



RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELING

REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELING

REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

VERSIE 17 FEBRUARI 2017

REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

INHOUDS- OPGAVE

PAGINA	4	SAMENVATTING	
PAGINA	6	1	INLEIDING
		1.1	ACHTERGROND EN AANLEIDING
		1.2	DOELSTELLING RPW
		1.3	FUNCTIES RPW
		1.4	REALISATIE VAN EVENWICHT TUSSEN VRAAG EN AANBOD
		1.5	TOTSTANDKOMING RPW
		1.6	LEESWIJZER
PAGINA	14	2	UITGANGSPUNTEN REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES
PAGINA	18	3	UITVOERING REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES
		BIJLAGEN	DRIE BESLISPUNTENNOTITIES
PAGINA	21	BIJLAGE 1	BEDRIJVENTERREINEN
PAGINA	33	BIJLAGE 2	PERIFERE DETAILHANDEL
PAGINA	71	BIJLAGE 3	KANTOREN
PAGINA	79	BIJLAGE 4	FACTSHEETS 19 GEMEENTEN
			ARNHEM, BERG EN DAL, BEUNINGEN, DOESBURG, DRUTEN, DUIVEN, HEUMEN, LINGEWAARD, MONTFERLAND, MOOK EN MIDDELAAR, NIJMEGEN, OVERBETUWE, RENKUM, RHEDEN, RIJNWAARDEN, ROZENDAAL, WESTERVOORT, WIJCHEN EN ZEVENAAR
PAGINA	99	BIJLAGE 5	TOTAALOVERZICHT WERKLOCATIES
PAGINA	101	BIJLAGE 6	OVERZICHT LOKALE BEDRIJVENTERREINEN WAAR- VOOR 'VOORZIENBAARHEID' WORDT INGESTELD

SAMENVATTING

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Hierin moet verandering komen, want door het overaanbod zit de regio 'op slot'. Omdat de economie niet lokaal, maar vooral regionaal werkt, wordt het totale aanbod in de regio beoordeeld. Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Zolang er op regionale schaal een overaanbod van bedrijventerreinen is, mag er in principe niets nieuws ontwikkeld worden. Met andere woorden: het bestaande, deels verouderde en versnipperde aanbod, staat gewenste nieuwe ontwikkelingen in de weg. Er is inmiddels jurisprudentie tot en met de Hoge Raad dat deze 'ladder' –als er geen waterdichte onderbouwing is voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen- onverbiddelijk wordt toegepast.

Niets doen en hopen dat het probleem van overaanbod door de aantrekkende economie zal worden opgelost, is niet realistisch. De gemeenten krijgen de ruimte van de provincie Gelderland om gezamenlijk een oplossing voor de problematiek uit te werken. De portefeuillehouders economie van de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben de handschoen opgepakt en zijn aan de slag gegaan met de ontwikkeling van een Regionaal Programma Werklocaties.

De doelstellingen van het RPW zijn:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.
- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid.
- In een realistisch tijdsplan toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod.
- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.

In dit Regionaal Programma Werklocaties met bijlagen zijn nadere voorstellen uitgewerkt om het aanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel weer met de toekomstige vraag in evenwicht te brengen.

De kern van de voorstellen:

- 1 tot en met 2019 krijgen gemeenten en private partijen alle ruimte bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor perifere detailhandel te verkopen;
- 2 intussen is er een lijst gemaakt van minder courante locaties die waarschijnlijk niet verkocht gaan worden;
- 3 dat is gedaan op basis van objectieve criteria;
- 4 In september 2017 wordt bepaald voor de werklocaties Bedrijventerreinen, Kantoren en Perifere detailhandel, voor welke terreinen definitief de zogenoemde 'voorzienbaarheid' gecreëerd gaat worden. Dat gebeurt per 1 januari 2018. Gemeenten en private partijen hebben vervolgens nog twee jaar de tijd om uitgiften te doen. Voorzienbaarheid houdt in dat na deze periode de bestemming kan worden gewijzigd/geschrapt.

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND EN AANLEIDING

Hoe houden wij de regio Arnhem-Nijmegen aantrekkelijk voor vestiging van nieuwe en verplaatsing van bestaande bedrijven? Dat is de belangrijkste vraag van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Uit onderzoek blijkt dat er in de regio Arnhem-Nijmegen te veel bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel zijn.

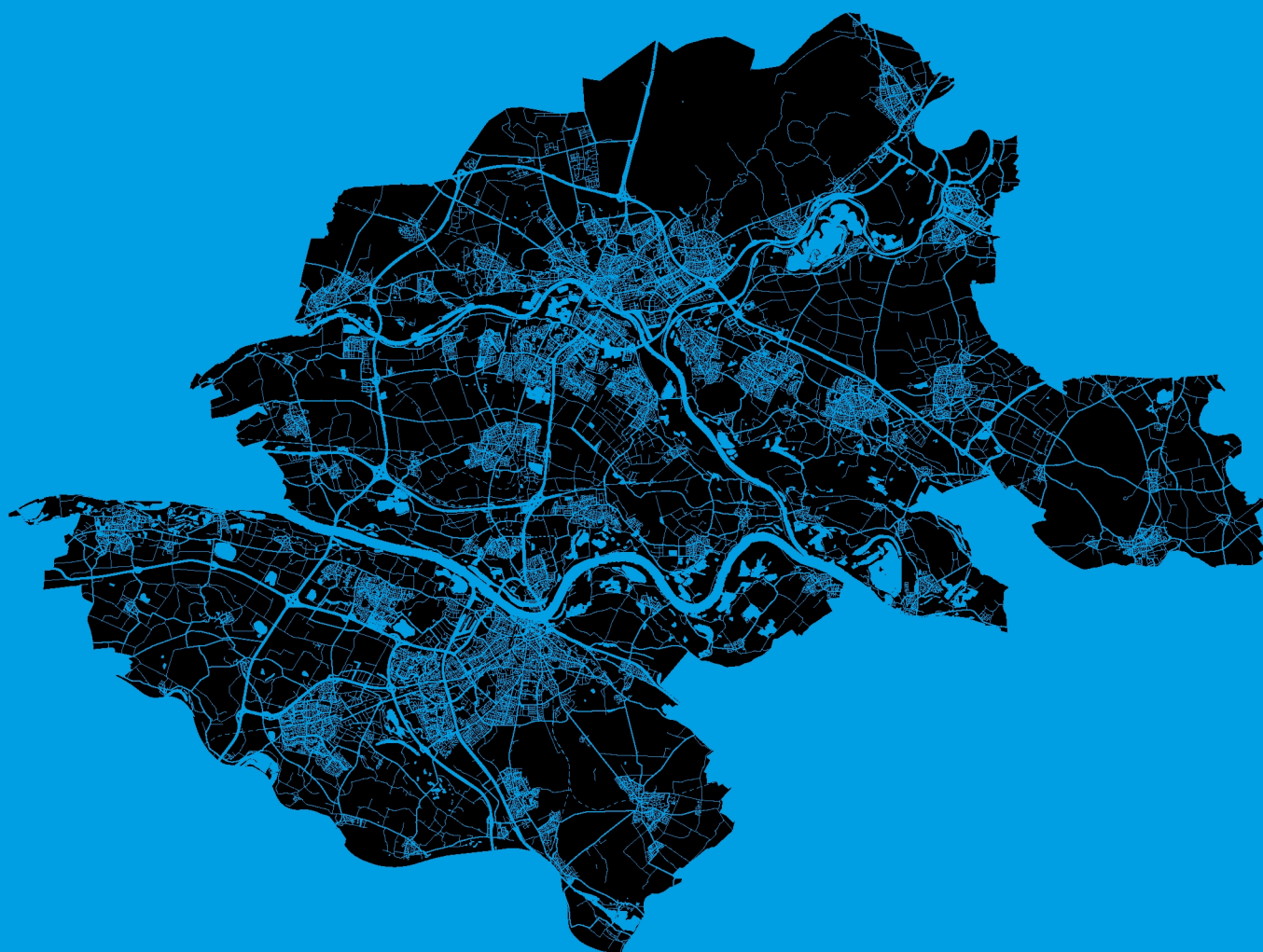
Die staan nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg. Jurisprudentie bepaalt dat het nauwelijks mogelijk is nieuwe locaties te ontwikkelen, zo lang er nog voldoende ruimte in de regio beschikbaar is.

Plannen worden getoetst aan de zogeheten ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Zolang er een overaanbod van bedrijventerreinen is, mag er in principe niets nieuws ontwikkeld worden. Met andere woorden: het bestaande, deels verouderde en versnipperde aanbod, staat gewenste nieuwe ontwikkelingen in de weg.

Dat heeft grote gevolgen voor de aantrekkingskracht van onze regio. Daarom streven de 19 gemeenten binnen de regio Arnhem-Nijmegen samen met de provincie Gelderland ernaar het overaanbod weg te nemen. Het doel is te zorgen voor evenwicht in de marktsituatie per 2020 en zo weer ruimte te creëren voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. De ‘regionale winkel’ moet als het ware deels moet worden leeggeruimd, voordat een nieuw, passend aanbod op de planken kan komen. Dit RPW creëert nieuwe ruimte en helpt zo de regionale motor weer op toeren te brengen.

Geografische afbakening

De regio Arnhem-Nijmegen omvat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.



DE GEMEENTEN

Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

Versterken van de regionale concurrentiekracht

Arnhem en Nijmegen zijn de motoren van de regionale en Gelderse Economie. Ze bepalen voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid en het succes van onze regio op nationale en internationale schaal. Een sterke regio kan niet zonder sterke steden en omgekeerd. Daarom moet dit RPW samen worden gemaakt en vastgesteld. Het aanbrengen van focus en concentratie dwingt tot locatiekeuzes voor detailhandel, wonen, kantoren, voorzieningen en bedrijventerreinen. Uitgangspunt is dat dit zo wordt aangepakt dat negatieve gevolgen voor individuele gemeenten en private partijen zo beperkt mogelijk blijven. Het vliegwiel van de regionale economie moet weer in beweging komen. Dat is in het belang van alle betrokkenen.

1.2 DOELSTELLING REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

De doelstellingen van het RPW zijn:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel;
- ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid;
- in een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod;
- de economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.

1.3 FUNCTIES REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Het RPW vervult de navolgende functies:

- **Regionale doelstellingen:** het RPW bevat de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid in de regio Arnhem-Nijmegen.
- **Afsprakenkader:** het RPW is een regionaal afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel van de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen
- **Beleidskader:** het RPW vormt het beleidskader waarop vanuit de regio nieuwe ontwikkelingen worden geaccordeerd, voordat die aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd ter besluitvorming.
- **Toetsingskader:** na vaststelling van het RPW door gemeenteraden en GS is het RPW voor de provincie Gelderland een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hier ligt een relatie met de provinciale verordening¹.

¹ Omgevingsverordening artikel. 2.3.2.1: in bestemmingsplannen worden de bestemmingen bedrijventerrein, perifere detailhandel en kantoren slechts toegestaan als die passen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken.

1.4 REALISATIE EVENWICHT TUSSEN VRAAG EN AANBOD

Doel van het RPW is om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen. Hoe eerder overbodige locaties zonder of met een beperkt toekomstperspectief uit de markt zijn genomen, hoe eerder er ruimte ontstaat om nieuwe bedrijvigheid te faciliteren. In feite moeten de 19 gemeenten door de zure appel heen bijten om de regionale economie weer ruimte te geven. Om het evenwicht tussen vraag en aanbod te realiseren wordt gewerkt volgens twee parallelle sporen:

Spoor 1 - Ruimte voor marktwerking

De komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) hebben gemeenten en private partijen de ruimte om de bestaande locaties en terreinen te verkopen. Als dat lukt, dan ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de eigen gemeente. Begin 2020 is duidelijk in hoeverre gemeenten en particuliere eigenaren er in zijn geslaagd hun terreinen, kantoren en pdv-locaties te verkopen. Dan blijkt hoe groot het overaanbod is.

Spoor 2 - Voorbereiden juridische procedure (procedure 'voorzienbaarheid')

Parallel aan het geven van ruimte aan de markt, wordt het beschikbare juridisch instrumentarium in gereedheid gebracht om begin 2020 maatregelen te kunnen nemen als blijkt dat op dat moment nog sprake is van overaanbod. De ambitie van de 19 gemeenten is medio 2020 evenwicht te halen. Die ambitie is niet vrijblijvend. Het zogeheten 'bestemmingsplanregiem' (planologisch kader) wordt ingezet om ervoor te zorgen dat een deel van de planvoorraad geschrapt kan worden per 1 januari 2020. Vanaf 1 januari 2018 gaat de zogeheten 'voorzienbaarheidsprocedure' van start. Daarmee wordt het mogelijk om de incourante planvoorraad in bestemmingsplannen te schrappen zonder (planschade-)vergoeding. De procedure 'voorzienbaarheid' vergt een periode van twee jaar (2018 en 2019). Per 1 januari 2020 zal definitief beoordeeld worden wat de markt-vraag is geweest (wat is er nog verkocht?) aan en op de terreinen in de regio. Op dat moment wordt bepaald welke planvoorraad uit de bestemmingsplannen daadwerkelijk moet worden geschrapt. Dit richt zich alleen op die locaties die daarvoor in dit RPW zijn voorgedragen.

1.5 TOTSTANDKOMING REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Aanpak

Het RPW is via een uitvoerig en zorgvuldig proces tot stand gekomen. In 2015 zijn drie uitgangspuntennotities voor Bedrijventerreinen, Kantoren en Perifere detailhandel uitgewerkt. Hierin zijn alle uitgangspunten (spelregels en definities) op een rij gezet om tot oplossingen voor het overaanbod te komen. Vanaf 2016 zijn vervolgens bouwstenenrapportages gemaakt waarin alle feiten en cijfers en de vraag en aanbod analyses van alle locaties in de regio zijn opgenomen. Voor ieder onderdeel van het RPW (bedrijfsterreinen, kantoren en Perifere detailhandel) is een bouwstenenrapportage opgesteld. Deze rapportages maken het mogelijk de kwaliteit van de locaties en objecten (kantoren) zo objectief mogelijk te beoordelen en te vergelijken. Op basis van de bouwstenenrapportages is vanaf eind 2016 met de wethouders Economie van alle gemeenten gesproken over de vraag hoe het evenwicht in vraag en aanbod weer hersteld kan worden.

Daarbij is met name aan de orde gekomen:

- 1 welke locaties hebben (toekomst)perspectief; waar willen we mee doorgaan;
- 2 reductie van nog niet uitgegeven gronden (moet er geschrapt worden op in 'harde' bestemmingsplannen);
- 3 de periode waarbinnen dit alles moet gaan gebeuren: wanneer moet het evenwicht tussen vraag en aanbod zijn hersteld;
- 4 de precieze werkwijze reductie overcapaciteit, de aanpak, et cetera.

Ook is besproken hoe wij de gemeenten gezamenlijk lokaal, regionaal en bovenregionaal bedrijvigheid kunnen blijven faciliteren, en hoe de markt zich in de komende jaren gaat ontwikkelen.

Uiteraard moet dit alles zorgvuldig en goed onderbouwd gebeuren; het gaat om een omvangrijk en complex vraagstuk.

De Bouwstenenrapportages zijn gereed en inmiddels opgeleverd en afgerond. Op basis daarvan zijn de concrete voorstellen (beslispuntennotities) voor Bedrijventerreinen, Kantoren en Perifere detailhandel uitgewerkt tot beleid.

Gezien de grote financiële belangen is het RPW via een uitvoerig en zorgvuldig proces tot stand gekomen. De navolgende tussenproducten zijn uitgewerkt:

- 1 2015: Uitgangspuntennotities voor Bedrijventerreinen, Kantoren en Perifere detailhandel. Hierin zijn alle uitgangspunten (spelregels en definities) op een rij gezet om tot oplossingen voor het overaanbod te komen. Deze notities zijn eind 2015 vastgesteld door de colleges van Burgemeester en Wethouders van de 19 gemeenten. Gemeenteraden zijn geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.
- 2 2016: bouwstenenrapportages voor bedrijventerreinen, kantoren en PDV
- 3 2016 (tweede helft) en begin 2017: beslispuntennotities met concrete voorstellen voor herprogrammering voor bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel;
- 4 2017: Regionaal Programma Werklocaties.

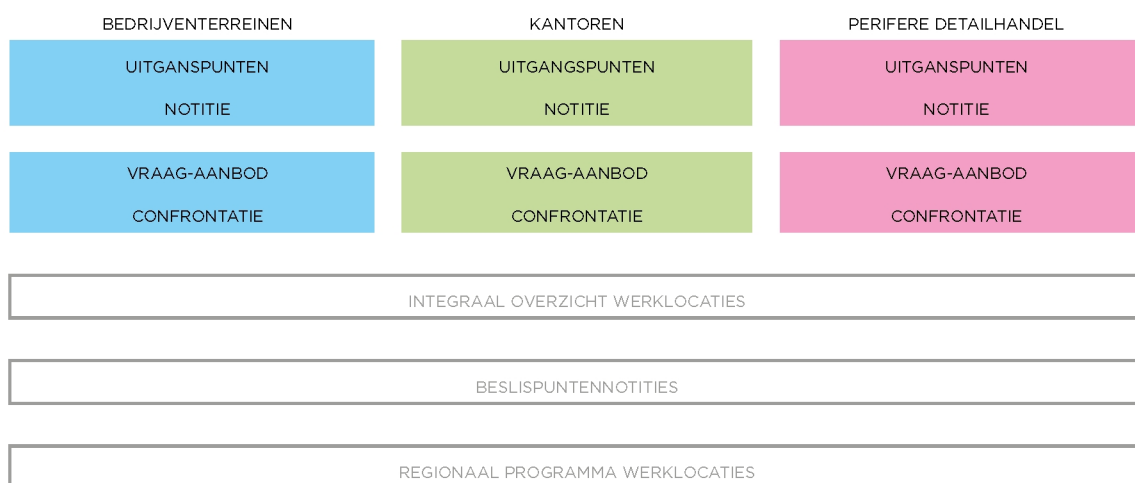
²
Deze bestuurlijke ronde is in opdracht van de
stuurgroep RPW uitgevoerd door mevrouw
Van Gastel (oud-wethouder Arnhem) en
mevrouw Kunst (oud-wethouder Nijmegen).

Het proces is voorbereid en begeleid door de Stuurgroep RPW. Gedurende het proces heeft veelvuldig en intensief overleg plaatsgevonden met alle gemeenten op ambtelijk en bestuurlijk niveau. In de zomerperiode van 2016 is met enkele gemeenten in het bijzonder overleg gevoerd over een aantal specifieke knelpunten. Op 17 november 2016 heeft de voorzitter van de Stuurgroep RPW tijdens de Regiodag voor raadsleden een terugkoppeling gegeven over de stand van zaken rond het RPW. Tenslotte hebben twee oud-bestuurders uit de regio² een extra bestuurlijke ronde gemaakt om per gemeente te verkennen welke oplossingsrichtingen denkbaar zijn. In december 2016 zijn de gemeenteraden per brief geïnformeerd over de stand van zaken en de verdere voortgang van het proces. Hierop aansluitend zijn voor de raadsleden twee informatie-avonden over het RPW georganiseerd op 24 en 26 januari 2017.

Rol provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft van meet af aan actief meegedacht met het proces. De gedeputeerde Economie heeft deel uitgemaakt van de stuurgroep RPW. Op 29 november 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland zich in een brief uitgesproken over het proces tot dat moment. Boodschap: er zijn op korte termijn scherpe keuzes nodig. Daarbij hebben GS aangegeven dat wanneer er onvoldoende steun is om de overprogrammering actief te beperken zij haar verantwoordelijkheid zal nemen en zelf een RPW voor de regio Arnhem-Nijmegen zal opstellen.

In onderstaande figuur is de totstandkoming van het RPW schematisch weergegeven



1.6 LEESWIJZER REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

- 1 In hoofdstuk 1 is een toelichting gegeven op achtergrond en aanleiding, de doelstellingen en functies van het RPW, de realisatie van het evenwicht in vraag en aanbod en ten slotte is toegelicht hoe het RPW tot stand is gekomen.
- 2 Hoofdstuk 2 gaat over de uitgangspunten van het RPW. Het programma is gebaseerd op het bestaande regionaal economisch beleid. Kern van dit RPW: nieuwe initiatieven weer mogelijk maken. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen daar moeten 'landen' waar dat logisch en passend is.
- 3 In hoofdstuk 3 komt de uitvoering van het RPW aan de orde. Hierin wordt onder meer beschreven hoe zowel ambtelijk als bestuurlijk omgegaan wordt met nieuwe ontwikkelingen in de regio op het gebied van werklocaties.

De beslispuntennotities voor bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel staan in de bijlagen 1 t/m 3. Daarna volgen in bijlage 4 negentien factsheets, waarin de belangrijkste aspecten uit het RPW voor elke gemeente op een rij worden gezet. Bijlage 5 bevat een totaaloverzicht voor de werklocaties in de gehele regio.

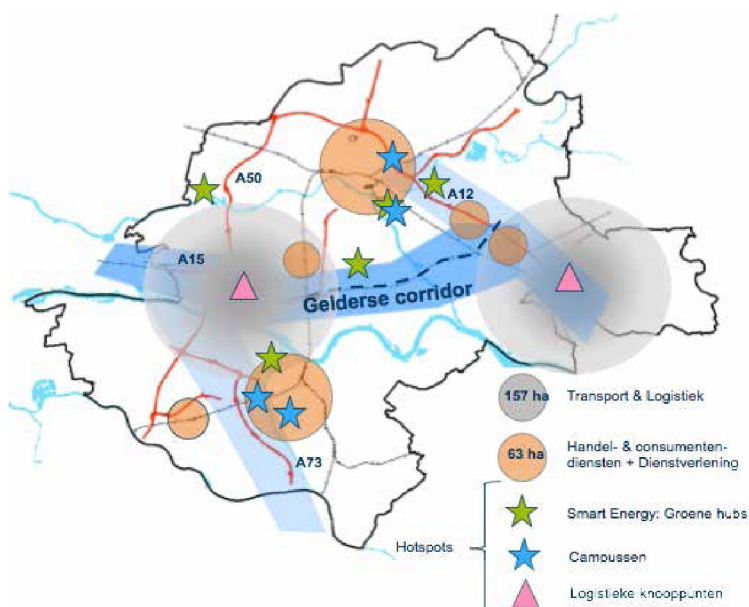
Bijlage 6 bevat een overzicht van lokale bedrijventerreinen waarvoor 'voorzienbaarheid' wordt ingesteld.

2 UITGANGS- PUNTEN REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

2.1 RUIMTE VOOR REGIONALE EN BOVENREGIONALE INITIATIEVEN

Het Regionaal Programma Werklocaties is gebaseerd op het bestaande regionaal economisch beleid. Kern van dit RPW is het weer mogelijk maken van nieuwe initiatieven. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen daar moeten 'landen' waar dat logisch en passend is. Om die reden is in het kader van het RPW-proces met name voor bedrijventerreinen onderstaande kaart ontwikkeld. De kaart maakt in een oogopslag duidelijk welke ontwikkelingen waar gewenst zijn.

*Ruimtelijk economische beleidskaart
Bedrijven voor regionale en bovenregionale
bedrijventerreinen. Selectie belangrijke
ruimtelijke concentraties/zoekgebieden*



Bij het beoordelen van nieuwe initiatieven, die van regionale en bovenregionale betekenis zijn, zal deze kaart als basis worden gehanteerd. Die maakt op hoofdlijnen immers duidelijk waar ontwikkelingen gewenst zijn. De kaart is niet van toepassing op lokale initiatieven.

2.2 RUIMTE VOOR LOKALE INITIATIEVEN

Gemeenten behouden de ruimte om lokale bedrijven te faciliteren op de eigen lokale terreinen voor zover die beschikbaar zijn in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan.

2.3 REGIONALE INVESTERINGSAGENDA ARNHEM-NIJMEGEN

De regio Arnhem-Nijmegen is op de Gelderse en nationale schaal een kansrijke regio voor economische groei en daarmee ook groei van de werkgelegenheid. Om deze kansen te benutten is een duidelijk economisch profiel noodzakelijk. Op basis van dit profiel zijn de economische ambities verder uitgewerkt.

In de regionale investeringsagenda Arnhem-Nijmegen is gekozen voor drie programma's:

- 1 Ruimte voor werk, kennis en innovatie in Health en Energy
- 2 Slimme duurzaamheid
- 3 Bruisende Binnensteden aan de Rivier

Verder is vastgesteld dat het cluster Logistiek steeds belangrijker wordt voor de economie van de regio.

De volgende economische doelstellingen liggen ten grondslag aan de Regionale Investeringsagenda Arnhem-Nijmegen:

- 1 nieuwe programmering moet bijdragen aan de optimalisering en versterking van onze regionale economische kracht en ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen;
- 2 deze programmering heeft de intentie om flexibel te kunnen inspelen op de vragen uit de markt (ondernemers, ontwikkelaars/beleggers), de sterkste locatie te koppelen aan de marktvraag (de bedrijvigheid), en het moet bijdragen aan de verdienmogelijkheden voor bedrijven, maar ook aan een toename van de werkgelegenheid. Hierbij komt een accent op de campusontwikkeling, smart energy/groene hubs en logistieke knooppunten;

- 3 daarbij is goede ruimtelijke afstemming voor het vestigen van bedrijven noodzakelijk om verspilling van ruimte in de regio te voorkomen.

2.4 GEBIEDSOPGAVE DE GELDERSE CORRIDOR

De Gelderse Corridor is één van de gebiedsopgaves van het huidige provinciale coalitieakkoord. De Gelderse Corridor wil meer werkgelegenheid halen uit het goederenvervoer langs de A15, Betuweroute en grote rivieren. Doel: investeringen focussen op logistieke ontwikkeling en de cross-over met landbouw. Het gaat om activiteiten die meerwaarde bieden bovenop de inzet vanuit de kerntaken van de provincie: activiteiten rondom doorstroming van goederenvervoer en daarbij primair inzetten op de drie knooppunten binnen de provincie Gelderland (Medel/Tiel, 'Knoop 38': het gebied tussen Valburg, Elst, Oosterhout en Slijk-Ewijk en als derde Emmerich/Montferland/Zevenaar).

2.5 EERDERE PROGRAMMA'S WERKLOCATIES

In 2013 zijn door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen twee regionale programma's ontwikkeld; een voor bedrijventerreinen en een voor detailhandel.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2013 (RPB)

Voor 16 gemeenten (voormalige regio Knooppunt Arnhem-Nijmegen) is het RPB 2013 het vigerende plan voor bedrijventerreinen. De gemeente Montferland was opgenomen in het RPB van de Achterhoek, de gemeente Druten was opgenomen in het oude RPB van de regio Rivierenland (daar is inmiddels een nieuw RPB gemaakt waarin Druten niet meer voor komt) en de gemeente Mook en Middelaar is niet eerder opgenomen in een Gelders RPB/RPW.

Het RPB uit 2013 vormt het vertrekpunt voor het nieuwe RPW dat het kader gaat vormen voor alle 19 gemeenten voor het onderdeel bedrijventerreinen.

Regionaal Programma Detailhandel 2013 (RPD)

Het RPD 2013 vormt de basis voor het detailhandelsbeleid in dit nieuwe RPW. Het is het huidige kader voor 16 gemeenten (voormalige regio Knooppunt Arnhem-Nijmegen). De gemeenten Druten, de gemeente Montferland en de gemeenten Mook en Middelaar waren daarin niet opgenomen. In de uitgangspuntennotitie voor PDV/GDV (2016) is aangegeven dat het beleid en de bestaande afspraken uit het Regionaal Programma Detailhandel 2013 van kracht blijven totdat besluitvorming heeft plaatsgevonden over het RPW 2017. Het RPW is na vaststelling leidend voor de perifere detailhandel. Voor het overige beleid rond detailhandel blijft het RPD volledig intact. Het RPD 2013 zal geactualiseerd worden op de punten die afwijken van de beslispunten in dit RPW. De bedoeling is om het geactualiseerde RPD uiteindelijk deel te laten uitmaken van het RPW.

3 UITVOERING REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

3.1 REGIONALE AFSTEMMING EN MONITORING

Regionale afstemming

In het RPD 2013 is het organisatiekader en de toetsingsprocedure bepaald voor nieuwe initiatieven met betrekking tot (perifere) detailhandel in de regio. Dit kader werkt goed in de praktijk. Om die reden wordt de huidige werkwijze voortgezet en verbreed. De afspraken gaan ook gelden voor initiatieven op het gebied van Bedrijventerreinen en Kantoren. Het ambtelijk overleg Intergemeentelijk Overleg Detailhandel wordt opgeschaald naar een breder ambtelijk overleg Werklocaties. Dit ambtelijk overleg brengt advies uit aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie (PFO) over ingediende nieuwe ontwikkelingen in de regio op het gebied van werklocaties. De behandeling van het initiatief in het PFO is voor GS van belang bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke plannen.

De exacte werkwijze van dit ambtelijk overleg, toetsingsprocedure en dergelijke wordt in lijn met de nu geldende afspraken rond detailhandel uitgewerkt. Dat zal in mei 2017 zijn afgerond zodat het in de besluitvorming rondom het RPW meegenomen kan worden.

Regionale monitoring

Voor uitvoering van het RPW is monitoring van groot belang. Juiste en actuele gegevens over vraag en aanbod voor zowel bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel zijn nodig voor een goede uitvoering van het beleid en afstemming op de marktsituatie. Voor bedrijventerreinen zijn de cijfers in het databestand IBIS bij de provincie leidend. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de juistheid en de meest recente informatie in dit bestand. De uitkomsten van deze monitoring, inclusief jaarlijkse uitgiftcijfers,

worden jaarlijks samen met andere relevante economische ontwikkelingen in het najaar aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie voorgelegd met advies vanuit het ambtelijk overleg werklocaties. De monitoringsgegevens kunnen aanleiding zijn om het RPW op onderdelen te wijzigen. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten kunnen daarover samen met Gedeputeerde Staten besluiten nemen.

Herziening RPW

Driejaarlijks zal het RPW worden herzien en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraden voor besluitvorming. De eerste herziening vindt plaats in het voorjaar van 2020.

3.2 CREËREN VOORZIENBAARHEID WERKLOCATIES

Voor die werklocaties waarvoor voorzienbaarheid wordt gecreëerd per 1 januari 2018, zal nader worden beoordeeld of de voorstellen ook ruimtelijk wenselijk zijn. Uiterlijk september 2017 zal samen met iedere gemeente worden vastgesteld of aanpassing nodig is. Uitgangspunt daarbij is dat de hoeveelheid terrein waarvoor de voorzienbaarheid wordt gecreëerd, hetzelfde blijft.

3.3. VERVOLGPROCES BEDRIJVENTERREINEN

De gemeenten zullen voor lokale terreinen uiterlijk 1 september 2017 bepalen voor welke terreinen de voorzienbaarheid gecreëerd zal worden. Dat gebeurt dan per 1 januari 2018. Gemeenten en private partijen hebben vervolgens nog twee jaar de tijd om uitgaven te doen.

In het eerste halfjaar van 2017 komt er nog nader onderzoek: biedt het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen gericht op logistiek voldoende kavels die groot genoeg zijn (te maken) voor mega distributiecentra? Vooralsnog lijkt er voor de komende twee jaar voldoende capaciteit. De uitkomsten van dit onderzoek moeten in september 2017 meegenomen worden bij de uitwerking van nadere voorstellen hoe en op welke locatie(s) ruimte kan worden geboden aan deze markttrend.

3.4 VERVOLGPROCES PERIFERE DETAILHANDEL

Het traject Perifere detailhandel is in zijn uitwerking het meest lastige deel van de werklocaties. Naast het kwalitatief beoordelen van de locaties, is gekeken naar de indeling in verschillende gebieden, de beleidsuitgangspunten uit het RPD 2013 en of hier ook nog sprake van marktruimte voor perifere detailhandel.

Deze marktruimte is in de voorstellen met behulp van een zogenaamde beslisboom in eerste aanleg toebedeeld. Voor alle duidelijkheid, het gaat hier om een richtinggevend voorstel welke in september 2017 gelijktijdig met onderstaande activiteiten moet worden vertaald in een definitief voorstel PDV.

De volgende activiteiten worden voor de perifere detailhandel opgepakt:

- 1 de exacte ruimte voor PDV in bestaande bestemmingsplannen worden nader in beeld gebracht. Daarbij wordt beoordeeld welke locaties kunnen worden voorzien van meer perifere detailhandel;
- 2 bepalen waar 'voorzienbaarheid' moet worden gecreëerd (en vervolgens aanpassen van bestemmingsplannen);
- 3 het Regionaal Programma Detailhandel actualiseren.

Per september 2017 ligt er dan een definitief voorstel met aanwijzingen voor de locaties waar de voorzienbaarheid wordt ingezet, inclusief de gewenste verdeling van de marktruimte naar gebieden/locaties, en indien mogelijk (in tijd) met een actualisatie van het RPD 2013.

3.5 VERVOLGPROCES KANTOREN

De planning is er op gericht om vóór 1 september 2017 te komen tot voorstellen om kantorenterreinen of delen ervan te schrappen. Ook het inzetten van het juridische instrument van de voorzienbaarheid wordt voorbereid zodat het wegbestemmen van kantoorruimte en het in evenwicht brengen van de markt mogelijk is.

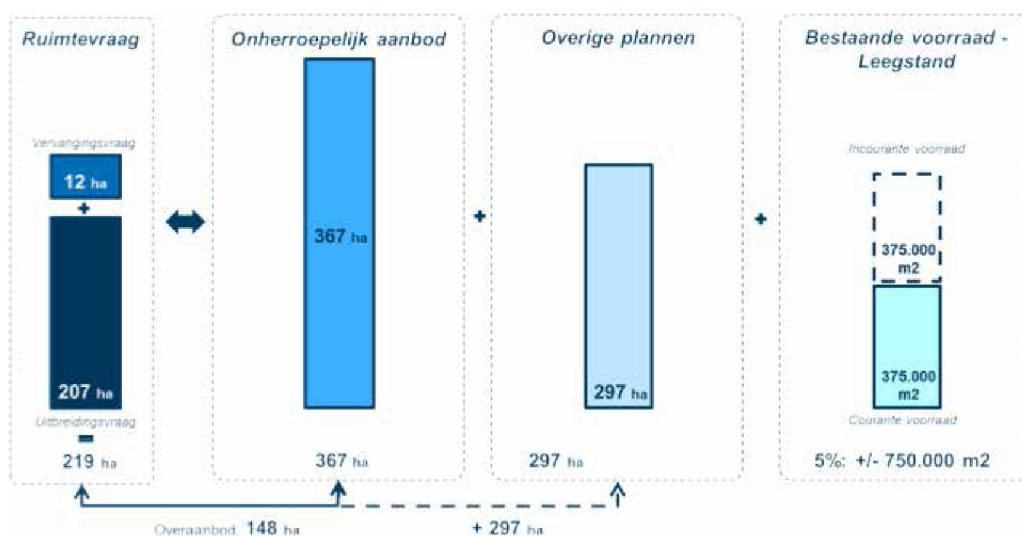
BIJLAGE 1 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL BEDRIJVENTERREINEN
5 FEBRUARI 2017

1.1 PROBLEEMSTELLING BEDRIJVENTERREINEN

Uit het Bouwstenenrapport Bedrijventerreinen blijkt dat er te veel bedrijventerrein beschikbaar is (aanbod in onherroepelijke bestemmingsplannen).

De vraag bedraagt naar schatting 219 ha, het aanbod is 367 ha, dus er is een overprogrammering van 148 ha. Dat betekent dat alle 19 gemeenten gezamenlijk 148 ha bedrijventerrein in portefeuille houden waar op afzienbare termijn geen vraag naar is.



Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten, nieuwe gewenste ontwikkelingen zijn niet of nauwelijks mogelijk vanwege de eerder genoemde duurzaamheids-ladder en gemeenten beconcurreren elkaar onderling. Daardoor kan de markt niet optimaal worden bediend.

In het Portefeuillehoudersoverleg (PFO) economie van 7 september 2017 is er een voorstel met werkwijze op tafel gekomen hoe dit probleem gezamenlijk te tackelen. Daarbij zijn ook voorstellen gedaan hoe om te gaan met regionaal gewenste ontwikkelingen tot 2020 en hoe die kunnen bijdragen aan het terugbrengen van het overaanbod. Feit is, dat het voorstel van 7 september 2016 op onvoldoende steun van de gezamenlijke gemeenten kon rekenen. De schriftelijke reacties van de verschillende gemeenten op dit voorstel zijn verwoord en voorzien van reacties in een reactienota.

Op 16 oktober 2016 is een aangepast voorstel –inclusief reactienota – in het PFO economie besproken. Tijdens deze vergadering is afgesproken dat gemeenten hun reacties hierop schriftelijk voor eind november 2016 konden inbrengen. Hiervan hebben 13 gemeenten gebruik gemaakt. Van deze opmerkingen is een nota van commentaar gemaakt (gedateerd 1 februari 2017) en voor zover van toepassing zijn de aanpassingen verwerkt in deze beslispuntennotitie en het Regionaal Programma Werklocaties. Deze nota van commentaar van 1 februari 2017 maakt onderdeel uit van het totale afwegingsproces rond het Regionaal Programma Werklocaties.

1.2 DOELSTELLING EN WERKWIJZE DE KOMENDE JAREN ALGEMEEN

De regio wil sturen op het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Hiervoor zal het nodig zijn om een aantal bedrijventerreinen (of delen daarvan) te schrappen, gelet op de nu bestaande overprogrammering in de regio van circa 148 ha. Er is extra tijd nodig om gemeenten en private partijen de ruimte te geven om aan te tonen dat er voor hun terrein(en) toch marktvraag is en dat – zoals wordt verondersteld - de uitgestelde marktvraag vanwege de inmiddels achter ons gelegen economische crisis de komende tijd zal worden ingelopen. Verder is deze periode belangrijk om te kunnen anticiperen op de financiële gevolgen voor gemeenten en private partijen die uiteindelijk wel bedrijventerreinen uit de markt moeten nemen in de nabije toekomst.

Gemeenten en private partijen krijgen nog in 2017, 2018 en 2019 de mogelijkheid voor de uitgifte/verkoop van alle terreinen die -op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen in de regio- uitgeefbaar zijn. Er worden tot 2020 dus geen beperkingen opgelegd in het kunnen verkopen van bedrijventerreinen. Wel wordt voorgesteld om voor een aantal terreinen die kwalitatief minder geschikt zijn gebleken of waar de laatste jaren nauwelijks uitgifte heeft plaatsgevonden, per 1 januari 2018 de termijn van 'voorzienbaarheid' te laten gaan lopen (juridisch gereed maken voor eventuele schrappen van plancapaciteit in bestemmingsplannen per 2020).

In 2020 kan dan wanneer dit inderdaad nodig blijkt (op basis van monitoring vraag en aanbod en een geactualiseerde waardering van de terreinen) worden besloten om de noodzakelijke juridische maatregelen in gang te zetten om bedrijfsterreinen daadwerkelijk te gaan schrappen (wijziging bestemmingsplan). Een gefaseerde aanpak met de focus op evenwicht in 2020. Private terreinen/partijen zullen gelijk beoordeeld en behandeld worden als de gemeenten (dit geldt voor de rechten en de plichten).

1.3 BEOORDELING LOKALE EN REGIONALE TERREINEN

1.3.1 LOKALE TERREINEN

Uitgangspunt voor de lokale terreinen is dat alle gemeenten met een bestaand aanbod ruimte houden om de voorspelde vraag t/m 2025 te kunnen laten landen. Het is belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden in een gemeente. De lokale vraag t/m 2025 in de regio is op grond van het aantal banen in een gemeenten verdeeld over alle gemeenten (hoeveelheid hectares welke gemeente nodig heeft t/m 2025 om aan de vraag tegemoet te komen). Vervolgens is gekeken hoeveel aanbod er nu in een gemeente aanwezig is aan harde plancapaciteit. Dan blijkt dat er negen gemeenten zijn die meer aanbod hebben dan dat er vraag is tot 2025. Aan deze negen gemeenten wordt gevraagd om uiterlijk 1 september 2017 met een voorstel te komen om de hoeveelheid lokale terreinen te verminderen tot een niveau dat nodig is om de vraag t/m 2025 te kunnen faciliteren. Het is van belang dat dit voorstel uiterlijk 1 september 2017 van de gemeenten zelf komt. Zij kunnen dan

rekening houden met de specifieke ruimtelijke omstandigheden (restkavels, volkstuintjes, ingesloten kavels e.d.) en een op de locaties toegespitste keuze maken.

Ook op deze terreinen kunnen in 2017, 2018 en 2019 nog gewoon uitgaven worden gedaan. Wel wordt voor die terreinen per 1 januari 2018 de termijn van de voorzienbaarheid in gang gezet. Dat betekent dat er in 2020 de balans op wordt gemaakt: heeft dit terrein toch marktwaarde en is zij nog nodig voor de gemeente om de vraag te kunnen bedienen? Zo nee, dan zijn er juridische instrumenten om er een andere bestemming op te leggen.

Gemeenten die de komende jaren (dus tot 2020) meer uitgeven dan er op grond van de vraagberekeningen t/m 2025 is berekend, mogen nieuw terrein ontwikkelen. Daarvoor gelden de condities die zijn genoemd in paragraaf 1.4 'Gewenste ontwikkelingen in de periode 2017-2020', onder B. Daar staan ook de condities voor gemeenten die nu geen aanbod hebben maar dat wel zouden willen.

In de bijlage 6 staat een overzicht van het lokale aanbod en de lokale vraag.

1.3.2 (BOVEN)REGIONALE TERREINEN

Ook voor de beoordeling van de hoeveelheid (boven)regionale bedrijfsterreinen moet een objectieve onderbouwing worden bepaald. De volgende uitgangspunten zullen eind 2019 worden gehanteerd om te bepalen of terreinen daadwerkelijk zullen moeten worden 'geschrapt' (als gevolg van het inzetten de voorzienbaarheidsprocedure per januari 2018):

- 1 een jaarlijkse monitoring –eerste eind 2017- zal inzicht geven opleveren in de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio. Uit deze overzichten zal o.a. moeten blijken of er voldoende marktvraag is voor het betreffende bedrijventerrein;
- 2 De terreinen bestemd voor de ontwikkeling van campussen en groene hub's worden gehandhaafd, vanwege de beleidsprioriteit die in het MIRT is vastgelegd (Kleefse Waard en IPKW Arnhem, NTC Nijmegen, Innofase Duiven);
- 3 De Bouwstenenrapportage Bedrijventerreinen is de basis voor de waardering van de verschillende terreinen. Eind 2017 moet een herziening op tafel liggen voor de vraag en het aanbod en tevens een geactualiseerde waardering van de terreinen. Dat zal uiteindelijk wel gaan leiden tot het schrappen van een aantal terreinen in 2020.

1.4 GEWENSTE ONTWIKKELINGEN IN DE PERIODE 2017-2020

Een aantal ontwikkelingen kunnen niet tot 2020 worden bevroren. Ze moeten onder voorwaarden door kunnen gaan. Dat is niet eenvoudig want in de periode tot 2020 is er nauwelijks ruimte vanwege het overaanbod dat nog een aantal jaren zal blijven bestaan. De regiogemeenten vinden de volgende ontwikkelingen gewenst (met in achtneming van de **5 voorwaarden** die op de volgende pagina staan vermeld):

- A **Uitbreiding bestaande bedrijven op bestaande bedrijventerreinen, (incl. watergebonden bedrijven).** Als deze uitbreidingen kunnen aantonen dat zij niet kunnen verplaatsen - niet geheel en niet gedeeltelijk - naar een andere locatie dan kunnen zij in principe uitbreiden op de huidige locatie als daar geen ruimtelijk-planologische bezwaren tegen zijn. De uitbreiding moet direct geheel in beslag genomen worden door het bedrijf zelf zodat er geen nieuw aanbod bedrijfsterrein op de markt komt. Detailhandel is hierbij uitgesloten. Voorwaarde is dat het bedrijf gebonden is aan de locatie waar hij gevestigd is en verplaatsen bedrijfseconomisch geen optie is. In geval van watergebonden bedrijvigheid: gebonden aan ligging aan een kade. In deze gevallen wordt geen compensatie verplicht gesteld. Hierbij wordt gedacht aan de voorstellen voor uitbreiding van Lingewaard, Looveer; Druten, Excluton; Doesburg, Rotra.
- B **Lokale terreinen.** Indien een gemeente geen lokaal terrein meer heeft om uit te geven, dan moet het mogelijk zijn om een nieuw lokaal terrein te ontwikkelen of om een bestaand terrein uit te breiden. Daarbij is van belang het percentage lokaal terrein wat een gemeenten op grond van werkgelegenheidsaantallen zou mogen hebben, zie bijlage 6. Detailhandel is uitgesloten. Onder een lokaal terrein wordt verstaan een terrein met een overwegende kavelgrootte kleiner dan 0,5 ha.
- C **Ruimtelijk gewenste bedrijventerreinen (inbreiding en transformatie).** Het gaat dan om ontwikkeling van een bedrijventerrein dat bijdraagt aan een ruimtelijk gewenste situatie in de zin van inbreiding en transformatie. Het terrein wordt vervolgens op de markt gebracht. Voor dit nieuwe aanbod geldt een compensatieverplichting van 50 %. Hierbij wordt gedacht aan het Veilingterrein in Huissen.

Deze hierboven genoemde nieuwe ontwikkelingen (uit de lijst van overige plannen of geheel nieuwe plannen), kunnen - als het aan de regiogemeenten ligt - verder worden ontwikkeld als voldaan wordt aan de volgende **5 voorwaarden**:

- 1 regionale instemming, waarbij van belang is de beoordeling die het terrein heeft gekregen in het Bouwstenenrapport (in het geval van overige plannen) en als die beoordeling daar niet is gemaakt (in geval van een geheel nieuw plan) moet die beoordeling alsnog worden opgesteld om het initiatief door de andere gemeenten in de regio te kunnen laten beoordelen;
- 2 de marktvraag moeten worden aangetoond;
- 3 de 'ladderonderbouwing' moet gemaakt kunnen worden. De gemeente zal per geval de inschatting moeten maken hoe risicovol dat pad is;
- 4 nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de ruimtelijk economische kaart (voor zover relevant, bijvoorbeeld niet van toepassing op lokale bedrijventerrein);
- 5 er moeten uiteraard ruimtelijk geen belemmeringen zijn.

Overige nieuwe ontwikkelingen die zich de komende jaren voordoen

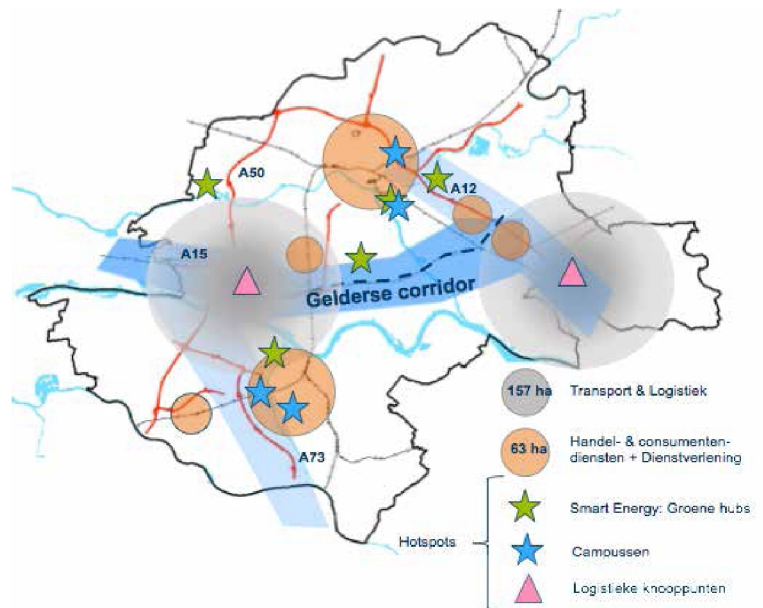
Voor alle overige, hierboven nog niet genoemde nieuwe initiatieven of plannen die de komende jaren zullen worden ontwikkeld geldt het volgende:

- regionale afstemming
- 100 % compensatie
- Ladderonderbouwing
- Ruimtelijk economische kaart
- Ruimtelijk geen belemmeringen

Onder deze categorie zal in beginsel de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein in Montferland vallen.

Ter ondersteuning van de beoordeling van nieuwe initiatieven is er binnen het onderwerp bedrijventerreinen een zogeheten ruimtelijk-economische beleidskaart opgesteld.

*Ruimtelijk economische beleidskaart
Bedrijven voor regionale en bovenregionale
bedrijventerreinen. Selectie belangrijke
ruimtelijke concentraties/zoekgebieden*



Deze kaart geeft aan waar de gewenste regionale bedrijvigheid het beste zou moeten/kunnen landen in de regio als alle bedrijventerreinen nog gepland zouden kunnen/moeten worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste beleidsbeslissingen over deze regio. De kaart kan als aanvullend instrument worden ingezet om de locaties van bedrijventerreinen te beoordelen.

1.5 BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN UITBREIDEN MET MINDER DAN 0,5 HA

Doel is om kleine aanpassingen die ruimtelijk gezien wenselijk zijn, mogelijk te maken. Het gaat hierbij niet om gewone uitbreidingen van bedrijfsterreinen, maar om kleine uitbreidingen van de bestemming bedrijfsterrein (kleiner dan 0,5 ha) die aan het volgende moeten voldoen:

- leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een lokaal probleem oplossen;
- het gaat hier om stukjes bedrijventerrein die direct in gebruik worden genomen en die niet als aanbod op de markt komen.

Wat het effect is van deze regels zal na een jaar monitoren worden bepaald. Dan wordt besloten of deze uitzondering gehandhaafd kan blijven. Voor deze categorie wordt voorgesteld om geen compensatie te vragen.

Werkwijze: deze uitbreidingen moeten –via het Platform Economie– worden gemeld aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie. Er is geen regionale afstemming/ instemming nodig.

1.6 SOLITAIRE BEDRIJVEN

Nieuwe solitaire vestigingen mogen zich niet buiten bedrijfsterreinen vestigen. Hierop is een uitzondering mogelijk, wanneer de lokale situatie hier om vraagt, zowel ruimtelijk, economisch en functioneel. Dit is het zogeheten maatwerk, waar het ambtelijk overleg Werklocaties advies over moet uitbrengen.

Uitbreiding van bestaande solitaire vestigingen is niet gewenst, tenzij aangetoond kan worden dat verplaatsing van dit solitaire bedrijf naar een bedrijventerrein onmogelijk is. Dan kan een kleine uitbreiding plaatsvinden tot maximaal 10% van de oppervlakte van de bestemming bedrijfsterrein van die solitaire vestiging.

1.7 MARKTCONSULTATIE

Deze zogeheten marktconsultatie is kort verwoord in een memo van 8 juli 2016 (Ecorys). Een aantal partijen waaronder banken (in de regio) en makelaars is gevraagd om te reageren op de informatie uit het bouwstenenrapport. Niet alle partijen hebben gereageerd en het is dan ook lastig om hier conclusies aan te verbinden. Desondanks mag op hoofdlijnen de conclusie worden getrokken, dat de uitkomsten van de Bouwstenenrapportages worden onderschreven.

1.8 BUCK CONSULTANCY-ONDERZOEK (XL LOGISTIEKE KAVELS)

Er is nagegaan of er nog specifieke vraag vanuit de markt te verwachten is voor het cluster Logistiek voor de grote logistieke, zogenoemde XL-kavels. Dit is onderzocht door Buck consultancy, die hierover op 22 september 2016 een rapportage heeft gepresenteerd.

De belangrijkste conclusies zijn:

- 1 er mag verwacht worden dat de trend naar schaalvergroting en megadistributie zich zal voortzetten;
- 2 puur kwantitatief hoeven er tot 2025 géén extra hectaren ruimte te worden opgenomen in de bedrijventerreinenprogramma's voor de regio Arnhem-Nijmegen voor logistiek. In kwantitatieve zin zit er nog voldoende rek in de prognoses voor alle sectoren;
- 3 gezien de trend naar mega-distributiecentra (DC) is de beschikbaarheid van grote kavels van meer dan 4 tot 8 ha aan de (zeer) magere kant. Dit betekent dat de mogelijkheden om in de regio Arnhem-Nijmegen adequaat in te spelen op de groei van mega DC's gering zijn.

In het eerste halfjaar van 2017 komt er nog nader onderzoek: biedt het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen gericht op logistiek voldoende kavels die groot genoeg zijn (te maken) voor mega DC's? Vooralsnog lijkt er voor de komende twee jaar voldoende capaciteit. De uitkomsten van dit onderzoek moeten in september 2017 meegenomen worden bij de uitwerking van nadere voorstellen hoe en op welke locatie(s) ruimte kan worden geboden aan deze markttrend. Concreet speelt hier de wens van de gemeente Montferland om tot uitbreiding van bedrijventerreinen te komen, met name voor de XXLogistiek (past in de gebiedsopgave Gelderse Corridor, qua aansluiting op Duitsland, mits de trend doorzet). Dit moet echter ook passen in totaalaanbod in de regio en het streven naar evenwicht in 2020. Gezien de hoeveelheid bedrijventerreinen in Zevenaar (en De Liemers tezamen) is een duo-constructie en het maken van nadere afspraken wellicht een optie waar het gaat om voldoende aanbod in de (deel)regio.

1.9 CONCRETE BESLUITEN OVER LOCATIES VOOR BEDRIJVENTERREINEN

Op basis van een kwalitatieve weging –rekening houdend met bovenstaande beleidsuitgangspunten- ligt er een lijst met beoordelingen van de regionale en bovenregionale bedrijventerreinen:

(Boven)regionale terreinen

De volgende **(boven)regionale terreinen** krijgen de kleur groen, dat wil zeggen dat ze kwalitatief en qua marktvraag kansen bieden en de regionale ontwikkeling in de regio Arnhem-Nijmegen ondersteunen:

• Arnhem Kleefse Waard Westervoortsedijk	0,5 ha
• Arnhem IJsseloord II	11,3 ha
• Arnhem Westervoortsedijk	5,5 ha
• Arnhem IPKW	3,6 ha
• Arnhem Kleefse Waard BASF	4,8 ha
• Duiven Innofase	14,6 ha
• Montferland Docks NLD	25,2 ha
• Nijmegen, Noord Kanaalhaven	3,1 ha
• Nijmegen Oost Kanaalhaven	6,7 ha
• Winkelsteeg (vm Compac)	4,1 ha
• Winkelsteeg overig	6,2 ha
• Overbetuwe Merm Oost	2,5 ha
• Poort Midden Gelderland	6,9 ha
• Park 15	60,9 ha
• Rheden de Beemd	1,21 ha
• Wijchen Bijsterhuizen	26,5 ha

De volgende **(boven)regionale terreinen** krijgen de kleur oranje/rood, dat wil zeggen dat er zorgen zijn over de kwaliteit en/of marktvraag. Voor deze terreinen wordt ingezet op het principe van 'voorzienbaarheid'. Uiterlijk per 1-1-2018 gaat deze termijn in.

Vervolgens wordt bij gelijkblijvende omstandigheden per 1-1-2020 beoordeeld:

- 1 of het terrein toch voldoet aan de marktvraag;
- 2 of dat er geen markt is voor het terrein en het beter is om de bestemming er daadwerkelijk af te halen.

Het gaat om de volgende terreinen

• Arnhem Het Broek	P	1,6 ha
• Arnhem Merwedeterrein	P	3,4 ha
• Beuningen Schoenaker	beide	8,5 ha
• Duiven Seingraaf	G	11,2 ha
• Lingewaard Agropark 2 ^e fase	beide	9,1 ha*
• Lingewaard Pannenhuis II	G	9,6 ha*
• Mook en Middelaar	G	4,3 ha
• Rijnwaarden Spijksedijk	P	9,3 ha
• Zevenaar 7poort	G	49,6 ha **

* Lingewaard Agropark en Pannenhuis
Voor de terreinen in Lingewaard (Agropark en Pannenhuis) geldt dat het mogelijk is dat de terreinen een andere kleur (groen) kunnen krijgen als er definitief zekerheid ontstaat over het doortrekken van de A 15. Vanaf dat moment zal/kan dit worden heroverwogen. Dit zal dan worden gelegd naast de ontstane marktsituatie, de vraag en het aanbod op dat moment, hetgeen bijvoorbeeld ook zou kunnen leiden tot faseringsafspraken.

** Zevenaar 7 Poort
Voor Zevenaar 7 Poort is sprake van een bijzondere situatie: er komt hoogstwaarschijnlijk een directe aansluiting van dit bedrijventerrein op de A15. Wanneer eind 2019 voldoende garantie/zekerheid bestaat over aanleg van deze aansluiting op de A15 voor 2022, dan zal Zevenaar 7 Poort alsnog in het rijtje bedrijventerreinen met de kleur groen kunnen belanden. Hierbij geldt, dat er, mede afhankelijk van de marktsituatie en vraag en aanbod, dan faseringsafspraken gemaakt moeten worden met de regio die aansluiten op de beleidsmogelijkheden van dat moment. In dit verband is hetgeen vermeld onder het kopje Buck Consultancy (XL kavels logistiek) in relatie tot de gemeente Montferland ook van belang. Dit sluit in beginsel aan op de gebiedsopgave Gelderse Corridor waarbij geprobeerd wordt om ruimtelijk-economische processen en daarmee investeringen te focussen op logistieke ontwikkeling en de primaire inzet op drie Gelderse knooppunten.

Oktober 2017 wordt definitief bepaald welke terreinen meedoen in de zogenaamde voorzienbaarheidsprocedure. Er kunnen dus nog verschuivingen plaatsvinden als gevolg van monitoring in 2017, gewijzigde marktsituatie, tempo van uitgiften, aantoonbare marktvraag, et cetera.

Ook voor deze terreinen geldt, dat deze in 2017, 2018 en 2019 nog kunnen worden uitgegeven/verkocht. Daarnaast wordt voor deze terreinen met ingang van 1 januari 2018 de termijn van de voorzienbaarheid ingesteld. Vervolgens wordt begin 2020 de balans opgemaakt: is er voor deze terreinen toch gebleken marktvraag, wordt het terrein door veranderende omstandigheden in 2020 toch anders beoordeeld dan nu? Zo ja, dan kan de kleur van het terrein naar groen verschieten. Zo nee, dan zijn er dan juridische mogelijkheden om de bestemming bedrijventerrein er dan daadwerkelijk af te halen. Om de voorzienbaarheid te bepalen moet nog 'verstandig' naar deze hectares worden gekeken. Voor sommige delen van de terreinen zal het ruimtelijk ongewenst zijn om de bestemming bedrijventerrein er af te halen, bijvoorbeeld als het gaat om een klein stukje bedrijventerrein midden op een bedrijventerrein dat verder al volledig is uitgegeven. De bedoeling is om aan het pro van oktober 2017 een voorstel voor te leggen welke hectares wel ruimtelijk acceptabel zijn om eventueel in 2020 te schrappen. Dat wordt dan een concreet voorstel op een kaart, omdat dat nodig is om op 1 januari 2018 de procedure tot voorzienbaarheid te laten ingaan. De inschatting is nu dat het aantal hectares door deze exercitie enigszins naar beneden zal moeten worden bijgesteld.

Lokale terreinen

Voor wat betreft de **lokale terreinen** willen we van de volgende gemeenten uiterlijk 1 september 2017 een voorstel voor welke lokale bedrijfsterreinen zij de voorzienbaarheid willen gaan creëren. De gemeenten en/of private partijen zijn vervolgens nog vrij om de terreinen in 2017, 2018 en 2019 uit te geven. De termijn van de voorzienbaarheid zal ingaan per 1 januari 2018. Per 1 januari 2020 wordt de balans opgemaakt of het terrein voldoet aan de marktvraag of niet. Als het niet voldoet aan de marktvraag dan kunnen in 2020 juridische maatregelen genomen worden om de bestemming bedrijventerreinen eraf te halen.

Verzocht wordt aan de volgende gemeenten om voor uiterlijk 1 september 2017 een voorstel om de voorzienbaarheid uit te werken voor lokale terreinen met de volgende omvang:

• Druten	voor 4,9 ha
• Duiven	voor 5,5 ha
• Heumen	voor 2,9 ha
• Lingewaard	voor 6,7 ha
• Montferland	voor 3,9 ha
• Overbetuwe	voor 6,4 ha
• Rheden	voor 4,8 ha
• Westervoort	voor 3,2 ha
• Zevenaar	voor 2,9 ha

Flexibiliteit lokale (ruimtelijke) omstandigheden

Er wordt ruimte gegeven aan de negen gemeenten om in de beoordeling per september 2017 de specifiek ruimtelijke situatie rondom lokale bedrijventerreinen mee te nemen (restkavels, ingesloten percelen etc.) waarvan het niet logisch meer is om deze terreinen te transformeren of uit de markt te nemen. Dit zou dan kunnen betekenen dat het aandeel lokaal bedrijventerrein in kwantitatieve zin nog wat toeneemt en er wat minder geschrapt moet worden. Wel moet de grootte van de opgave ongeveer gelijk blijven. De consequentie hiervan in relatie tot de regionale en bovenregionale bedrijventerreinen wordt beoordeeld in de voorstellen eind 2017 om de 'voorzienbaarheidsprocedure' in te gaan zetten per januari 2018.

BIJLAGE 2 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL PERIFERE DETAILHANDEL
D.D. 5 FEBRUARI 2017

2.1 INLEIDING

Ook voor perifere detailhandel is sprake van overprogrammering. Hiernaar is onderzoek gedaan door Ecorys. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het bouwstenenrapport PDV/GDV. De marktruimteberekeningen in dit rapport zijn gebaseerd op het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O en Ecorys en het verwachte aantal inwoners per gemeente aan het begin van het jaar 2020. Het bouwstenenrapport geeft inzicht in hoeverre en voor welke branches sprake is van overprogrammering van het PDV/GDV-aanbod in de regio voor de planperiode 2015-2020. Ook heeft Ecorys een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd van:

- 1 de bestaande locaties in de regio met meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte;
- 2 overige bedrijventerreinen in de regio met een bestaande harde of zachte planvoorraad voor nieuwe perifere detailhandel.

2.2 BELEIDSDOELSTELLINGEN PERIFERE DETAILHANDEL

Wat zijn de economische doelstellingen voor de versterking van de regionale detailhandelsstructuur:

- 1 bijdragen aan het verbeteren en versterken van onze regionale economische kracht en aan de bescherming van onze vitale binnensteden en wijk- en dorpscentra;
- 2 flexibel kunnen inspelen op de vragen uit de markt (ondernemers, ontwikkelaars/beleggers); de sterkste locaties koppelen

aan de marktvraag naar nieuwe perifere detailhandel. Dit draagt bij aan de werkgelegenheid;

- 3 komen tot een goede ruimtelijke afstemming voor dit soort vestigingen.

Naast dit algemene kader is in 2013 specifiek regionaal beleid vastgesteld in het Regionaal Programma Detailhandel (RPD). Het doel van het RPD is het creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandels-structuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument. Maar ook met perspectief voor ondernemers en marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Ook is het beschermen en versterken van binnensteden en wijk- en buurtcentra benoemd.

Dit betekent aan de ene kant het stimuleren van de dynamiek in de detailhandel door schaalvergroting en clustering op de juiste plekken te faciliteren. Aan de andere kant wordt rekening gehouden met de effecten hiervan op de bestaande winkelgebieden en de leefbaarheid in kernen en wijken.

2.3 PROBLEEMSTELLING VRAAG/AANBOD PERIFERE DETAILHANDEL

In het bouwstenenrapport is geconstateerd dat er in de regio sprake is van een forse kwantitatieve overprogrammering van de planvoorraad voor nieuwe perifere detailhandel. Het stoplichtenmodel dat Ecorys heeft opgesteld richt zich op:

- een beoordeling van alle PDV/GDV-locaties in de regio met meer dan 1.500 m² winkelvloer-oppervlakte (wvo) in de PDV/GDV-branches,
- alle bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² wvo aan perifere detailhandel, maar met actuele planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel.

Daaruit kan worden geconstateerd dat ook de kwaliteit van het aanbod van een aantal locaties onvoldoende is en niet aansluit bij de kwaliteiten die de markt vraagt.

Verder is de ervaring dat vigerende bestemmingsplannen in een aantal gevallen ruimte bieden voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen die strijd zijn met het RPD-beleid. Het gaat om mogelijke detailhandelsontwikkelingen die leiden tot een toename van reeds bestaande overaanbod (bijvoorbeeld grote bouwmarkten). Maar het

kan ook gaan om ontwikkelingen die direct en hevig concurreren met de centrumgebieden, de stadsdeelcentra en de wijk- en buurtcentra (supermarkten, warenhuizen, sportzaken, elektronicawinkels, fietswinkels). Het betreft zowel onbenutte planvoorraad in bestemmingsplannen voor nieuwe detailhandel (bijvoorbeeld op bedrijventerreinen) alsook ruimte die kan vrijkomen na de beëindiging van de bestaande detailhandelsactiviteit. Het bouwstenenrapport levert het volgende beeld op.

2.3.1 BEPERKTE MARKTRUIMTE

De marktruimteberekeningen geven aan dat er tot 2020 in de totale regio netto nog 65.000 tot 70.000 m² bvo (na verrekening van te benutten leegstaande winkelpanden) nieuw aanbod in de PDV/GDV-branches kan worden toegevoegd.

Voorgesteld wordt om twee derde deel van de marktruimte (45.150 m² bvo) toe te wijzen aan de GDV/PDV concentratiegebieden. In het RPD zijn 13 locaties als zodanig benoemd. Voor de locatie Nijmegen Ressen is nog geen bestemmingsplan vastgesteld en voor de locatie Zevenaar Spoorallee is een status aparte in overweging.

Voorgesteld wordt om een derde deel van de marktruimte (23.700 m²) toe te wijzen aan de overige winkellocaties. Dit zijn:

- 1 de 34 overige PDV-locaties in de regio met meer dan 1.500 m² wvo (waaronder detailhandel op bedrijventerreinen);
- 2 10 bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² wvo maar met harde planvoorraad;
- 3 het aanbod in de PDV/GDV-branches in de reguliere detailhandel (binnensteden, stadsdeel, wijk- en buurtwinkelcentra) en het overig verspreid winkelaanbod.

Beslispunt: twee derde deel van de marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV-aanbod in de regio tot het jaar 2020 zal worden toegewezen aan de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden voor PDV/GDV.

2.3.2 MISMATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD IN DE REGIO

De confrontatie tussen marktruimte (= vraag) en planvoorraad (= aanbod) laat zien dat er een forse mismatch is tussen vraag en aanbod in de regio als geheel.

Netto-marktruimte PDV/GDV-branches in m² bvo tot 2020 in de regio Arnhem-Nijmegen

	TOTAAL REGIO*	CONCENTRATIE- GEBIEDEN PDV/GDV*	OVERIGE WINKELLOCATIES*
DEELREGIO NOORD	22.665	18.040	4.625
DEELREGIO MIDDEN	1.755	-645	2.400
DEELREGIO ZUID	44.430	27.760	16.670
TOTAAL REGIO	68.850	45.155	23.695

*IN M² BVO

Als voor de concentratiegebieden de netto marktruimte (circa 45.000 m² bvo) wordt afgezet tegen de harde planvoorraad (circa 80.000 m² bvo) is er een overaanbod van circa 35.000 m² bvo. Indien ook de zachte planvoorraad (13.900 m² bvo) wordt meegerekend, is in de concentratiegebieden een overaanbod van totaal circa 49.500 m² bvo aan planvoorraad.

Voor de overige winkellocaties is het overaanbod nog groter: de totale planvoorraad op de bedrijventerreinen (circa 95.000 m² bvo) laat een vergroting van het aanbod toe met het viervoudige van de netto-marktruimte voor alle overige winkellocaties tot het jaar 2020 (bijna 23.700 m² bvo).

2.3.3 MISMATCH VRAAG EN AANBOD IN DE DEELREGIO'S EN DE BRANCHES

In de analyses in het bouwstenenrapport werd, net zoals bij de analyses voor het ROD 2013, de regio verdeeld in deelregio's. Hieruit blijkt dat vraag en aanbod in de noord- en zuidvleugel van de regio zich anders verhouden.

Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden,
in m² bvo

DEELREGIO	NOORD	MIDDEN	ZUID	TOTAAL REGIO
NETTO-MARKTRUIMTE	18.040	-645	27.760	45.155
HARDE PLANVOORRAAD (BIJ RECHT)	72.650	6.100	0	78.750
HARDE PLANVOORRAAD (VIA ONTHEFFING)	0	2.000	0	2.000
ZACHTE PLANVOORRAAD	0	-6.100	20.000	13.900
TOTAAL PLANVOORRAAD	72.650	2.000	20.000	94.650

Er is namelijk een overaanbod in de PDV/GDV planvoorraad voor de concentratiegebieden in deelregio Noord, dat vooral veroorzaakt wordt door de planvoorraad voor Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete. In de deelregio Zuid daarentegen is de vraag groter dan het aanbod. Hier is te weinig harde planvoorraad beschikbaar. Zachte planvoorraad moet hier strategisch worden omgezet in harde planvoorraad. Hoewel de deelregio Midden niet als autonoom functionerende markt kan worden gezien maar integraal deel uitmaakt van de stedelijke regio Arnhem-Nijmegen, lijken vraag en aanbod hier min of meer in evenwicht.

Vergelijking van netto-marktruimte PDV/GDV-branches voor alle overige winkellocaties met planvoorraad voor PDV/GDV-aanbod voor de overige bedrijventerreinen, in m² bvo

DEELREGIO	NOORD	MIDDEN	ZUID	TOTAAL REGIO
NETTO-MARKTRUIMTE	4.625	2.400	16.670	23.695
HARDE PLANVOORRAAD (BIJ RECHT)	29.300	2.000	21.600	52.900
HARDE PLANVOORRAAD (VIA ONTHEFFING)	10.000	0	14.000	24.000
ZACHTE PLANVOORRAAD	0	9.250	10.000	19.250
TOTAAL PLANVOORRAAD	39.300	11.250	45.600	96.150

Voor de overige winkellocaties zijn er ook grote verschillen in de drie deelregio's: in de deelregio Noord is de harde planvoorraad 8,5 x zo groot als de netto-marktruimte, in de deelregio Zuid is er 2 x te veel harde planvoorraad op de overige bedrijventerreinen (die deels omgezet kan worden naar harde planvoorraad voor de concentratiegebieden) en in de deelregio Midden lijken vraag en aanbod weer redelijk in evenwicht.

Het overaanbod in Midden en Zuid ten aanzien van de zachte planvoorraad heeft vooral betrekking op bedrijventerreinen waar gemeenten ten behoeve van de lokale vraag initiatieven tot 1.500 m² bvo zouden kunnen faciliteren, mits goed onderbouwd.

2.4 UITGANGSPUNTEN HERPROGRAMMERING PERIFERE DETAILHANDEL

2.4.1 PROCESDOELEN HERIJKING REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Wat zijn de doelstellingen bij het bepalen van vraag en aanbod voor de herprogrammering voor perifere detailhandel de komende jaren:

- Het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tot het jaar 2020.
- Het in stand houden en versterken van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument én perspectief voor ondernemers / marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing.
- Het beschermen van de vitaliteit van binnensteden en dorps- en wijkcentra: perifere ontwikkelingen mogen niet concurreren met centra. Uitgangspunt is dat detailhandelsontwikkelingen in deze centra een plek dienen te krijgen als ze ruimtelijk (qua volume en veiligheid) inpasbaar zijn. Dit schrijft de provinciale verordening voor.
- Om dit bereiken is het gewenst dat nieuwe perifere detailhandel in principe wordt gerealiseerd op de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, benoemd in het RPD.
- Overaanbod moet worden teruggedrongen, waarbij keuzen nodig zijn met betrekking tot de zachte en harde planvoorraad en onbenutte bestemmingsplancapaciteit, vooral in de deelregio's Noord en Midden.
- Voorkomen wordt dat huidige bestemmingsplannen ruimte blijven bieden aan nieuwe perifere detailhandel die in strijd is met het beleid (RPD 2013). Dit vraagt om aanpassing van de geldende bestemmingsplannen.

De provinciale verordening schrijft voor dat detailhandel alleen op perifere locaties kan worden toegelaten indien deze detailhandel ruimtelijk niet inpasbaar is in de reguliere detailhandel (centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, stadsdeelcentra) vanwege volume of veiligheid.

2.4.2 PERIFERE DETAILHANDEL IN DE CONCENTRATIEGEBIEDEN

In het RPD 2013 is een aantal locaties benoemd als concentratiegebied voor perifere detailhandel met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het bouwstenenrapport laat zien dat er een beperkte marktruimte is in de concentratiegebieden. In totaal 45.000 m² aan winkelopervlak kan er de komende jaren nog worden toegevoegd (vraag). De ruimte die in de concentratiegebieden wordt geboden (aanbod) overtreft echter de vraag. Op basis van berekeningen door Ecorys hanteren we als uitgangspunt dat ongeveer twee derde deel van de marktruimte voor uitbreiding van de PDV/GDV-branches moet gaan landen op de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden en een derde deel op de overige winkellocaties, waaronder overige bedrijventerreinen.

Overwogen zou kunnen worden dat slechts een deel van de concentratiegebieden voor PDV/GDV nog over een bepaalde planvoorraad voor nieuwe perifere detailhandelsvestigingen beschikt: zie daarvoor paragraaf 2.6 van deze beslispuntennotitie. Een groot deel is reeds uitgegeven. Waarom zou dan nog twee derde deel van de marktruimte toegewezen moeten worden aan de concentratiegebieden? Voor het totale aanbod in de PDV/GDV-branches in de concentratiegebieden geldt dat het allergrootste deel er al is (zie bouwstenenrapport, tabel 3.1: circa 245.000 m² wvo) en dat er nog een betrekkelijk klein deel kan worden toegevoegd (circa 45.000 m²). Ter vergelijking: de IKEA-vestiging in Duiven meet 28.500 m² wvo.

De uitbreidingscapaciteit is schaars. Deze moet zo goed mogelijk worden ingezet, zodanig dat de grootste meerwaarde voor de consumenten en de detailhandel ontstaat. Door de marktruimte voor de komende jaren voor twee derde deel toe te wijzen aan de concentratiegebieden wordt tegemoet gekomen aan de doelstellingen van de RPW-herijking voor PDV/GDV.

2.4.3 PERIFERE DETAILHANDEL BUITEN DE CONCENTRATIEGEBIEDEN MET >1.500 M² BVO

Voor de bedrijventerreinen die in het RPD 2013 niet als concentratiegebied voor perifere detailhandel zijn aangewezen, kan in principe geen nieuw PDV/GDV-aanbod toegevoegd worden. Daar geldt een “nee, tenzij” beleid. Het toe te voegen PDV/GDV-aanbod kan in de komende jaren een plek krijgen op de overige winkellocaties in de regio. Daarbij wordt verschil gemaakt tussen locaties waar al meer dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV aanwezig is (RPD 2013, paragraaf 4.3) en locaties waar minder dan 1.500 m² wvo PDV/GDV aanwezig is, maar waar wel harde of zachte planvoorraad voor nieuwe PDV/GDV aanwezig is in de bestemmingsplannen.

Nieuwe detailhandel is op de bedrijventerreinen toegestaan mits de ontwikkeling qua omvang en verkeer-aantrekkende werking past bij de functie van het verzorgingsgebied (RPD 2013, p. 54). Het betreft circa 35 kleinere bestaande perifere detailhandelslocaties (soms solitaire winkels en veelal vooral lokaal verzorgend) met meer dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV-aanbod. Kwalitatief verschillen de locaties. Een aantal locaties sluit goed aan op de marktvraag en zijn kansrijk, andere locaties hebben minder toekomstperspectief en zullen in de toekomst transformeren naar andere functies.

2.4.4 PERIFERE DETAILHANDEL BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN < 1.500 M² BVO

Daarnaast bieden een aantal bestemmingsplannen voor overige bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV-aanbod de mogelijkheid om nieuwe perifere detailhandel te realiseren. Ze behoren niet tot de concentratiegebieden. In veel gevallen zijn op deze bedrijventerreinen vormen van detailhandel toegestaan als één van de mogelijke bestemmingen in zowel bestaande als niet bestaande bedrijfsruimtes. De bestemming voor de bestaande bedrijfsruimtes kan wijziging van het gebruik in detailhandel toelaten.

In het RPD 2013 is bepaald dat het voor gemeenten mogelijk blijft om detailhandelsinitiatieven kleiner dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte te faciliteren. Gemeenten maken zelf de afweging voor dergelijke kleine ontwikkelingen met een vooral lokale functie.

Indien (na vaststelling van het RPW) door uitbreiding een bestaande detailhandelsvoorziening groter wordt dan 1.500 m² bvo zal zo'n voornemen ter advies worden voorgelegd aan Intergemeentelijk DetailhandelsOverleg (IDO). In het RPD 2013 zijn richtlijnen opgenomen wanneer een initiatief ter advisering voorgelegd moet worden. Dit is beleid wordt in de toekomst voortgezet.

2.5 ALGEMENE ASPECTEN HERPROGRAMMERING

2.5.1 BEOORDELING NIEUWE INITIATIEVEN VOOR PERIFERE DETAILHANDEL

Nieuwe, nog niet voorziene initiatieven voor perifere detailhandel met meer dan 1.500 m² bvo worden beoordeeld in het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IDO) op basis van het RPD 2013. Daarbij is maatwerk belangrijk. Per geval wordt bekeken of de ontwikkeling wenselijk is vanuit de doelen van het RPD en/of het past binnen de gestelde beleidskaders.

2.5.2 BEOORDELING UITBREIDING BESTAANDE PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGINGEN

Bestaande perifere detailhandelsvestigingen moeten vanuit bedrijfseconomische optiek kunnen uitbreiden. Als de uitbreiding groter is dan 1.500 m² bvo, dan zal het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel advies uitbrengen aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie van de regio. Dat gebeurt ook bij verplaatsing, waarbij de som van de winkeloppervlakte van het nieuwe pand en het vrijkomende pand boven de 1.500 m² bvo komt. In dat geval wordt bekeken wat publiekrechtelijk en/of privaatrechtelijk is vastgelegd over de detailhandelsbestemming van het pand dat na de verplaatsing vrij komt. Dit vraagt om een zorgvuldige onderbouwing, (o.a. toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking). Aangetoond moet worden dat de uitbreiding bedrijfseconomisch nodig is en verplaatsing niet nodig/mogelijk is.

2.5.3 TOELAATBAARHEID VAN DETAILHANDELSBRANCHES

Buiten de reguliere detailhandel (centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, stadsdeelcentra) is alleen in de concentratiegebieden voor PDV/GDV (benoemd in het RPD 2013) naast PDV ook in een beperkt aantal gevallen GDV toegestaan.

2.5.3.1 SELECTIE VAN CONCENTRATIEGEBIEDEN

De centrale opgave van het RPD 2013 was om de groei van het PDV-aanbod (RPD 2013, paragraaf 5.2) en het GDV-aanbod (RPD 2013, paragraaf 5.3) te beheersen en zo sterk mogelijk te concentreren op een beperkt aantal locaties met de beste bereikbaarheid voor de meeste inwoners van de regio, dat wil zeggen: vooral langs de as Arnhem-Nijmegen.

Ten tijde van de vaststelling van het RPD 2013 maakten de gemeenten Druten, Montferland en Mook en Middelaar geen deel uit van de regio Arnhem-Nijmegen. De bedrijventerreinen binnen deze gemeenten voldoen niet aan de in de vorige alinea omschreven selectieomschrijving.

2.5.3.2 PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGINGEN EN PDV-BRANCHES

Op alle perifere winkellocaties buiten de reguliere detailhandel is detailhandel in de PDV-branches alleen toegestaan als die ruimtelijk niet inpasbaar is in de reguliere detailhandel (centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, stadsdeelcentra) vanwege volume of veiligheid. Detailhandelsvestigingen in de PDV-branches dienen bij voorkeur ten minste 1.500 m² bvo groot te zijn. Tot de PDV-branches worden alleen de volgende branches gerekend:

- Detailhandel in doe-het-zelf
- Detailhandel in wonen
- Tuincentra

Voor de specificatie van de deelbranches die aan deze branches worden toegerekend wordt verwezen naar bijlage III van het bouwstenenrapport.

2.5.3.3 GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGINGEN EN GDV-BRANCHES

Alleen in de concentratiegebieden voor PDV/GDV (benoemd in het RPD 2013) wordt detailhandel in de GDV-branches onder voorwaarden toegestaan. In de volgende in het RPD 2013 benoemde concentratiegebieden worden echter geen detailhandelsvestigingen in de GDV-branches toegestaan:

- Duiven Graafstaete
- Zevenaar Spoorallee
- Zevenaar Hengelder
- Zevenaar Tatelaar
- Lingewaard Pannenhuis
- Overbetuwe Aamsepoort
- Nijmegen Ressen vlek 14
- Nijmegen woonboulevard Novium

Met betrekking tot de toelaatbaarheid van GDV-branches in de overige concentratiegebieden zijn en worden specifieke afspraken gemaakt door provincie en gemeente, zoals bijvoorbeeld over Decathlon Arnhem of de Mediamarkt in Duiven. Detailhandelsvestigingen in de GDV-branches in de concentratiegebieden dienen ten minste 1.500 m² bvo groot te zijn. Tot de GDV-branches worden alleen de volgende branches gerekend:

- Detailhandel in sport
- Detailhandel in hobby, spel & media
- Detailhandel in elektro

Voor de specificatie van de deelbranches die aan deze branches worden toegerekend wordt verwezen naar bijlage III van het bouwstenenrapport.

2.5.4 BEOORDELING HOOFD- EN NEVENASSORTIMENTEN

Het hoofdassortiment van een perifere detailhandelsvestiging wordt bepaald door zo'n vestiging toe te rekenen aan één van de detailhandelsbranches (branche-indeling Locatus). Nevenassortimenten zijn assortimenten van een perifere detailhandelsvestiging die niet aan het hoofdassortiment kunnen worden toegerekend. Ook elk nevenassortiment wordt bepaald door een nevenassortiment toe te rekenen aan één van de detailhandelsbranches.

Om enerzijds te voorkomen dat perifere detailhandelsvestigingen zo veel nevenassortiment(en) gaan voeren dat dit zal leiden tot ongewenst concurrentie met het reguliere winkelaanbod en anderzijds toch het voeren van nevenassortiment mogelijk te maken, zijn in het RPD 2013 (p. 56) vier beperkingen opgenomen als richtlijn voor het toelaten van hoofd- en nevenassortimenten in de perifere detailhandelsvestigingen:

- 1 in het algemeen geldt dat de artikelen gevoerd mogen worden die tot het hoofdassortiment van de betreffende branches behoren; hierbij is inbegrepen gelegenheidsassortiment ten behoeve van bepaalde festiviteiten zoals Kerst, Pasen en Koningsdag, waarbij wel een beperking van de verkoop in tijd geldt;
- 2 voor de PDV/GDV-concentratiegebieden geldt dat alleen hoofd- en nevenassortimenten mogen worden verkocht die kunnen worden toegerekend aan de PDV- en GDV-branches (of hun deelbranches) die in bijlage III van het bouwstenenrapport zijn opgenomen; alleen in de concentratiegebieden waar GDV wordt toegestaan (zie RPD 2013, paragraaf 5.3.2) worden nevenassortimenten toegestaan binnen de GDV-branches;
- 3 in de perifere detailhandelsvestigingen is het toegestaan om nevenassortimenten te voeren tot maximaal 10% van de totale winkelvloeroppervlakte met een maximum van 100 m² wvo. Daarbij gelden de volgende aanvullende richtlijnen:
 - het totaal van de nevenassortimenten mag ten hoogste 10% van de totale winkelvloeroppervlakte van de perifere detailhandelsvestiging bedragen
 - voor elk nevenassortiment is maximaal 100 m² winkelvloeroppervlakte toegestaan;
 - het begrip winkelvloeroppervlakte wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd.
- 4 de gemeente neemt in elk bestemmingsplan een duidelijke omschrijving op van de toegestane detailhandelsbranches: het is aan de gemeenten zelf om ongewenste concurrentie met het reguliere winkelaanbod te voorkomen.

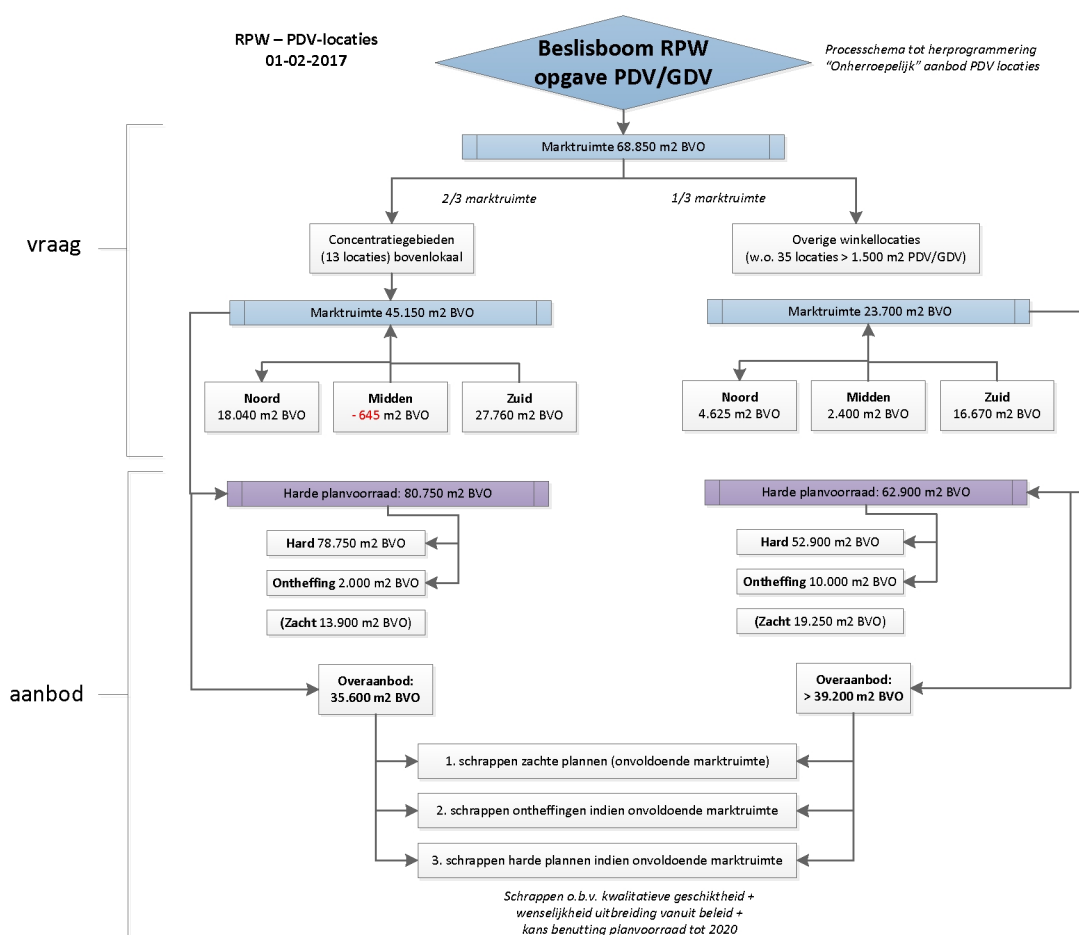
2.5.5 BEOORDELING FOC SPOORALLEE ZEVENAAR (STATUS APARTE)

Op deze locatie zal een factory outlet center (FOC) worden gerealiseerd met een assortiment met hoofdzakelijk detailhandel in kleding, sport

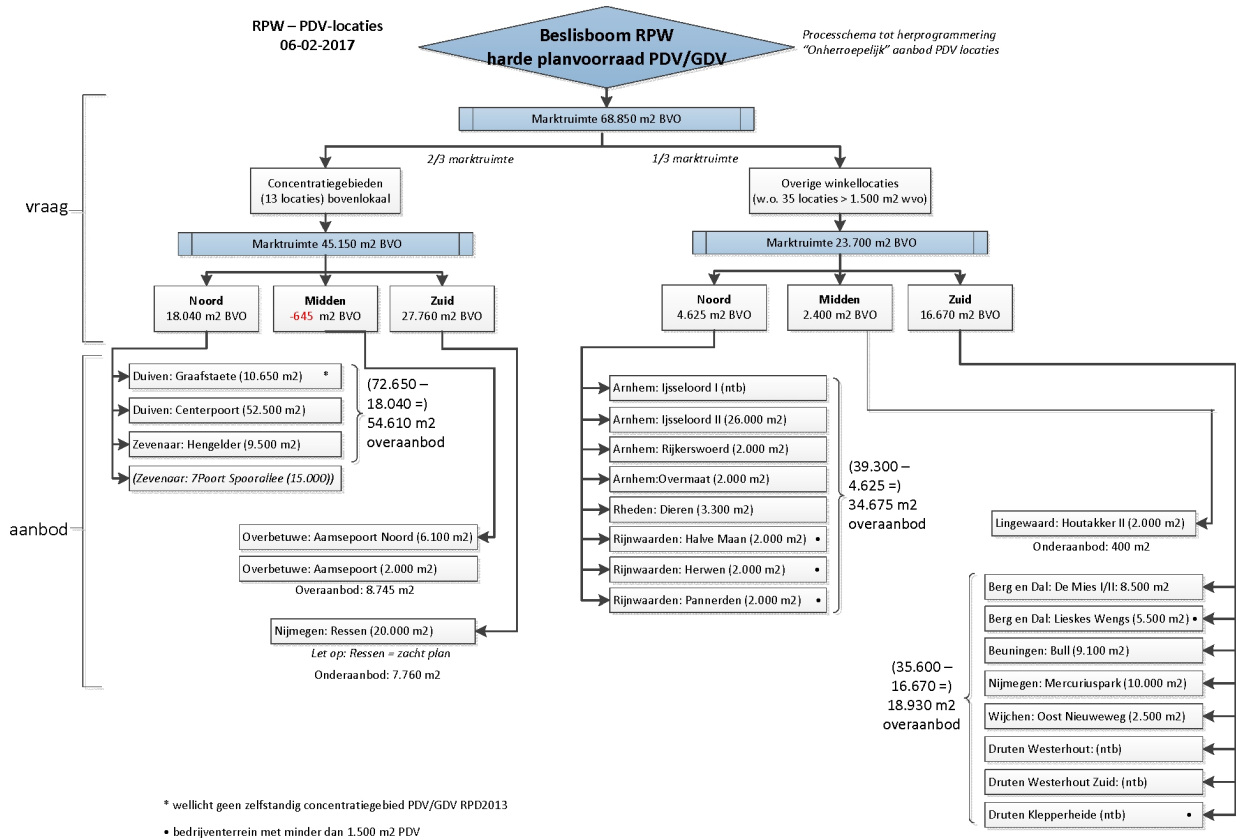
en luxe en daarnaast een supermarkt. Alleen de component detailhandel in sport en vrije tijd overlapt met de marktruimte voor PDV/GDV-branches conform de herijking RPW. Tijdens het vaststellen van het RPD 2013 was een FOC nog niet aan de orde. Voorstel is om de door de Raad van State aangegeven maxima op te nemen in het RPW. De bestemming van alle terreinen zal zo worden uitgewerkt, dat in de toekomst geen detailhandel kan worden gerealiseerd anders dan passend binnen het RPD van de regio Arnhem-Nijmegen.

2.6 HERPROGRAMMERING: REDUCTIE PLANVOORRAAD

Op het eerste overzicht van de beslisboom is uitgewerkt hoe groot de opgave van deze herprogrammering is per deelregio.



Het tweede overzicht van de beslisboom benoemt de locaties met harde of zachte planvoorraad, met daarbij het metrage aan planvoorraad.



De systematiek om tot vermindering van het aanbod te komen is de volgende:

- bij onvoldoende marktruimte wordt zachte planvoorraad geschrapt;
- indien de marktruimte daarna nog kleiner is dan de planvoorraad, schrappen van harde planvoorraad via ontheffingen en dergelijke;
- indien de marktruimte daarna nog kleiner is dan de harde planvoorraad bij recht, heroverwegen en bevroren van de harde planvoorraad bij recht.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke delen van de planvoorraad per deelregio op basis van deze drie selectiestappen dienen te worden geschrapt of bevroren. Daarbij wordt verschil gemaakt tussen de planvoorraad in de concentratiegebieden (paragraaf 2.4.2) en de planvoorraad van de overige perifere winkellocaties (paragraaf 2.4.3).

2.6.1 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD CONCENTRATIEGEBIEDEN, PER DEELREGIO

2.6.1.1 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO NOORD

In de concentratiegebieden voor PDV/GDV in de deelregio Noord is geen zachte planvoorraad en geen harde planvoorraad via ontheffing aanwezig. Het aanbod, de harde planvoorraad bij recht (72.650 m²), is enkele factoren groter dan de vraag, de marktruimte voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod voor de komende jaren (18.040 m²).

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO NOORD			18.040			
PLANVOORRAAD			72.650			
OVERAANBOD PLANVOORRAAD			54.610			
1. TE SCHRAPPEN ZACHTE PLANVOORRAAD			0			
2. TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD VIA ONTHEFFING			0			
PRIORITEITSVOLGORDE TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT			54.610			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	ZEVENAAR	HENGELDER	9.500			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	DUIVEN	CENTERPOORT/ NIEUWGRAAF	52.500			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	DUIVEN	GRAAFSTAETE (UITBREIDING INTRATUIN)	10.650			

Er is circa 54.610 m² te veel aan harde planvoorraad in deelregio Noord. De harde planvoorraad verdeelt over drie concentratiegebieden, te weten Zevenaar Hengelder (9.500 m²), Duiven Graafstaete (10.650 m²) en Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf (52.500 m²). De planvoorraad Duiven Graafstaete heeft betrekking op een uitbreiding van tuincentrum Intratuin, een fait accompli. Dit impliceert dat de reductie van de harde planvoorraad in de deelregio Noord moet worden gerealiseerd in de twee concentratiegebieden Hengelder en Centerpoort/Nieuwgraaf.

2.6.1.2 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO MIDDEN

Hoewel de deelregio Midden en onafscheidelijk deel is van het grootstedelijke gebied Arnhem-Nijmegen, kan worden geconstateerd dat in de deelregio Midden voor de komende jaren geen sprake is van een vraag (marktruimte) aan nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod (- 645 m²).

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO MIDDEN			-645			
PLANVOORRAAD			2000			
OVERAANBOD PLANVOORRAAD			2645			
1. TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING			2646			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	OVERBETUWE	AAMSEPOORT ZUID	2.000	●	●	●
2. INSPANNINGSVERPLICHTING SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD			0			
VORIGE PLANPERIODE:						
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	OVERBETUWE	AAMSEPOORT NOORD (VAN OOIJEN)	6.100	●	●	●

Voor het concentratiegebied Overbetuwe Elst Aamsepoort geldt dat in het deel Aamsepoort Noord de gemeente in de vorige planperiode de inspanningsverplichting heeft aanvaard om circa 6.100 m² weg te bestemmen. Een ontwerp-bestemmingsplan voorziet hierin. De 2.000 m² planvoorraad voor het deel Aamsepoort Zuid heeft betrekking op een restcapaciteit die eventueel kan worden benut voor een toekomstige uitbreiding van Intratuin, mits maximaal 1.500 m² bvo vooral van lokaal verzorgende aard.

2.6.1.3 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO ZUID

De harde planvoorraad in de concentratiegebieden in deelregio Zuid (0 m²) volstaat niet om de marktruimte tot 2020 voor deze concentratiegebieden te faciliteren (27.760 m²).

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN DEELREGIO ZUID			27.760			
PLANVOORRAAD			0			
1. BESCHIKBARE ZACHTE PLANVOORRAAD			20.000			
ZACHTE PLANVOORRAAD	NIJMEGEN	RESSEN VLEK 14	20.000			
2. ONDERAANBOD AAN PLANVOORRAAD			7.760			

Daarom dient overwogen te worden om de zachte planvoorraad hiervoor aan te wenden. Het concentratiegebied Ressen kan voorzien in circa 20.000 m² PDV. Gemeente en provincie zijn in gesprek over de gewenste invulling van de locatie; streven is dat tijdens het RPW-traject besluitvorming plaats zal vinden. De restcapaciteit zal moeten worden gealloceerd op de overige winkellocaties in de deelregio Zuid, zoals bijvoorbeeld het Mercuriuspark.

2.6.2 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE WINKELLOCATIES, PER DEELREGIO

2.6.2.1 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE WINKELLOCATIES DEELREGIO NOORD

In de overige perifere winkellocaties in de deelregio Noord is het aanbod, de planvoorraad (39.300 m²) veel groter dan de vraag, de marktruimte voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod voor de komende jaren (4.625 m²).

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE OVERIGE WINKELLOCATIES (WAARONDER BEDRIJVENTERREINEN) DEELREGIO NOORD			4.625			
PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			39.300			
OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			34.675			
1. TE SCHRAPPEN ZACHTE PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			0			
ZACHTE PLANVOORRAAD	ARNHEM	WESTERVOORTSEDIJK/ RIJNDIJK	0	●	●	●
ZACHTE PLANVOORRAAD	RHEDEN	VELP GLD - DE BEEMD	N.T.B.	●	●	●
2. TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD VIA ONTHEFFING OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			10.000			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	ARNHEM	IJSSELOORD I	N.T.B.	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	ARNHEM	RIJKERSWOERD- HAZENKAMP	2.000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	RIJNWAARDEN	LOBITH HALVE MAAN 1	2.000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	RIJNWAARDEN	HERWEN NIJVERHEIDSTRAAT (KRINGLOOPWINKEL)	2.000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	RIJNWAARDEN	PANNERDEN INDUSTRIEWEG	2.000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	ARNHEM	DE OVERMAAT (ARNHEM ZUID OOST)	2.000	●	●	●
RESTEREND OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			24675			
3. HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT OVERIGE WINKELLOCATIES			29.300			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	ARNHEM	IJSSELOORD II	26000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	RHEDEN	DIEREN KANAALZONE	3.300	●	●	●

Kritisch is vooral de harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen PDV/GDV op bedrijven-terrein IJsseloord I/II. De planvoorraad op de overige perifere winkellocaties in deze deelregio heeft betrekking op de mogelijkheid die zal worden aangewend voor initiatieven van minder dan 1.500 m² bvo van met name lokaal verzorgende aard.

2.6.2.2 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE WINKELLOCATIES DEELREGIO MIDDEN

In de overige perifere winkellocaties in de deelregio Midden is de vraag (2.400 m²) kleiner dan het aanbod (2.000 m²).

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE OVERIGE WINKELLOCATIES (WAARONDER BEDRIJVENTERREINEN) DEELREGIO MIDDEN			2.400			
PLANVOORRAAD			11.250			
OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			8.850			
1. TE SCHRAPPEN ZACHTE PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			9.250			
ZACHTE PLANVOORRAAD	OVERBETUWE	ELST CENTRAAL SPOORLAAN II	3000	●	●	●
ZACHTE PLANVOORRAAD	OVERBETUWE	ELST CENTRAAL SPOORLAAN III	6250	●	●	●
RESTEREND OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			0			
2. TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			2.000			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	LINGEWAARD	HOUTAKKER II	2000	●	●	●

Kritisch is met name de zachte planvoorraad aan potentiële detailhandel in de PDV-branches van Overbetuwe Elst Centraal Spoorlaan II en III. Deze dient in de lopende planperiode niet te worden omgezet in harde planvoorraad. De planvoorraad op bedrijventerrein Lingewaard Bommel Houtakker II zal worden aangewend voor een mogelijk initiatief van minder dan 1.500 m² bvo van met name lokaal verzorgende aard.

2.6.2.3 REDUCTIE OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE WINKELLOCATIES DEELREGIO ZUID

Voor de overige perifere winkellocaties in de deelregio Zuid geldt dat de vraag voor de komende jaren (16.670 m² marktruimte) ongeveer twee maal kan worden opgevuld met het beschikbare aanbod aan planvoorraad (45.600 m²). De harde planvoorraad van Wijchen Nieuweweg, (deels) Nijmegen Mercuriuspark en (deels) Beuningen Van Heemstraweg volstaat, in kwantitatieve zin, om de marktruimte in de lopende planperiode een plaats te kunnen geven.

AARD PLANVOORRAAD	GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	POTENTIEEL TE REALISEREN M ² BVO PDV/GDV (> 1500 M ²)	GESCHIKTHEID STOPLICHTEN	WENSELIJKHEID STOPLICHTEN	EINDOORDEEL STOPLICHTEN
NETTO-MARKTRUIMTE OVERIGE WINKELLOCATIES			16.670			
(WAARONDER BEDRIJVENTERREINEN) DEELREGIO ZUID						
PLANVOORRAAD			45.600			
OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			28.930			
1. TE SCHRAPPEN ZACHTE PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			10.000			
ZACHTE PLANVOORRAAD	NIJMEGEN	WOLFKUILSEWEG (OOST-KANAALHAVENS)	10000			
RESTEREND OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			18.930			
2. TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING			14.000			
OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN						
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	BERG EN DAL	LEUTH LIESKES WENGES	5500			
HARDE PLANVOORRAAD BIJ ONTHEFFING	BERG EN DAL	LEUTH LIESKES WENGES	8500			
RESTEREND OVERAANBOD PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			4930			

VERVOLG TABEL OP P 53

3. HARDE PLANVOORRAAD OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN			21.600			
WAARVAN OM TE ZETTEN IN HARDE PLANVOORRAAD			7.760			
VOOR CONCENTRATIEGEBIEDEN PDV/GDV ZUID						
NOG TE SCHRAPPEN HARDE PLANVOORRAAD			2.830			
OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN ZUID						
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	DRUTEN	WESTERHOUT	N.T.B.	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	DRUTEN	WESTERHOUT ZUID	N.T.B.	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	DRUTEN	KLEPPERHEIDE	N.T.B.	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	BEUNINGEN	VAN HEEMSTRAWEG (BULL)	9.100	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	NIJMEGEN	MERCURIUSPARK (NOORD- OOST KANAALHAVENS)	10000	●	●	●
HARDE PLANVOORRAAD BIJ RECHT	WIJCHEN	WIJCHEN OOST, KAVEL NIEUWEWEG 144-146	2500	●	●	●

Om vraag en aanbod in evenwicht te brengen dient met name de zachte planvoorraad van Nijmegen Wolfkuilseweg niet in de lopende periode te worden omgezet in harde planvoorraad.

De planvoorraad op de overige perifere winkellocaties in deelregio Zuid kan worden aangewend voor initiatieven van minder dan 1.500 m² bvo van met name lokaal verzorgende aard.

2.7 KWALITATIEVE HERPROGRAMMERING: STOPLICHTENMODEL

Het overaanbod aan PDV/GDV-locatie moet teruggedrongen worden. Maar hoe toets je in hoeverre de diverse perifere locaties met planvoorraad geschikt en uit beleidsmatig oogpunt gewenst zijn. Daarvoor heeft Ecorys het stoplichtenmodel ontwikkeld (toegelicht aan het einde van deze bijlage 2). Alle perifere locaties met meer dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV-aanbod en alle overige bedrijventerreinen met een planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod zijn volgens dit model ingedeeld in drie categorieën:

- **Bevriezen:** de locatie wordt minder of niet geschikt geacht voor PDV/GDV en vanuit het beleid gezien wordt niet meer PDV/GDV gewenst
- **On-hold:** de locatie wordt in de huidige staat minder geschikt voor PDV/GDV geacht, maar vanuit het beleid gezien kan (voorwaardelijk) meer PDV/GDV als wenselijk worden gezien of de locatie is geschikt voor meer PDV/GDV, maar vanuit het beleid gezien wordt meer PDV/GDV minder of niet gewenst
- **Behouden:** de locatie is zeer geschikt voor PDV/GDV en vanuit het beleid gezien wordt meer PDV/GDV als wenselijk gezien

2.7.1 RODE LOCATIES: BEVRIEZEN

Voor de locaties die met een rood stoplicht zijn beoordeeld geldt dat de locatie minder of niet geschikt is voor PDV/GDV en uit beleidsoogpunt toename van PDV/GDV-aanbod ongewenst is.

2.7.1.1 RODE LOCATIES DIE ALS CONCENTRATIEGEBIED ZIJN AANGEWEZEN

Het gaat hier alleen om Zevenaar, bedrijventerrein Hengelder. Dit bedrijventerrein beschikt over een harde planvoorraad van circa 9.500 m² bvo aan nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod. De voorgenomen verplaatsing van de op- en afrit van de A12 heeft gevolgen voor de verkeersstromen en daarmee ook voor de bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen Tatelaar en Hengelder. Er wordt gewerkt aan een integraal ontwikkelingsperspectief. De focus komt te liggen op Hengelder, als entree van Zevenaar, waarbij:

- A aan bestaande en nieuwe bedrijven, waaronder PDV/GDV, de best mogelijke plek kan worden geboden;
- B het saldo van m² detailhandel van Tatelaar en Hengelder samen niet toeneemt (de leegstaande winkelruimte en bestaande planvoorraad voor nieuwe detailhandel op Hengelder wordt aangewend of geschrapt; de detailhandelsbestemming van na verplaatsing vrijkomende winkelruimte op Tatelaar wordt geschrapt)
- C de huidige en nieuwe snelwegfuncties (tanken, voorzieningen, etc.) kunnen worden gebundeld.

Voorstel: ontwikkelingen concentreren op Hengelder, detailhandelsbestemmingen Tatelaar schrappen.

2.7.1.2 RODE LOCATIES BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN MET MEER DAN 1.500 M² WVO

De volgende zes locaties met meer dan 1.500 m² wvo aan bestaand PDV/GDV-aanbod zijn met een rood stoplicht beoordeeld en beschikken niet over een harde dan wel zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen detailhandel:

- Montferland Kilder Wehlseweg - Bulsink Meubelen (geen planvoorraad);
- Montferland Beek Sint-Jansgildestraat - De Jager Meubelen (geen planvoorraad);
- Nijmegen Goffert – Gamma (geen planvoorraad)
- Nijmegen Oosterhout Griftdijk – Bristol (geen planvoorraad)
- Overbetuwe Valburg Hoogsestraat - bloemisterij Willemsen (geen planvoorraad)
- Zevenaar Ooij Pannerdseweg en Slenterweg - Groenrijk, Schepens (geen planvoorraad)

De volgende vier locaties met meer dan 1.500 m² wvo aan bestaand PDV/GDV-aanbod zijn met een rood stoplicht beoordeeld en beschikken wel over een harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen detailhandel:

- Arnhem IJsseloord I, Karwei (nader te bepalen harde planvoorraad via ontheffing)
- Arnhem Rijkerswoerd Hazenkamp (2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing);
- Rheden Dieren Kanaalzone Spankerenseweg – Praxis (3.300 m² harde planvoorraad);
- Beuningen Van Heemstraweg, tuincentrum Bull – Van Cranenbroek (9.100 m² harde planvoorraad), gemeente en provincie overleggen over de ingediende bouwaanvraag.

2.7.1.3 RODE LOCATIES BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN MET MINDER DAN 1.500 M² WVO

Op de volgende vijf bedrijventerreinen is minder dan 1.500 m² wvo winkelruimte in de zes PDV/GDV-branches aanwezig. Hoewel deze bedrijventerreinen met een rood stoplicht zijn beoordeeld ten aanzien van wenselijkheid en geschiktheid voor de toevoeging van detailhandel, laat het bestemmingsplan (voorwaardelijk) de realisatie van nieuwe detailhandel toe:

- Arnhem IJsseloord II (26.000 m² harde planvoorraad, twee vergunningen voor bouwmarkten verstrekt): dit is niet voorzien in RPD 2013. Gemeente, provincie en regiovertegenwoordiger bespreken dit vanuit het algemene RPW-kader voor de realisatie van bedrijfsruimte, kantoren en detailhandel op dit bedrijventerrein;
- Rijnwaarden Lobith Halve Maan 1 (ca. 2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing): dit valt binnen de strekking van de maximaal 1.500 m² regel voor lokale initiatieven;
- Rijnwaarden Herven Nijverheidsstraat – kringloopwinkel (ca. 2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing): dit valt binnen de strekking van de maximaal 1.500 m² regel voor lokale initiatieven;
- Rijnwaarden Pannerden Industrieweg (ca. 2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing): dit valt binnen de strekking van de maximaal 1.500 m² regel voor lokale initiatieven;
- Berg en Dal, Leuth, Lieskes Wengs (6.000 m² harde planvoorraad), algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 1.500 m² bvo.

2.7.1.4 BELEIDSPRINCIPES VOOR RODE PERIFERE DETAILHANDELSLOCATIES

Bij een aantal met een rood stoplicht beoordeelde locaties is hierboven in kort bestek omschreven van welke maatwerk-bestemming sprake zal zijn. Afgezien van deze omschrijving gelden voor de met een rood stoplicht beoordeelde locaties de volgende beleidsprincipes:

- er zijn alleen winkels in de PDV-branches toegestaan;
- omdat er geen of weinig toekomstperspectief bestaat voor detailhandel op deze locaties, zal alle harde planvoorraad worden geschrapt en wordt de ter plaatse aanwezige detailhandel bevroren in branche en aantal m²;

- bij beëindiging van de huidige detailhandelsactiviteit wordt de detailhandelsbestemming geschrapt. Op dat moment worden voor deze locaties de mogelijkheden voor transformatie en herbestemming verkend;
- zachte planvoorraad voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod zal niet worden omgezet in harde planvoorraad en de gemeente zal zich niet meewerkend opstellen bij nieuwe initiatieven die het volume van maximaal 1.500 m² bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod van vooral lokaal verzorgende aard te boven gaan;
- voor (oude) gedoogsituaties zal worden heroverwogen in hoeverre kan worden gehandhaafd.

Ten aanzien van het begrip 'lokaal verzorgend' geeft het RPD 2013 (p.28) aan dat het hier gaat om het traceren van de impact van omvang, branchering en locatie van het voorgestelde detailhandelsinitiatief op de detailhandelsstructuur in de eigen gemeente en daarbuiten. Door middel van de toetsing van het initiatief aan de ladder duurzame verstedelijking kan worden afgewogen in hoeverre het initiatief inderdaad voornamelijk lokaal verzorgend zal zijn.

Belangrijker is echter de limiet van maximaal 1.500 m² bvo. Indien een detailhandelsinitiatief kleiner dan 1.500 m² bvo is, dan blijft het aan de gemeente om de wenselijkheid te beoordelen. Komt het initiatief bij nieuwe vestiging, bij uitbreiding ter plaatse of bij verplaatsing (de som van de winkeloppervlakte van het nieuwe pand en het vrijkomende pand is dan bepalend) boven de 1.500 m² bvo, dient het voor advies te worden voorgelegd aan het IOD, die dan op haar beurt adviseert aan het Portefeuillehoudersoverleg EZ van de regio. Het is echter noch de intentie dat initiatieven worden gesplitst in fases van elk maximaal 1.500 m², noch dat binnen het plangebied van een locatie die met een rood stoplicht is beoordeeld een groter aantal detailhandelsinitiatieven van elk maximaal 1.500 m² bvo worden gefaciliteerd. De provincie zal hierop blijven toezien.

2.7.2 ORANJE LOCATIES: ON-HOLD

Voor de locaties die met een oranje stoplicht zijn beoordeeld geldt dat de locatie in de huidige staat minder geschikt voor PDV/GDV is, maar vanuit beleidsoogpunt (voorwaardelijk) meer PDV/GDV als wenselijk worden gezien. Of de locatie is geschikt voor meer PDV/GDV, maar vanuit beleidsoogpunt wordt meer PDV/GDV minder of niet gewenst geacht.

2.7.2.1 MET ORANJE BEOORDEELDE CONCENTRATIEGEBIEDEN

Vijf concentratiegebieden voor PDV/GDV zijn met een oranje stoplicht beoordeeld. Vier van deze concentratiegebieden beschikken niet over een harde dan wel zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:

- Arnhem-Olympuspark – Decathlon (geen planvoorraad): solitaire winkel als onderdeel van een leisure-centrum. Geen mogelijkheden voor andere detailhandel;
- Arnhem Meubelplein Arnhem Zuid (geen planvoorraad): de consumentenwaardering blijft achter (zie bouwstenenrapport bijlage IV.3). De kwaliteit moet verhogen, toekomstperspectief uitwerken;
- Zevenaar Tatelaar (geen planvoorraad);
- Beuningen de Heuve - TopShelf, Gamma (geen planvoorraad): geen verdere uitbreiding van detailhandel gewenst.

Eén voor PDV/GDV in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebied beschikt over een zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:

- Nijmegen Ressen vlek 14 (20.000 m² zachte planvoorraad), de provincie heeft bij de vaststelling van het RPD 2013 niet ingestemd met een grote solitaire bouwmarkt op deze locatie. De planuitwerking is daarop bevroren. Gemeente en provincie zijn in gesprek over de gewenste invulling van de locatie. Streven is dat tijdens het RPW-traject besluitvorming zal plaatsvinden.

2.7.2.2 ORANJE LOCATIES BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN MET MEER DAN 1.500 M² WVO

De volgende 16 locaties met meer dan 1.500 m² wvo PDV/GDV die met een oranje stoplicht zijn beoordeeld beschikken niet over harde dan wel zachte planvoorraad voor toe te voegen perifere detailhandel:

- Arnhem Ringoven, Veldoven, Vlamoven (geen planvoorraad)
- Arnhem Het Broek, waaronder Gamma en winkelcentrum Lely (geen planvoorraad)
- Arnhem-Presikhaaf Beverweerdlaan – Intratuin (geen planvoorraad)
- Arnhem Amsterdamse Hoek Jumbo, Lidl, Praxis (geen planvoorraad)
- Arnhem Schaapsdrift, bij Velperweg – Gamma (geen planvoorraad)
- Westervoort Het Ambacht (geen planvoorraad)
- Lingewaard Gendt/Bemmel en Langestraat (geen planvoorraad)
- Overbetuwe, Heteren Poort van Midden-Gelderland N+Z (geen planvoorraad)
- Overbetuwe, Elst de Aam (geen planvoorraad)
- Heumen Malden Rijksweg – Intratuin (geen planvoorraad)
- Heumen Malden Broekkant – Tuinwereld (geen planvoorraad)
- Heumen Sluispoort en Sluisweg – Praxis (geen planvoorraad)
- Nijmegen Van Rosenburgweg – Praxis (geen planvoorraad)
- Wijchen Kraanvogelstraat/Kruisbergseweg (geen planvoorraad)
- Wijchen bedrijventerrein Bijsterhuizen Zesweg (geen planvoorraad)
- Wijchen Stationslaan – LeenBakker, Atlantic (geen planvoorraad)

Zes locaties met meer dan 1.500 m² wvo PDV/GDV die met een oranje stoplicht zijn beoordeeld beschikken wel over harde planvoorraad voor toe te voegen perifere detailhandel:

- Arnhem Overmaat (ten minst 2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing), alleen voor nieuwe detailhandel in rijwielen
- Lingewaard Bemmel Houtakker II (2.000 m² harde planvoorraad), entree tot Bemmel, specifiek voor bouwmarkt, bestemmingsplan niet eenduidig over metrage
- Druten Westerhout (n.t.b. harde planvoorraad), algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 1.500 m² bvo

- Druten Westerhout Zuid Karwei (n.t.b. harde planvoorraad), algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 1.500 m² bvo
- Berg en Dal, Groesbeek de Mies, Industrieweg, Ambachtsweg (8.500 m² harde planvoorraad), algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 1.500 m² bvo
- Nijmegen Mercuriuspark (10.000 m² harde planvoorraad), omdat Mercuriuspark een versnipperd terrein is wordt verwacht dat deze 10.000 m² niet in één keer gerealiseerd kan gaan worden, maar in stappen
- Wijchen, kavel Nieuweweg 144-146 (2.500 m² harde planvoorraad)

2.7.2.3 ORANJE LOCATIES BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN MET MINDER DAN 1.500 M² WVO

Op de volgende twee met oranje beoordeelde bedrijventerreinen is minder dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV aanwezig. Het geldende bestemmingsplan bevat geen planvoorraad aan nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod bevat. Toch wordt het volgende opgemerkt:

- Arnhem Westervoortsedijk/Rijndijk/Nieuwe Kade (geen planvoorraad): algehele herontwikkeling op basis van grootstedelijke verdichting. Onderzocht wordt om verspreid gelegen detailhandel te clusteren. Uitgangspunt is geen toename m² PDV;
- Rheden, Velp De Beemd (geen planvoorraad): vanwege het overaanbod aan planvoorraad in de deelregio Noord zal geen gebruik worden gemaakt van het aanbod van de gemeente om op dit bedrijventerrein PDV mogelijk te gaan maken ten dienste van de regionale detailhandelsstructuur.

De volgende drie met oranje beoordeelde bedrijventerreinen beschikken over minder dan 1.500 m² wvo aan PDV/GDV op dit moment. Het geldende bestemmingsplan van deze bedrijventerreinen bevat planvoorraad voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod:

- Overbetuwe Elst Centraal Spoorlaan II + III (3.000 + 6.250 m² zachte planvoorraad): in verband met de evenwichtige marktsituatie in deelregio Midden zal dit metrage niet in procedure worden gebracht;
- Druten Klepperheide – De Groot Tweewielers (n.t.b. harde planvoorraad): algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 1.500 m² bvo;
- Nijmegen Wolfkuilseweg (10.000 m² zachte planvoorraad).

2.7.2.4 BELEIDSPRINCIPES VOOR ORANJE PERIFERE DETAILHANDELSLOCATIES

Bij een aantal met een oranje stoplicht beoordeelde locaties is hierboven in kort bestek omschreven van welke maatwerk-bestemming sprake zal zijn. Afgezien van die omschrijvingen gelden voor de met een oranje stoplicht beoordeelde locaties de volgende beleidsprincipes:

- afgezien van oranje beoordeelde concentratiegebieden waar grootschalige detailhandel in de GDV-branches onder voorwaarden toelaatbaar is zijn op de overige locaties die met een oranje stoplicht zijn beoordeeld alleen winkels in de PDV-branches toegestaan;
- afhankelijk van de vraag en de marktruimte in de specifieke deelregio zal de harde planvoorraad (gedeeltelijk) worden geschrapt en wordt de ter plaatse aanwezige detailhandel bevroren in branche en aantal m²;
- bij perifere detailhandel met weinig toekomstperspectief, zal bij beëindiging van een bestaande detailhandelsactiviteit de detailhandelsbestemming worden geschrapt en zullen de mogelijkheden voor transformatie en herbestemming worden verkend;
- zachte planvoorraad voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod zal niet worden omgezet in harde planvoorraad. De gemeente zal niet meewerken bij nieuwe initiatieven die het volume van maximaal 1.500 m² bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod van vooral lokaal verzorgende aard te boven gaan. Voor de locatie Ressen zijn gemeente en provincie in gesprek over de gewenste invulling van de locatie. Streven is dat tijdens het RPW-traject besluitvorming plaats zal vinden.
- Ook voor met een oranje stoplicht beoordeelde perifere detailhandelslocaties die zijn gebaseerd op een (oude) gedoogsituaties zal worden heroverwogen in hoeverre op de gedoogsituatie moet en kan worden gehandhaafd.

2.7.3 GROENE LOCATIES: BEHOUDEN

Voor de met een groen stoplicht beoordeelde locaties geldt dat de locatie als zeer geschikt voor PDV/GDV wordt gezien en dat vanuit het beleid meer PDV/GDV als wenselijk wordt geacht.

2.7.3.1 MET GROEN BEOORDEELDE CONCENTRATIEGEBIEDEN

Zes concentratiegebieden voor PDV/GDV zijn met een groen stoplicht beoordeeld. Drie van deze concentratiegebieden beschikken niet over een harde dan wel zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:

- Lingewaard Huissen Pannenhuis – Janssen
(geen planvoorraad)
- Nijmegen Dukenburg Woonboulevard Novium
(geen planvoorraad)
- Wijchen woonboulevard Woondrome, Nieuweweg
(geen planvoorraad)

Drie voor PDV/GDV in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebied beschikken wel over een harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:

- Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf – IKEA (52.500 m² harde planvoorraad), in het RP2013 is overeen gekomen dat dit concentratiegebied door kan groeien tot bovenregionaal topcentrum voor het thema ‘wonen/in en om het huis’. De provincie heeft bij de vaststelling van het RPD 2013 uitgesproken dat het bij de in het bestemmingsplan voorziene uitbreiding om een afgeronde ontwikkeling gaat. In de toekomst zal geen verdere uitbreiding van het aantal m² winkelruimte plaatsvinden. In het kader van de in het RPW-onderzoek geconstateerde overaanbod planvoorraad PDV/GDV in de deelregio Noord moeten delen van het bestemmingsplan worden heroverwogen;
- Duiven Graafstaete – Intratuin, Gamma (10.650 m² harde planvoorraad), betreft een uitbreiding van Intratuin; Graafstaete is in het RPD 2013 niet met name benoemd, de meeste consumenten zullen Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete als één locatie voor grootschalige detailhandel zien. Na de uitbreiding van Intratuin zal er geen sprake meer zijn van verdere uitbreiding van de detailhandelsruimte op Graafstaete;

- Overbetuwe Elst de Aamsepoort, deelplan Zuid (circa 2.000 m² harde planvoorraad via ontheffing), restcapaciteit voor eventuele uitbreiding met maximaal 1.500 m² bvo;
- Overbetuwe Elst de Aamsepoort, deelplan Noord (6.100 m² harde planvoorraad en 6.100 m² zachte planvoorraad), de in de vorige planperiode regionaal overeen gekomen herbestemming dient te worden geïmplementeerd.

2.7.3.2 BELEIDSPRINCIPES VOOR GROENE CONCENTRATIEGEBIEDEN

Voor de met een groen stoplicht beoordeelde concentratiegebieden is hierboven in kort bestek omschreven van welke maatwerkbestemming sprake zal zijn. Afgezien van deze omschrijving gelden voor deze locaties de volgende beleidsprincipes:

- op deze locaties zijn detailhandelsvestigingen in de pdv-branches toegestaan en in een beperkt aantal gevallen ook grootschalige detailhandelsvestigingen in de gdv-branches
- afhankelijk van de vraag en de marktruimte in de specifieke deelregio zal de harde planvoorraad (gedeeltelijk) worden geschrapt
- de zachte planvoorraad zal niet worden omgezet in harde planvoorraad indien er voor detailhandel op de perifere locaties niet voldoende netto-marktruimte in de specifieke deelregio beschikbaar is.

2.8 VERVOLGACTIES EN IMPLEMENTATIE

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke activiteiten zullen worden uitgevoerd in het tweede kwartaal van 2017 en in het tweede half jaar van 2017.

2.8.1 PRIORITEITEN 2E KWARTAAL 2017 (WAT, WAAR?)

- 1 De precieze bestemmingsplanmogelijkheden worden nader in beeld gebracht, zoals: welke branches zijn toegestaan per locatie? Met name de mogelijkheden voor detailhandelsvormen

die in strijd zijn kunnen zijn met het RPW 2013, bijvoorbeeld zeer grote bouwmarkten/tuincentra op ‘verkeerde’ locaties of grootschalige hybride vormen van detailhandel geïntegreerd met andere bedrijfstakken zoals leisure, horeca of commerciële dienstverlening.

- 2 De keuzes in deze beslispuntennotitie worden aan de gemeenteraden van de regio voorgelegd. Na vaststelling door de gemeenteraden zal op regionaal niveau en gemeentelijk niveau besloten worden welke locaties in de komende jaren kunnen worden voorzien van meer perifere detailhandel en wat bestuurlijk-juridisch zal worden gedaan met de geldende planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod die overmatig is ten opzichte van de voor de komende jaren beschikbare marktruimte.
- 3 Hierbij zal worden onderzocht hoe met de ‘kruimellijst’ omgegaan moet worden. Dit vraagt mogelijk aanpassing van de provinciale verordening en een opdracht aan de omgevingsdiensten.
- 4 Actualisatie van het beleid van het RPW 2013, in zoverre dat na de vaststelling van deze beslispuntennotitie noodzakelijk is geworden. Het RPW wordt uitgangspunt voor het PDV/GDV-beleid in de regio.

2.8.2 AANPASSING BESTEMMING EN CREËREN VOORZIENBAARHEID TOT 1 JANUARI 2018 (HOE?)

Na de vaststelling van het RPW maar uiterlijk per 1 januari 2018 wordt de voorzienbaarheid voor ongewenste harde planvoorraad in onherroepelijke bestemmingsplannen gecreëerd. Per locatie (c.q. per bestemmingsplan) met ongewenste harde planvoorraad zal in samenwerking en overleg met de betreffende gemeente de detailhandel onder de loep worden genomen. Bekeken wordt of de omschrijving van de toegelaten soorten detailhandel in de geldende bestemmingsplannen in overeenstemming is met de beleidsdoelen van het PDV/GDV-beleid van gemeente en regio. Als dat niet het geval is, dan zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan:

- A ruimtelijk: nadere zonering van toegelaten vormen van detailhandel;
- B functioneel: vervanging van algemene bestemmingen voor specifieke bestemmingen;
- C vervangen van niet-eenduidige veelgebruikte omschrijvingen zoals ‘volumineuze detailhandel’ en ‘ABC-goederen’;

- D beperking van de toegestane detailhandelsbranches;
- E uitwerken van handhavingsbeleid voor (oude) gedoogsituaties.

Deze beslispuntennotitie gaat over de toewijzing van de schaarse vraag naar nieuw pdv/gdv-aanbod over de regio. En gaat dus niet over het al dan niet afscheid nemen van een detailhandelsbestemming voor een locatie met weinig of geen toekomstperspectief. Indien de latere uitwerkingen van de wijziging van de toegelaten detailhandelsbestemming per bestemmingsplan zou uitkomen of een wegbestemming, vallen eventuele financiële consequenties onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Op grond van dit rpw is het gewenst solitaire grootschalige detailhandelsactiviteit buiten de bebouwde kom (bijvoorbeeld tuincentrum, bouwmarkt, fietsenzaak, bloemisterij) na beëindiging van de huidige activiteit een zodanige bestemming te geven dat in principe geen ruimte meer wordt geboden voor nieuwe detailhandel. Voor deze locaties zullen de transformatiemogelijkheden worden onderzocht.

Voor de opheffing van de ongewenste harde planvoorraad zal een tweesporenbeleid worden ingezet. Enerzijds krijgen de gemeenten (en private partijen) tot 1 januari 2020 de tijd om uitgiftes te doen. Anderzijds wordt de voorzienbaarheidsprocedure per 1 januari 2018 ingezet om in 2020 te kunnen beslissen of daadwerkelijk bestemmingen geschrapt moeten worden. Dit laatste kan de gemeente dan in beginsel zelf doen, of in tweede instantie de provincie.

Ook bij pdv/gdv-aanbod geldt de voorzienbaarheid van de doorvoering van een dergelijke wijziging, die wellicht beperking van bouwen en gebruiksmogelijkheden met zich mee kan brengen. In dat geval komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking indien de veronderstelde beperking binnen het normale maatschappelijke risico van een benadeelde valt (Wro, artikel 6.2 eerste lid).

2.8.3 VERHOUDING RPD 2013 EN RPW 2017

Het rpw wordt leidend. Het Regionaal Programma Detailhandel moet geactualiseerd worden op punten die afwijken van de beslispunten van het rpw. De bedoeling is om het geactualiseerde rpd te zijner tijd deel te laten uitmaken van het rpw.

TOELICHTING

STOPLICHTENMODEL (POTENTIËLE) LOCATIES VOOR PERIFERE DETAILHANDEL

Het stoplichtenmodel geeft aan hoe 48 PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m² wvo en de 10 overige bedrijventerreinen met harde of zachte planvoorraad door Ecorys zijn beoordeeld, dit op basis van de volgende vier kwadranten.

	ZEER GESCHIKT VOOR PDV/GDV	MINDER OF NIET GESCHIKT VOOR PDV/GDV
PDV/GDV GEWENST		
PDV/GDV MINDER/NIET GEWENST		

De locaties die als PDV/GDV-concentratiegebied zijn benoemd in het RPD 2013, zijn lichtblauw aangegeven.

Dit stoplichtenmodel PDV/GDV heeft vooral een signaalfunctie. Het levert een kwaliteitsbeoordeling per locatie die is bedoeld als informatiebron ten behoeve van de keuzes die in de beslispuntennotitie gemaakt worden ten aanzien van het toekomstig PDV/GDV-aanbod.

De beoordeling is ingestoken vanuit de bestaande situatie en niet vanuit het ontwikkelings-potentieel en/of de (mogelijke) voorgenomen wijziging van omstandigheden ter plaatse. Voor twee locaties, namelijk Zevenaar Spoorallee en Nijmegen Ressen is op basis van de beschikbare bronnen aangenomen hoe de situatie ter plaatse zal zijn zodra een momenteel voor deze locaties voorgenomen detailhandelsprogramma wordt opengesteld voor het publiek. Deze hierbij gebruikte bronnen worden gespecificeerd.

Hieronder wordt toegelicht op welke criteria het stoplichtenmodel is gebaseerd en hoe elk criterium is gemeten en beoordeeld. De mate van **geschiktheid** van een specifieke locatie is beoordeeld aan de hand van de volgende kenmerken van de locatie:

A Branchering:

Voor de concentratiegebieden is de beoordeling van de branchering door de consumenten in het regionaal koopstromenonderzoek (tabel IV.4: aantal winkels, kwaliteit winkels en aanbod

daghoreca) samengevat in een eindoordeel voor de branchering, variërend tussen goed (duidelijk hoger dan het gemiddelde van de 10 beoordeelde locaties); geschikt (rond het gemiddelde) en laag (duidelijk lager dan het gemiddelde).

Voor de overige locaties is de volgende beoordeling van de branchering toegepast:

- Aantal winkels: 0-5 winkels = laag; 5-10 winkels = matig, > 10 winkels = goed);
- % overige detailhandel = percentage van de aanwezige m² wvo aan detailhandel in overige branches dan de PDV/GDV-branches (dat wil zeggen branches met een hoofdassortiment dat normaliter niet worden toegelaten op bedrijventerrein en waarbij winkelvestigingen op bedrijventerreinen normaliter als verstorend voor de detailhandelsstructuur worden gezien): < 2,5% wvo overige detailhandel = goed; 2,5-5 % overige detailhandel = matig en > 5% overige detailhandel = slecht.

B Staat van de winkelomgeving:

Voor de concentratiegebieden is de beoordeling van de winkelomgeving van de consumenten in het regionaal koopstromenonderzoek (tabel IV.4: sfeer en ambiance, inrichting en aankleding winkelgebied en veiligheid) samengevat in een oordeel over de winkelomgeving, variërend tussen goed (duidelijk hoger dan gemiddelde score van de locaties); gemiddeld (rond het gemiddelde) en matig (duidelijk lager dan het gemiddelde).

Voor de overige locaties is de volgende beoordeling van de bestaande staat van de openbare winkelomgeving toegepast, dit naar aanleiding van een schouw door Ecorys:

- Winkelomgeving is zeer comfortabel voor bezoekers aan de perifere detailhandel, met ambiance voor de sfeer en de beleving: goed;
- Winkelomgeving is minder comfortabel, met matige aandacht voor sfeer: matig;
- Winkelomgeving is weinig comfortabel met zeer weinig aandacht voor sfeer: slecht.

C Bereikbaarheid en verkeer:

Voor de concentratiegebieden is de beoordeling van bereikbaarheid en verkeer door de consumenten in het regionaal koopstromenonderzoek (tabel IV.4: bereikbaarheid in het algemeen, parkeermogelijkheden auto, parkeermogelijkheden fiets) samengevat in een eindoordeel voor de bereikbaarheid en de

verkeersafhandeling variërend tussen goed (duidelijk hoger dan gemiddelde 11 locaties); gemiddeld (rond het gemiddelde) en matig (duidelijk lager dan het gemiddelde).

Voor de overige locaties in de regio is de volgende beoordeling van de bereikbaarheid en de verkeersafhandeling toegepast, dit naar aanleiding van een schouw door Ecorys:

- De locatie is snel en gemakkelijk bereikbaar per auto vanuit een groot deel van de regio en veilig bereikbaar voor fietsers: goed;
- De locatie is goed bereikbaar per auto vanuit een beperkt deel van de regio en/of minder gemakkelijk en veilig bereikbaar voor fietsers: matig;
- De locatie is vrij moeilijk bereikbaar per auto en fiets, men moet bekend zijn met de ontsluiting van de locatie: slecht.

Voor de beoordeling van de mate van wenselijkheid van de aanwezigheid van PDV/GDV-aanbod op de diverse locaties is de volgende sleutel aangehouden:

- De locatie is als PDV/GDV-concentratiegebied benoemd in het RPD 2013 en de effectieve leegstand is lager dan 5% van het wvo: goed.
- De locatie is als PDV/GDV-concentratiegebied benoemd in het RPD 2013 en de effectieve leegstand is hoger dan 5% van het wvo: matig.
- De locatie is als PDV/GDV-concentratiegebied benoemd in het RPD 2013 en de effectieve leegstand is hoger dan 15% van het wvo: slecht.
- De locatie is niet als PDV/GDV-concentratiegebied benoemd in het RPD 2013 en kent een effectieve leegstand van minder dan 5% van het aanwezig winkelvloeroppervlakte: matig;
- De locatie is niet als PDV/GDV-concentratiegebied benoemd in het RPD 2013 en kent een effectieve leegstand van meer dan 5% van het aanwezig winkelvloeroppervlakte: slecht.

De combinatie van de beoordeling van de mate van geschiktheid en de mate van wenselijkheid van PDV/GDV-aanbod op de diverse locaties leidt uiteindelijk per PDV/GDV-locatie tot één van de volgende drie eindoordeelen:

- **Behouden:** de locatie is zeer geschikt voor PDV/GDV en vanuit het beleid gezien wordt meer PDV/GDV als wenselijk gezien
- **On-hold:** de locatie wordt in de huidige staat minder geschikt voor PDV/GDV geacht, maar vanuit het beleid gezien kan (voorwaardelijk) meer PDV/GDV als wenselijk worden gezien of de locatie is geschikt voor meer PDV/GDV, maar vanuit het beleid gezien wordt meer PDV/GDV minder of niet gewenst
- **Bevriezen:** de locatie wordt minder of niet geschikt geacht voor PDV/GDV en vanuit het beleid gezien wordt niet meer PDV/GDV gewenst

Bij de locaties waarbij één van de beide criteria 'geschiktheid' en 'wenselijkheid' op een groen of een oranje stoplicht uitkomt en het andere criterium op een rood stoplicht, hebben als eindoordeel een rood stoplicht gekregen.

Bij de locaties waarbij één van de beide criteria op een groen stoplicht uitkomt en het andere criterium op een oranje stoplicht, hebben als eindoordeel een oranje stoplicht gekregen.

Deze beoordeling van de diverse PDV/GDV-locaties kan in de beslis-puntennotitie worden toegepast bij de beleidsmatige overwegingen over de omvang van de planvoorraad voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod.

BIJLAGE 3 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL KANTOREN
D.D. 1 FEBRUARI 2017

3.1 PROBLEEMSTELLING KANTOREN

Uit het Bouwstenenrapport Kantoren blijkt dat er in de regio een forse kwantitatieve overprogrammering is van kantoren. Hieronder verstaan we het beschikbare aanbod in onherroepelijke bestemmingsplannen. Concreet: de vraag is 103.500m² bvo, het aanbod is 346.200m² bvo, dus er is een overprogrammering van 242.700m² bvo.

Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Gegeven de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zal de ruimtevraag voor een groot deel landen op de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen, maar het beschikbare aanbod ligt voornamelijk op andere locaties (kantorenparken, bedrijven-terreinen, overige locaties zoals woonwijken en buitengebied).

Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking is het wenselijk om de kwantitatieve mismatch te verkleinen en de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet. De gegevens uit het Bouwstenenrapport Kantoren zijn de basis geweest voor de hierna volgende voorstellen.

3.2 VOORSTEL TOT (HER)PROGRAMMERING VAN DE KANTORENMARKT

Het **gezamenlijk doel** is: streven naar kwalitatief evenwicht van vraag en aanbod in de regio en het versterken van toekomstbestendige locaties.

Concreet is uit de analyse in het Bouwstenenrapport Kantoren (zie figuur hieronder) gebleken dat:

- 1 Centrum en stationslocaties het meest toekomstbestendig en gewild zijn, vooral door de veelheid aan voorzieningen in een hoogwaardige stedelijke omgeving met een multimodale ontsluiting;
- 2 Het courante aanbod niet op de juiste plek ligt, namelijk een tekort op centrumlocaties en overschot op andere locaties;
- 3 Ingrijpen op de kantorenparken en bedrijventerreinen noodzakelijk lijkt, want:
 - het courante beschikbare aanbod overtreft de vraag ruimschoots;
 - daarnaast is er nog een groot volume incourant aanbod;
 - en een groot volume onbebouwd beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen (tbv kantoren);
- 4 Groot kantorenaanbod buiten de kantorenconcentraties, maar beperkte vraag.

Overzicht kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod

	CENTRUMLOCATIE	KANTORENPARK	BEDRIJVENPARK	OVERIGE LOCATIES
RUIMTEVRAAG	62.100 M ² BVO	25.900 M ² BVO	5.200 M ² BVO	10.300 M ² BVO
COURANT AANBOD	15.000 M ² BVO	51.800 M ² BVO	24.500 M ² BVO	ONBEKEND
AANBOD	TEKORT	OVERSCHOT	OVERSCHOT	SALDO
	+47.100 M² BVO	-25900 M² BVO	-19300 M² BVO	ONBEKEND
INCOURANT AANBOD	27.200 M ² BVO	53.300 M ² BVO	37.100 M ² BVO	
ONBEBOUWD AANBOD	35.000 M ² BVO	0 M ² BVO	102.200 M ² BVO	
OVERIGE PLANNEN	22.300 M ² BVO	5.000 M ² BVO	0 M ² BVO	

Bron: Bouwstenenrapportage Kantoren, Ecorys

Voor de **overige locaties** geldt dat er een bescheiden vraag is van circa 10.300m² bvo. Hoewel vanuit de geïnventariseerde kantorenconcentraties niet duidelijk is hoe groot het (courante) aanbod is, mag verondersteld worden dat in de gehele regio Arnhem-Nijmegen het volume ruimschoots aanwezig is om in deze vraag te voorzien. De opgave is complex omdat het veelal privaat vastgoed betreft en instrumenten om te sturen op een evenwichtigere kantorenmarkt beperkt zijn.

Regionaal gewenste ontwikkelingen

Om te komen tot een kwantitatief en bovenal kwalitatief evenwicht op de kantorenmarkt wordt ingezet op:

- 1 Het bieden van voldoende ontwikkelruimte op de toekomstbestendige centrumlocaties Arnhem Centraal en Nijmegen Centraal. Door deze locaties aan te wijzen als dé locaties voor kantoorontwikkeling, kan er ruimte komen voor herontwikkeling door sloop/nieuwbouw of renovatie/vernieuwbouw van bestaande kantoren of mogelijk zelfs transformatie naar kantoren. Op de lange termijn duidelijkheid geven aan de markt is hiervoor belangrijk.
- 2 Het reduceren van het overaanbod op alle overige locaties (dus buiten de hierboven genoemde centrumlocaties) door:
 - A geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan op de gronden die nog in het bezit zijn van de gemeente (ook onherroepelijke plannen);
 - B verkennen welke gewenste alternatieve bestemmingsmogelijkheden er zijn voor incourant/leegstaand aanbod en de markt hierin ruimte bieden. Dit vraagt om een visie op het toekomstperspectief van locaties en scherpe keuzes hierin;
 - C onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het schrappen van bestaande bestemmingsplan capaciteit (ook op private gronden).
- 3 Een nee, tenzij beleid voor kleinschalige initiatieven met een duidelijk lokaal karakter. Bij aangetoonde behoefte en als er geen alternatieven in de bestaande voorraad zijn, dan pas zijn nieuwe ontwikkelingen voor dit segment mogelijk.

In de Bouwstenenrapportage Kantoren is door Ecorys naar veertien vooraf geselecteerde kantorenconcentraties (substantieel van betekenis in dit kader) gekeken. Gegeven de kwalitatieve resultaten en met inachtneming van de hiervoor geschetste resultaten en redeneerlijn betekent dit het volgende voor A. kantoren op centrumlocaties, B. Kantoren op kantorenparken in de regio en C. kantoren op bedrijvenparks in de regio.

A Kantoren op centrumlocaties

Arnhem Centraal en **Nijmegen Centraal** zijn prioritaire ontwikkellocaties waar ruimte geboden dan wel gecreëerd moet worden voor de accommodatie van kantoren. Hier is sprake van een tekort aan courant bebouwd beschikbaar aanbod om in de verwachte vraag te voorzien. Op de andere locaties is sprake van een overschot aan beschikbaar aanbod.

Bij Arnhem Centraal is het courant bebouwd beschikbaar aanbod in het centrum ontoereikend om in de vraag te voorzien. Ingezet wordt op:

- het courant maken van het incourante aanbod (door middel van renovatie/ herontwikkeling of nieuwbouw);
- het onherroepelijke onbebouwde planaanbod in het centrum deels verder ontwikkelen.

In beide gevallen geldt dat, met de huidige inzichten, niet het volledige aanbod ontwikkeld zal moeten worden. De marktvraag zal hierin leidend zijn en richting geven aan wat het meest haalbaar is in Arnhem.

Bij Nijmegen Centraal geldt eveneens dat het courant bebouwde beschikbare aanbod in het centrum ontoereikend is om in de vraag te voorzien. Er is echter geen sprake van incourant aanbod of onbebouwd onherroepelijk aanbod zoals Arnhem dat kent. Om te voorkomen dat het centrum op slot raakt door een gebrek aan kantoorruimte op de aantrekkelijke centrum- en stationslocaties wordt onderzocht waar mogelijk nieuwe ontwikkelruimte bij het station gecreëerd kan worden (bijvoorbeeld rondom de stationsaanpak bij Nijmegen Centraal aan de Westzijde).

Het **overig plan Elst Centraal** (zacht plan) is weliswaar een centrumlocatie, maar kan niet worden vergeleken met de hoogwaardige stedelijke omgeving met bijhorend voorzieningenniveau zoals Arnhem en Nijmegen dat bieden. Het voldoet daar niet aan en zou –in ieder geval voorlopig– niet verder moeten worden ontwikkeld. Het ligt voor de hand om in 2017 specifiek onderzoek te doen naar deze kantoorontwikkeling in relatie tot de omliggende kantorenvoorraad, en wanneer nodig alternatieve functie- en bestemmingsmogelijkheden te onderzoeken in samenwerking met de provincie.

B Kantoren op kantorenparken in de regio

Het courante aanbod op de kantorenparken overtreft de verwachte vraag. Daarnaast is er nog sprake van incourant aanbod en een overig plan. Met betrekking tot de kantorenparken is de gezamenlijke doelstelling een verdere inzet op het concentreren van de kantorenvolumes op de meest toekomstbestendige locaties. Uit de analyse

van Ecorys blijkt dat op basis van locatiekwaliteiten een verdere (beleidsmatige) concentratie van kantoren wenselijk is op/rondom de bestaande kantorenconcentraties in Arnhem te weten de **Velperweg** en **Arnhems Buiten** en in **Nijmegen Brabantse Poort** en **Heyendaal**. In verhouding tot de hiervoor genoemde kantorenconcentraties zijn de in Arnhem gelegen **Gelderse Poort** en omgeving **Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark** minder toekomstbestendig.

Concreet betekent dit het volgende, op de kantorenconcentraties Velperweg, Arnhems Buiten, Brabantse Poort en Heyendaal:

- blijft ruimte voor benutting van het bestaande courante vastgoed;
- wordt onderzocht welk deel van het incurante aanbod door herontwikkeling of nieuwbouw mogelijk weer op de markt gebracht kan worden;
- en wordt bepaald welk deel van het incurante aanbod aan de markt kan worden onttrokken;
- er is geen ruimte voor het ontwikkelen van overige plannen.

Voor de komende jaren zal het huidige courante aanbod op deze locaties voldoende zijn om in de vraag te blijven voorzien. Op de langere termijn zal, uitgaande van een succesvol beleid van concentreren van de marktvraag, mogelijk een beperkt deel van het incurante vastgoed ingezet moeten worden. De uitdaging ligt in het benutten van het bestaande vastgoed en die geschikt houden voor de wensen uit de markt.

Voor de kantorenconcentraties **Gelderse Poort** en omgeving **Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark** wordt gestuurd op het reduceren van het aanbod door:

- geen nieuwe ontwikkelruimte voor kantoren te bieden op deze locaties;
- te verkennen welke gewenste alternatieve bestemmingsmogelijkheden er zijn voor het beschikbare aanbod en de markt hierin ruimte bieden;
- onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het schrappen van bestaande bestemmingsplan capaciteit (ook op private gronden).

Het **overig plan Lent** (zacht plan) voorziet in de versterking van het lokale vestigingsklimaat van de Waalsprong. Het maakt maximaal 5.000 m² bvo mogelijk in een gebied waar tot op heden geen aanbod was voor kantoorgebruikers. Met zijn stationslocatie en korte afstand tot het centrum en stedelijke voorzieningen van Nijmegen is dit een gewenste ontwikkeling. Daarnaast is in heel de

Walsprong nog geen kantoorruimte beschikbaar. Een toevoeging van maximaal 5000 m² bvo is prima te verantwoorden en wenselijk vanuit het gebied (functiemenging).

C Kantoren op bedrijventerreinen in de regio

Op de bedrijventerreinen **IJsseloord 2** (Arnhem) en **Mercurion** (Zevenaar) is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het zijn beide locaties met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. Ingezet wordt op het volgende:

- geen nieuwe ontwikkelruimte voor kantoren te bieden op deze locaties;
- te verkennen welke gewenste alternatieve bestemmingsmogelijkheden er zijn voor het beschikbare aanbod en de markt hierin ruimte bieden;
- onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het schrappen van bestaande bestemmingsplan capaciteit (ook op private gronden).

De Hes West in Renkum kent veel leegstand en het betreft vooral incourant vastgoed. Onderzocht wordt welke alternatieve bestemmingen mogelijk zijn. Het voornemen is de huidige locatie te transformeren.

N.B. Er is een bescheiden vraag naar kantoren op overige locaties (**niet gelegen op centrumlocatie, kantorenpark of bedrijvenpark**) waarvoor voldoende courant aanbod in de regio aanwezig is om in deze vraag te kunnen voorzien. Er is geen verdere actie vereist.

3.3 CONCRETE VOORSTELLEN VOOR KANTOORLOCATIES

I Algemeen:

- A Aanwijzen van Arnhem en Nijmegen als dé locaties voor kantoorontwikkeling.
- B Het reduceren van het overaanbod op alle overige locaties (dus buiten de twee hierboven genoemde centrumlocaties).
- C een nee, tenzij beleid voor kleinschalige initiatieven met een duidelijk lokaal karakter.

2 Kantoren op Centrumlocaties:

- A Ruimte bieden dan wel creëren voor kantoorontwikkeling op Arnhem en Nijmegen Centraal;
- B Het overig plan Elst Centraal voorlopig niet verder ontwikkelen en in 2017 specifiek onderzoek te doen in relatie tot de omliggende kantorenvorraad. Indien nodig alternatieve functie- en bestemmingsmogelijkheden te onderzoeken in samenwerking met de provincie.

3 Kantoren op Kantorenparken:

- A Concentreren kantoorvolumes op de meeste toekomstbestendige kantorenpark-locaties:
 - Velperweg, Arnhems Buiten, Brabantse Poort en Heyendaal;
 - Ruimte bieden aan het overig plan Lent tot maximaal 5.000 m² bvo (versterking lokaal vestigingsklimaat Waalsprong).
- B Eerste helft 2017 onderzoek doen naar alternatieve bestemmingsmogelijkheden op kantorenparken (gemeenten en provincie in samenwerking met eigenaar terreinen) voor terreinen met beschikbare plancapaciteit en hiervoor juridische beleidsruimte proberen te maken;
- C 1 september 2017 komen tot voorstellen om op basis van onderzoek naar herbestemming en herijking/monitoring van de huidige feiten en cijfers, kantorenterreinen of delen ervan te schrappen. Dan is het inzetten van het juridisch instrument nodig om de voorzienbaarheid te creëren, welke moet leiden tot het wegbestemmen van kantooruimte.

4 Kantoren op Bedrijventerreinen

Reduceren aanbod door:

- A IJsseloord 2 (Arnhem) en Mercurion (Zevenaar). Er is een keuze nodig in het schrappen van bestemmingsplancapaciteit of het uit de markt nemen van bestaand (incourant) aanbod op IJsseloord II en Mercurion. Het is wenselijk om hier in 2017 duidelijkheid over te krijgen. Waarbij IJsseloord ook een relatie heeft met bedrijventerreinen en perifere detailhandel als onderdeel van het RPW.
- B Onderzoeken alternatieve bestemmingen voor De Hes West in Renkum en ook andere terreinen in 2017 (gemeenten en provincie in overleg met eigenaren terreinen).

Voor 1 september 2017 komen tot voorstellen om op basis van voornoemde onderzoeken en de monitoring van de huidige feiten en cijfers, kantorenterreinen of delen ervan te schrappen. Inclusief het inzetten van het juridische instrument van de voorzienbaarheid, welke moet leiden tot het wegbestemmen van kantoorruimte en het in evenwicht brengen van de markt.

BIJLAGE 4 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

FACTSHEETS PER GEMEENTE



ARNHEM

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			30,6	25,7	4,9
KLEEFSE WAARD WESTERVOORTSEDIJK	0,5		0,5		
HET BROEK		1,6	1,6		
IJSSELOORD II		11,3	11,3		
MERWEDETERREIN		3,4	3,4		
WESTERVOORTSEDIJK		5,5	5,5		
IPKW	0,6	2,98	3,6		
KLEEFSE WAARD BASF	4,8		4,8		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			30000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			115000		
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD			139200		NOG UITWERKEN



BERG EN DAL

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			3,8	3,8	
DE BOUWKAMP	0,3				
UITBREIDING LIESKES WENG		0,76			
MIES	2,8				
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			14000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



BEUNINGEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN SCHOENAKER	0,5	8	8,5 8,5		8,5
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD			9100		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



DOESBURG

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



DRUTEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			6,8	1,9	4,9
INDUSTRIETERREIN WESTERHOUT		0,7	0,7		
KLEPPERHEIDE		0,4	0,4		
WESTERHOUT ZUID	5,3	0,4	5,7		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			NOG TE BEPALEN	NOG TE BEPALEN	NOG TE BEPALEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



DUIVEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			9,5	4	5,5
DE NIEUWELING	4,9		4,9		
GRAAFSTAETE	4,5		4,5		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			25,8	14,6	11,2
SEINGRAAF	11,2		11,2		
INNOFASE UITBREIDING		14,6	14,6		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO			63150		
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



HEUMEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN SLUISPOORT WERKLANDSCHAP OVERASSELT	4	0,3	4,3	1,3	3 HA
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



LINGEWAARD

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			10,5	3,8	6,7
HOUTAKKER 2	10,5	3,1	10,5		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			18,7	0	18,7
AGROPARK 2 ^E FASE	6,2	2,8	9,1		
PANNENHUIS II	9,6		9,6		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			2000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



MONTFERLAND

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			7,6	3,7	3,9
EBT I	1,3	3,1	4,4		
MATJESKOLK UITBREIDING	3,2		3,2		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			25,2	25,2	
DOCKSNLD			25,2		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



MOOK EN MIDDELAAR

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN SPIJKERWEG	0,6	2	0,6 0,6	0,6	
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KORENDAL	4,3		4,3 4,3		4,3
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



NIJMEGEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			20,0	20,0	
NOORD-KANAALHAVEN (INCL. MERCURIUSPARK)	3,1		3,1		
OOST-KANAALHAVEN (INCL. MERCURIUSPARK)	6,7		6,7		
WINKELSTEEG (VM COMPAQ)	4,1		4,1		
WINKELSTEEG OVERIG (OMGEVING NTC/NXP)	2,7	3,5	6,2		
BIJSTERHUIZEN (INCL WIJCHEN)			ZIE WIJCHEN		ZIE WIJCHEN
PERIFERE DETAILHANDEL					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			10000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO			5000		NOG UITWERKEN
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD			43390		NOG UITWERKEN



OVERBETUWE

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			11,6	5,2	6,4
DE AAM - SPOORALLEE	0,6		2,2		
DE AAM - LUXANTERREIN		2	4		
DE AAM - WOON- WERKLANDSCHAP			0,6		
DE AAM - AAMSE POORT = PDV					
MERM			3,72		
STATIONSOMGEVING ZETTEN & ANDELST (OOST)			1		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			70,3	70,3	
MERM OOST	2,5		2,5		
POORT VAN MIDDEN-GELDERLAND ZUID (HETERENKUM)	6,9		6,9		
PARK15		60,9	60,9		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN			8100		NOG UITWERKEN
OVERIGE WINKELVOORRAAD			2000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			22260		NOG UITWERKEN
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



RENKUM

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			2,6	2,6	
KLINGELBEEKSEWEG	0,6		0,6		
DE HES WEST		2	2		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			14178		NOG UITWERKEN
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD			24143		NOG UITWERKEN



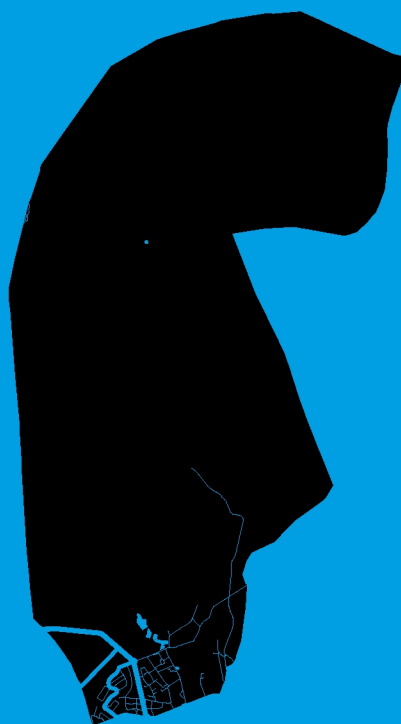
RHEDEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			9	4,1	4,8
DIEREN OOST	3,8		3,8		
KANAAL II - UITBREIDING	5,2		5,2		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			1,2	1,2	0
BEEMD	1,2				
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			3300		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD					



RIJNWAARDEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN SPIJKSEDIJK (TENGNAGELWAARD-VLIEGENWAARD)		9,3	9,3 9,3		9,3
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD			6000		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



ROZENDAAL

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



WESTERVOORT

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN HET AMBACHT		4	4	0,8	3,2
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



WIJCHEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN BIJSTERHUIZEN	21,4	5,5	26,5 26,5	26,5	
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO CONCENTRATIEGEBIEDEN OVERIGE WINKELVOORRAAD			2500		NOG UITWERKEN
KANTOREN M² BVO NOG UITGEEFBAAR BESTAANDE VOORRAAD LEEGSTAANDE VOORRAAD					



ZEVENAAR

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			6,9	4,1	2,9
DE KOPPELING		6,1			
TATELAAR		0,3			
HENGELDER		0,5			
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			49,6		49,6
7 POORT	49,6				
PERIFERE DETAILHANDEL					
CONCENTRATIEGEBIEDEN			9500		NOG UITWERKEN
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			8000		NOG UITWERKEN
BESTAANDE VOORRAAD					
LEEGSTAANDE VOORRAAD			6394		NOG UITWERKEN

BIJLAGE 5 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

TOTAALOVERZICHT WERKLOCATIES

OVERALL LIJST

	BEDRIJVENTERREINEN -TOTAAL			BT -LOKAAL-			BT-(BOVEN)REGIONAAL				KANTOREN -PLANVOORRAAD-			KANTOREN -BEBOUWDE				PDV/GDV CONCENTRATIE-			PDV/GDV OVERIGE WINKEL-		
	- (HECTARES)			(HECTARES)			(HECTARES)				(M² BVO)			VOORRAAD- (M² BVO)				GEBIEDEN (M² BVO)			LOCATIES (M² BVO)		
	TOTAAL	DOOR- GAAN	VOORZIEN- BAAR	TOTAAL	DOOR- GAAN	VOORZIEN- BAAR	TOTAAL	DOOR- GAAN	VOORZIEN- BAAR		TOTAAL	DOOR- GAAN	NOG UIT- WERKEN	TOTAAL	DOOR- GAAN	NOG UIT- WERKEN		TOTAAL	DOOR- GAAN	**NOG UIT- WERKEN	TOTAAL	DOOR- GAAN	**NOG UIT- WERKEN
ARNHEM	30,6	25,7	4,9	-	-		30,6	25,7	4,9		115.000	35.000	80.000	139.200	59.200	80.000					30.000	1.325	28.675
BERG EN DAL	3,8	3,8	0,0	3,8	3,8	0,0															14.000	-00	14.000
BEUNINGEN	8,5	-	8,5	-	-		8,5	0,0	8,5												9.100	2.830	6.270
DOESBURG	-	-	-	-	-																		
DRUTEN	6,8	1,9	4,9	6,8	1,9	4,9															N.T.B.	-00	N.T.B.
DUIVEN	35,2	18,6	16,6	9,5	4,0	5,5	25,8	14,6	11,2									63.150	18.040	45.110			
HEUMEN	4,3	1,3	3,0	4,3	1,3	2,9																	
LINGEWAARD	29,3	3,8	25,5	10,5	3,8	6,7	18,7	0,0	18,7												2.000	2.000	-00
MONTFERLAND	32,8	28,9	3,9	7,6	3,7	3,9	25,2	25,2	0,0														
MOOK EN MIDDELAAR	4,9	0,6	4,3	0,6	0,6	0,0	4,3	0,0	4,3														
NIJMEGEN	20,0	20,0	0,0	-	-		20,0	20,0	0,0		* 5.000	5.000		43.390	8.023	35.367					10.000	5.260	4.740
OVERBETUWE	81,8	75,5	6,3	11,6	5,2	6,4	70,3	70,3	0,0		* 22.260		22.260					8.100	-00	8.100	2.000	400	1.600
RENKUM	2,6	2,6	0,0	2,6	2,6	0,0					14.178		14.178	24.143	1.350	22.793							
RHEDEN	10,2	5,3	4,9	9,0	4,1	4,8	1,2	1,2	0,0												3.300	3.300	-00
RIJNWAARDEN	9,3	0,0	9,3	-	-		9,3		9,3												6.000	-00	6.000
ROZENDAAL	-	-	-	-	-																		
WESTERVOORT	4,0	0,8	3,2	4,0	0,8	3,2																	
WIJCHEN	26,5	26,5	0,0	-	-		26,5	26,5	0,0												2.500	2.500	-00
ZEVENAAR	56,6	4,1	52,5	6,9	4,1	2,9	49,6	0,0	49,6		8.000		8.000	6.394		6.394		9.500	-00	9.500			
	367,3	219,4	147,9	77,2	35,9	41,2	290,1	183,5	106,6		164.438	40.000	124.438	213.127	68.573	144.554		80.750	18.040	62.710	78.900	17.615	61.285

*) ZACHTE PLANVOORRAAD

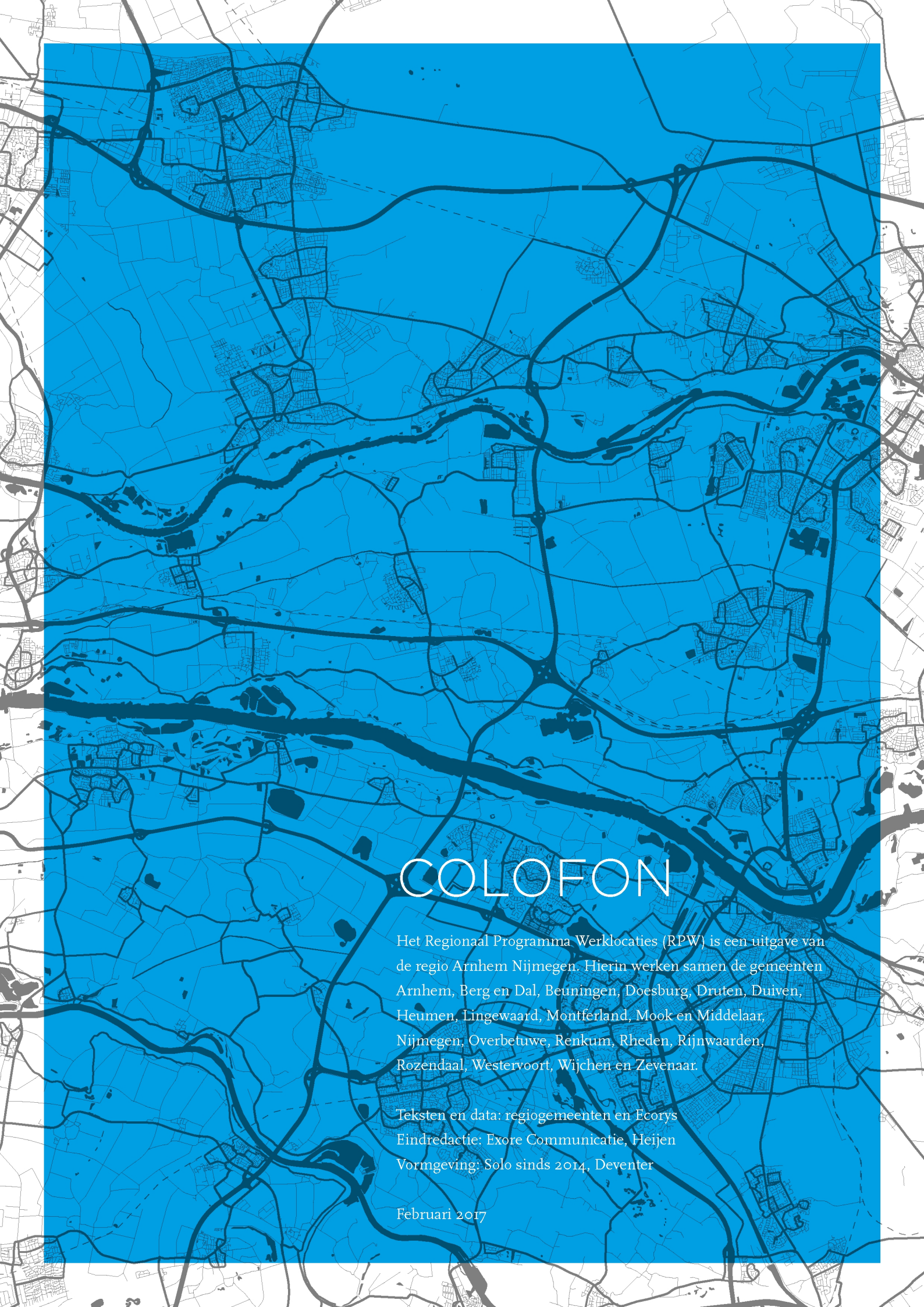
**) TENZIJ AANGEWEND VOOR < 1.500 M2 LOKALE SCHAAL

BIJLAGE 6 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

OVERZICHT LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

BT-LOKAAL-HA

	OMVANG GEMEENTE- LIJK LOKAAL AANBOD	HA NAV BANEN	TE HONOREREN	VOORZIENBAARHEID LOKAAL
ARNHEM	GEEN LOKAAL TERREIN	27,4	-	-
BERG EN DAL	3,8	3,6	3,8	-
BEUNINGEN	GEEN LOKAAL TERREIN	2,1	-	-
DOESBURG	GEEN LOKAAL TERREIN	1,0	-	-
DRUTEN	6,8	1,9	1,9	4,9
DUIVEN	9,5	4,0	4,0	5,5
HEUMEN	4,3	1,3	1,3	2,9
LINGEWAARD	10,5	3,8	3,8	6,7
MONTFERLAND	7,6	3,7	3,7	3,9
MOOK EN MIDDELAAR	0,6	0,5	0,6	-
NIJMEGEN	GEEN LOKAAL TERREIN	26,4	-	-
OVERBETUWE	11,6	5,2	5,2	6,4
RENKUM	2,6	2,9	2,6	-
RHEDEN	9,0	4,1	4,1	4,8
RIJNWAARDEN	GEEN LOKAAL TERREIN	0,9	-	-
ROZENDAAL	GEEN LOKAAL TERREIN	0,1	-	-
WESTERVOORT	4,0	0,8	0,8	3,2
WIJCHEN	GEEN LOKAAL TERREIN	4,3	-	-
ZEVENAAR	6,9	4,1	4,1	2,9
TOTAAL	77,2	98,0	35,9	41,2



COLOFON

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is een uitgave van de regio Arnhem Nijmegen. Hierin werken samen de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

Teksten en data: regiogemeenten en Ecorys
Eindredactie: Exore Communicatie, Heijen
Vormgeving: Solo sinds 2014, Deventer

Februari 2017