit bedrijven is praktisch van aard. Hoger opgeleiden zoeken voor werk vaak een baan buiten de regio. De ligging van Rivierenland – tussen grote(re) stedelijke concentraties en met een goede bereikbaarheid – maakt dat dit profiel is ontstaan. Positief is dat de beroepsbevolking weliswaar vergrijst, maar relatief gezien jonger is dan elders in Gelderland en bovendien ook nog groeit de komende 15 jaar.

Veel arbeidsmigranten werkzaam in de sectoren agribusiness en logistiek

In de gehele provincie Gelderland maken arbeidsmigranten een significant onderdeel uit van de economie. In totaal waren er in 2020 ongeveer 62.300 arbeidsmigranten werkzaam in de provincie Gelderland (Decisio, 2022). Sinds 2010 is het aantal fors toegenomen en de verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten zal blijven toenemen, in ieder geval tot 2030. Ook in de regio Rivierenland zijn arbeidsmigranten een belangrijk onderdeel van de economie: in 2020 waren er in totaal ongeveer 12.750 arbeidsmigranten werkzaam. Inschatting is dat dit aantal in de afgelopen periode (t/m 2024) is opgelopen tot circa 15.000 (circa 8-10% van de banen). Daarbij bevinden de grootste aantallen zich in Zaltbommel, West Betuwe, Tiel en Maasdriel. Deze gemeenten zaten dan ook in de top 10 van Gelderse gemeentes met de meeste arbeidsmigranten.

Op basis van cijfers over arbeidsmigranten in de provincie kunnen we iets zeggen over de sectorale inzet van arbeidsmigranten in de regio Rivierenland. Dit is geen absoluut getal. Registratie van arbeidsmigranten gebeurt op basis van de inschrijving bij de werkgever. Omdat veel arbeidsmigranten werken bij uitzendbureaus en ingehuurd worden door diverse partijen, is onbekend hoeveel

arbeidsmigranten er daadwerkelijk per sector werkzaam zijn. In totaal werken er circa 15.000 arbeidsmigranten in de regio. Van het totaal aantal arbeidsmigranten werkt circa 65% via een uitzendbureau. Om een beeld te krijgen van in welke sectoren deze uitzendkrachten werken, doen we aannames in welke sectoren de arbeidsmigranten via een uitzendconstructie werkzaam zijn.

Een deel van de arbeidsmigranten werkt bij een directe werkgever, een ander deel werkt als uitzendkracht. Van de uitzendkrachten hebben we geen exacte data van waar deze werken. Om toch een indicatie te geven van in welke sectoren de arbeidsmigranten werken (zowel direct³ als via uitzendbureaus), doen we een aanname van de verdeling van de arbeidsmigranten die als uitzendkracht werken. In onderstaande tabel doen we per kolom een aanname. Er zijn twee scenario's, weergegeven in Kolom A en Kolom B. Dit resulteert in een verdeling van alle arbeidsmigranten (direct en uitzendkrachten) over alle sectoren in de regio.

De verdeling over arbeidsmigranten over de sectoren in Rivierenland zijn weergegeven als getallen in onderstaande tabel.

Tabel 2: Indicatieve sectorale verdeling arbeidsmigranten per sector in Rivierenland*

	Kolom A	Kolom B
Sector	Verdeling uitzendkrachten: - 30% logistiek - 20% maakindustrie/bouw - 30% landbouw - 20% overige sectoren	Verdeling uitzendkrachten: - 50% logistiek - 15% maakindustrie/bouw - 25% landbouw - 10% overige sectoren
Logistiek	4.000	5.500
(Maak)industrie & bouw	2.000	1.500
Landbouw	3.500	3.000
Overige sectoren	5.500	5.000
Totaal	15.000	15.000

Stec Groep 2025, op basis van Decisio 2022, cijfers zijn afgerond

*Dit zijn cijfers van banen in de regio. Daarnaast zijn er ook arbeidsmigranten die wel in Rivierenland wonen, maar buiten de regio werken. Het is niet mogelijk om per bedrijventerrein een analyse te maken hoeveel arbeidsmigranten werkzaam zijn bij de verschillende gevestigde bedrijven.

Daily Urban Systems in Rivierenland

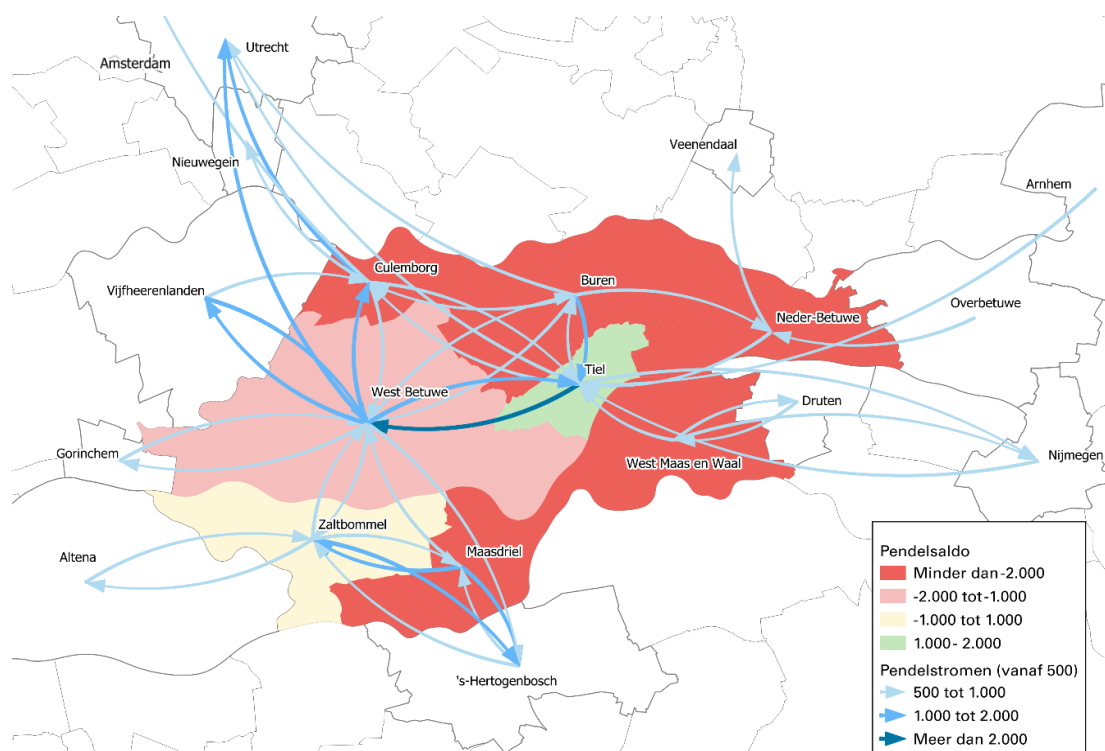
Arbeidspendelstromen geven een goed inzicht in de *Daily Urban Systems* van mensen. Dit is het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen. Het gaat daarbij vanzelfsprekend vaak om woon-werkverkeer. Daily Urban Systems zijn daarmee logische samenwerkingsverbanden tussen gemeenten op het gebied wonen, werken en mobiliteit. Figuur 8 toont de pendelstromen van de gemeenten in de regio. Op basis van de pendelstromen kunnen we vaststellen dat de regio Rivierenland te definiëren is als een eigen Daily Urban System. Tegelijkertijd zien we ook pendelstromen met buurgemeenten en

³ Bij de direct aan sectoren toegewezen banen in het onderzoek van Decisio (2022) gaan we uit van een verdeling: logistiek (7%), maakindustrie & bouw (5%), landbouw (6%) en overige sectoren (17%). Dit betekent in ons geval voor de berekening in kolom A dat van de 15.000 arbeidsmigranten 7% in dienst is bij logistieke bedrijven (=1.000 arbeidsmigranten). Bovendien is van de groep die werkzaam is via een uitzendbureau 30% werkzaam bij een logistiek bedrijf. Van de bijna 10.000 arbeidsmigranten ($65\% \cdot 15.000$), gaat het dan om circa 3.000 personen.

grotere steden. De A2 vormt een corridor: vanuit gemeenten boven de Waal zien we pendelstromen richting Utrecht, ten zuiden van de Waal pendelstromen richting 's-Hertogenbosch en Nijmegen. We constateren dat circa een derde van de beroepsbevolking van Rivierenland buiten de regio werkt, terwijl circa 20% van de banen in Rivierenland ingevuld wordt door mensen die buiten de regio woonachtig zijn.

Op basis van pendelstromen (woon-werkverkeer) zien we dat Tiel en Zaltbommel een positief pendelsaldo hebben: dagelijks komen hier meer mensen naartoe dan er vertrekken naar een andere gemeente om te werken. Voor de andere gemeenten geldt dat hier juist dagelijks meer mensen vertrekken om te werken dan naartoe komen. Het overheersende uitgaande pendelstromen zijn te verklaren vanuit het soort banen dat in en buiten de regio te vinden zijn. Buiten de regio bevinden zich relatief meer hoogwaardige banen dan binnen de regio, wat werknemers uit de regio Rivierenland aantrekt.

Figuur 8: Totale pendel tussen gemeenten (van woon- naar werkgemeente)

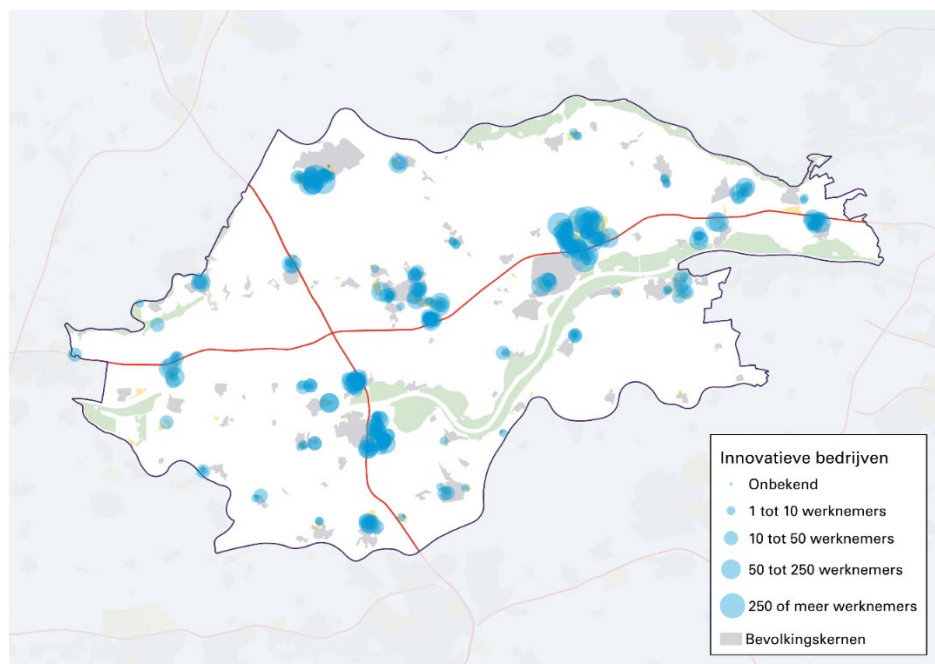


Bron: CBS Statline, cijfers hebben betrekking op 2022, bewerking Stec Groep (2025). In de getoonde 'pijlen' zijn alleen pendelstromen vanaf 500 personen weergegeven. Hierdoor geeft de kaart enigszins een vertekend beeld. De daadwerkelijke pendelstromen tussen Rivierenland en Food Valley zijn bijvoorbeeld groter dan het kaartbeeld laat zien.

Innovatieve bedrijven in de regio

Innovatiemilieus zijn een belangrijk onderdeel van de economie van een regio. Innovatie stimuleert namelijk economische groei door kennisdeling en concurrentievoordeel. Bovendien bieden innovaties oplossingen voor hedendaagse uitdagingen. Om een beeld te krijgen van het innovatiemilieu van de regio Rivierenland maken we gebruik van onze kennispartner Innovatiespotter. Hiermee brengen we door middel van een AI-scan de innovatieve bedrijven op de bedrijventerreinen in beeld. In totaal zijn er 403 innovatieve bedrijven op de bedrijventerreinen. Dit is circa 13% van alle bedrijven op de bedrijventerreinen. Gemeente West Betuwe huisvest met afstand de meeste innovatieve bedrijven. Deze liggen relatief verspreid over de gemeente. De grootste concentraties van innovatie bedrijven bevinden zich op de grote bedrijventerreinen als Kellen, bedrijvenpark Medel Rivierenland, Pavijen I-IV en Hondsgemet Zuid. Zie figuur 9 voor de ruimtelijke spreiding van de innovatieve bedrijven.

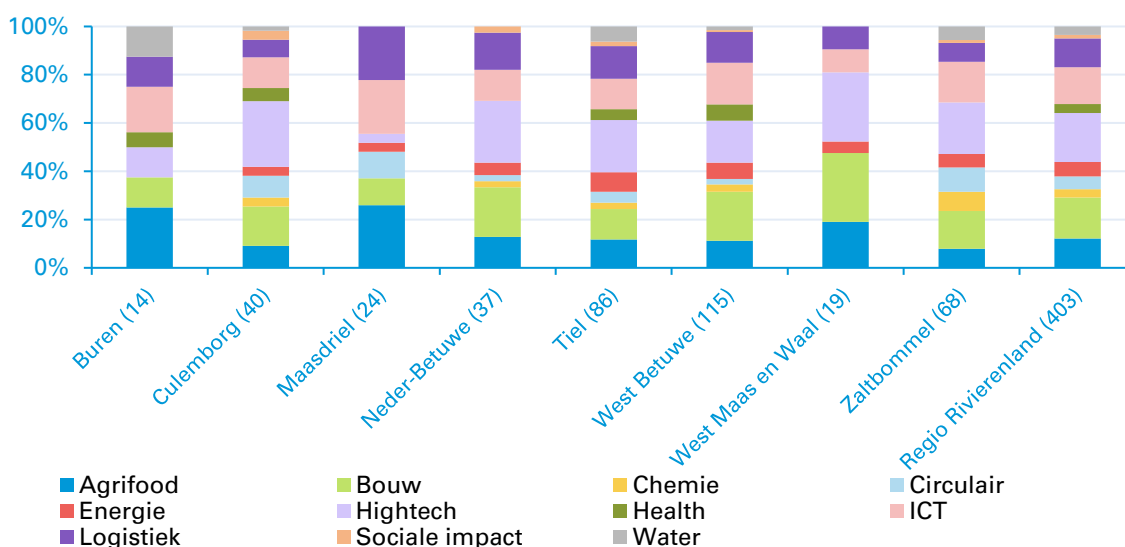
Figuur 9: Clusters van innovatieve bedrijven in de regio Rivierenland



Bron: Innovatiespotter (2025), bewerking Stec Groep

De innovatieve bedrijven houden zich bezig met verschillende innovatiethema's. Over het algemeen zijn de bedrijven in Rivierenland het sterkst gericht op de thema's agrifood, bouw en hightech. Als we verder inzoomen op de samenstelling van innovatiethema's per gemeente zien we dat iedere gemeente zijn eigen rol speelt in het innoverend vermogen van de regio, zie ook figuur 9 hieronder. In Buren zien we opvallend meer innovatie in het thema water en agrifood. Agrifood komt in Maasdriel ook sterk naar voren. Voor Culemborg, Neder-Betuwe en West Maas en Waal zien we een nadrukkelijke innovatie in hightech. Voor Maasdriel is dit thema juist opvallend ondervertegenwoordigd. In Maasdriel zien we een wel relatief sterke vertegenwoordiging van logistieke innovatie en ICT. Tiel, West Betuwe en Zaltbommel tonen een relatief evenwichtig palet aan innovatiethema's.

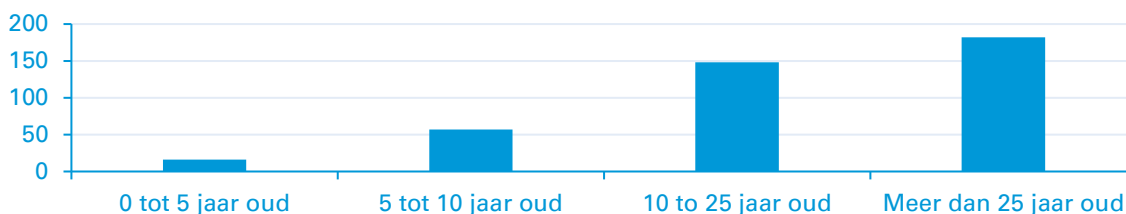
Figuur 10: Innovatiethema's per gemeente



Bron: Innovatiespotter (2025), bewerking Stec Groep

Het grootste deel van de innovatieve bedrijven in Rivierenland is meer dan 10 jaar geleden opgericht. Een substantieel deel is zelfs meer dan 25 jaar oud. Veel van de innovatieve bedrijven in Rivierenland zijn dus inmiddels gevestigde bedrijven binnen hun sector, dit in tegenstelling tot regio's waar vooral door start- en scale-ups wordt geïnnoveerd, zie ook figuur hieronder.

Figuur 11: Aantal innovatieve bedrijven per leeftijdscategorie bedrijf



Bron: Innovatiespotter (2025), bewerking Stec Groep

2.3 Bedrijventerreinen in de regio

In deze paragraaf zoomen we in op de ruimtelijk-economische kenmerken van bedrijventerreinen in de regio Rivierenland.

Meer dan een derde van de werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen

Het economisch belang van de bedrijventerreinen in regio Rivierenland is groot. In totaal huisvesten de bedrijventerreinen zo'n 3.000 bedrijven en circa 45.700 banen. Dit is meer dan een derde van de totale werkgelegenheid in de regio (36%), en daarmee boven het landelijk gemiddelde. De bedrijventerreinen zijn daarmee van groot belang voor de regionale economie. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off en indirecte werkgelegenheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen schatten we in dat bijna zo'n 58% van alle banen in de regio Rivierenland direct en indirect samenhangen met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers liggen hoger dan het landelijk gemiddelde.

Naast de belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, leveren de bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP). De jaarlijkse toegevoegde waarde op bedrijventerreinen bedraagt circa € 4 miljard (exclusief indirecte werkgelegenheid). Dit is circa 45% van de totale toegevoegde waarde geproduceerd in de regio.

Tabel 3: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen regio Rivierenland

		
3.000 bedrijfsvestigingen	45.700 banen	1.980 hectare bruto
Circa 10% van in totaal 29 duizend bedrijfsvestigingen	Circa 36% van in totaal 127 duizend banen	Circa 2,6% van de totale oppervlakte ⁴

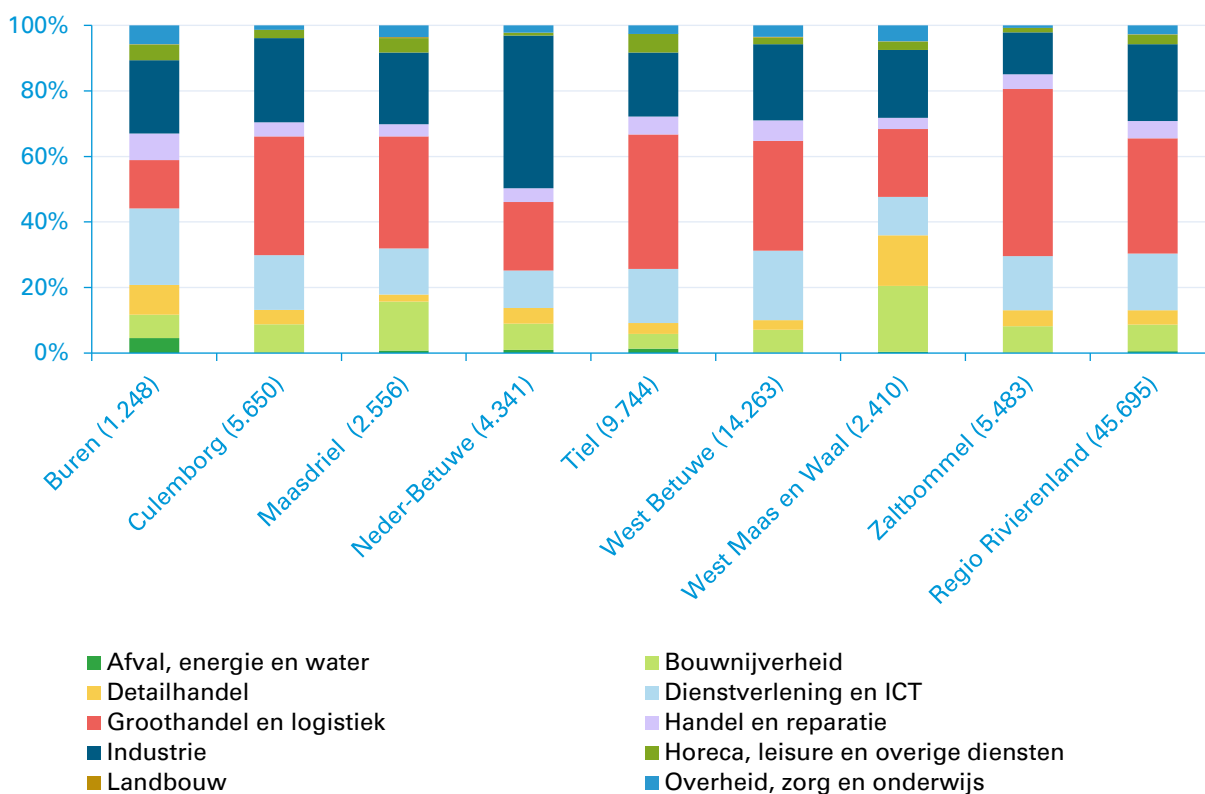
Bron: IBIS Gelderland (2024), PWE (2023), bewerking Stec Groep (2024).

⁴ Landelijk gezien maken bedrijventerreinen zo'n 2,6% van het oppervlakte uit. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft de ambitie dit aandeel te laten groeien naar 3%.

Sectorstructuur op bedrijventerreinen toont nuances per gemeente

Regiobreed is de logistieke sector dominant op de bedrijventerreinen: de sector is verantwoordelijk voor 35% van de banen op de bedrijventerreinen. Per gemeente zien we echter verschillen in sectorstructuur. In Neder-Betuwe is de industriesector bijvoorbeeld veel sterker vertegenwoordigd dan in de andere gemeenten. Op de bedrijventerreinen in Tiel en Zaltbommel is de logistieke sector juist sterk vertegenwoordigd. De sectorstructuur op de bedrijventerreinen in Culemborg en West Betuwe zijn zeer vergelijkbaar met het gemiddelde van de regio en in Buren en West Maas en Waal zien we een juist evenwichtiger palet aan sectoren op de bedrijventerreinen, waarin ook sectoren als afval, energie en water en ede bouwsector sterker naar voren komen.

Figuur 12: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector in de regio Rivierenland



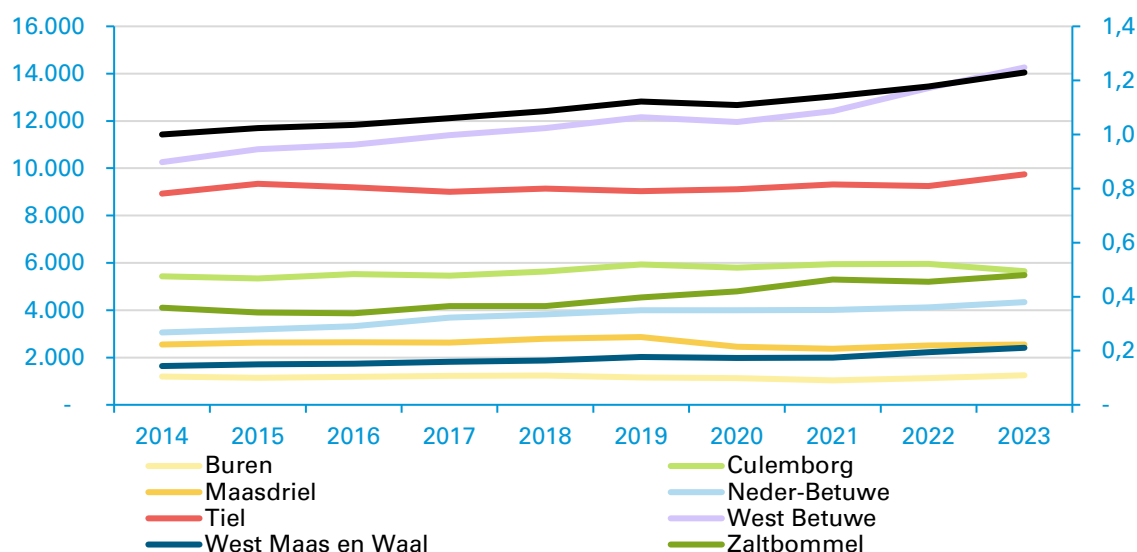
Bron: PWE (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Ontwikkeling banen afgelopen jaren

Over de jaren is het aantal banen op de bedrijventerreinen positief ontwikkeld. Figuur 13 toont de ontwikkeling van de banen op de bedrijventerreinen. De linker as toont de absolute ontwikkeling per gemeente en de rechter as toont de procentuele ontwikkeling van alle gemeentes in totaal. **In de gehele regio is sinds 2014 op de bedrijventerreinen de werkgelegenheid met ongeveer met 20% gegroeid.** Wel is er in 2019 en 2020 kleine krimp te zien, gerelateerd aan de coronacrisis. Bij de afzonderlijke gemeentes is deze krimp ook te zien.

We zien voor de meeste gemeenten vanaf 2020 een positieve ontwikkeling in het aantal banen. In West-Betuwe deze ontwikkeling het sterkst te zien. De overige gemeenten tonen een gematigde groei of een korte krimp. Vanaf 2022 nemen de banen op de bedrijventerreinen weer wat sterker toe.

Figuur 13: Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente (linker as) en procentuele groei gehele regio (rechter as, index = 2014)



Bron: PWE (2014-2023), bewerking Stec Groep (2025)

Ontwikkeling arbeidsproductiviteit

Op basis van data van het PWE (2014-2022) kunnen we een sectorale analyse maken van de toegevoegde waarde op bedrijventerreinen in Gelderland. De totale toegevoegde waarde die bedrijven realiseren in Rivierenland is in 2022 ruim 8,68 miljard euro. Op basis van de totale werkgelegenheid in Gelderland gaat het om een gemiddelde arbeidsproductiviteit van 68.500 euro per baan. Circa 42,5% van de toegevoegde waarde wordt op bedrijventerreinen gerealiseerd. Dit aandeel is sinds 2014 gestegen (van 40% naar 42,5%). Bedrijventerreinen zijn goed voor een toegevoegde waarde van 3,7 miljard euro. Bedrijventerreinen Pavijen, Kellen en Medel hebben de hoogste toegevoegde waarde in absolute zin. De arbeidsproductiviteit op bedrijventerreinen lag in 2022 op ruim 80.000 euro per baan. De arbeidsproductiviteit per baan op bedrijventerreinen verschilt per sector, zo laat onderstaande tabel zien.

Tabel 4: Ontwikkeling sectorale arbeidsproductiviteit in Rivierenland, 2014-2022 (in € en voor sectoren met meer dan 2.000 banen op bedrijventerreinen)

	2014	2019	2022	Ontwikkeling 2014-2022*
Maakindustrie	93.820	93.310	107.122	114
Voedingsmiddelenindustrie	93.765	79.705	96.924	103
Overige industrie	51.815	52.829	52.073	100
Bouw	58.057	63.644	66.967	115
Handel en reparatie	64.967	73.607	64.261	99
Logistiek en groothandel	80.300	86.500	89.500	112
Dienstverlening en ICT	107.405	100.671	104.461	97
Alle sectoren	79.016	80.837	84.447	107

Bron: PWE 2014-2022

*Index 2014 = 100

We constateren dat de industriële bedrijfstakken een relatief hoge toegevoegde waarde per baan laten zien. Dit betekent dat de meerwaarde van deze sectoren relatief hoog is. Dit komt overeen met het landelijke beeld, waarbij industriële en productiebedrijven een hoge multiplier en toegevoegde waarde realiseren voor de gehele economie. Logistiek en groothandel hebben – naast een sterke bijdrage in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Rivierenland – ook een gemiddelde toegevoegde waarde per baan. Sectoren als bouw en handel hebben een lagere toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit. Qua ontwikkeling zien we dat de toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit een stijgende tendens laat zien. Mede als gevolg van een groeiende economie op bedrijventerreinen is de toegevoegde waarde in de afgelopen periode sterk gestegen. Ook de arbeidsproductiviteit per baan is toegenomen. Dit duidt op een verdere efficiëntie van bedrijfsprocessen.

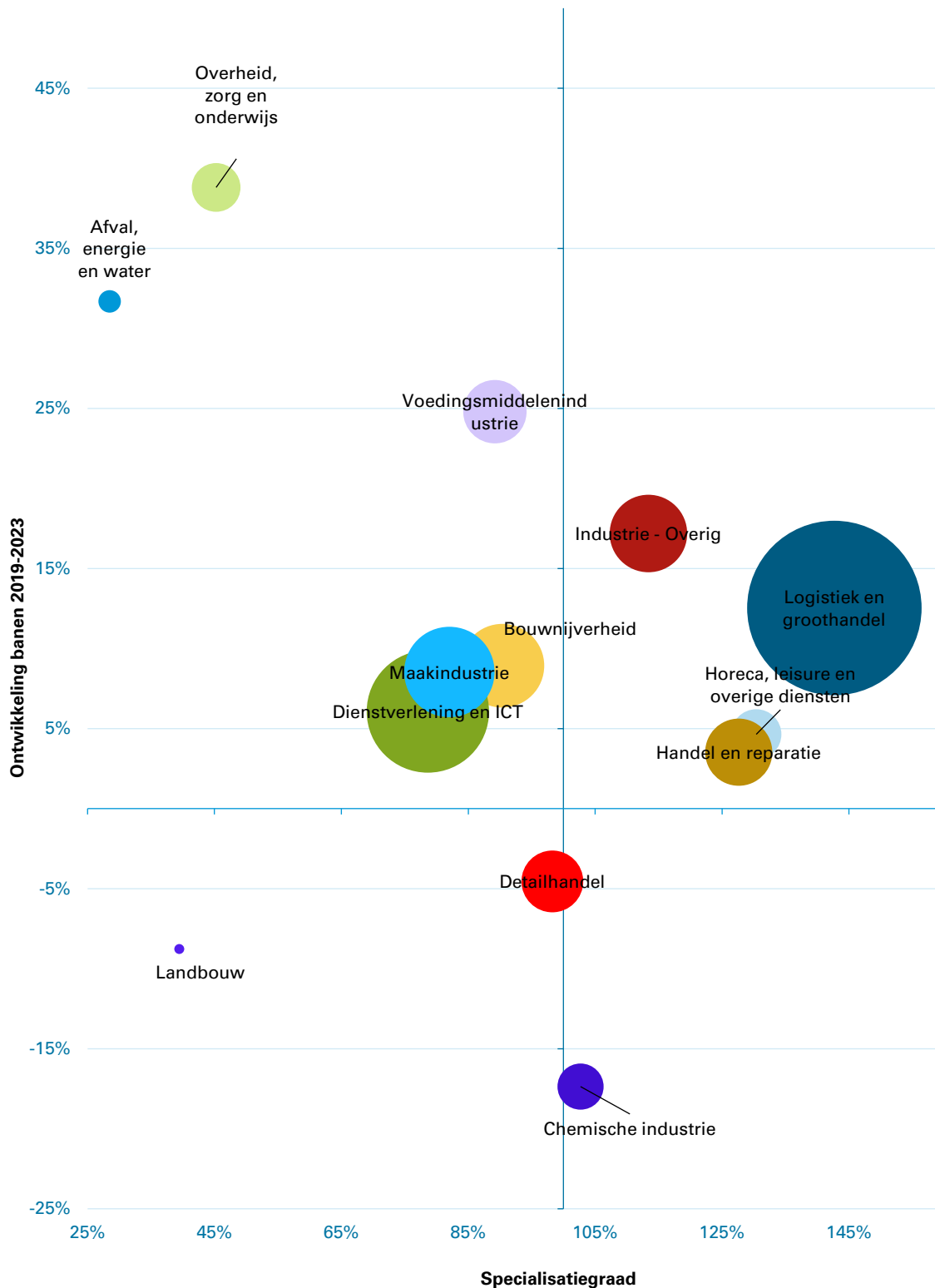
Op de bedrijventerreinen zien we een stabiele ontwikkeling van de toegevoegde waarde. De toename in de periode 2014-2022 bedroeg 26%. De grote bedrijventerreinen in de regio (Pavijen, Kellen, Bedrijvenpark Medel, Slimwei, Bonegraaf, Wildeman) kennen allen een bovengemiddelde ontwikkeling in toegevoegde waarde (range 25-80% toenames). Een deel van deze bedrijventerreinen was nog in uitgifte in deze periode. Ook nieuwe ontwikkellocaties (Hondsgemet Zuid, Pavijen V, Wildeman 2) scoren relatief goed op de ranglijst. Een aantal oudere locaties kent een negatieve ontwikkeling in de toegevoegde waarde (Van Voordenpark, Latenstein, Buren III). Ook het vertrek van enkele bedrijven kan invloed hebben op de cijfers over toegevoegde waarde.

Regio Rivierenland hoge specialisatiegraad in logistiek en groothandel

De logistiek en groothandel (35%), industriële sector (23%) en dienstverlening en ICT (17%) zijn qua werkgelegenheid verreweg de grootste sectoren op de bedrijventerreinen. Regio Rivierenland is ten opzichte van de gehele provincie Gelderland dan ook sterk gespecialiseerd in logistiek en groothandel (zie figuur 14). Hetzelfde geldt voor de sectoren handel en reparatie en horeca, leisure en overige diensten. Verder zien we een sterke toename in banen voor de voedingsmiddelenindustrie en overige industrie: deze sectoren zitten in de lift. De groei van overige industrie komt met name door de groei van bewerking en vervaardiging van hout.

Een belangrijke nuance is dat onderstaand figuur een gemiddelde is van de gehele regio. Op gemeenteniveau kan het beeld van de sectoren afwijken. In Neder-Betuwe zijn we bijvoorbeeld een sterkere specialisatie in (maak)industrie en juist minder in de logistieke sector.

Figuur 14: Ontwikkeling banen (2019-2023) en specialisatiegraad bedrijventerreinsectoren regio Rivierenland

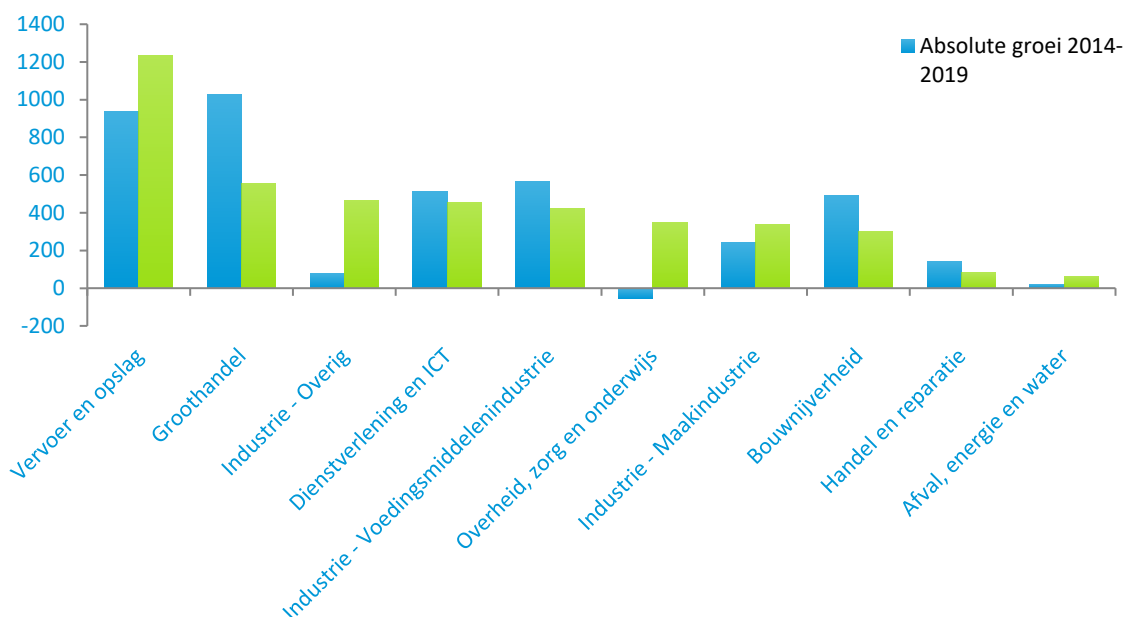


Bron: PWE (2019 en 2023), bewerking Stec Groep (2025)

* Uitleg: een hoge specialisatiegraad (horizontale as) betekent dat de regio in deze sector relatief (ten opzichte van andere Gelderse regio's) banen heeft op bedrijventerreinen. De ontwikkeling van de banen (verticale as) laat zien of de sector gegroeid of juist gekrompen is. De omvang van de bol laat zien hoe groot de sector in absolute zin is in de regio.

Als we dieper inzoomen op sectoren die op bedrijventerreinen groeien in de periode 2014-2023 dan zien we dat met name de logistieke sector (vervoer & opslag en groothandel) een sterke groei heeft doorgemaakt. In de afgelopen 10 jaar groeide het aantal banen op bedrijventerreinen in deze sector met ruim 3.500 banen. Verdeeld over de periode zien we een vergelijkbaar beeld tussen de eerste en de tweede periode. In heel Rivierenland groeide de werkgelegenheid in diezelfde periode met ruim 8.500 banen. Dienstverlening & ICT en de voedingsmiddelenindustrie groeide daarnaast ook sterk, met circa 1.000 banen in 10 jaar tijd.

Figuur 15: Top-10 groeisectoren op bedrijventerreinen in Rivierenland (2014-



2023)

Bron: PWE (2014-2019-2023) Gelderland, bewerking Stec Groep, 2024

Verhuisdynamiek bedrijven voornamelijk regionaal georiënteerd

De verhuisdynamiek van bedrijven kenmerkt zich door een regionale oriëntatie. Er is veel onderlinge dynamiek zichtbaar tussen bedrijventerreinen in de regio: van alle inkomende verhuizingen op de bedrijventerreinen is circa driekwart van de vestigingen afkomstig uit eigen regio. Daarnaast trekken de bedrijventerreinen enkele bedrijven vanuit omliggende gemeenten, zoals 's-Hertogenbosch, Vijfheerenlanden en Gorinchem.

Een groot deel van de dynamiek betreft bedrijven uit de logistieke sector en/of met hoofdactiviteit distributie. Het gaat om bedrijven in groothandel of vervoer en opslag. Een aanzienlijk kleiner deel van de dynamiek komt van productie- en bouwbedrijven. Ruim de helft van de dynamiek vindt plaats in de bestaande voorraad. De andere helft had betrekking op een nieuwe kavel (uitgifte). Ook als het gaat om logistieke activiteiten, dan is driekwart van de dynamiek afkomstig van bedrijven met een bestaande vestiging in Rivierenland (verplaatsing van die vestiging of een uitbreiding met een nieuwe vestiging).

Negatieve vraag naar kantoorlocaties

In de regio Rivierenland bestaat de kantoormarkt vooral uit lokaal en regionaal georiënteerde kantoorgebruikers. De regio bevindt zich dan ook tussen twee sterke kantoorsteden in: Utrecht en 's Hertogenbosch. Voor de komende jaren verwachte we een licht negatieve uitbreidingsvraag voor kantoorlocaties in de regio (Behoefteraming werklocaties Gelderland, 2023). Gezien de al bestaande leegstand van circa 12%, kan hiermee richting 2030 een opgave voor de regio ontstaan. Het grootste deel van de kantoorlocaties in de regio staat langs de snelweg of op bedrijventerreinen. Het ontbreekt

aan stedelijke OV-locaties. Daarom verwachten we ook de grootste krimp op de snelweglocaties en bedrijventerreinen.

Markt voor perifere en volumineuze detailhandel

Perifere en volumineuze detailhandel⁵ zijn winkelvestigingen die zich aan de rand van steden of op specifieke locaties buiten traditionele winkelgebieden bevinden. Op bedrijventerreinen zijn veelvuldig ook perifere en volumineuze winkels gevestigd. Deze winkels verkopen vaak grote of moeilijk te vervoeren producten, zoals meubels, auto's, bouwmaterialen en tuinartikelen. Binnen de kaders van het RPW gaan we uit van de branche in en om huis⁶ op basis van de Locatus database voor Rivierenland. Hieruit blijkt dat er ruim 205.000 vierkante meter aan winkelvloeroppervlak binnen deze branche gevestigd is binnen de regio. Circa 80% (ruim 160.000 m2 wvo) is gevestigd in een pand groter dan 500 m2 wvo). In 2015 betrof de omvang van de perifere en volumineuze detailhandel in Rivierenland nog 225.000 m2 wvo. Er is dus sprake van een krimpende markt.

Er zijn drie concentraties op bedrijventerreinen die worden aangemerkt als concentratie. Het gaat om Latenstein in Tiel (ruim 20.000 m2 wvo), Anthony van Diemenstraat in Culemborg (ruim 20.000 m2 wvo) en Van Voordenpark in Zaltbommel (ruim 15.000 m2). In Zaltbommel (Wildeman I) is een strook van circa 3 hectare beschikbaar met volgens het bestemmingsplan een mogelijkheid voor vestiging van onder andere perifere detailhandel (naast bestaande Gamma vestiging). Op Latenstein in Tiel zijn ook nog mogelijkheden voor uitbreiding van het areaal, hetzij op bestaande bebouwde kavels.

De markt voor perifere en volumineuze detailhandel is geen groeimarkt. Er is in de regio Rivierenland geen marktpotentie voor verdere uitbreiding van het bestaande aanbod. Dit betekent dat nieuwe vierkante meters ten koste gaan van bestaande vierkante meters, tenzij deze voortkomen uit verplaatsing en/of concentratie van bestaande activiteiten. Door het concentreren van bestaande activiteiten op bepaalde plekken kan de regio haar aanbod in perifere en volumineuze detailhandel kwalitatief versterken.

Bovenregionale aantrekkingskracht vanuit logistiek is sterk

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

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

⁵ Perifere detailhandel: Winkels die vanwege hun aard en ruimtebehoefte niet in stadscentra of binnenstedelijke winkelgebieden passen. Dit zijn bijvoorbeeld meubelzaken, bouwmarkten en tuincentra.

Volumineuze detailhandel: Detailhandel waarbij de producten groot of lastig te vervoeren zijn, zoals keukens, badkamers en auto's. Dit soort winkels heeft vaak veel showroomruimte nodig.

⁶ Binnen deze afbakening vallen onder andere de branches tuin, doe-het-zelf en wonen. Het gaat naast grootschalige vestigingen (>500 m2 wvo) ook om kleinere vestigingen (bv bloemist etc.).

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

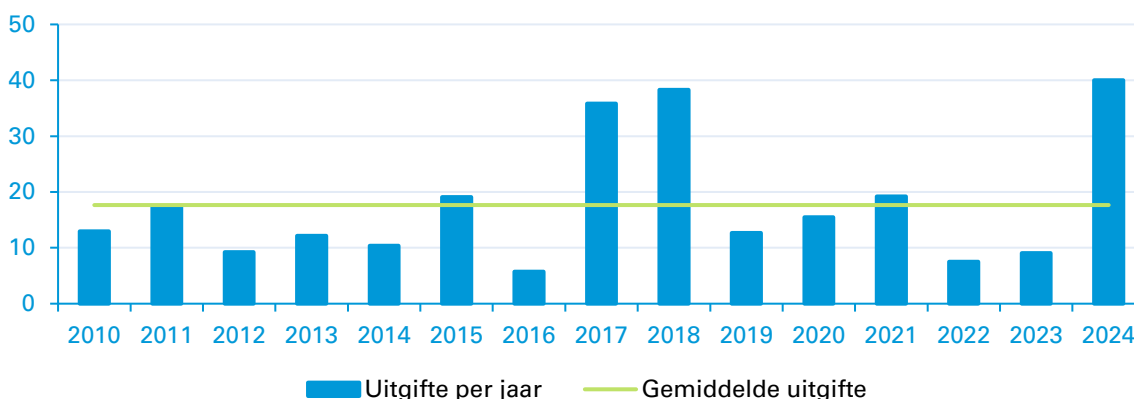
Zes van deze bovenstaande voorbeelden hebben distributie als belangrijkste bedrijfsactiviteit. Deze bedrijven zijn geland op een regionaal terrein in Geldermalsen, Tiel of Zaltbommel. Hieruit maken we op dat de aantrekkingskracht van de regio op de logistieke sector sterk is. Bovendien is de regio, vanwege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

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

In de periode 2010 tot en met 2025 is er in totaal in de regio Rivierenland circa 300 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Het merendeel van de uitgiftes (60%) vond plaats op een klein aantal bedrijventerreinen: Bedrijvenpark Medel (Afronding) (73 hectare), De Wildeman I + II (43 hectare), Hondsgemet Zuid (22 hectare) en Doejenburg II (13 hectare). Als we kijken naar de sectorale verdeling van de uitgifte, dan constateren we dat circa 50% van de uitgifte (in omvang) voor rekening is gekomen van logistieke bedrijven en/of groothandel. Een kleine 15% kwam voor rekening van maakindustrie en overige uitgifte vond plaats in diverse MKB-sectoren (bouw, handel, reparatie).

Over de periode 2010 tot en met 2024 is er gemiddeld per jaar 18 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Wel zien we grote verschillen tussen de jaren. Zo is er in de jaren 2017, 2018 en 2024 meer dan 35 hectare uitgegeven. Dat de uitgifte in deze jaren boven de gemiddelde verwachte jaarlijkse vraag ligt, lijkt gezien de hoogconjunctuur logisch. Opvallend is echter ook dat met name in de laatste periode de ontwikkeling van Bedrijvenpark Medel vertraagde, waardoor de grote ruimtevragers niet hier gefaciliteerd konden worden. Een deel van de vraag week uit naar West-Betuwe en Zaltbommel, maar ook naar locaties buiten de regio. Naar verwachting zal de hoge uitgifte zich nog enkele jaren doorzetten en mogelijk daarna op termijn weer wat dalen (richting laagconjunctuur). De geprognosticeerde 16 tot 16,5 hectare per jaar voor de periode 2016 t/m 2025 lijkt daarmee (vooralsnog) goed aan te sluiten op de praktijk.

Figuur 16: Uitgifte bedrijventerreinen 2010 tot en met 2024 in hectare



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

Wat heeft de ontwikkeling van bedrijventerreinen Rivierenland opgeleverd?

Vooropgesteld: het is lastig om de bijdrage van de uitgifte voor de regionale economie te bepalen op basis van de algemene beschikbare statistieken. Dit omdat we geen gegevens per bedrijf op kavelniveau hebben. Wel kunnen we op basis van de ontwikkeling van relevante indicatoren gevoel geven bij de

(economische) meerwaarde van kaveluitgifte. Omdat er een vertraging zit tussen de uitgifte van terrein en de bouw/vestiging van een bedrijf beschouwen we niet de laatste 2 jaar.

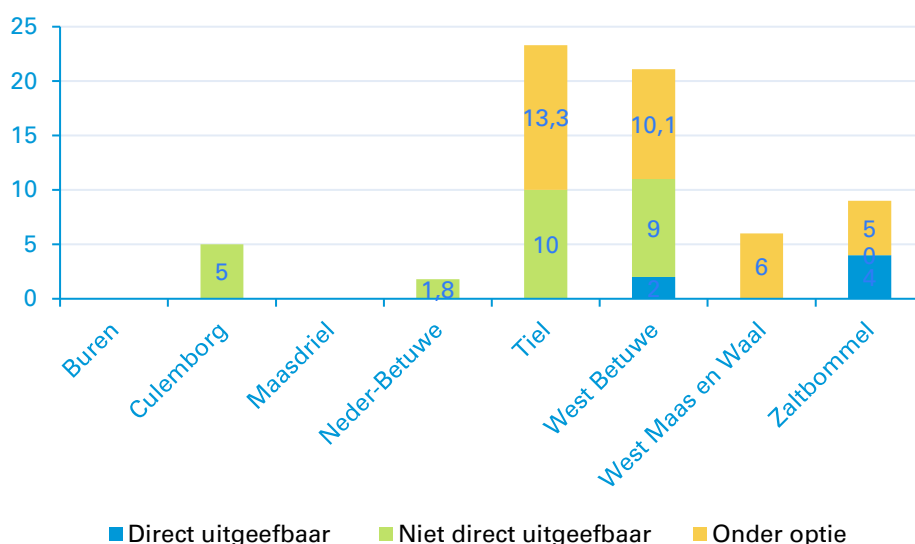
Op hoog abstractieniveau kunnen we stellen dat de uitgifte van bedrijventerreinen sinds 2014 heeft geleid tot een toename in banen op bedrijventerreinen in Rivierenland. We zien bijvoorbeeld dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio met 20% (+8.500 banen) is toegenomen. Op locaties met een hoge uitgifte in de afgelopen periode (Bedrijvenpark Medel, Hondsgemet Zuid en Wildeman I en II) nam de werkgelegenheid bijvoorbeeld met 2.000 banen toe (+40%, circa 80-90 hectare uitgifte op deze locaties tot en met 2022). De toegevoegde waarde nam met 1,4 miljard euro toe in de periode 2014-2022⁷. Op de drie genoemde locaties betrof de toename in toegevoegde waarde circa 250 miljoen euro. Deze toename kwam niet uitsluitend voor rekening van bedrijven die zich hier nieuw vestigden, maar werd ook gerealiseerd bij gevestigde ondernemers. Inschatting is dat de uitgifte heeft geleid tot 175-200 miljoen aan extra toegevoegde waarde op de drie genoemde locaties.

Bredere motieven voor de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen zijn (naast banen voor inwoners van Rivierenland en economische groei) bijvoorbeeld ruimte bieden voor doorgroei van lokale bedrijven, het versterken van bestaande clusters/speerpuntsectoren, efficiënt gebruik van bestaande infrastructuur, voorkomen mobiliteit en pendel naar andere regio's en indirecte effecten die leiden tot het behoud van voorzieningen.

Nog circa 65 hectare uitgeefbaar

In de regio is er in totaal circa 65 hectare bedrijventerrein nog uitgeefbaar⁸. Hiervan zijn slechts nog enkele hectaren direct uitgeefbaar: het gaat om circa 7 hectare. Daarnaast is er nog een deel van het aanbod niet direct uitgeefbaar (circa 26 hectare) en een deel onder optie (circa 34 hectare). Bekend gemaakt is dat Bedrijvenpark Medel medio januari 2025 optieovereenkomsten heeft getekend voor ruim 11,5 hectare. Deze opties zijn – bij definitieve verkoop van de kavels – een invulling van de vraag die geprognosticeerd is.

Figuur 17: Uitgeefbaar aanbod per gemeente in hectare



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

⁷ Toegevoegde waarde is de waarde die wordt gecreëerd tijdens het productieproces. Het heeft geen directe relatie met loon van werknemers.

⁸ Peilmoment: januari 2025.

Dynamiek op solitaire bedrijfslocaties

Verspreid over het buitengebied in Rivierenland bestaan verschillende solitaire niet-agrarische bedrijven. Kenmerk van deze bedrijven is dat ze vaak geen of nauwelijks relatie hebben met of bijdrage leveren aan het buitengebied. Vaak passen ze qua schaalgrootte, bedrijfsgroei of verkeerstechnisch beter op een bedrijventerrein. In toenemende mate komen bij gemeenten verzoeken binnen voor de uitbreiding van dergelijke bedrijven. Daarnaast willen bedrijven zich vestigen in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Voor gemeentes ligt hier de afweging of de betreffende uitbreiding of vestiging van het bedrijf passend is en of een wijziging van de bestemming voor de betreffende locatie wenselijk is. Wanneer een ontwikkeling niet past binnen bestemmingsplan, dient de ontwikkeling regionaal te worden afgestemd via het Regionaal Acquisitie Platform. Dit komt met enige regelmaat voor.

Voorbeelden van ontwikkelingen op solitaire bedrijfslocaties de afgelopen jaren:

Gemeente	Beweging	Bedrijf	Oppervlakte ontwikkeling
Neder-Betuwe	Uitbreiding	NOESK	3.300 m ²
Maasdriel	Verplaatsing	Baveck Machines	25.000 m ²
Maasdriel	Vestiging	Stalling landbouwmachines	34.000 m ²
Tiel	Vestiging	GPX Solutions	24.300 m ²

Naast deze ontwikkelingen waarover het RAP goedkeuring heeft gegeven, zijn er een aantal cases die nog nader uitgewerkt worden. Meest in het oog springend daarbij is de verplaatsing van twee watergebonden bedrijven in Maasdriel naar een nieuwe locatie. Hierover moet een extra onderbouwing opgesteld worden en bovendien in afwachting van besluit door Rijkswaterstaat.

Vestiging in VAB

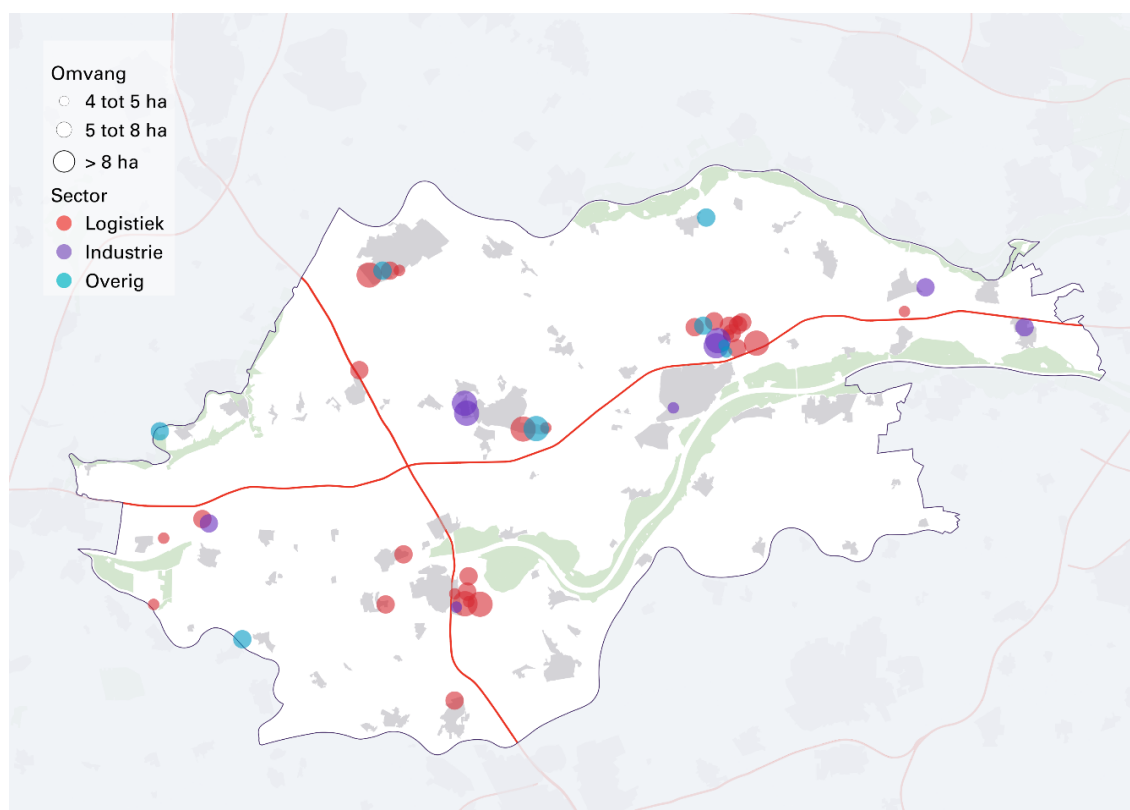
Op sommige plekken kan – indien gewenst – transformatie van een agrarische functie naar een bedrijfsfunctie aan de orde zijn. Op deze plekken kan zich dan reguliere bedrijvigheid vestigen. Voor een vestiging in VAB moeten duidelijke regels voor worden vastgelegd. Het is van belang dat er een bovengrens is voor de omvang en het moet klip en klaar zijn dat uitbreiding daarboven niet op een VAB-locatie mogelijk is. Een uitbreiding van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing op een VAB-locatie is sowieso niet gewenst. Voor een bedrijf betekent dit concreet dat bij groei van het bedrijf, verplaatsing naar een bedrijventerrein moet plaatsvinden. Vanwege het ontstaan van extra vervoersbewegingen en het behouden van natuurwaarden zijn grotere uitbreidingen in het buitengebied vaak niet wenselijk (denk hierbij aan ongewenste vervoersbewegingen door kleine kernen of over smalle wegen). Kortom, de opname/in gebruik name van VAB-locaties door bedrijven is doorgaans ongewenst. In het RPW dient hier rekening mee gehouden te worden.

2.4 Grootschalige kavels in beeld

In totaal circa 50 XXL-kavels in de regio

We brengen de XXL-kavels van de regio Rivierenland in beeld. Hieronder verstaan we kavels groter dan 4 hectare. Deze kavels zijn samen goed voor circa 360 hectare (20-25% van de totale uitgegeven voorraad bedrijventerreinen in de regio. In totaal zijn er circa 50 XXL-kavels in de regio aanwezig. Verreweg het grootste aandeel aan XXL-kavels bevindt zich in de gemeente Tiel (35%), West-Betuwe (30%) en Zaltbommel (20%). Dit komt voornamelijk door de grotere regionale bedrijventerreinen in deze gemeenten, die relatief veel grote kavels hebben. Met name op bedrijventerreinen De Wildeman en Bedrijvenpark Medel Riverenland zien we de grootste concentratie aan en ontwikkeling van XXL-kavels.

Figuur 18: Grootschalige bedrijven (> 4 hectare) in de regio Rivierenland



Bron: Stec Groep (2025)

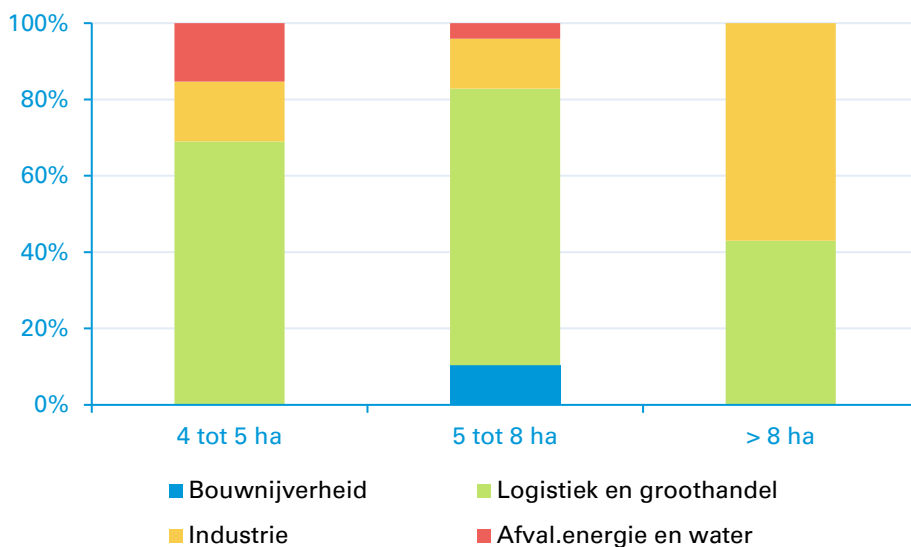
Op het merendeel van de grootschalige kavels is logistiek gevestigd

Op de XXL-kavels is van 43 kavels de eindgebruiker bekend. Op deze kavels zijn bedrijven uit de logistieke sector het sterkst vertegenwoordigd: op circa 60% van de uitgegeven ruimte is een logistiek bedrijf gevestigd. Voorbeelden van grote, kenmerkende logistieke bedrijven in de regio zijn het distributiecentrum van Albert Heijn (Hooge Weide II) en Kuehne + Nagel (bedrijvenpark Medel fase 1a). Daarnaast is op 30% van de uitgegeven XXL-kavels in gebruik door een bedrijf uit de industrie. Het overige deel van de XXL-kavels in gebruik door bouwbedrijven, en water- en afvalvoorzieningen.

We zien echter verschillen wanneer we de kavels uitsplitsen naar verschillende grootteklassen (zie ook figuur 19). Op de kavels tussen de 4 en 8 hectare zien we bijvoorbeeld ook bedrijven terug uit de sector 'afval, energie en water' en de bouw. Opvallend is dat de bouwbedrijven, kijkend naar kavels groter dan 4 hectare, enkel op kavels tussen de 5 en 8 hectare aanwezig zijn en niet op kavels tussen 4 en 5

hectare. Op de kavels groter dan 8 hectare zijn er nog maar twee sectoren aanwezig: logistiek en industrie.

Figuur 19: Aandeel van sectoren op de XXL-kavels per grootteklasse

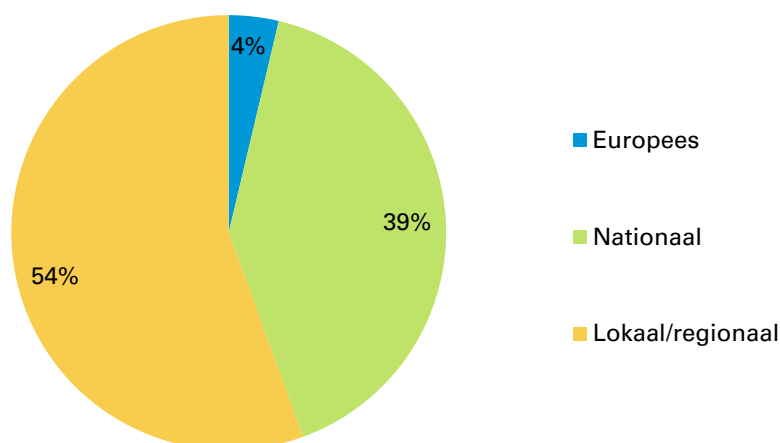


Bron: Stec Groep (2025)

Logistiek voornamelijk regionaal of nationaal georiënteerd

Voor de grootschalige logistieke bedrijven onderzoeken we de marktorientatie. We zien dat meer dan de helft (54%) van de XXL-logistiek regionaal georiënteerd is. Circa 39% is nationaal georiënteerd: deze bedrijven houden zich bezig met het vervoeren en distribueren van goederen op nationaal niveau. Vanuit Rivierenland voert maar een enkel bedrijf haar Europese distributie uit.

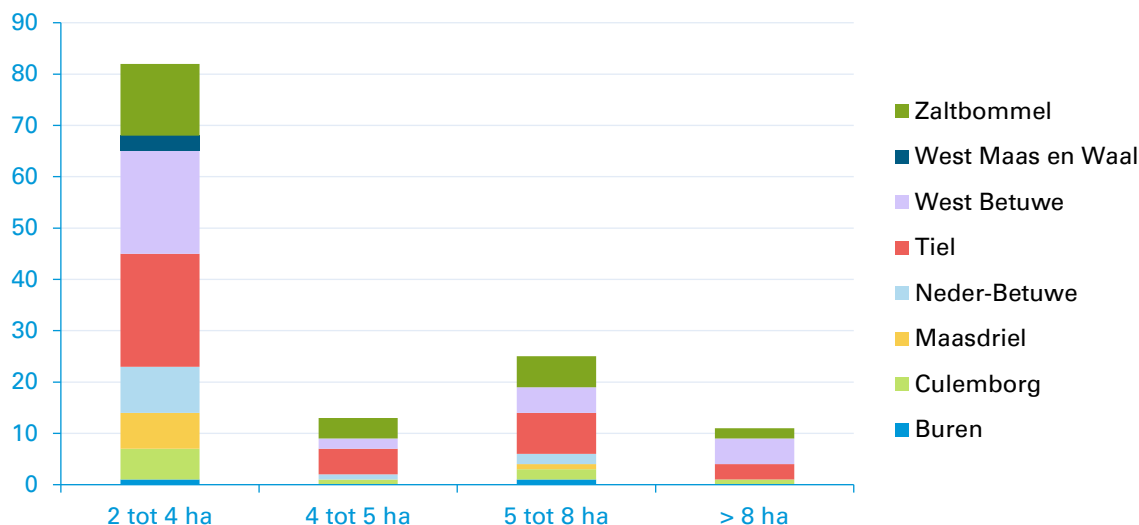
Figuur 20: Marktorientatie van de XXL-logistiek in regio Rivierenland



Kavels met potentie tot uitgroeien tot grootschalig

De regio kent een groot aantal kavels tussen 2 en 4 hectare. In totaal gaat het om 82 kavels, goed voor circa 230 hectare. Deze bedrijven worden officieel niet onder 'grootschalig' geschaard, maar hebben wel potentie om bij uitbreiding te belanden op een kavel groter dan 4 hectare. Daarom is het voor de regio relevant om deze kavels in het vizier te hebben. Ook op deze kavels zijn logistieke- en industriebedrijven dominant, maar op deze relatief kleinere kavels zien we ook andere sectoren terug, zoals zakelijke dienstverlening. Deze kavels bevinden zich op verschillende bedrijventerreinen verspreid door de regio.

Figuur 21: Aantal kavels groter dan 2 hectare onderverdeeld naar gemeente



Bron: Stec Groep (2025)

Arbeid bij XXL-bedrijven

Om een goed beeld te schetsen van het type werkgelegenheid bij XXL-bedrijven, is het van belang onderscheid te maken tussen de verschillende typen banen. Binnen de logistieke sector (dominant in de ruimtevraag van XXL-bedrijven) onderscheiden we drie typen banen; operationele, tactische en strategische banen.

- De operationele banen, zijn functies met een uitvoerend karakter zoals logistiek/warehouse medewerker, vrachtwagenchauffeurs, inpakkers, orderpickers en dergelijke, waarbij fysiek werk vaak een rol speelt. Personen met een opleiding tot en met MBO-2 vervullen deze banen.
- De tactische beroepen betreffen functies met een controlerend en organiserend karakter (leidinggevenden, planners, technisch personeel). Deze functies worden ingevuld vanaf MBO 3. Overigens zien we ook 'doorgroei' van mensen met een MBO-2 niveau naar MBO-3 of 4 functies.
- Tot slot zijn er de strategische banen. Dit zijn banen op een hoger abstractieniveau, zoals managers, analisten en directie. Hierbij is het opleidingsniveau van HBO of WO-niveau.

Als we kijken naar de functies in een distributie-/logistieke vestiging, dan gaat het onder andere om logistiek medewerkers en orderpickers (van laagopgeleid tot MBO-2 niveau), administratief medewerkers (MBO 4 en HBO-niveau), supervisors/teamleiders (MBO-4 en HBO-niveau) en management (HBO en WO niveau). Dit beeld vertekend enigszins op de werkvloer. Immers, een logistiek medewerker kan doorgroeien tot teamleider zonder dat hij of zij een hoger opleidingsniveau heeft behaald. Wel stimuleren werkgevers een leven lang leren en/of cursusaanbod.

Op basis van diverse businesscases en eerder advieswerk schatten we dat 70 – 80% van het personeel bij een logistiek bedrijf een operationeel werkniveau heeft. Het aandeel tactisch personeel ligt op circa 15 tot 20% en het aandeel strategisch personeel ligt op circa 5 tot 10%. Deze verdeling in werkniveau is afhankelijk van meerdere indicatoren. We zien dat bedrijven met een sterke backoffice of hoofdkantoorfunctie een hoger aandeel tactisch personeel bedrijven. Verder zien we dat de toenemende complexiteit in de supply chain (lees: robotisering / automatisering) en daarmee ook in de warehouses gepaard gaan met een hoger (gewenst) opleidingsniveau. Hier ligt daarmee ook een zekere sturing voor de hand. De maakbaarheid is echter vaak weerbarstig omdat bedrijven zich niet tegelijkertijd aanmelden voor vestiging, maar juist per bedrijf een afweging gemaakt moet worden.

De impact van automatisering en robotisering op werkgelegenheid is een veelbesproken thema als het gaat om de ontwikkeling van de arbeidsmarkt. Automatisering en robotisering kan plaatsvinden in

diverse operationele processen in een distributiecentrum, namelijk *pallet picking*, *case picking*, *item picking* en het *packing* proces. De verwachting is dat met name in de item picking en het packing proces de grootste impact zal zijn voor de hoeveelheid banen in een distributiecentrum, maar is sterk afhankelijk van de producten die in een distributiecentrum opgeslagen liggen (en de doorloop van die goederen). Waarom investeren bedrijven in automatisering en robotisering? We zien hiervoor een vijftal dominante redenen, namelijk:

1. Groei van e-commerce (er moet veel meer kleine pakketjes gehandeld worden ten opzichte van de filiaalbelevering)
2. Tekort aan arbeidskrachten (er zijn veel meer mensen nodig dan er beschikbaar zijn)
3. Reductie van operationele kosten (er is simpelweg de noodzaak kosten te reduceren in een distributiecentrum)
4. De productiviteit gaat omhoog (snelheid, betrouwbaarheid, consistentie)
5. De belasting van werknemers wordt beter (minder vaak bukken en tillen).

Robotisering zorgt voor een verschuiving in het gevraagde opleidingsniveau. De verschuiving zal voltrekken in een scenario waarin laagwaardige functies verdwijnen, maar juist meer behoefte is aan hogere functies om de logistieke processen en systemen (ICT) te bewaken en goed te laten functioneren. We hebben het dan bijvoorbeeld over de hogere MBO-niveaus (MBO4), maar ook HBO en WO functies.

Ten aanzien van de 'dichtheid' in banen zien we een sterke variatie tussen bedrijven. Het verschil wordt met name verklaard door de waarde van het opgeslagen product en de omloopsnelheid in het distributiecentrum. Grof gezegd: hoe hoger de waarde van het product, des te meer arbeid. Met name e-commerce, medtech, high-tech logistieke activiteiten hebben gemiddeld genomen meer arbeidsplaatsen per hectare. Hier dwars doorheen loopt dan of bedrijven wel of niet automatiseren/robotiseren. Ook hier geldt dat de waarde van het opgeslagen product vaak doorslaggevend is in die keuze. Tegelijkertijd zijn er koplopers en volgers binnen de logistieke sector.

Onderstaande tabel geeft een aantal dominante kenmerken per logistiek segment (functionele benadering). Let wel: het betreft hier gemiddelden. Per bedrijf en per vestiging kan dit verschillen.

Segment	Logistiek dienstverleners	Retailers	E-commerce	Producenten en verladers
Verdeling arbeid naar functieniveau	L: 70% M: 20% H: 10%	L: 60% M: 25% H: 15%	L: 50% M: 35% H: 15%	L: 50% M: 40% H: 10%
Aandeel arbeidsmigranten op totaal	20-40%	30-60%	20-40%	10-40%
Indirect (werkgelegenheids) effect	0,35	0,40	0,25	0,45
Mate van automatisering	Gemiddeld	Gemiddeld	Hoog	Hoog

Logistiek vastgoed in Rivierenland

Rivierenland heeft zich afgelopen jaren sterk ontwikkeld als logistieke regio. De logistieke vastgoedvoorraad is gegroeid van circa 1 miljoen vierkante meter in 2014 naar 1,5 miljoen vierkante meter in 2023. Gelet op recente ontwikkelingen is de verwachting dat deze voorraad nog door zal groeien tot een krappe 2 miljoen vierkante meter zodra alle nieuwbouwplannen (op Medel, Kellen, Haaften en elders in de regio).

Niet alle logistiek vastgoed is gebouwd op een XXL kavel (>4 hectare). Tweederde van het logistiek vastgoed (in omvang) is wel gevestigd op een kavel groter dan 4 hectare, terwijl dus 1/3^e van de vastgoedvoorraad niet op een XXL kavel gebouwd is.

Logistiek vastgoed is daarmee niet alleen maar grootschalig en op een XXL kavel gebouwd. Er is ook nog een grote groep DC's die gebouwd zijn op kleinere kavels en die kleiner van omvang zijn.

In paragraaf 3.1 zoomen we nader in op de ruimtevraag die we verwachten vanuit XXL-kavels.

2.5 Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen Rivierenland

Toekomstbestendige werklocaties zijn van cruciaal belang voor de economische en sociale vitaliteit van de regio. Toekomstbestendige werklocaties dragen onder andere bij aan een prettige werkomgeving, weerbaarheid tegen extremere weersomstandigheden en meer biodiversiteit. Over het algemeen is de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Rivierenland vergelijkbaar met andere regio's in de provincie: Rivierenland scoort net wat lager dan het Gelderse gemiddelde⁹. Vooral op sociaaleconomisch vlak lopen de bedrijventerreinen wat achter. Dit komt voornamelijk doordat een groot deel van de bedrijventerreinen geen organisatiegraad heeft. Wel valt op dat de terreinen in Rivierenland relatief weinig veroudering kennen: het vastgoed is nog relatief 'jong' en kan met enkele lichte maatregelen op peil blijven.

Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen

Gemeenten en regio hechten groot belang aan het bieden van toekomstbestendige werklocaties. Binnen de regio wordt daarom gewerkt aan de toekomstbestendigheid.

Via de Regio Deal Fruitdelta Rivierenland draagt het Rijk middelen bij voor het investeren in de toekomstbestendigheid van wonen, ondernemen en leven. Dit heeft het Rijk begin 2025 bekend gemaakt. Op deze manier heeft de regio middelen tot haar beschikking om te investeren in toekomstbestendige werklocaties. Aan onder andere de volgende acties wordt gedacht¹⁰:

- Het realiseren van collectieve energie-oplossingen op minimaal 6 bedrijventerreinen.
- Investeren in minimaal 6 circulaire ketens om grondstoffen lokaal te vervaardigen en te behouden;
- Bieden van opleidingen aan minimaal 25 bedrijven in de logistieke sector, met focus op data en AI;
- Verduurzamen van tuinbouwclusters met aandacht voor duurzame energie en waterbenutting;
- Toekomstbestendig maken van de Fruit Tech Campus voor samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs;
- Realiseren van 80 tot 120 projecten via de HAN Hub (2026-2028) met inzet van studenten en betrokkenheid van meer dan 100 organisaties;
- Helpen van 400 bedrijven via het Digilab met inzet van 150 leerlingen en studenten.

Het Groenblauw Raamwerk Rivierenland is een gezamenlijk initiatief van verschillende partijen, onder andere de regiogemeenten, de provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. Het richt zich op het versterken van de biodiversiteit, landschappelijke kwaliteit en het toewerken naar een klimaat-robust watersysteem in de regio. Voor de bedrijventerreinen zijn er specifieke maatregelen in opgenomen:

- Het aanleggen van groene daken en gevels;
- Implementatie van doorlatende bestrating en natuurlijke waterbuffers om wateroverlast te verminderen;
- Stimuleren van het gebruik van duurzame energiebronnen;
- Aanleg van groene corridors en ecologische verbindingzones ter behoeve van de biodiversiteit.

Concrete maatregelen op de bedrijventerreinen

Op verschillende terreinen in de regio wordt er concreet gewerkt aan de toekomstbestendigheid, of zijn hier plannen voor.

Bedrijventerrein De Wildeman in Zaltbommel is benoemd tot een "Living Lab" binnen het programma Werklandschappen van de Toekomst. Dit betekent dat het terrein fungeert als een proeftuin waar onderzoek en innovatie plaatsvinden om bedrijventerreinen duurzamer en toekomstbestendiger te

⁹ Onderzoek Bureau Buiten (2019)

¹⁰ Aanvraag Regio Deal FruitDelta Rivierenland (2024)

maken. Er wordt onder andere onderzoek gedaan naar de koelende waarde van groene gevels en het effect van een groene werkomgeving op de gezondheid en productiviteit van werknemers. Ook wordt het terrein klaargestoomd om beter bestand te zijn tegen schade door extreme weersomstandigheden zoals wateroverlast, droogte en hitte.

Op de Pavijen in Culemborg wordt richting 2040 gewerkt aan duurzaam ruimtegebruik, duurzaamheid en bereikbaarheid. Dit als onderdeel van de transformatie van het stationsgebied en de verplaatsing van enkele bedrijven die hier nu gevestigd zijn.

Bedrijventerrein Medel krijgt als eerste van Nederland een zelfvoorzienende energiehub.

Verschillende gemeenten hebben plannen voor het revitaliseren/herstructureren van terreinen.

In de RPW afspraken moet aandacht zijn voor verdere stappen die gemeenten willen zetten op dit vlak. Welke bedrijventerreinen zijn toekomstbestendig en welke nog niet? Wat nodig om ze toekomstbestendig te maken, in lijn met de ingezette provinciale beleidslijn en de maatschappelijke opgaven (energietransitie, biodiversiteit, water, circulariteit).

Mogelijkheden tot intensiveren van het huidige ruimtegebruik

In 2022 heeft Stec Groep een onderzoek uitgevoerd naar de intensiveringspotentie¹¹ van de bedrijventerreinen in Rivierenland. Dit onderzoek bestaat uit drie onderdelen. Eerst is voor alle terreinen groter dan 4 hectare onderzocht wat de intensiveringspotentie is. Hierbij is gekeken naar verschillende aspecten van het huidige ruimtegebruik: Floor Space Index (FSI), leeftijd van het vastgoed, terreinquotiënt, ontwikkeling van banen en de leegstand. Deze aspecten samen geven een beeld van in hoeverre intensivering kansrijk op een kavel. Vervolgens is voor de zes terreinen met de hoogste intensiveringspotentie een verdiepende analyse uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de benutting van het bouwvlak en de benutting van de bouwhoogte. Deze zes terreinen zijn: 't Hulster (Buren), Pavijen I-IV (Culemborg), Latenstein (Tiel), Zeiving Noord en Zuid (West-Betuwe) en Van Voordenpark I (Zaltbommel).

Over het algemeen is de intensiveringspotentie van de bedrijventerreinen in Rivierenland gemiddeld met het provinciale gemiddelde: in Rivierenland hebben de terreinen gemiddeld een ontwikkelpotentie van 2,4, terreinen in de gehele provincie Gelderland scoren gemiddeld een 2,3. Op basis van de verdiepende analyse concluderen we dat over het algemeen de bouwvlakken op deze terreinen nog relatief extensief benut worden. Dit komt overigens mede door de aanwezigheid van watergebonden terreinen: de bouwvlakken van deze kavels zijn vaak extensief bebouwd door het soort bedrijvigheid. In totaal is circa 4% van de totale uitgegeven oppervlakte nog niet bebouwd. Deels komt dit doordat sommige uitgegeven kavels nog niet bebouwd zijn, maar ook een deel van de uitgegeven ruimte heeft nog onbenut potentieel. Verder valt er nog aanzienlijk wat ruimte te winnen door meer gebruik te maken van de maximale bouwhoogten. Het onderzoek schat de potentiële ruimtewinst van de totale voorraad vastgoed in op circa 8 tot 10%. Per terrein zijn er uiteraard grote verschillen in het ruimtegebruik.

¹¹Met intensiveringspotentie bedoelen de potentiële ruimtewinst die binnen de bestaande uitgegeven bedrijventerreinenvoorraad aanwezig is.

Wat typeert het economisch profiel van Rivierenland?

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 haar een onderscheidende positie geeft 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 **maakindustrie en logistieke sector**. Verwerking, bewerking, machinebouw en vervoer en opslag zijn ontstaan als direct gevolg van de sterke primaire sector in de regio.

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.

Rivierenland heeft een gunstige ligging centraal in het land, wat bijdraagt aan haar sterke logistieke positie. De aanwezige logistieke bedrijven in de regio kennen **een nationale en regionale marktoriëntatie**.

Innovatie is beperkt aanwezig vanwege het ontbreken van kenniscentra, maar er is wel innovatie op de werkvloer als onderdeel van werkprocessen. Publieke en private partijen investeren jaarlijks circa 100 miljoen euro in R&D. Via het Regionaal Investeringsfonds (nu Regionaal Stimuleringsfonds) worden investeringen financieel ondersteund wanneer hiermee de regionale economische ambities gerealiseerd worden.

De regio heeft een **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 inhuur van arbeidsmigranten. De sterke vertegenwoordiging van **arbeidsmigranten** in bepaalde sectoren brengt vraagstukken met zich mee, zoals het huisvestingsvraagstuk.

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 op de arbeidsmarkt.

3. Marktsituatie

3.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen

In deze paragraaf gaan we in op de vraag en het aanbod naar bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijventerrein bestaat uit de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele. Het aanbod bestaat uit het beschikbare planaanbod in de regio. Aan het eind van deze paragraaf confronteren we de vraag met het aanbod, wat resulteert in de ruimtebehoefte voor de regio Rivierenland en daarmee gevoel geeft voor de planningsopgave van nieuwe bedrijventerreinen.

Uitbreidingsvraag

Kwantitatieve uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag is geraamd op basis van de bedrijventerreinenprognose voor de provincie Gelderland uit 2023. Deze prognose schetst de ruimtevrage vanuit bedrijven als gevolg van autonome ontwikkeling van de economie, op basis van voorspellingen ten aanzien van de ontwikkeling van diverse indicatoren (macro economische groeiverwachtingen, sectorale groeiverwachtingen, werkgelegenheidsontwikkeling, ontwikkeling beroepsbevolking, impact transitie, etc.). De prognose is nog geen planningsopgave: het geeft puur de verwachte ruimtevrage weer. We updaten de prognose waarmee we de marktsituatie per Q1 2025 op de bedrijventerreinen in de regio kunnen illustreren.

Tabel 5: Totale uitbreidingsvraag regio Rivierenland in netto hectare

	EIB laag	EIB hoog
2025 t/m 2030	68	122
2031 t/m 2040	33	162
2025 t/m 2040	101	284

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

Kwalitatieve uitbreidingsvraag

We splitsen de verwachte uitbreidingsvraag kwalitatief uit naar type werkmilieu. Dit doen we op basis van kengetallen van de provincie Gelderland. Circa 40% van de uitbreidingsvraag gaat uit naar een regulier werkmilieu (regulier mkb). Circa 15% gaat naar verwachting uit naar grootschalige HMC-locaties en ruim 40% van de vraag doet zich voor in het XXL-logistieke milieu. Tot slot gaat zo'n 5% van de vraag uit naar stedelijk gemengd/interactiemilieu.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Rivierenland 2025 t/m 2040 in hectare

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	4	22
Regulier	38	105
XXL-logistiek	41	104
Grootschalig HMC	19	53
Totaal	101	284

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op gehele getallen.

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat grootschalige logistiek op basis van een autonome ontwikkeling een grote ruimtevrager in Rivierenland blijft voor de periode tot en met 2040. Circa 1/3^e van de ruimtevrage die wordt verwacht komt van logistieke bedrijven met een kavel groter dan 4 hectare. Het gaat om bedrijven die in Rivierenland doorgroeien, maar ook om bedrijven die zich in Rivierenland willen vestigen. Inschatting is dat het voor 60% van de bedrijven gaat om bedrijven die nu al in de regio gevestigd zijn en 40% bedrijven van buitenaf.

Aanbod van grootschalige locaties voor hogere milieucategorieën (HMC) wordt steeds schaarser

Voor het werkmilieu grootschalig HMC verwachten we voor de periode tot en met 2040 circa 19 tot 53 hectare ruimtevrage. Tegelijkertijd zien we dat het aanbod aan HMC-locaties steeds schaarser wordt, met name de watergebonden HMC-locaties. Bijvoorbeeld doordat de ruimte concurreert met andere functies zoals wonen, maar ook doordat kavels nog niet optimaal benut worden, bijvoorbeeld doordat er bedrijven gevestigd zijn met een lagere milieucategorie of bedrijven die geen gebruik maken van de kadefaciliteiten. Dit terwijl (watergebonden) HMC-locaties in potentie belangrijke knooppunten zijn in de circulaire transitie, bijvoorbeeld voor de op- en overslag en verwerking van circulaire bulkstromen. Daarom is het van de regio van belang om de (watergebonden) HMC locaties te behouden en zo optimaal mogelijk te benutten.

Een deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen in Rivierenland biedt mogelijkheden voor vestiging van bedrijven uit hogere milieucategorieën. Een groot deel hiervan is ook daadwerkelijk ingevuld met dergelijke bedrijven, Toch zien we ook dat plekken waar milieucategorie 4 of 5 mogelijk is ingevuld zijn met bedrijven in een lagere milieucategorie, omdat de gemeente hier nog niet (goed) op kan sturen. Ook watergebonden kavels worden niet altijd optimaal benut. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling op bedrijventerrein Kellen (voormalige glasfabriek), waar een watergebonden kavel (met ruimte voor bedrijven tot en met milieucategorie 5) ingevuld wordt met een droog logistiek bedrijf (milieucategorie 3).

Als we kijken naar het beschikbare aanbod (hard planaanbod), dan blijkt dat er maar zeer beperkt ruimte geboden wordt voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Ook in het zachte planaanbod worden weinig tot geen kavels ontwikkeld met een hogere milieucategorie. Hier ligt dus een mismatch tussen vraag en aanbod in de toekomst, tenzij de regiogemeenten ruimte op bestaande locaties vrij kunnen krijgen voor hergebruik.

Marktvraag voor XXL-logistiek

Voor de periode 2025 tot en met 2040 verwachten we vanuit de XXL-logistiek een ruimtevrage van circa 41 tot 104 hectare. Welk deel van de ruimtevrage is dan lokaal/regionaal geworteld of heeft binding met de regionale economie? Uit de analyse van de XXL-kavels in Rivierenland blijkt dat een deel van de huidige logistieke XXL bedrijven lokaal tot regionaal georiënteerd is (denk aan bedrijven die regionaal leveren/bezorgen). Daarnaast heeft een deel van de bedrijven regionale roots of zijn verbonden met de regionale economie (denk aan partijen die van origine uit Rivierenland afkomstig zijn, gelieerd zijn aan de agribusiness of andere bedrijven in Rivierenland of nu al ruim 15 jaar in de regio gevestigd zijn).

Als we er van uit gaan dat in de toekomstige ruimtevrage van logistieke bedrijven ongeveer de helft van de vraag afkomstig is vanuit lokaal tot regionaal gewortelde bedrijven, dan verwachten we een ruimtevrage vanuit XXL van 20 tot ruim 50 hectare voor de periode tot 2040.

Vervangingsvraag bedraagt circa 8,5 hectare op korte termijn

De verwachting is dat er op korte tot middellange termijn sprake zal zijn van een aantal transformatie/vervangingsopgaves. De provincie Gelderland stelt als voorwaarde voor meetellen van de

vervangingsvraag dat het project binnen nu en maximaal vier jaar wordt uitgevoerd en dat financiële dekking aanwezig is. In de gemeente Culemborg speelt op dit moment de transformatie van (een deel van) bedrijventerrein Pavijen I. In eerste instantie gaat het om zo'n 10 hectare bruto die de gemeente actief gaat herontwikkelen. In een later stadium (na 2029) volgt er nog 14 hectare. Daarnaast transformeert de gemeente West-Betuwe de oude locatie van Welkoop (onderdeel bedrijventerrein Lingewaarden) naar wonen. Het gaat om een locatie van 1,5 hectare. Verder wordt het Veilingterrein in Tiel getransformeerd van werklocaties naar wonen. Het gaat om ongeveer 1,6 hectare. Voor een deel van deze transformaties hebben gemeenten aangegeven dat er geen bedrijven voor hoeven te verplaatsen. In dat geval is er geen sprake van daadwerkelijke vervangingsvraag. In totaal gaat het voor de periode binnen nu en vier jaar om 8,5 hectare daadwerkelijke vervangingsvraag. Voor de periode na 2029 is er sprake van circa 14 hectare daadwerkelijke vervangingsvraag.

Tabel 7: Transformatieplannen bedrijventerreinen regio Rivierenland

Periode	Gemeente	Bedrijventerrein	Opp. (ha)	Vervangingsvraag
Voor 2029	Tiel	Veilingterrein	1,6	-
Voor 2029	Culemborg	Pavijen I	10	7
Voor 2029	West-Betuwe	Lingewaarden ¹²	1,5	1,5
Na 2029	Culemborg	Pavijen I	14	14
Na 2029	Tiel	Latenstein	4	0

Bron: input gemeenten en Stec Groep (2025)

Totale ruimtevraag in 2025 t/m 2030 bestaat uit maximaal 131 hectare netto

De uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag maken samen de totale ruimtevraag. Hierbij kijken we naar de periode tot en met 2030 en naar de periode 2031 tot en met 2040. Voor de periode tot en met 2030 bedraagt de totale ruimtevraag 77 tot 131 hectare. Voor de periode erna gaat het om 33 tot 162 hectare aan uitbreidingsvraag en mogelijk aanvullend hierop 14 hectare aan ruimtevraag door transformatie. De totale ruimtevraag t/m 2040 bedraagt circa 124 tot 307 hectare.

Figuur 22: Totale ruimtevraag voor regio Rivierenland in netto hectare

Type vraag	2025 t/m 2030	2031 t/m 2040	2025 t/m 2040
Uitbreidingsvraag	68 tot 122	33 tot 162	101 tot 284
Vervangingsvraag	8,5	14	22,5
Totaal	77 tot 131	47 tot 176	124 tot 307

Bron: Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023), input gemeenten, bewerking Stec Groep (2025)

Indicatieve doorvertaling naar ruimtevraag per gemeente

We maken per gemeente een inschatting van de ruimtevraag voor de periode nu tot 2030 en 2030 t/m 2040. Dit doen we op basis van de volgende drie parameters:

- 1 Aandeel in uitgifte bedrijventerreinen over periode 2014-2023 (IBIS Gelderland);
- 2 Aandeel in totale voorraad bedrijventerrein, peildatum januari 2025 (IBIS Gelderland);

¹² Mogelijk wordt in de toekomst een groter deel van Lingewaarden getransformeerd. Dit is vooralsnog niet concreet.

3 Aandeel in totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen (PWE, 2023).

Per parameter berekenen we het aandeel van de betreffende gemeente binnen het totaal van de regio Rivierenland. Op basis van de gemiddelden van deze parameters maken we een inschatting van het aandeel in de ruimtevraag per gemeente. Uitgaande van een totale ruimtevraag van 77 tot 131 hectare t/m 2030 en 47 tot 176 hectare van 2031 t/m 2040, betekent dit onderstaande verdeling. Deze verdeling is indicatief. Immers, aanbod kan ook voor een tijdelijk effect zorgen in een gemeente. Bovendien: in de cijfers en verdeling wordt nu alle ruimtevraag meegenomen. Indien de regio ervoor kiest om een aandeel in de ruimtevraag niet te faciliteren, dan neemt ook de totale ruimtevraag af en wordt de verdeling per gemeente mogelijk anders.

Tabel 8: Kwantitatieve vraagverdeling per gemeente in netto ha (inclusief vervangingsvraag)

Gemeente	Aandeel (%)	2025 t/m 2030		2031 t/m 2040	
		EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Buren	4%	3	5	1	7
Culemborg	11%	15	21	18	32
Maasdriel	6%	4	7	2	10
Neder-Betuwe	10%	7	12	3	16
Tiel	26%	18	32	9	42
West Betuwe	23%	18	30	8	38
West Maas en Waal	5%	3	6	2	8
Zaltbommel	15%	10	18	5	24
Totaal regio	100%	77	131	47	176

Bron: IBIS Gelderland (2025), Behoefteraming werklocaties Gelderland (2023), bewerking Stec Groep (2025)

Additionele vraag

Er is ook ruimtevraag vanuit grote, incidentele economische ontwikkelingen die afwijken van het bestaande economische profiel van een regio en daarom niet onderdeel zijn van de uitbreidingvraag; dit heet additionele vraag. Dit betreft bijvoorbeeld de vestiging van nieuwe, grootschalige bedrijven op bedrijventerreinen of de behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen voor energie-infrastructuur door de energietransitie. Deze vraag is moeilijk te voorspellen. In deze paragraaf onderscheiden we twee soorten additionele vraag die we als kansrijk inschatten voor de regio Rivierenland:

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Indien er beleidsmatig een andere wens ontstaat kan dit tot onvoorziene ruimtevraag op bedrijventerreinen leiden.
- **Energie-infrastructuur:** In de Rivierenland speelt de realisatie van een Smart Energy Hub (bv. Medel Afronding, Wildeman Zaltbommel), kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Ook worden diverse 150/20kv stations nieuw gebouwd, vervangen of uitgebreid. Welke ruimtelijke impact dit exact heeft op bedrijventerreinen, is vooralsnog onbekend. Zaak is om hier meer grip op te krijgen nu plannen steeds concreter worden.

Van het uitgifbare aanbod ongeveer 7 hectare daadwerkelijk uitgifbaar

In totaal is er volgens IBIS Gelderland 2024 nog circa 65 hectare uitgifbaar op de bedrijventerreinen in regio Rivierenland. Hiervan is circa 7 hectare daadwerkelijk direct uitgifbaar. Het gaat om enkele hectares op een drietal terreinen: Hondsgemet Zuid (West Betuwe), Zeiving Noord-West (West Betuwe) en Burg. Posweg/Kraaijenhoef (Zaltbommel). Verder is er nog circa 26 hectare niet-direct uitgifbaar in de regio. Tot slot is er circa 30 hectare onder optie. Op bedrijventerrein Kellen zijn nog herontwikkelmogelijkheden op de voormalige glasfabrieklocatie.

Tabel 9: Uitgifbaar aanbod per bedrijventerrein in hectare

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgifbaar	Niet direct uitgifbaar	Onder optie	Status bestemmingsplan
Culemborg	Pavijen V	-	5	-	Vastgesteld en onherroepelijk
Neder-Betuwe	Bonegraaf Oost uitbreiding	-	0,5	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Casterhoven bedrijvigheid	-	0,2	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Poort van Ochten	-	1,1	-	Vastgesteld en onherroepelijk
Tiel	Bedrijvenpark Medel Afronding (fase 2)	-	10	11,5	Vastgesteld
	Kellen	-	-	1,8	Vastgesteld en onherroepelijk
West Betuwe	Beesd Noord Homburg	-	0,5	0,1	Vastgesteld en onherroepelijk
	Hondsgemet Zuid	1	-	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Kerkwaard uitbreiding	-	5,1	10	Vastgesteld en onherroepelijk
	Nieuwe Steeg	-	1,1	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Waardenburg West uitbreiding	-	2,4	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Zeiving Noord-West	1	-	-	Vastgesteld en onherroepelijk
West Maas en Waal	Veesteeg Zuid-West	-	-	4,5	Vastgesteld en onherroepelijk
	Industrieterrein Wamel	-	-	1,5	Vastgesteld en onherroepelijk
Zaltbommel	De Wildeman 1 (Veilingweg)	1	-	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	De Wildeman 1	3	-	-	Vastgesteld en onherroepelijk
	Rondgang 2 Gameren	-	-	5	
Totaal		6,0	25,9	28,9	65,8

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

(Zachte) plannen

Naast het harde aanbod zijn er (zachte) plannen voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. De tabel op de volgende pagina toont het overzicht van alle zachte plannen, inclusief de planstatus.

Tabel 10: (Zacht) planaanbod in regio Rivierenland¹³

Gemeente	Plannaam	Profiel	Aantal ha. netto	Opmerking
Buren	Uitbreiding Beusichem De Meent	Lokaal	4 ha	Ontwikkelaar werkt aan planvorming voor locatie
Buren	Zoekgebied Uitbreiding Hulster	Lokaal	2 ha	Voorstel om voor gemeente Buren 10 hectare ontwikkelruimte te bieden die op één of meerdere locaties ingevuld kan worden. Gemeente Buren 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 binnen de gemeente	Lokaal/regionaal	16 ha	
Buren	Zoekgebied Uitbreiding Hofstede	Lokaal	9 ha	
Buren	Zoekgebied Uitbreiding Homoetstraat	Lokaal	6 ha	
Culemborg	Beesdseweg	Lokaal/regionaal	0,8 ha	Locatie valt onder het bestemmingsplan Pavijen I tm 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	5 tot 10 ha	Gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd
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. Voorstel om voor gemeente Maasdriel in deze RPW periode 15 hectare ontwikkelruimte te bieden. Meest concreet is Poort van Maasdriel Zuid. 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. Er worden vervolgstappen gezet. Mogelijk nog een vervolgfase (30-40 hectare). Voorstel om voor gemeente Maasdriel in deze RPW periode 15 hectare ontwikkelruimte te bieden. Meest concreet is Poort van Maasdriel Zuid. Er is daarnaast nog extra ontwikkelpotentie in dit gebied. Voorkeur is het uitbreiden van bestaand bedrijventerrein om hier synergievoordelen te halen.

¹³ In Neder-Betuwe is een eerste fase van het Tree Valley Business Centre gerealiseerd. Het betreft een specifieke bedrijfslocatie voor agribusiness (en hoofzakelijk laanboomteelt gerelateerde) bedrijven. De locatie heeft een aparte status in het RPW en is geen bedrijventerrein als zodanig. Gemeente werkt aan tweede fase van deze bedrijfslocatie.

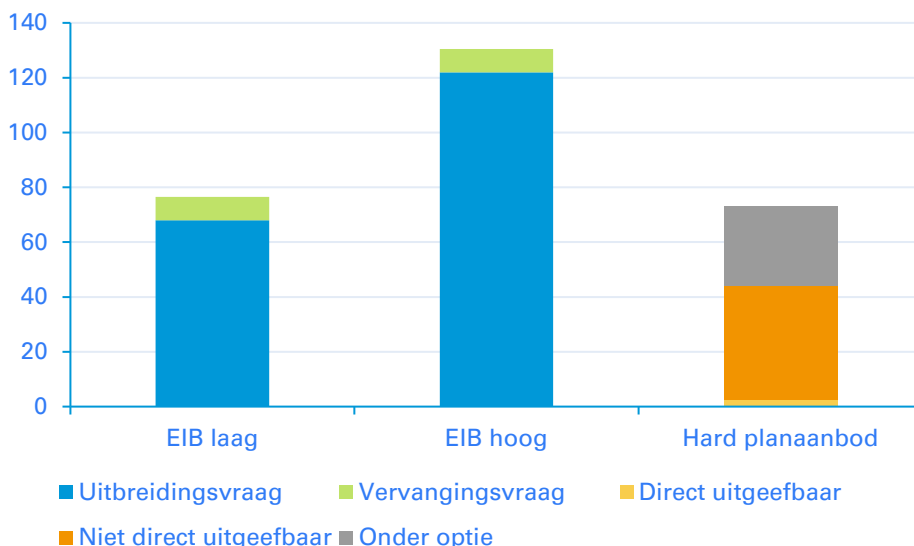
Neder-Betuwe	Walenhoek West	Regionaal	3,3 ha	Er ligt een vastgesteld bestemmingsplan voor de locatie
Neder-Betuwe	Uitbreiding Bedrijventerrein Neder-Betuwe	Lokaal/regionaal	12-16 ha	De gemeente start met gemeentebreed locatieonderzoek naar één of meerdere geschikte locaties om dit terrein te realiseren.
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 grootschalig	26 ha	Masterplan Q2 gereed incl. aanduiding type bedrijven. Uitdaging verkeertechnisch is de aanpak provinciale weg. Deels voor XXL-doelgroep
West-Betuwe	Ophemert/De Geer (fase 1)	Lokaal	3 ha	Behoeftedonderzoek nog niet uitgevoerd. Bestemmingsplan 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 verplaatsers.
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/afronding van ontwikkeling industrieterrein Wamel.
Zaltbommel	De Wildeman III	Regionaal	6,7 ha	Er ligt een ontwerp bestemmingsplan voor het gebied
Zaltbommel	Locatie Spoorzone	Regionaal	1,5-2 ha	Mogelijkheden afhankelijk van eventuele verbreding A2
Zaltbommel	Nederhemert & Aalst	Lokaal	5 ha	Ruimtelijke visie wordt momenteel opgesteld.

Netbeheerder Liander signaleert dat het onmogelijk is om alle terreinen uit het RPW te realiseren als gevolg van overbelasting van de energie-infrastructuur. Slimme oplossingen zijn noodzakelijk, maar niet gemakkelijk. Wetgeving speelt hierbij regelmatig wel een complicerende rol. Op Medel en Wildeman zijn initiatieven voor een Smart Energy Hub. Prioritering van de realisatie van de terreinen wordt hierbij als een noodzakelijke nadere uitwerking van het RPW gezien. Het aansluiten van bedrijven/bedrijventerreinen dient te passen binnen de capaciteitsplanning van Liander en Tennet.

Confrontatie tot en met 2030

- De uitbreidingsvraag voor de periode 2025 t/m 2030 bedraagt circa 68 tot 122 hectare.
- Bovenop de uitbreidingsvraag komt nog circa 8,5 hectare vervangingsvraag.
- De totale ruimtevraag voor de periode tot en met 2030 bedraagt daarmee **77 tot 131** hectare.
- Het uitgeefbare planaanbod bedraagt **66 hectare**. Hiervan is er circa 7 hectare daadwerkelijk uitgeefbaar. 30 hectare is onder optie. Indien deze opties allemaal passeren, dan is dit een invulling van de ruimtevraag die is geprognosticeerd.
- De ruimtebehoefte bedraagt de totale ruimtevraag minus het uitgeefbare planaanbod. Voor de regio Rivierenland bedraagt de ruimtebehoefte voor de periode tot en met 2030 daarmee **11 tot 65** hectare.
- Voor de periode na 2030 (t/m 2040) bedraagt de totale ruimtevraag circa **47 tot 176 hectare**, waardoor er een nog grotere ruimtebehoefte ontstaat indien alle vraag gefaciliteerd wordt.

Figuur 23: Confrontatie tussen ruimtevraag en hard planaanbod t/m 2030 regio Rivierenland



Bron: Stec Groep (2025)

Belemmeringen van invloed op vraag-aanbodconfrontatie

Een belangrijke randvoorwaarde bij deze confrontatie is dat er geen (grote) beperkingen zijn in de beschikbaarheid van bijvoorbeeld arbeid, stroom, water, stikstofruimte, et cetera. We zien echter dat dit noodgedwongen steeds meer de investeringsdynamiek van bedrijven drukt. De vraag is er wel vanuit bedrijven, maar het is lastig plannen realiseren door alle beperkingen. In 2023 zagen we daardoor landelijk een terugval in de ruimtevraag op bedrijventerreinen van 40%. Deze terugval kwam vooral voor rekening van het tweede halfjaar. Ook in de eerste helft van 2024 is een verdere afname (circa 25%) van de dynamiek zichtbaar. Dit past in het beeld van onder meer de NVM die constateert dat netcongestie, maar ook ruimtegebrek het bedrijfsleven remmen. Naast het drukkend effect op de vraag heeft dit ook een effect op de aanbodzijde. Immers, het is zeer lastig om nieuwe bedrijventerreinen op het stroomnet aangesloten te krijgen.

4. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk belichten we de trends en ontwikkelingen die afkomen op de regio Rivierenland. In het bijzonder gaan we in op welke impact deze trends en ontwikkelingen hebben op de bedrijventerreinen.

4.1 Trends en ontwikkelingen

Energietransitie

Vanuit het klimaatakkoord werken we in Nederland aan de energietransitie. We doen dit om de opwarming van de aarde tegen te gaan (CO₂-uitstoot verminderen), een gezonder leefmilieu te realiseren en de afhankelijk van energie uit het buitenland te verminderen. De energietransitie is een overgang naar een nieuw systeem. In dit systeem is de energievoorziening structureel anders van aard en vorm dan nu. Het gaat om een overgang van fossiele naar duurzame energie en van een centrale naar een meer decentrale energieopwekking.

De energietransitie heeft een grote maatschappelijke impact. De gebouwde omgeving, zoals huizen, kantoren en bedrijfspanden, moeten verduurzaamd worden. Denk aan betere isolatie en het vervangen van CV-ketels op aardgas door warmtepompen, aardwarmte of industriële restwarmte. Ook het vervoer moet emissieloos worden door elektrisch rijden of op waterstof. De enorme elektrificatie van productie en transport vraagt ook grote investeringen in uitbreiding van de netcapaciteit. Op dit moment kan het netwerk al deze elektriciteitsvraag en -aanbod niet aan. In grote delen van regio Rivierenland is sprake van netcongestie. Grootverbruikers van energie kunnen daardoor geen aansluiting krijgen en het is niet mogelijk om bestaande aansluitingen te verzwaren. Dit remt verduurzaming van bedrijven, maar ook potentiële economische groei.

Wat betekent dit voor de bedrijventerreinen in Rivierenland?

De energietransitie heeft ingrijpende gevolgen voor de bedrijventerreinen in Rivierenland. Vrijwel alle bedrijven in de regio zullen hiermee te maken krijgen, zowel in termen van verduurzaming van hun eigen gebouwde omgeving als bij de aansluiting van nieuwe ontwikkelingen. Deze transitie vraagt om aanzienlijke aanpassingen en investeringen, maar biedt ook kansen voor groei en innovatie, vooral voor middelgrote en kleine bedrijven (MKB) die zich richten op energiebesparing en het benutten van nieuwe energiebronnen. Dit nieuwe energienetwerk zal vragen om een andere infrastructuur, wat extra ruimte vraagt op de bedrijventerreinen. Eén van de grootste uitdagingen in de energietransitie is de beperkte capaciteit van het huidige energienetwerk op de bedrijventerreinen in Rivierenland. Deze beperking kan tijdelijk een rem zetten op de uitbreiding en verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is daarom urgent. Zonder adequate netcapaciteit kunnen bedrijven immers niet volledig profiteren van de voordelen van elektrificatie en duurzame energiebronnen, wat de verdere economische ontwikkeling kan vertragen.

Grondstoffen- en circulaire transitie

Het grondstoffenverbruik in Nederland is goed voor 45% van de uitstoot van broeikasgassen. Door het gebruik te verminderen (afzien, heroverwegen of efficiënter maken van producten), verlengen (hergebruik, reparatie, opknappen, etc.), vervangen (duurzame alternatieven, zoals plantbased grondstoffen) en door hoogwaardige verwerking (recyclen) kan deze impact fors worden verlaagd. Daarmee kan dus een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de klimaatdoelen.

Daarnaast gaat de grondstoffentransitie over de toenemende vraag naar grondstoffen en de leveringszekerheid ervan. De grootste tekorten concentreren zich in zogenoemde 'zeldzame metalen'. Dit zijn metalen die nodig zijn voor bijvoorbeeld de productie van windmolens, zonnepanelen en elektrische auto's. China heeft de helft van de bewezen voorraden in handen en produceert 97% van de wereldmarkt. Dit zorgt voor een grote afhankelijkheid en dat kan verschillende transitieën door geopolitieke instabiliteit in gevaar brengen. Dit is een van de redenen waarom de EU inzet op vergroting van de strategische autonomie.

In het verlengde van de grondstoffentransitie staat de transitie naar een circulaire economie. Kern hiervan is de transitie naar een nieuw economisch systeem waarin het gebruik van grondstoffen, materialen en onderdelen en producten wordt geminimaliseerd in gesloten kringlopen waarin ze steeds opnieuw gebruikt kunnen worden. Producten en grondstoffen zo een tweede leven. Dit in tegenstelling tot het huidige lineaire systeem waarin (de grondstoffen van) een product na gebruik op de afvalberg belandt.

De circulaire transitie vraagt een andere manier van producten ontwerpen (circulair ontwerp), waarde behoud van grondstoffen (materiaal paspoorten, urban mining, circulair slopen, ambachtscentra) en het terugdringen van de vraag naar grondstoffen (R-ladder, circulaire verdienmodellen, minimalisme). Daarbij horen dus de eerder genoemde strategieën van verminderen, verlengen, vervangen en hoogwaardige verwerking.

Wat betekent dit voor de bedrijventerreinen in Rivierenland?

De grondstoffentransitie zal op termijn (2040 en 2050) alle bedrijven in Rivierenland 'raken'. Immers, afgesproken is om in 2050 volledig circulair te zijn. Dit betekent dat bedrijven vanaf nu de omslag maken. Enkele bedrijven zijn hier al mee bezig, of betrokken als schakel in een groter geheel. De 'oude' lineaire en nieuwe circulaire economie zullen nog een tijd naast elkaar bestaan. De circulaire- en grondstoffentransitie zal voornamelijk vanuit bestaande bedrijven zelf ontstaan. Ook zullen er nieuwe bedrijven ontstaan (vanuit bijvoorbeeld een startup, maar ook vanuit een joint venture van partijen). Als gevolg van de circulaire en grondstoffentransitie zal de wens en noodzaak van een efficiënte inrichting van (retour)stromen in het bijzonder aandacht vragen. Dit biedt kansen voor bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor bedrijven die zich specialiseren in het ophalen en transporteren van (retour)stromen. De ruimtevraag vanuit de circulaire transitie is in potentie erg groot, door het ontstaan van nieuwe bedrijvigheid en door een andere inrichting van de bestaande bedrijven(terreinen). In het bijzonder hebben watergebonden locaties een potentiële belangrijke rol als circulaire hotspot.

Digitalisering, robotisering en automatisering

Digitalisering, robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe

werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meters mogelijk. Als gevolg van digitalisering, automatisering en robotisering zijn diverse (productie)activiteiten ook weer rendabel in West-Europa uit te voeren. Reshoring en nearshoring worden bij diverse bedrijven op strategisch niveau overwogen. Dit kan leiden tot extra productie en/of groei.

Wat betekent dit voor de bedrijventerreinen in Rivierenland?

Digitalisering raakt veel bedrijven in Rivierenland. De bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek zijn op de bedrijventerreinen in de regio sterk vertegenwoordigd. In deze sectoren zullen digitalisering, robotisering en automatisering steeds vaker toegepast, Nieuwe technieken bieden voor bedrijven immers de kans om de productiviteit te verhogen en daarmee concurrerend te blijven.

Landbouw- en voedseltransitie

De huidige manier van voedselproductie zorgt wereldwijd voor circa 25% van de CO₂-uitstoot. Ook gaat het om een enorme ruimtelijke impact (bijna 40% van het bebouwbare land) en een grote bijdrage aan het verlies van biodiversiteit (Wageningen University & Research, 2022).

De landbouw is nu georganiseerd op basis van grootschalige en industriële landbouw. Denk aan grote akkers, waar maar één soort voedsel op wordt geteeld (monocultuur). Internationaal wordt zelfs 70% van de landbouwgronden gebruikt voor de productie van veevoer. Deze manier van landbouw- en voedselproductie is niet houdbaar op de lange termijn. Zeker niet met de groeiende wereldbevolking en de gevolgen van klimaatverandering. Tegelijkertijd faciliteert de landbouw een betrouwbare en betaalbare voedselproductie en is de sector verantwoordelijk voor veel werkgelegenheid. Bovendien kunnen innovaties in de landbouwsector leiden tot nieuwe economische kansen en technologische vooruitgang. Daarom is het essentieel dat de landbouwsector een transformatie ondergaat.

De landbouw- & voedseltransitie is een transitie naar een duurzaam systeem dat minder negatieve impact heeft op de omgeving, de biodiversiteit versterkt en anders omgaat met de 'veestapel'. In deze transitie wordt ingezet op o.a. precisie landbouw (plukmachines, drones en slimme robots), polycultuur (stroken teelt en voedselbossen), kringloop landbouw (biologische bestrijdingsmiddelen, voedsel van reststromen), alternatieve voedingsbronnen (kikkererwten, krekels en algen) en alternatieve productiemethoden (verticale landbouw, insect-farming en zeeboerderijen). Aanvullend kan de landbouw een sleutelrol spelen in de productie van biobased bouwmaterialen (zoals vlas, riet, hennep, stro, vezels etc.). Dit zijn bouwmaterialen gemaakt van levende organismen en winnen terrein ten koste van gangbare materialen die voor veel CO₂-uitstoot zorgen.

Wat betekent dit voor de bedrijventerreinen in Rivierenland?

De agribusiness is voor Rivierenland een substantieel onderdeel van de economie (in banen, bijdrage aan regionaal product, keten). Vandaar dat deze transitie een grote impact hebben op de regio. De vraag naar alternatieve voedingsbronnen en biobased bouwmaterialen creëert namelijk nieuwe marktsegmenten waarin bedrijven kunnen investeren en groeien. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen en implementeren van nieuwe technologieën in productieprocessen. Het ontstaan en de groei van dit soort bedrijven brengt ook weer nieuwe werkgelegenheid met zich mee. Gezien het relatief grote areaal in beslag door de agribusiness brengen deze ontwikkelingen een vraagstuk met zich mee: in hoeverre wil de regio ruimte inzetten voor deze nieuwe marktsegmenten?

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

