Datum : 31 mei 2024

Betreft : Technische Bijlage RPW Uitgangspuntennotitie

Van [redacted]

1. Het doel van deze uitgangspuntennotitie

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maken de gemeenten in de Groene Metropoolregio (GMR) afspraken over de programmering van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties, winkelgebieden en campussen). De afspraken worden iedere vier jaar geactualiseerd, waarbij na twee jaar tussentijdse monitoring plaatsvindt.

Het nieuwe RPW voor de periode 2025 tot en met 2028 wordt op dit moment opgesteld en we willen de regio daar nauw bij betrekken. Deze uitgangspuntennotitie wordt aan de gemeenteraden aangeboden voor “wensen en bedenkingen”. De inhoud van het nieuwe RPW en gemaakte keuzes in de uitgangspunten zijn in het voortraject gemaakt door het ambtelijk en bestuurlijk platform van de productieve regio. Eveneens heeft er een integratietafel plaatsgevonden waarbij alle bestuurlijke opgavetrekker en gebiedstrekkers bij betrokken zijn. In deze uitgangspuntennotitie vragen nog geen besluitvorming, maar de zienswijze van de gemeenteraden op deze uitgangspunten.

2. Inleiding op een nieuw Regionaal Programma Werklocaties: de context

2.1 Wat is een Regionaal Programma Werklocaties?

Binnen de Groene Metropoolregio (hierna GMR) vindt 50% van de totale werkgelegenheid plaats op werklocaties. Werklocaties bestaan uit bedrijventerreinen, kantoren, detailhandelslocaties en campussen. In een Regionaal Programma Werklocaties maken de gemeenten regionale programmeringsafspraken met als doel te voorzien in een toekomstbestendige werklocatie voorraad om vanuit ruimtelijk-economisch perspectief bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige regionale economische structuur. Daarbij wordt in het RPW ingegaan op hoe de regio om wil gaan met duurzaamheid, optimaliseren en intensiveren van bestaande en nieuw te ontwikkelen werklocaties. Het RPW is het toetsingskader voor uitbreiding van bestaande of voor nieuw aan te leggen werklocaties.

De regio omvat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Mook en Middelaar*, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. De gemeente Montferland maakt vanaf 2025 deel uit van de regio Achterhoek.
** Mook en Middelaar is wel onderdeel van de GMR, maar maakt geen onderdeel uit van het RPW.*

2.2 Waarom een Regionaal Programma Werklocaties?

In haar omgevingsverordening vraagt de provincie Gelderland aan gemeentebesturen om in regioverband iedere vier jaar een RPW op te stellen voor de typen werklocaties waarvan door Gedeputeerde Staten voor die regio is aangegeven dat daarover regionale afspraken nodig zijn. Voor de GMR betreft dit bedrijventerreinen, kantoren en (grootschalige/ perifere) detailhandel. De afspraken in het RPW zijn geldig voor een periode van vier jaar en worden tussentijds gemonitord. De komende RPW-periode betreft 2025 tot en met 2028. Het ontwikkelen van nieuwe werklocaties is een langjarig traject en om die reden zijn de afspraken in het RPW gebaseerd op een langjarige prognose van de ruimtebehoefte.

2.3 Rol Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

De GMR stelt namens de 16 gemeenten het RPW op. Het RPW is ingebed in de regionale visie van de

GMR. De balans tussen groei en leefkwaliteit is een belangrijk streven daarin en dat betekent dat we streven naar een gebalanceerde economische ontwikkeling, met daarin ruimte voor landschap, duurzaamheid en een ontspannen leefkwaliteit. Het doel daarvan is behoud en versterking van de voor de regio typische landschappelijke en culturele waarden, Aansluiten bij deze visie is dan ook een belangrijk uitgangspunt van het RPW.

2.4 Planning van het RPW

Het streven is begin 2025 een nieuwe RPW te hebben vastgesteld door alle gemeenteraden (kwaliteit en draagvlak vinden wij belangrijker dan snel vaststellen). Daarna dient Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland het nieuwe RPW officieel vast te stellen. De basis voor het nieuwe RPW is principe al gelegd is in eerdere trajecten en documenten.

In deze planning wordt uitgegaan van 2 keer raadpleging via de raden. De eerste raadpleging is middels deze uitgangspuntennotitie, waarin de context van het RPW wordt geschetst, het belang en de hoofdlijnen van het RPW zijn beschreven en de ruimtelijke en kwalitatieve consequenties inzichtelijk zijn gemaakt. Op deze notitie kunnen de raden hun “wensen en bedenkingen” meegeven. Deze verwerken we waar nodig in de definitieve versie van het RPW.

Het definitieve RPW wordt vervolgens in Q1 2025 ter vaststelling aan colleges en gemeenteraden aangeboden. Het RPW wordt vastgesteld bij een meerderheid van gemeenten. Ten slotte stelt GS het RPW formeel vast en neemt de provincie het RPW op in de provinciale verordening. In bijlage 1 is een planning uitgewerkt hoe hiertoe te komen.

2.5 Basis gemaakte afspraken

Het RPW bouwt voort op eerder vastgestelde studies en beleidskaders. Hieronder is zichtbaar gemaakt welke trajecten dat zijn en wat de belangrijkste uitgangspunten zijn die in het nieuwe RPW meenemen (in bijlage 2 staan onderstaande onderwerpen uitgebreider uitgewerkt).

Verstedelijkingsakkoord

In het Verstedelijkingsakkoord ‘Meer landschap meer stad’ is samen met de Regio Foodvalley, provincies Gelderland en Utrecht en drie waterschappen afspraken gemaakt met het Rijk om tot en met 2040 in beide regio’s de leefomgeving, economie en bereikbaarheid te versterken. De verstedelijking van de regio vraagt om voldoende arbeidsplaatsen om te voorzien in werkgelegenheid voor de groeiende bevolking en de hoge uitgaande arbeidspendel terug te dringen.

Economie van de Toekomst

‘Hoe ziet de economie eruit in 2040?’ Die vraag staat centraal in ‘Koersdocument Economie van de Toekomst’ dat is vastgesteld in het Bestuurlijk Platform van 1 maart 2023. Hiermee wordt inzicht geboden in de huidige economie en de lange termijnontwikkelingen voor onze regio. Hierin is vastgelegd wat voor economie we willen zijn en welke (ruimtelijke) consequenties hieraan verbonden zijn. De zes leidende principes zijn:

1. Economische beleid concentreert zich op de topsectoren Health, Hightech en Energy.
2. Economisch beleid en activiteiten hebben consequent aandacht voor circulariteit en dragen hier zoveel als mogelijk aan bij.
3. De ontwikkeling van de regionale economie is gebaseerd op de principes van Brede Welvaart.
4. Om in balans te groeien zet de Groene Metropoolregio in op het verduurzamen van de pendel en balans in de toename van huishoudens en arbeidsplaatsen, zodat de pendel niet verder toeneemt en de beroepsbevolking ook kan werken binnen de eigen regio
5. Economische ontwikkeling vraagt om ruimte, het gebruik hiervan is slim en duurzaam
6. Economische ontwikkeling vraagt om een actieve bevordering van de arbeidsmarkt

Regioarrangement
Eind 2023 is het regioarrangement vastgesteld, hierin geven provincie, de regio, de 18 regiogemeenten en de drie waterschappen hun gezamenlijke perspectief op hoe ze alle opgaven de komende 20 tot 30 jaar in samenhang gaan aanpakken. Voor economie was het onderzoeksrapport Economie van de Toekomst hiervoor de input. De volgende thema's komen daarbij aan bod:

- Herstructurering en verdichting (ruimtewinst behalen zowel op nieuw aan te leggen terreinen als herstructurering van bestaande bedrijventerreinen)
- Circulariteit (koesteren en behouden van hmc-locaties)
- Logistiek (inzetten op de ontwikkeling van stadsdistributiehubs en logistiek is ondersteunend aan topsectoren
- Campussen en innovatiemilieus (ruimte voor ontwikkeling is cruciaal op en rond de bestaande campussen en op innovatieve werklocaties in de regio)

Monitoring RPW
De afspraken in het RPW gelden voor een periode van vier jaar. Halverwege vindt monitoring plaats van de cijfermatige basis (vraag en aanbod) en de uitvoering van de afspraken. Op die manier is tussentijds bijsturen mogelijk indien marktontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Bij de tussentijdse monitoring van het RPW 2021-2024 (eind 2022) werd het volgende geconstateerd:

- Bedrijventerreinen - De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen is met hoge snelheid afgenomen. Tegelijkertijd bleek dat de uitbreidingsplannen in de 1e tranche, o.a. door netcongestie, niet allen volgens planning ontwikkeld konden worden. Daarnaast is geadviseerd werk te maken van de optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, omdat nieuwe uitleg alleen niet voldoende ruimte oplevert.
- Kantoren - De bevindingen van de monitor leidden tot de aanbeveling om de huidige afspraken in het RPW die betrekking hebben op kantoren voort te zetten. Deze aanbeveling vraagt van de gemeenten Arnhem en Nijmegen inzet op meerdere fronten. In de centraal stationsgebieden en op toekomstbestendige kantoorlocaties is behoefte aan meer geschikte kantoorruimte, terwijl in op andere kantoorlocaties de programmering noodzakelijk is. Dit is door beide gemeenten uitgewerkt in gemeentelijk kantorenbeleid.
- Detailhandel – De monitor heeft aangetoond dat het regionale detailhandelsbeleid in de huidige vorm voortgezet kan worden. Dat betekent behoud van de regionale hoofdstructuur detailhandel en aandacht voor de uitvoering van de afspraken met betrekking tot bestemmingswijzigingen op plekken waar perifere detailhandel mogelijk is buiten de daarvoor aangewezen locaties.

2.6 Brede welvaart als basis voor het nieuwe RPW
Het begrip 'brede welvaart' laat zich samenvatten als alles wat mensen van waarde vinden. Het is een wijze van analyseren en uitvoeren van beleid welke zich onderscheidt van 'smalle welvaart' doordat er aandacht is voor veel meer thema's dan alleen financiële en materiële welvaart. Voorheen bepaalde alleen het bruto binnenlands product (ontstaan uit de toegevoegde waarde van bedrijven, dit is: omzet min de kosten van inkoop en overige leveringen) de welvaart zoals gemeten door onder andere het CBS.

Inmiddels wordt algemeen onderkend dat welvaart door veel meer bepaald wordt. Er is desondanks niet één vaststaande afbakening van brede welvaart. De meest gangbare afbakening is van het CBS en PBL, die negen thema's onderscheiden. Dit zijn: *bruto binnenlands product, materiële welvaart, welzijn, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, samenleving, veiligheid en milieu*. Brede welvaart draait om het waarborgen van 'goede scores' op al deze thema's en om het waarborgen dat alle inwoners daar ook van profiteren (verdelingsvraagstuk).

Brede welvaart gaat, naast de gebruikelijke economische indicatoren als werkgelegenheid en BBP, dus ook om andere maatschappelijke effecten. Verduurzaming en optimalisatie van het ruimtegebruik op werklocaties (ook hogere milieu categorieën) draagt daaraan bij door oog te hebben voor een gezonde werkomgeving, behoud van het open landschap, een veiligere werkomgeving en openbare ruimte en een schoner woon- en leefmilieu. Dit geeft ook aanleiding om bij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe werklocaties in te zetten op optimalisatie van het ruimtegebruik en een duurzame gebiedsontwikkeling, met aandacht voor klimaatadaptatie, waterberging, ruimte circulaire economie en

vergroening.

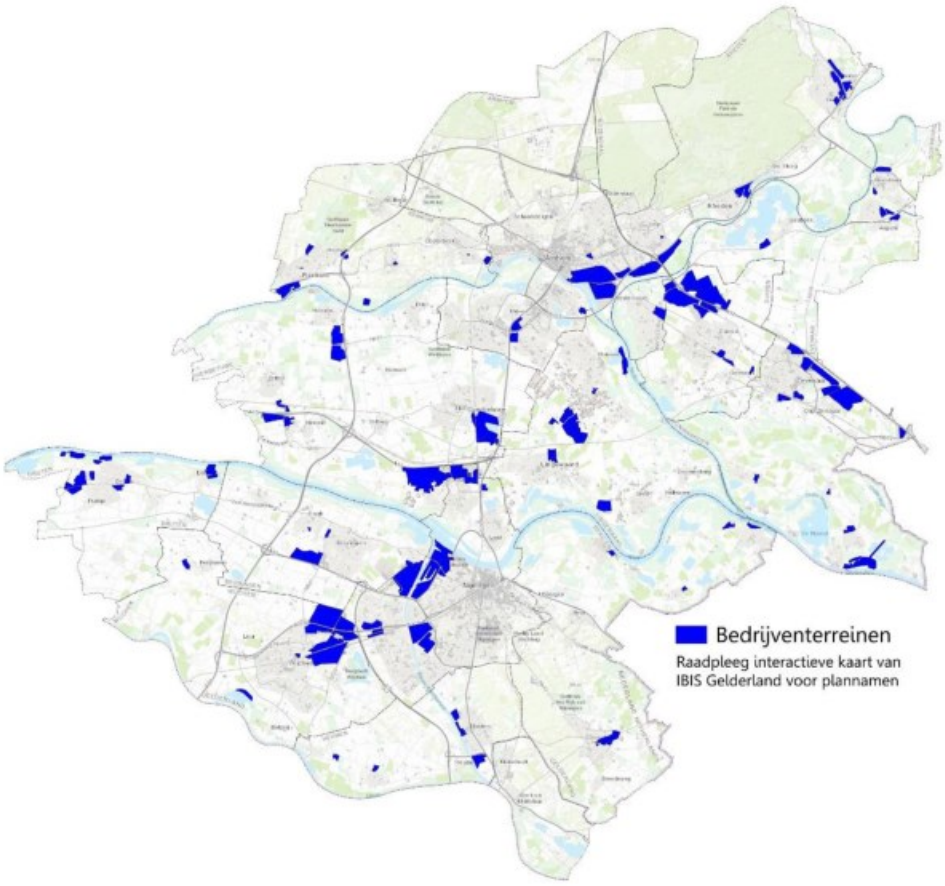
2.7 juridische inkadering RPW

- De provincie Gelderland heeft in de provinciale verordening het RPW verplicht gesteld voor elke regio. De verantwoordelijkheid om afspraken te maken ligt bij de regio's. De provincie is als partner betrokken bij de uitwerking van de afspraken. Op het moment dat een meerderheid van de gemeenten de afspraken van het RPW vaststelt, wordt het afsprakenkader voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zij maken vervolgens de afweging of het van voldoende kwaliteit is, indien dit het geval is gaan Gedeputeerde Staten over tot vaststelling.
- Het RPW mag niet in strijd zijn met hogere (provinciale, landelijke of Europese) wetgeving
- De keuzes van het RPW hebben een automatische doorwerking op het opstellen, dan wel actualiseren van omgevingsplannen voor ieder van de afzonderlijke gemeenten.
- Ruimtelijke voorschriften in een omgevingsplan moeten beschouwd worden als 'eisen' in de zin van de Dienstenrichtlijn. Een goede onderbouwing ter rechtvaardig van bijvoorbeeld een bepaalde branchering en (minimale of maximale) maatvoering is daarmee vereist.

3. Bedrijventerreinen

3.1 Aanbod en vraag

Binnen de GMR hebben de 16 gemeenten gezamenlijk 120 bedrijventerreinen. In onderstaande kaart zijn alle terreinen met “blauw” zichtbaar gemaakt..

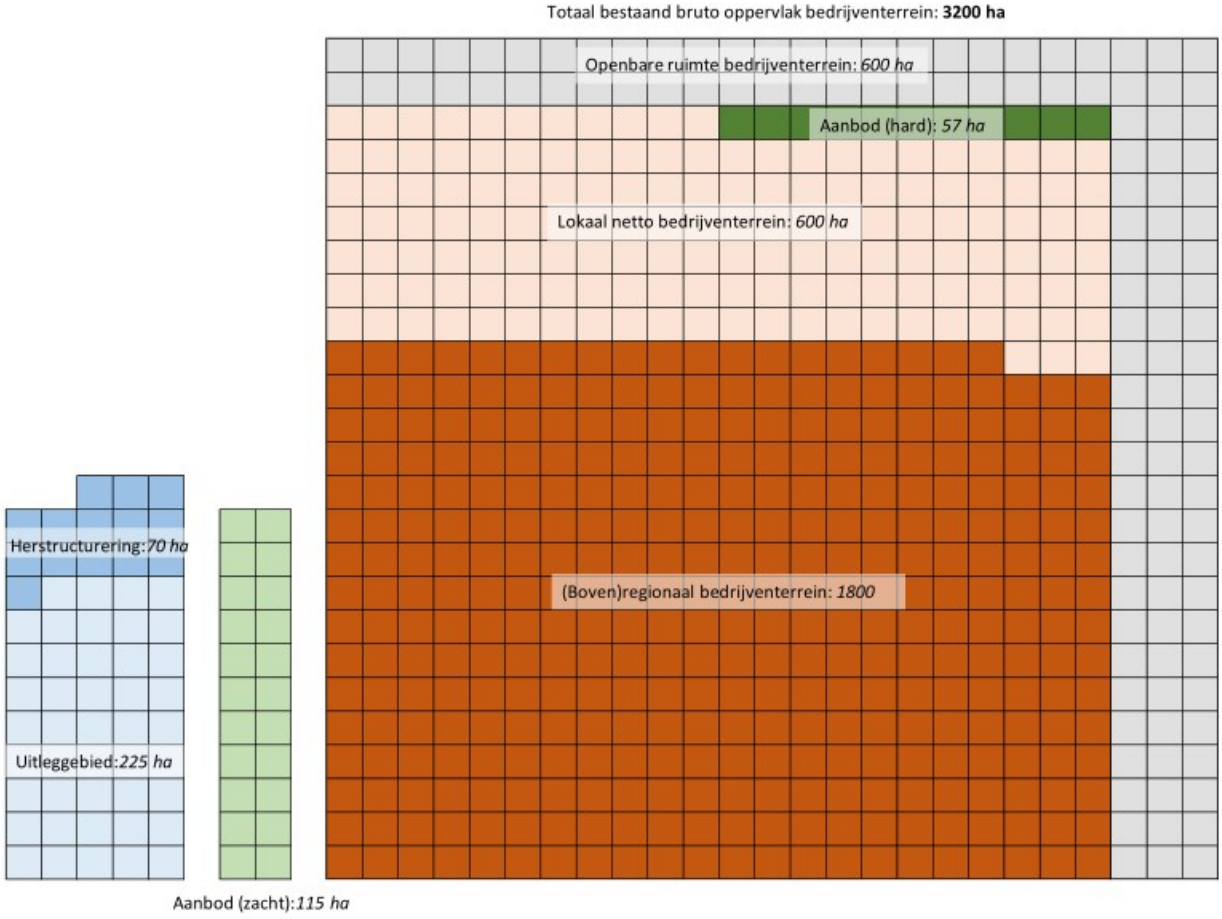


Alle bestaande bedrijventerrein binnen de GMR hebben een gezamenlijke totale oppervlakte van een kleine 3.200 bruto hectare (dit is vergelijkbaar met de totale voorraad bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht). In onderstaande afbeelding wordt binnen de GMR de huidige voorraad bedrijventerreinen en de geraamde uitbreidingsvraag schematisch weergeven. Iedere ‘pixel’ in onderstaand raster komt overeen met 5 hectare (dat is gelijk aan 50.000 m² terrein, oftewel 10 voetbalvelden).

Onderstaand schema laat aan de rechterzijde de bestaande voorraad schematisch zien en aan de linkerzijde de nog te ontwikkelen opgave. Als van het bruto bestaand oppervlak alle openbare ruimte (infrastructuur, groen en water) wordt getrokken, resteert een netto oppervlakte van circa 2.600 hectare aan bedrijfskavels, waarvan nog slechts 57 hectare vrij beschikbaar is. De overige 2.550 ha is dus reeds uitgegeven. Van dat netto ruimtebeslag bevindt zich binnen de GMR ongeveer 30 procent op lokale bedrijventerreinen (met kavels kleiner dan 0,5 hectare (5.000 m²)) en 70% op (boven)regionale bedrijventerreinen.

Op dit moment bedraagt de voorraad zachte plannen 115 hectare (dit zijn plannen die gedurende de huidige looptijd van het RPW zijn goedgekeurd, maar waarvan het omgevingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld). De keuzes ten aanzien van de te realiseren ruimte tot aan 2040, die aan de linkerzijde van het figuur is afgebeeld, worden in de volgende paragraaf “Vraagraming bedrijventerreinen tot en met 2040”

nader toegelicht. In de vraagraming voor werklocaties richten we ons niet alleen op m2 (hectares), maar maken ook het aantal arbeidsplaatsen zichtbaar waarop de vraagraming is gebaseerd.



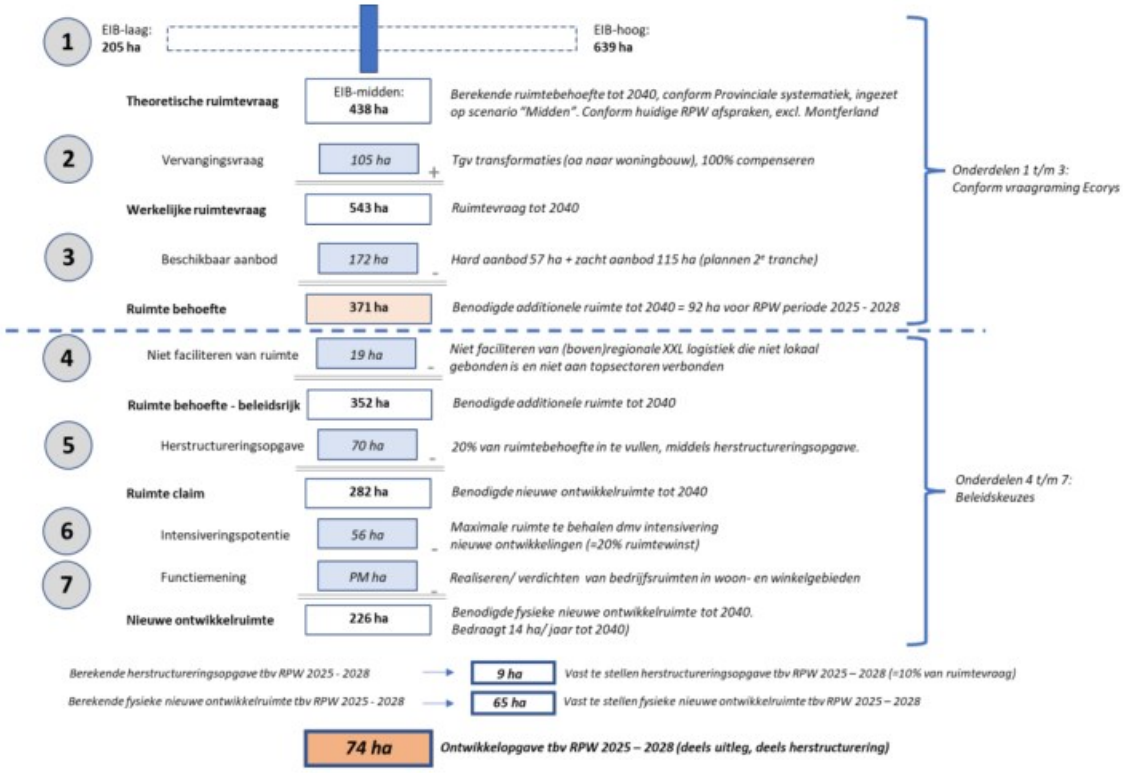
3.2 Vraagraming bedrijventerreinen tot en met 2040

In onderstaand schema wordt stap-voor-stap toegelicht hoe de programmering van bedrijventerreinen in het RPW 2025-2028 is opgebouwd. De toekomstige ruimtebehoefte voor onze regio is gebaseerd op de provinciale vraagraming van de behoefte aan bedrijventerreinen tot 2040. Als we als regio geen keuzes maken bedraagt deze uitbreidingsvraag voor onze regio tussen de 200 hectare en ruim 600 hectare. We maken echter wel keuzes en daarom is er ,conform de vraagraming van Ecorys (februari 2024),een vertaling gemaakt van de provinciale raming in scenario laag en hoog (beleidsarm) naar een GMR specifieke vraagraming volgens scenario midden (beleidsrijk).
Het figuur op de volgende pagina visualiseert de opbouw van de vraagraming.
De stappen 1 en 2 tonen de ruimtevraag, die bestaat uit uitbreidingsvraag (scenario midden) en vervangingsvraag. Stap 3 toont het harde en zachte (plan)aanbod. Van de in totaal 172 hectare is op dit moment 57 hectare beschikbaar. De resterende 115 hectare betreft zachte plannen uit de 1e en 2e tranche van het RPW 2021-2024 die nog ontwikkeld moeten worden. Uit de confrontatie tussen de vraag en het aanbod volgt een additionele ruimtebehoefte van ruim 370 hectare.
In stap 4 t/m 7 zijn uitgangspunten 2 en 3 (zie voorgaande paragraaf) te herkennen. De keuzes ten aanzien van XXL-logistiek, het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen en functiemenging, die volgen uit deze uitgangspunten, leiden ertoe dat niet de volledige ruimtebehoefte op nieuwe bedrijventerreinen landt.

- De GMR stelt zich in het RPW 2025-2028 tot doel 20% te accommoderen (70 hectare) door middel van herstructurering en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.
- Tevens wordt een deel van de ruimtevraag niet gefaciliteerd (19 ha), dit betreft XXL logistiek die niet ondersteunend is aan de topsectoren (en voor niet regionaal gevestigde XXL logistiek).
- Voor de resterende ruimtebehoefte zijn nieuwe locaties nodig. Door nieuwe bedrijventerreinen intensiever te bebouwen, met een ruimtewinst van 20%,

Van de totale additionele ruimtebehoefte van 370 hectare tot en met 2040 resteert nog een uitbreidingsopgave van 226 hectare.

Omdat de periode tot en met 2040 opgedeeld kan worden in 4 RPW-periodes, wordt de programmering in vier delen opgeknipt. Voor het RPW 2025-2028 resulteert dat in een ontwikkelopgave van in totaal 74 hectare, waarvan 9 hectare is toebedeeld voor bestaande bedrijventerreinen en 65 hectare voor uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen.



Er is dus een flink tekort aan bedrijfsruimte in onze regio. Op (delen van) bedrijventerreinen wordt al volop geïnvesteerd. Ondernemers, bouwers en beleggers knappen bedrijfshallen op, breiden uit en op sommige plekken wordt gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Toch zorgen al deze private investeringen niet altijd voor de benodigde ruimtewinst die nodig is bedrijventerreinen. Er gebeurt zogezegd van alles op bedrijventerreinen, maar slechts op bepaalde plekken, voor selecte doelgroepen en lang niet altijd is er sprake van een duurzame kwaliteitsslag.

3.3 Uitgangspunten voor bedrijventerreinen

Verschillende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de wijze waarop de GMR voorstelt de verwachte ruimtebehoefte op bedrijventerreinen tot en met 2040 te accommoderen. De GMR:

1. kiest ten behoeve van programmering bedrijventerreinen voor het scenario EIB midden.
2. faciliteert regionaal-gebonden XXL-logistiek en XXL-logistiek die ondersteunend is aan de regionale topsectoren. De GMR faciliteert dus niet zonder meer alle XXL-logistiek.
3. faciliteert ruimte op bedrijventerreinen in 5 stappen.
4. stelt aanvullende randvoorwaarden aan de (her)ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.
5. kent een aantal bedrijventerreinen waar verschillende ruimtelijke en economische opgaven samenkomen. Aan deze bedrijventerreinen wordt in het RPW een bijzonder belang toegekend.

De uitgangspunten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht

3.3.1 De GMR kiest ten behoeve van programmering bedrijventerreinen voor het scenario EIB midden.
Het middenscenario (EIB-Midden) is:

- Een voortzetting van het huidig beleid in het RPW 2021-2024, waarin geprogrammeerd is op basis van een WLO-Midden scenario, dat door Ecorys berekend is op basis van WLO-Laag en WLO-Hoog. Dat is ook nu weer het geval: Er is een scenario EIB-Midden berekend op basis van EIB-Laag en EIB- Hoog.
- Een realistisch en haalbaar scenario gezien de schaarse ruimte in de regio en de vele andere ruimteclaims. Bovendien is er de urgente noodzaak om het mobiliteitssysteem in de regio te verbeteren.
- Een realistisch scenario gezien de uitbreidingsplannen en (nog zachter) ideeën van gemeenten in de regio.
- Bovenal een middel om optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen te stimuleren. De markt is eerder geneigd te investeren in bestaande bedrijventerreinen op het moment dat er beperkt nieuwe ruimte aan bedrijventerreinen beschikbaar is of komt. Daarbij is het vooral belangrijk dat we voldoende ruimte bieden aan de uitbreiding van het lokaal en regionaal mkb. Lokale en regionale bedrijven breiden in de regel bij voorkeur uit op hun huidige locatie. Indien een bedrijf toch verplaatst naar een nieuwbouwlocatie, komt op de achterblijvende locatie weer ruimte vrij voor de buurman om uit te breiden.
- Programmeren op basis van het middenscenario is, een van de instrumenten die de regio in handen heeft om herstructurering (beter benutten/optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen) te stimuleren. Gezien de ruimtedruk in de regio is dit noodzakelijk.
- Ten slotte draagt programmeren op basis van het middenscenario bij aan de Brede Welvaart, doordat het een stimulans is om bestaande terreinen beter te benutten en er daardoor minder nieuwe uitleg noodzakelijk is. In de verkennende MKBA Intensivering en verduurzaming van werklocaties in de provincie Utrecht toont Ecorys aan dat de investeringen in intensivering en verduurzaming vanuit maatschappelijk perspectief te rechtvaardigen zijn. De forse investeringen worden niet terugverdiend bij de verkoop van de grondprijs, maar dit wordt gecompenseerd door minder verlies aan weilanden, een hogere gebruik- en belevingswaarde rond de (veelal binnenstedelijke) bestaande terreinen, en minder energie- en brandstofverbruik. Aanvullend bestaat de maatschappelijke meerwaarde uit baten die (nog) niet in euro's uit te drukken zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om baten ten aanzien van de biodiversiteit en veiligheid en ondermijning. Daardoor komt de maatschappelijke meerwaarde van intensivering en verduurzaming feitelijk nog hoger uit. Om dit maatschappelijke rendement te behalen is weliswaar een integrale aanpak nodig, waarbij intensivering wordt gecombineerd met verduurzaming van het bestaande vastgoed. Hiervoor is medewerking van gemeenten en de vastgoedeigenaren essentieel[1].

3.3.2 De GMR faciliteert niet alle XXL-logistiek
XXL-logistiek is faciliterend en wordt alleen toegestaan voor uitbreiding van regionaal (in de GMR) gevestigde bedrijven[2] en ondersteunend aan de topsectoren. Van de totale vraag naar XXL-logistiek binnen de GMR (79 ha) is 75% regionaal gebonden en wordt daarmee gefaciliteerd. Van de resterende 25% (26 ha) is gekeken in hoeverre deze gerelateerd is aan de regionale topsectoren. In het vraagramingsmodel is per sbi-code aangegeven of deze sbi-code tot een van de regionale topsectoren (dit zijn de regionale topsectoren Health, Hightech en Energy én Food). Gezamenlijk zijn deze topsectoren goed voor 28% van de logistiek in de regio. Dat betekent dat 72% van de logistiek niet gerelateerd is aan de regionale topsectoren. Van de 26 hectare niet-regionaal gebonden logistieke vraag is 28% (7 hectare) gerelateerd aan de regionale topsectoren en wordt daarmee gefaciliteerd. Het resterende deel van 72% (19 hectare) is niet gerelateerd aan de regionale topsectoren en wordt daarom niet gefaciliteerd.

[1] Ecorys (2021) Intensivering en verduurzaming van werklocaties in de provincie Utrecht: Verkennende MKBA. Opdrachtgever: Provincie Utrecht. Link
[2] Regionaal gevestigd betekent bedrijven die reeds in de GMR gevestigd zijn. Over het (wel of niet) faciliteren van bedrijven afkomstig uit aan de GMR grenzende gemeenten vindt regionale afstemming plaats.

3.4 Ruimte voor economie in 5 stappen

In het nieuwe RPW gaan we door met het bestaande regionale beleid voor bedrijventerreinen. Wel zetten we verdere stappen als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke inpassing en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. We gaan daarbij uit van 5 stappen waarbij de stappen 1 tot en met 4 parallel aan elkaar worden uitgevoerd. Hierbij wordt er wel alvast gestart met planvorming van mogelijke nieuwe locaties (aangezien dit veel tijd kost en we nu al weten dat niet alle ruimtevraag binnen stappen 1 t/m 4 kan landen).

De **Ladder van Duurzame Verstedelijking** is (ook in de huidige RPW) en blijft het toetsingskader voor zowel lokale als regionale ontwikkelingen. Dit houdt in dat;

3.4.1 de ruimtevraag per beoogd werkmilieu moet worden aangetoond;

3.4.2 In kaart gebracht moet worden in hoeverre deze ruimtevraag binnen bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden. Dat betekent dat onderzocht moet worden in hoeverre bestaande bedrijventerrein geschikt zijn en/of gemaakt kunnen worden door middel van herstructurering en/of transformatie.

3.4.3 Indien bovenstaande punten niet mogelijk zijn, dan pas nieuwe ontwikkelingen in aanmerking komen.

Om daaraan invulling te geven, faciliteren we ruimte voor economie in de volgende 5 stappen:

1. De basis is dat we de bestaande bedrijventerreinen zoveel mogelijk behouden: dit noemen we **behoud van de werklocatie functie**
2. We **voegen extra m2 toe** op bestaande bedrijventerreinen toe ten behoeve van intensivering (door een extra verdieping op bestaande gebouwen te bouwen, het aanbouwen en het benutten van onbebouwde ruimte).
3. We zetten in op **beter benutten van** bestaande bedrijventerreinen (dit doen we door middel van herstructurering en beter benutten van bedrijfskavels).
4. We **combineren functies** (wonen en werken combineren en het bevorderen van de werkfunctie in steden en kleine kernen- , o.a. in leegstaande winkelpanden)
5. De resterende ruimtebehoefte zal ruimte vragen op **nieuwe uitleggebieden** (met schuifruimte om vooral herstructurering mogelijk te kunnen maken en ruimte voor circulariteit)

Onderstaand leggen we deze 5 stappen gedetailleerder uit

Stap 1: Behoud van de werklocatiefunctie

Streven naar het **behoud van de werklocatiefunctie** door afspraken te maken over behoud, dan wel compensatie (binnen de regio).

Als een gemeente bedrijventerreinen wil transformeren is daarover regionale afstemming nodig. Gemeenten met plannen voor transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie wordt gevraagd een concreet compensatieplan in te dienen, zodat regionale afstemming over het plan kan plaatsvinden. Dit gebeurt conform de huidige werkwijze voor adviesaanvragen en volgens een (nog te ontwikkelen) vast format.

In het compensatieplan wordt aangeven op welke manier de te transformeren vierkante meters bedrijventerrein worden gecompenseerd. Compensatie kent twee vormen:

i. Als het gaat om een bestaand bedrijf dat in de regio wordt voortgezet geeft het compensatieplan aan op welke alternatieve locatie ruimte beschikbaar is voor het betreffende bedrijf;
ii. als er geen sprake is van gevestigde bedrijven of de gevestigde bedrijven geen alternatieve locatie nodig hebben, dient het aantal m² (bvo) bedrijventerrein dat verdwijnt, te worden gecompenseerd.

De gemeente is zelf aan zet om met een plan komen voor compensatie binnen eigen gemeente of binnen de regio. Dit plan wordt voorgelegd aan de regio.

Stap 2: Extra m2 toevoegen op bestaande gebouwen
Extra ruimte toevoegen kan bijvoorbeeld door een extra verdieping op bestaande gebouwen te bouwen, aan te bouwen en onbebouwde ruimte te benutten. Het initiatief hiervoor ligt primair bij de vastgoedeigenaar. Gemeenten kunnen dit faciliteren door de ruimtelijke mogelijkheden, oftewel de maximale bouwhoogte danwel de maximale bebouwingsmogelijkheden, te verruimen.

Stap 3: Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen

Bij **beter benutten** van bedrijventerreinen hebben we het over ruimtewinst die behaald kan worden op bestaande bedrijventerreinen, vooral door middel van herstructurering. Herstructurering van bedrijventerreinen is geen nieuw fenomeen. Al in 2008 besloten overheden en bedrijfsleven op advies van de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen (Commissie Noordanus) de handen ineen te slaan om verouderde bedrijventerreinen in heel Nederland op te waarderen. Doel: een goed vestigingsklimaat terugbrengen op deze bedrijventerreinen én voorkomen dat er steeds nieuwe terreinen moesten worden aangelegd. Hierbij maakte men destijds voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen onderscheid in:

- facelift, vooral gericht op de aanpak van achterstallig onderhoud, met behoud van verkaveling en bedrijfsgebouwen;
- revitalisering, met forsere ingrepen in verkaveling en/of bedrijfsgebouwen, maar met behoud van de economische functie;
- herprofilering met forsere ingrepen in verkaveling en/of bedrijfsgebouwen én met verandering van de economische functie en
- transformatie naar niet bedrijvigheidsfuncties (b.v. wonen).

Voor de Taskforce was revitalisering en herprofilering de kern van de opgave. Voor ons nieuwe RPW is dit ook het geval. Wij praten in dit kader liever over “Beter benutten” en “Herprofileren”. Wij verstaan onder beter benutten het beter gebruik van de ongebouwde ruimte op het kavel en/ of het optoppen van bestaande bebouwing. Daarnaast verstaan wij onder revitalisering met forse ingrepen aan bestaande bebouwing en indeling van de bestaande kavel(s) tot een efficiëntere en nieuwe inrichting van de bedrijfsruimte te komen.

Op dit moment hebben we te maken met een tekort aan bedrijfsruimte en is er nauwelijks beschikbaar aanbod. Op (delen van) bedrijventerreinen wordt volop geïnvesteerd. Ondernemers, bouwers en beleggers knappen bedrijfshallen op, breiden uit, en op sommige plekken wordt er ook gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Toch betekenen al deze private investeringen niet altijd dat de betreffende bedrijventerreinen ook daadwerkelijk worden geherstructureerd. In plaats van het ‘kwantitatieve marktfalen’ van een aantal jaar geleden is er tegenwoordig sprake is van ‘kwalitatief marktfalen’: er gebeurt van alles op bedrijventerreinen, maar slechts op bepaalde plekken, slechts voor selecte doelgroepen, en lang niet altijd is er sprake van een duurzame kwaliteitsslag.

Het RPW 2025-2028 heeft de doelstelling om 20% van de (bruto) ruimtevraag te laten landen op bestaande bedrijventerreinen. Dit betekent allereerst dat dat deel van de verwachte ruimtevraag in de behoefteraming niet wordt doorvertaald naar nieuwe te ontwikkelen bedrijventerrein. Die vraag moet op een andere manier geaccommodeerd worden, door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Dit kan door intensivering (bestaande kavels verdichten) en herstructurering (vastgoed en bedrijfskavels herontwikkelen). Daarnaast is ook kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen door middel van revitalisering nodig. Dit levert echter geen ruimtewinst op.

Beter benutten binnen de GMR gaan we middels een ingroeimodel invoeren. Voor de nieuwe RPW-periode 2025-2028, hanteren we rekenkundig 10% herstructurering van de ruimtevraag. Wij stellen voor jaarlijks te monitoren of de doelstellingen realistisch zijn. Bij de tussentijdse monitor wordt van iedere gemeente gevraagd op welke manier zij hier invulling aan gegeven hebben. Op basis van de uitkomsten van de monitor kan besloten worden of de 20% ambitie ten behoeve van herstructurering realistisch is of dat deze moet worden aangepast.

Herstructurering van bedrijventerreinen kost meestal meer dan het oplevert. Herstructurering is per definitie complex en tijdrovend. Het is en blijft lastig om een breed draagvlak en de nodige middelen te verkrijgen voor (collectieve) interventies op bedrijventerreinen. Er zijn dus zowel financiële middelen (een herstructureringsfonds kan hierbij helpen) als planologisch instrumentarium nodig om herstructurering te stimuleren. Hierbij kijken we naar de volgende actoren:

- Europa: Europese fondsen/ subsidies waar gebruik van gemaakt kan worden
- Rijk: Ministerie EZK heeft 9 miljoen euro ter beschikking gesteld om pilots op het vlak van herstructurering mogelijk te maken. Hiervoor willen wij ons als regio aanmelden als pilot
- Provincie: Aan de provincie Gelderland is gevraagd een bijdrage te leveren aan een nieuw op te richten herstructureringsfonds (middels een bijdrage uit de vrijval van de RTG-gelden)
- Gemeenten: Gemeenten kunnen een bijdrage leveren door gericht binnen hun eigen gemeente te investeren in herstructurering (waardoor er ruimte beschikbaar komt voor nieuwe bedrijvigheid). Daarnaast kan overwogen worden om een opslag te vragen bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen (bijvoorbeeld een opslag tbv het herstructureringsfonds dat bovenop de reguliere grondprijs wordt gevraagd).
- Bedrijfsleven: ook voor private ontwikkelaars kan de opslag bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen van toepassing worden verklaard
- Daarnaast beschikt de overheid over verschillende juridisch-planologische instrumenten om het beter benutten van bedrijventerreinen te stimuleren..

Stap 4: Functies combineren
Wonen en werken **combineren** heeft een positief effect op de ruimtevraag. Qua type bedrijvigheid denken wij aan bedrijven binnen de milieu categorie 1 en 2 (de reisbureaus, sportscholen, kleinschalige solitaire kantoorfuncties, etc) die zich goed laten combineren met woon- en centrumfuncties. Qua locaties kan gedacht worden aan ruimte binnen zowel bestaande, maar vooral binnen nieuwe woningbouw ontwikkelingen (hierbij kan gedacht worden aan het invullen van de plint voor werken). Ook werken in (leegstaande) winkelpanden in de binnensteden en kernen verlicht de ruimtedruk op bedrijventerreinen. Het combineren van wonen en werken heeft niet alleen een positief effect op de ruimtevraag maar ook op de leefbaarheid van de woonomgeving. Op dit moment zetten wij nog geen norm (qua m2) aan functiemenging, maar het gerealiseerde resultaat van functiemenging heeft een (positief) effect op de aanleg van nieuwe ontwikkelruimte.

Stap 5: Uitbreiding van bedrijventerreinen in nieuwe uitleggebieden
Ten slotte is **uitbreiding** door middel van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende ruimte. Uitbreiding van bedrijventerreinen dient meerdere doelen:

1. als schuifruimte voor potentiële herstructurering.
2. als doorgroeilocatie van bestaande in de regio gevestigde (MKB) bedrijven (en ruimte voor energievoorzieningen).
3. als ruimte voor bedrijven met hoge toegevoegde waarde voor onze clusters health, high tech en energy.

3.5 Uitgangspunten voor ontwikkeling van nieuwe locaties

Nieuwe ontwikkellocaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bedrijventerreinen, zoals ook in het huidige RPW is afgesproken. De focus daarbij ligt op het bieden van ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid. Ontwikkellocaties voor regionale bedrijventerrein, waar ruimte wordt geboden aan regionale bedrijvigheid, worden daarom vooral nabij de snelwegen rond het stedelijk gebied gezocht.

Procedure nieuwe uitbreidingslocaties
Na het vaststellen van het nieuwe RPW stellen wij na een half jaar een nieuwe tranche open voor het indienen van nieuwe ontwikkelplannen. In het RPW zelf worden de spelregels opgesteld waaraan de plannen moeten voldoen. Dit zou betekenen dat eind 2025 gemeenten de mogelijkheid krijgen om nieuwe plannen in te dienen. Mocht de totale ontwikkelruimte nog niet ingevuld zijn op dat moment, dan is er gedurende de RPW-periode 2025-2028 de mogelijkheid om op een later moment nog nieuwe plannen in te dienen.

Procedure initiatieven op bestaande bedrijventerreinen
Er wordt een geactualiseerd afwegingskader (stroomschema) opgesteld om te bepalen op welke manier initiatieven worden behandeld (ontwikkeling mogelijk / IOW-advies noodzakelijk / geen ontwikkeling mogelijk tot 1 januari 2029).

3.6 Aanvullende randvoorwaarden voor bedrijventerreinen

- Ten gevolge van **netcongestie** is er geen aansluitmogelijkheid voor nieuwe bedrijventerreinen tot minimaal 2029. Binnen het nieuwe RPW willen we wel verder gaan met het planologisch mogelijk maken van nieuwe ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn alleen mogelijk indien er door gemeenten, dan wel private partijen een oplossing van het energievraagstuk wordt aangeleverd. Gezien de snelheid waarmee technische innovaties worden gerealiseerd en de looptijd van het nieuwe RPW willen wij toekomstige ontwikkelingen niet bij voorbaat op slot zetten.
  De plannen, die gedurende de 1e en 2e tranche van het RPW 2021-2024 zijn goedgekeurd, zijn grotendeels afhankelijk van een oplossing voor het energievraagstuk. Deze plannen kunnen doorgang vinden, zodra er een oplossing gevonden is hiervoor.

- Voor nieuwe bedrijventerreinen hanteren we een **minimale milieucategorie**, waardoor ongewenste bedrijven (zoals reisbureaus, sportscholen, kleinschalige solitaire kantoorfuncties, etc.) geweerd kunnen worden. Hiervoor moet er lokaal maatwerk mogelijk zijn om te bepalen wat er wel/ niet gewenst is qua gebruik op een bedrijventerrein (zo is een horeca functie op menig bedrijventerrein wel gewenst, maar een sportschool niet).

- Vanuit **mobiliteit** zijn de verbreding van de A12 en het doortrekken van de A15 belangrijke ontwikkelingen voor de verdere economische groei van de regio. Vanuit Verbonden regio en Productieve regio bekijken we wederkerig de (ruimtelijke) effecten op de bereikbaarheid. De resultaten hiervan nemen we mee in het nieuwe RPW

- Binnen het nieuwe RPW moeten we afspraken maken over **huisvesting voor arbeidsmigranten**. Voor XXL logistiek zijn hierover in het huidige RPW 2021-2024 reeds afspraken gemaakt. Hierin is vastgelegd dat werkgevers allereerst kijken naar regionale pool aan arbeidskrachten – bewijs aan te leveren door samenwerkende werknemersorganisaties. Als er toch arbeidsmigranten worden ingezet, moet de eindgebruiker/werkgever zorg dragen voor huisvesting van goede kwaliteit. Voortschrijdend inzicht is dat de directe verbinding tussen werkgever en huisvesting niet altijd wenselijk is. Daarom geldt vanaf 1 juli 2023 het principe van ‘scheiding van baan en bed’ voor huurovereenkomsten met arbeidsmigranten. Dit houdt in dat de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst niet in hetzelfde document mogen worden vastgelegd. Als de arbeidsovereenkomst stopt loopt de huurovereenkomst nog door. Deze maatregel is bedoeld om arbeidsmigranten minder afhankelijk te maken van hun werkgever. Dit geeft aanleiding deze regel, bij de verbreding van XXL-logistiek naar andere sectoren, te actualiseren aan de huidige inzichten.

- Ruimte voor **lokale bedrijventerreinen**. Zoals ook in het huidig RPW van toepassing is, is er voor lokale terreinen (kavels < 0,5 ha) een uitzondering op de RPW regels. Elke gemeente krijgt de mogelijkheid om voor lokale ondernemers ruimte te bieden. In het nieuwe RPW hanteren we een richtlijn van maximaal 5 hectare voor de totale uitbreiding van het plangebied. Indien er vanuit lokale inpasbaarheid of specifieke lokale vraag afgeweken wordt van deze 5 hectare, dan dient dit middels een goede onderbouwing aan het IOW voorgelegd te worden. Ook voor lokale terreinen geldt het inzetten op intensivering, herstructurering en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

- **Collectieve voorzieningen** opnemen op (nieuwe) terreinen, zoals laadvoorzieningen. Dit geldt voor alle bedrijventerreinen en is een harde randvoorwaarde voor nieuw te ontwikkelen locaties waarbij maatwerk mogelijk is afhankelijk van de grootte van een nieuwe werklocatie

- Tweejaarlijks vindt er **monitoring** plaats van de RPW afspraken, wat kan leiden tot aanpassing van het RPW. Monitoring is vooral gericht op toetsing van gemaakte afspraken. Herziening van het RPW is vierjaarlijks waarin zowel kwantiteit als kwaliteit van werklocaties aan bod komen.

- Als GMR moeten we fysieke ruimte beschikbaar maken om **circulaire activiteiten** te faciliteren. De circulaire transitie vindt voornamelijk plaats bij bestaande bedrijven in de regio. Hiervoor moeten we als regio allereerst inzetten op het behoud van Hogere Milieu Categorie (HMC) locaties, vervolgens moeten we vooral inzetten om planologische ruimte voor HMC locaties op bestaande bedrijventerreinen vrij te maken. Die planologische ruimte is er binnen deze regio. Hierbij dient er een koppeling gelegd te worden met het onderwerp herstructurering (deze opgave vraagt om schuifruimte, tijd en geduld. Gezien het feit dat herstructurering de nodige tijd vergt moet er ook een deel van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen bestemd worden met een hogere milieu categorie. Van belang is wel dat HMC locaties zoveel mogelijk geclusterd worden binnen de regio.

- In het nieuwe RPW is er aandacht voor **vergroening**, **klimaatadaptatie, waterberging** en **gezondheid** op bedrijventerreinen. Dit dient integraal deel uit te maken van nieuwe en te herstructureren terreinen.

- De reguliere logistieke opgave (niet zijnde XXL logistiek) moet deels door herstructurering en intensivering opgepakt worden. Dit geldt in het bijzonder voor stadsdistributie, waarbij ruimte gevonden dient te worden in de nabijheid van de grotere steden binnen de GMR.

- Behoud en waar mogelijk uitbreiding van watergebonden **bedrijventerreinen**. In de GMR zijn op dit moment geen watergebonden kavels beschikbaar op watergebonden bedrijventerreinen. Ten behoeve van een duurzame logistiek en de circulaire transitie zijn deze terreinen/ kavels nodig.

3.7 Bedrijventerreinen met bijzonder belang

Op dit moment onderscheiden we een aantal terreinen die van bijzonder belang voor onze regio zijn. Dit bijzonder belang komt voort uit het combineren van diverse opgaven die samen komen op deze locatie. Hierbij onderscheiden wij de volgende opgaven: energievoorziening, circulariteit, hogere milieu categorie, herstructurering en watergebonden terreinen. Het betreft de volgende terreinen:

- Innofase (Duiven) – Energievoorziening, circulair/ hmc;
- IPKW (Arnhem) – Circulair/ hmc
- Het Broek (Arnhem) – Circulair/ hmc, herstructurering
- Nieuwe Haven (Arnhem) - Circulair/ hmc, herstructurering, watergebonden
- De Beemd (Rheden) – herstructurering
- TPN-West (Nijmegen/Beuningen) – Energievoorziening, circulair/ hmc, herstructurering, watergebonden
- NEXT Garden (Lingewaard) – energie en food[3]

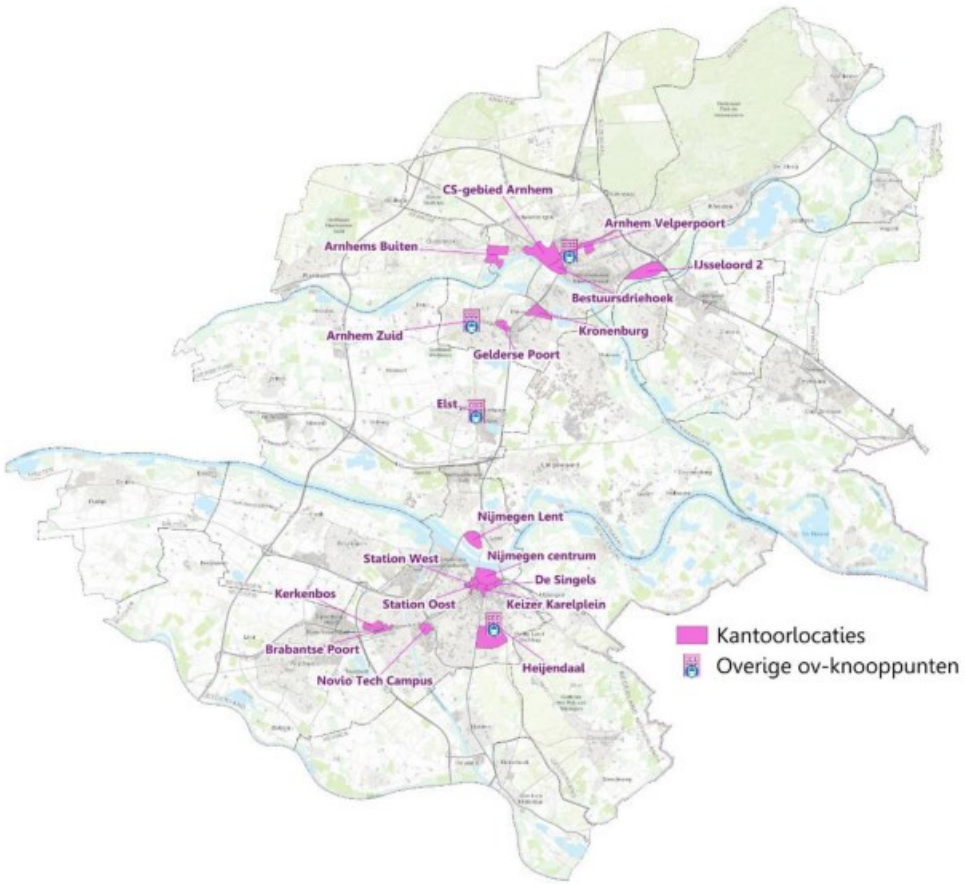
Bovenstaande lijst met terreinen zal gedurende het RPW proces nader worden vastgesteld. Deze terreinen met bijzonder belang zullen gedurende de RPW-periode nauwgezet worden gevolgd om te borgen dat de regionale ambities op deze terreinen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast kan er additionele ondersteuning worden geboden aan de betreffende gemeenten, door middel van (pilot) onderzoeken.

[3] Hoewel dit geen formeel bedrijventerrein is, is dit terrein voor de regio van belang

4. Uitgangspunten voor kantoorlocaties

Het kantorenbeleid in het RPW is erop gericht balans te creëren op de regionale kantorenmarkt. Balans wil zeggen dat er voldoende en kwalitatief hoogwaardige ruimte wordt geboden aan kantoorhoudende bedrijven. In het RPW 2021-2024 is daarom ingezet op uitbreiding van het aantal vierkante meters kantoor in de stationsgebieden Arnhem Centraal en Station Nijmegen/Centrum, kwalitatieve versterking op de toekomstbestendige kantoorparken en een afname van het aantal vierkante meters kantoorruimte in het geval van langdurige leegstand op overige kantoorlocaties. In het RPW 2025-2028 wordt dit beleid voortgezet, maar worden minder kwantitatieve kaders meegegeven dan in voorgaande RPW's. Het is aan de gemeenten zelf om binnen de kaders van het RPW te acteren en – indien van toepassing – initiatieven te voorzien van de benodigde onderbouwing. Ook hiervoor geldt dat de Ladder van duurzame verstedelijking moet worden doorlopen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Er wordt een geactualiseerd afwegingskader (stroomschema) opgesteld om te bepalen op welke manier initiatieven worden behandeld (ontwikkeling mogelijk / IOW-advies noodzakelijk / geen ontwikkeling mogelijk tot 1 januari 2029).



4.1 vraagraming

- De afspraken in het RPW zijn van toepassing op de hele regio, maar focussen hoofdzakelijk op de kantoorgebieden in Arnhem en Nijmegen. Beide gemeenten hebben de regionale afspraken uit het RPW 2021-2024 uitgewerkt in eigen kantorenbeleid. De uitgangspunten van het beleid van beide gemeenten zijn daarmee in lijn met het regionaal kantorenbeleid.

- De nieuwe vraagraming voor kantoren laat een **uitbreidingsbehoefte** zien, die grotendeels het resultaat is van vervangingsvraag en voor slechts een beperkt deel van uitbreidingsvraag. De totale behoefte aan kantoorruimte bedraagt 132.000 m² tot 260.000 m² in de periode 2023 t/m 2030. Daar

staat een aanbod tegenover van ca. 131.000 m². Daarvan is 55.000 m² incourant, wat wil zeggen dat het object al 3 jaar of langer leeg staat.

4.2 uitgangspunten

- Nieuwe ontwikkelingen van kantoren concentreren zich in de stationsgebieden **Arnhem Centraal** en **station Nijmegen/Centrumgebied**. Hierbij zijn de overige ov-knooppunten stations Arnhem Zuid, Arnhem Velperpoort, Elst Centraal, Heijendaal en Nijmegen Lent toegewezen als mogelijke overlooplocaties; (incl. behoud 5.000 m² ontwikkelruimte station Elst & Nijmegen Lent).

- Op campussen wordt ruimte geboden aan kantoorhoudende bedrijven die de campus versterken. De spelregels ten aanzien van campussen worden in het RPW in een apart hoofdstuk Campussen opgesteld. (zie Uitgangspunten voor campussen).

- Toekomstbestendige kantoorparken (Arnhem: Arnhems Buiten (tevens campus), Gelderse Poort en Velperweg; Nijmegen: Brabantse Poort en Heijendaal (tevens campus)) worden kwalitatief versterkt en op de overige kantoorparken (Kronenburg e.o. in Arnhem) wordt transformatie naar een passende (economische) functie gestimuleerd. Er is dus in principe geen sprake van uitbreiding van het aantal vierkante meters op kantoorparken.

- Er worden in principe geen nieuwe (solitaire) kantoorontwikkelingen toegelaten op bedrijventerreinen. Uitzondering hierop zijn kantoren die campuslocaties versterken. Bovendien worden maatregelen getroffen om inzet van langdurig leegstaande kantoren voor bedrijvigheid (van kantoorruimte naar bedrijfsruimte) te stimuleren.

- Kantoren in de wijk (t.b.v. werken in de wijk) worden ruimtelijk en planologisch gefaciliteerd tot een omvang van maximaal 500 m² en op voorwaarde dat dit passend is in het gemeentelijk omgevingsbeleid en het initiatief de wijkeconomie versterkt.

- De GMR ziet geen rol inzake **transformatie** van bestaande (leegstaande) kantoorgebouwen op solitaire kantoorlocaties naar andere functies (zoals woningbouw, tijdelijke opvang, etc). Het initiatief hiertoe ligt bij gebouweigenaren en de afzonderlijke gemeenten

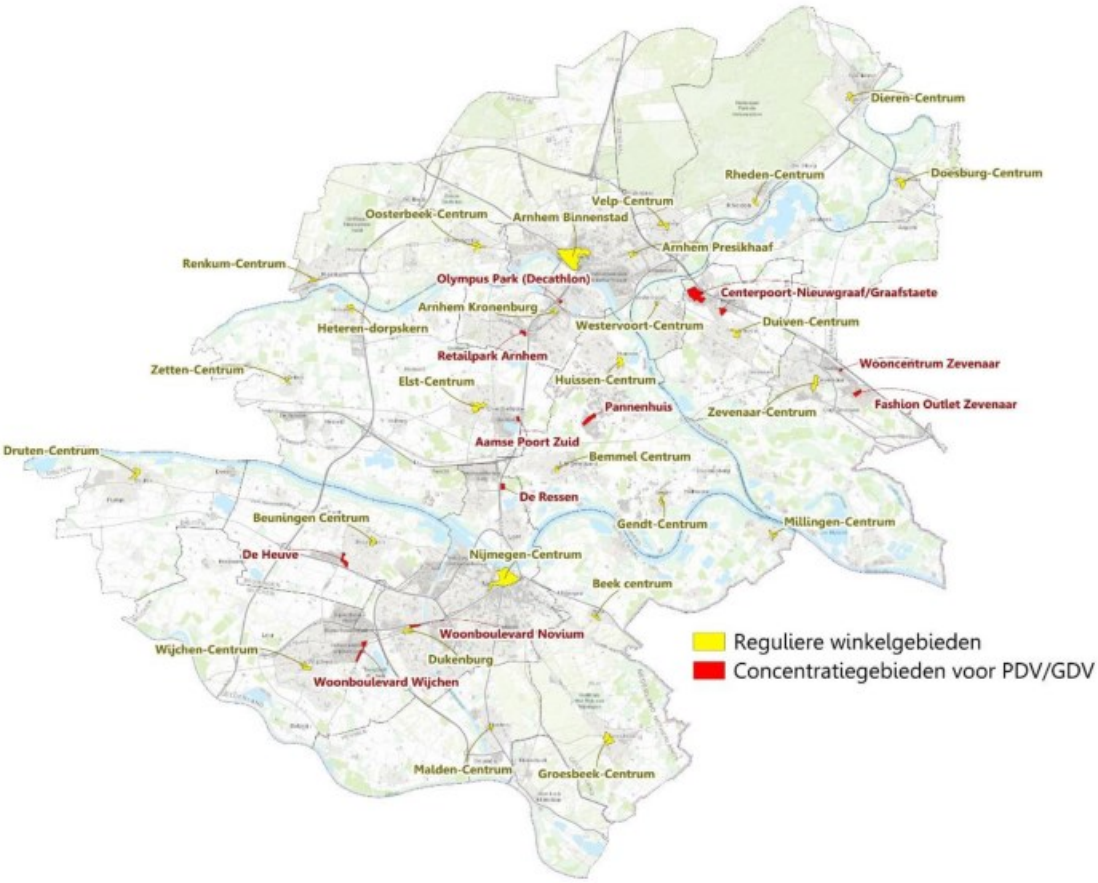
5. Uitgangspunten voor (perifere) detailhandel

5.1 ***Algemeen***

- Onder detailhandel vallen bedrijven die fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument leveren – dus niet voor bedrijfsmatig gebruik. In de spreektaal gaat het om winkels.
- De regionale structuur voor detailhandel bestaat uit reguliere detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV)
- **Reguliere detailhandel**: Onder reguliere detailhandel wordt verstaan de detailhandel die in winkelgebieden in de bebouwde kom is gevestigd. Elk winkelgebied dat deel uitmaakt van de reguliere detailhandel wordt geografisch begrensd tot het gebied waarin de ter plaatse geldende ruimtelijke voorschriften detailhandel toestaan.
- **PDV/GDV**: Er zijn twee redenen om detailhandel buiten reguliere winkelgebieden te vestigen: volume of veiligheid. Op alle perifere winkellocaties (d.w.z. winkellocaties buiten de reguliere detailhandelsgebieden) is detailhandel in de PDV/GDV-branches enkel toegestaan als die ruimtelijk niet inpasbaar is in de reguliere detailhandel.

- Het RPW 2025-2028 richt zich op **(boven)regionale opgaven** voor detailhandel. Dit betekent dat initiatieven onder een bepaalde omvang (nader beschreven in dit hoofdstuk) onder lokale besluitvorming valt.

- Het recent uitgevoerde **Koopstromenonderzoek** Oost-Nederland leidt niet tot nieuwe inzichten inzake reguliere en perifere/grootschalige detailhandel.



5.2 ***Spelregels van het regionaal beleid voor PDV/GDV***

In deze paragraaf worden de spelregels van het regionaal beleid voor perifere en grootschalige detailhandel uiteengezet. Daarbij zijn de volgende zaken van belang:

- Het onderscheid tussen perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Het onderscheid tussen PDV en GDV wordt in het RPW 2025-2028 in een bijlage nader toegelicht.
- Het onderscheid tussen lokaal en (boven)regionaal verzorgende PDV/GDV-locaties. De afspraken in dit RPW gelden voor PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte (bvo) aan detailhandel. Dit zijn de PDV/GDV-locaties met een regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied. Gemeenten maken zelf de afweging over het toestaan van detailhandelsvestigingen kleiner dan 1.500 m².
- Het onderscheid tussen de regionale concentratiegebieden voor perifere en grootschalige detailhandel (vanaf nu: de concentratiegebieden), overige PDV/GDV-locaties met winkels groter dan 1.500 m² (vanaf nu: de overige PDV/GDV locaties) en solitaire vestigingen met meer dan 1.500 m² bvo. Een overzicht van deze locaties wordt in het RPW 2025-2028 als bijlage toegevoegd.

De spelregels voor PDV/GDV-locaties luiden als volgt:

- Elke winkel op een PDV/GDV-locatie in de regio (concentratiegebieden en overige PDV/GDV-locaties) moet een minimale omvang hebben van 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte (bvo). Voor vestiging van winkels kleiner dan 1.500 m² op deze locaties is regionale afstemming vereist.
- Voor de vestiging van GDV op perifere detailhandelslocaties geldt volgens de provinciale verordening een nee, tenzij-beleid. Voor toelating van GDV is regionale afstemming een vereiste.
- In het RPW 2017-2021 zijn de regionale concentratiegebieden voor PDV/GDV aangewezen. Elk concentratiegebied wordt geografisch begrensd tot het gebied waarin de ter plaatse vigerende ruimtelijke voorschriften vormen van detailhandel toestaan. Dit zijn de locaties, waarvan regionaal is afgestemd dat deze een regionaal belang dienen. Deze aanwijzing blijft daarom van kracht. Nieuwe PDV/GDV-vestigingen groter dan 1.500 m² moeten zich in een van deze concentratiegebieden vestigen. In het RPW 2025-2028 wordt een overzicht van deze locaties toegevoegd.
- Alleen op Centerpoort-Nieuwgraaf/Graafstaete in Duiven is nog de mogelijkheid om – binnen de vastgestelde grenzen en branchering van het gebied – het aantal vierkante meters detailhandel uit te breiden (zie Bijlage V).De andere concentratiegebieden zijn planologisch vol. Hier is vestigingen van nieuwe detailhandel enkel toegestaan:
    - indien dit ruimtelijk mogelijk is, zonder uitbreiding van het aantal vierkante meters (met uitzondering van Centerpoort-Nieuwgraaf/Graafstaete in Duiven);
    - indien de vestiging ruimtelijk gezien niet inpasbaar is in de reguliere winkelgebieden van de regio;
    - indien vestiging bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de gemeente en/of de regio; en
    - indien er geen zwaarwegende argumenten zijn in te brengen die als in strijd met een goede ruimtelijke ordening kunnen worden gezien, in het bijzonder volume of veiligheid.
    - Daarnaast is in het bestemmingsplan Elst Aamsepoort Zuid (de locatie Intratuin) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee het aantal m² met nog maximaal 2.000 m² uitgebreid kan worden. Deze mogelijkheid blijft bestaan.
- Buiten de concentratiegebieden worden geen nieuwe PDV/GDV-vestigingen groter dan 1.500 m² bvo meer toegestaan, tenzij hier om onderbouwde redenen en na regionale afstemming van afgeweken wordt. Deze regel geldt daarmee ook voor nieuwvestiging op de overige PDV/GDV- locaties.
- Ten aanzien van de lokale PDV-vestigingen (dit zijn vestigingen met minder dan 1.500 m² bvo buiten de reguliere winkelgebieden) wegen de gemeenten zelf af of nieuwe detailhandel kan worden toegestaan. Het kan gaan om solitair gevestigde winkels of om clusters van winkels. Ook is regionale afstemming vereist op het moment dat door uitbreiding een bestaande PDV/GDV-vestiging buiten de concentratiegebieden groter wordt dan 1.500 m² bvo.

- In het geval van bedrijfsbeëindiging van solitair gevestigde perifere detailhandelsvestigingen, wordt het gebruik 'bevroren'. Dit betekent dat de bestaande vestiging en het bestaande gebruik worden gehandhaafd, maar dat er geen vierkante meters detailhandel meer kunnen worden toegevoegd. Het continueren van de bestaande winkel blijft daarmee toegestaan, zolang de branchering hetzelfde blijft. Indien er op een dergelijke locatie sprake is van langdurige leegstand, dan gaat de gemeente op een logisch moment, zoals actualisatie van het omgevingsplan, over op het wegnemen van de detailhandelsbestemming.

Bovenstaande afspraken hebben betrekking op detailhandelsinitiatieven. Daarnaast worden ook afspraken gemaakt over harde en zachte plancapaciteit voor PDV/GDV. De volgende afspraken uit het RPW 2017-2021 en het RPW 2021-2024 om vraag en aanbod voor perifere detailhandel in evenwicht te brengen, worden in het nieuwe RPW gehandhaafd.

- Afspraak 1 - De gemeenten hebben besloten om alle zachte plannen voor perifere detailhandel niet te benutten, tenzij er sprake is van lokaal niet-bediende marktruimte.
- Afspraak 2 - Er wordt geen gebruik gemaakt van afwijkingsmogelijkheden in gemeentelijke ruimtelijke voorschriften, tenzij anders aangegeven in dit RPW.
- Afspraak 3 - De gemeenten met een schrapopgave ten aanzien van de harde plancapaciteit voor PDV-locaties (Beuningen, Druten en Zevenaar) hebben hierover nadere afspraken gemaakt met de regio en de provincie over door partijen gedragen en economische acceptabele oplossingen. Wanneer in de toekomst blijkt dat er toch nog verborgen harde plancapaciteit is binnen een gemeente, dan zal deze gemeente zich inspannen om deze ruimte zo spoedig mogelijk uit de markt te nemen en de planologische maatregelen nemen die daarvoor nodig zijn.

*5.3 **Spelregels van het regionaal beleid voor reguliere detailhandel***

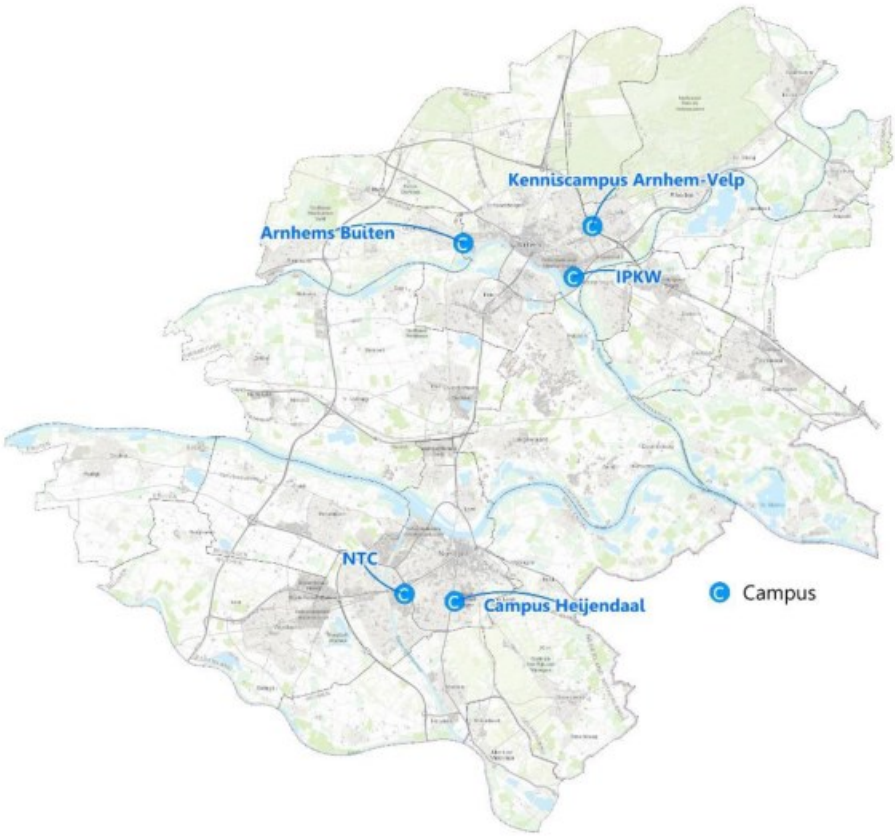
- Elk regulier winkelgebied wordt geografisch begrensd tot het gebied waarin de ter plaatse geldende ruimtelijke voorschriften detailhandel toestaan.

- Voor nieuwe detailhandelsinitiatieven kleiner dan 1.500 m² bvo in de reguliere winkelgebieden is geen regionale afstemming nodig.
- Voor nieuwe detailhandelsinitiatieven groter dan 1.500 m² bvo is alleen regionale afstemming noodzakelijk bij:
    - een initiatief in de niet-dagelijkse detailhandel in de lokaalverzorgende reguliere winkelgebieden.
    - een initiatief in de dagelijkse detailhandel buiten de reguliere winkelgebieden (in het RPW 2025-2028 wordt een overzicht toegevoegd van de betreffende locaties).
- Voor nieuwe detailhandelsinitiatieven groter dan 1.500 m² bvo in de (boven)regionaalverzorgende reguliere winkelgebieden volstaat een melding aan het IOW.

- Initiatieven kunnen voor regionale afstemming zowel door gemeenten als door andere partijen worden voorgedragen.
- In leegstaande winkelpanden in de reguliere winkelgebieden kunnen bedrijfsmatige activiteiten anders dan winkels worden toegestaan, mits dit niet in strijd is met het vigerende omgevingsplan. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verlichten van de schaarste aan ruimte voor werken.

6. Uitgangspunten voor campussen

De campussen in de Groene Metropoolregio zijn een **magneet** voor talent, ondernemerschap en investeerders. Innovatie en kennisontwikkeling op de campussen in de GMR staat aan de basis van de doorontwikkeling van de regionale topsectoren energy, health en hightech. Om deze kracht als regio maximaal te benutten, is het zaak de positie van de campussen verder te versterken en ervoor te zorgen dat campussen integraal onderdeel worden van de regionale werklocatiestructuur. Dit betekent dat de werklocaties in de regio een natuurlijke vestigingslocatie worden voor spin-outs van de campussen, zodat er regionaal voldoende ruimte geboden wordt aan innovatieve bedrijven die onderdeel zijn van de regionale topsectoren.



- De afspraken in het RPW zijn gericht op de campussen met een (boven)regionaal belang. Het ministerie EZK onderscheidt daarin NovioTech Campus als een volwassen campus en Campus Heijendaal als een groeicampus[4]. Daarnaast identificeren we binnen de GMR ook de campussen in Arnhem: IPKW,Arnhems Buiten en Kenniscampus Arnhem-Velp.

- Voor een duurzame economische ontwikkeling en het innovatieve vermogen van de regio is het van belang dat de positie van de campussen verder wordt versterkt in zowel economisch als ruimtelijk opzicht. Dat betekent dat er regionaal aandacht moet zijn voor het faciliteren van **voldoende ruimte voor innovatieve bedrijvigheid** in onze health, hightech en energy ecosystemen én dat er op de bestaande campussen in de steden gezamenlijk met het Rijk en de provincie (meer) geïnvesteerd moet worden in:
  1. Het vergroten van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid én benodigde faciliteiten (zoals lab- en onderzoeksfaciliteiten):

[4] Inventarisatie campussen 2023.

2. Het verbeteren van belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden (zoals de bereikbaarheid via het OV);
3. Blijvend ondersteunen en ontwikkelen van programma's gericht op business support, samenwerking, projectontwikkeling, innovatie en kennisdeling binnen onze innovatieve ecosystemen.

- De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op en rond de campussen vraagt om meer **campus- en ecosysteem gerelateerde ruimte**. Deze groei kan vanwege beperkte ruimte op de locaties niet alleen op de campussen zelf gefaciliteerd kunnen worden, maar vraagt ook ruimte op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe ontwikkellocaties in omliggende (regio)gemeenten.

- Doorontwikkeling van de campussen en het vergroten van de bijdragen van de campussen aan de regionale economie vraagt niet alleen om fysieke ruimte, maar ook om **sociaaleconomische programmering**. De GMR zal hier geen rol in spelen. Dit ligt vooral bij de gemeenten Arnhem en Nijmegen en The Economic Board.

Bijlage 1 Planning RPW proces

Routekaart RPW



Bijlage 2 Reeds gemaakte afspraken inzake RPW

Verstedelijkingsakkoord

In het Verstedelijkingsakkoord 'Meer landschap meer stad' is samen met de Regio Foodvalley, provincies Gelderland en Utrecht en drie waterschappen afspraken gemaakt met het Rijk om tot en met 2040 in beide regio's de leefomgeving, economie en bereikbaarheid te versterken en 100.000 nieuwe woningen te bouwen (november 2022). De afspraken die hierin gemaakt zijn blijven ook voor het nieuwe RPW belangrijke uitgangspunten. Voor de bouwsteen Economie staat in het Verstedelijkingsakkoord o.a. het volgende:

De verstedelijking van de regio vraagt om voldoende arbeidsplaatsen om te voorzien in werkgelegenheid voor de groeiende bevolking en de hoge uitgaande arbeidspendel terug te dringen. Op dit moment gaan wij ervan uit dat daarvoor de realisatie van 100.000 extra arbeidsplaatsen en een daarvoor passend economisch milieu nodig zijn.

- Wij ambiëren een regio te zijn die economisch, ecologisch en sociaal tot bloei komt in de komende 20 jaar. Het uitbouwen en versterken van de sectoren Food, Health, Higtech en Energy in balans met de omgeving past daarbij rekening houdend met een transitie naar een circulaire en klimaatneutrale economie;
- We zetten in op energieneutraal of energieleverend ontwikkelen. De nieuwe economie kenmerkt zich door biobased en circulair denken en werken. We houden rekening met extra ruimte voor bedrijvigheid die onder andere nodig is voor de transformatieperiode naar een klimaatadaptieve, energieneutrale en circulaire economie;
- We benaderen dit als een stevige opgave én een uitdaging omdat de ruimte beperkt is. We benutten bestaande werklocaties optimaal voordat we nieuwe aanleggen. We zetten daarbij ook in op de aanpak van leegstand, herstructurering en verdichting en kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen;
- Bestaande werkgebieden en bedrijventerreinen met een excellente bereikbaarheid willen we verdichten, intensiveren en verduurzamen. We zetten in op versterking van kennisclusters en werklocaties die goed met elkaar verbonden zijn;
- We zetten in op een divers en samenhangend aanbod met voldoende ruimte voor logistiek, watergebonden bedrijven, kleinschalige lokale bedrijvigheid, multifunctionele woonwerkmilieus en bedrijven in de hogere milieucategorie (onder andere vanwege transitie naar circulaire en klimaatneutrale economie).

Economie van de Toekomst

'Hoe ziet de economie eruit in 2040?' Die vraag staat centraal in 'Koersdocument Economie van de Toekomst' dat is vastgesteld in 2023. Hiermee wordt inzicht geboden in de huidige economie en de lange termijnontwikkelingen voor onze regio. Hierin is vastgelegd wat voor economie we willen zijn en welke (ruimtelijke) consequenties hieraan verbonden zijn. De zes leidende principes zijn:

1. ***Economische beleid*** *concentreert zich op de topsectoren Health, Hightech en Energy.*

Logistiek is een belangrijke sector en is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de andere sectoren, in die context blijven we daarop inzetten. De regionale topsectoren (Health, Hightech, Energy) zijn, samen met logistiek, goed voor een significant aandeel van de bedrijven en banen. Met deze regionale topsectoren kan de regio het verschil maken, uiteraard blijft het daarnaast belangrijk om de basis op orde te houden voor en te investeren in het brede MKB. (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Ruimtelijk en met betrekking tot de arbeidsmarkt voorrang voor innovatiemilieus (campussen, innovatiedistricten, binnenstedelijk) en kennisontwikkeling.
- Ruimte en arbeidsmarkt voor maakindustrie (scale-ups, mkb, specifieke en reguliere bedrijventerreinen) staan centraal in de relatie tot de regionale topsectoren en de ambitie om circulaire topregio te worden.
- Ruimte en arbeidsmarkt voor logistiek/distributie (platformeconomie, specifieke bedrijventerreinen) is zoveel mogelijk ondersteunend aan de regionale topsectoren en bevoorrading van de regio.

2. *Economisch beleid en activiteiten hebben consequent aandacht voor **circulariteit** en dragen hier zoveel als mogelijk aan bij.* (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Economisch beleid en -activiteiten nemen circulariteit mee als belangrijk streven.
- In de regio wordt rekening gehouden met aan- en afvoer, opslag en verwerking van grond-stoffenstromen, hiervoor is ook ruimte beschikbaar voor hoge milieucategorie bedrijventerreinen.
- Er wordt voldoende ruimte geboden aan hoge milieucategorieën (HMC), in de circulaire economie zijn dit juist de bedrijven die hard nodig zijn om ervoor te zorgen dat gebruikte producten en materialen weer opgewaardeerd kunnen worden tot grondstof die opnieuw (hoogwaardig) kan worden gebruikt.
- In de regio is ruimte bestemd voor circulaire initiatieven om deze van de grond te laten komen.

3. *De ontwikkeling van de regionale economie is gebaseerd op de principes van **Brede Welvaart.*** De Groene Metropoolregio gaat voor een gebalanceerde economische groei. Economie is daarnaast noodzakelijk om (mede) invulling te kunnen geven aan maatschappelijke opgaven. Dit vraag om een integrale benadering met alle opgaven van de Groene Metropoolregio. (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Economische ontwikkeling dient de balans met natuurlijk landschap, aantrekkelijk wonen en ontspannen leefkwaliteit te behouden.
- Economische ontwikkeling dient significant bij te dragen aan maatschappelijke opgaven (missies).

4. *Om in balans te groeien zet de Groene Metropoolregio in op het verduurzamen van de pendel en **balans in de toename van huishoudens en arbeidsplaatsen**, zodat de pendel niet verder toeneemt en de beroepsbevolking ook kan werken binnen de eigen regio. .* (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Nieuwe economische activiteiten / werkplekken dragen mogelijk bij aan een afnemende uitgaande pendel van de beroepsbevolking (naar werk buiten de regio) en het behoud van talent.
- Verstedelijking leidt niet alleen direct, maar ook indirect tot een additionele ruimtevraag. Voor de mensen die hier wonen worden ook plekken om te werken gecreëerd, door acquisitie van en ruimte voor bedrijvigheid.

2. *Economische ontwikkeling vraagt om **ruimte**, het gebruik hiervan is slim en duurzaam*

Vrijwel iedere economische ontwikkeling heeft een ruimtebehoefte en ruimte is schaars binnen de Groene Metropoolregio. Bij een ruimtevraag wordt, in lijn met de verstedelijkingsstrategie en het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), eerst gekeken naar bestaande en dan pas naar nieuwe ruimte. (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Toenemende herstructurering van bedrijventerreinen.
- Toename in meerlaagse bedrijfsruimtes.
- Toename in menging van werken met wonen (en andere functies).
- Actieve rol van de overheid bij (het optimaliseren van) ruimtegebruik.

3. *Economische ontwikkeling vraagt om een actieve bevordering van de* ***arbeidsmarkt***

Arbeid en talent zijn belangrijke voorwaarden voor economische ontwikkeling. Om de gewenste richting te kunnen geven aan deze ontwikkeling wordt de (toekomstige) arbeidsmarkt hierop (bij)gestuurd. (Ruimtelijke) consequenties die de keuze voor dit principe met zich mee kan brengen:

- Investeren in leven lang ontwikkelen.
- Inspanning op het activeren van onbenut arbeidspotentieel.
- Inspanning op het aantrekken en behouden van (internationaal) talent
- Afnemende uitgaande pendel.

Regioarrangement

Eind 2023 is het regioarrangement vastgesteld, hierin geven provincie, de regio, de 18 regiogemeenten en de drie waterschappen hun gezamenlijke perspectief op hoe ze alle opgaven de komende 20 tot 30 jaar in samenhang gaan aanpakken. Voor economie was Economie van de Toekomst hiervoor de input.

De volgende thema's komen daarbij aan bod:.

Herstructurering en verdichting;

- Behoud en groei van het aantal banen passend bij de bevolking in de regio.
- Regionale afspraken over herstructurering van bestaande voorraad, zodat niet alle ruimtevraag bij nieuwbouw terechtkomt.
- Ruimtewinst behalen op nieuw aan te leggen terreinen en herstructurering van werklocaties door gezamenlijke faciliteiten en planologische sturing.
- De juiste bedrijven naar de juiste plaats brengen; strijdig gebruik op werklocaties tegen gaan om zo ruimte voor bedrijven te creëren en informele werklocaties inzetten om schuifruimte te creëren.
- Herstructurering van bestaande voorraad opnemen in een nieuw RPW.

Circulariteit

- Koesteren en behouden van hmc-locaties.
- Meer inzicht in de ruimtevraag circulair
- Prioritering van de circulaire opgave.

Logistiek

- Lokale logistiek; inzetten op de ontwikkeling van stadsdistributiehubs (cityhubs) aan de rand van de stad.
- Lokale en regionale logistiek; ruimte voor regionaal gevestigde logistieke bedrijven, waardoor schuifruimte ontstaat op bestaande werklocaties voor onder andere cityhubs. Voor de uitbreidingsruimte kijken we naar locaties geclusterd rondom bestaande werklocaties en nabij de snelwegen.
- Bovenregionale logistiek; ruimte voor de activiteiten van bestaande logistieke ondernemers. Voor ondernemers buiten de regio bieden we alleen ruimte als zij aantoonbare ondersteunende (logistieke) opgaven vervullen ten behoeve van de topsectoren health, hightech en energy. Nieuwe uitbreiding kan landen op Knoop EMZ en Knoop Nijmegen.
- Uitgifte logistieke kavels vraagt ook om voorzieningen.

- Nieuwe ruimte zetten we zo efficiënt mogelijk in (ruimtewinst in de uitgifte van nieuwe logistieke kavels).

Campussen en innovatiemilieus

- Ruimte voor ontwikkeling is cruciaal voor de verder groei van het innovatieve ecosysteem op en rond de bestaande campussen en op innovatieve werklocaties in de regio. Dus bestaande ruimte slim benutten en waar mogelijk uitbreiden.
- Een optimale en duurzame bereikbaarheid van de campussen op fiets en met openbaar vervoer.
- Voorzieningen voor levendigheid en aantrekkelijkheid campussen en de ruimte daaromheen.

Bijlage 3 – Toelichting vervangingsvraag bedrijventerreinen

In het RPW 2021-2024 werd nog geen regionale vervangingsvraag verwacht als gevolg van transformatie van bedrijventerrein. Intussen is duidelijk dat er wel degelijk sprake is van vervangingsvraag met regionale consequenties. Deze vervangingsvraag moet in het RPW 2025-2028 dus opgenomen worden in de programmering. In de periode t/m 2040 bedraagt de vervangingsvraag naar verwachting in totaal 105 hectare.

Een rondvraag bij de gemeenten heeft de volgende informatie opgeleverd over de te verwachten vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen (zie ook onderstaande Tabel :

- In de periode t/m 2030 wordt 47 hectare vervangingsvraag verwacht. Daarvan is 22,5 hectare klassiek-gemengd en 24,5 hectare maakindustrie. De 31 hectare Rijnpark is voorlopig 50/50 verdeeld over beide werkmilieus.
- Voor de periode 2031 t/m 2040 staat nog eens 57 hectare klassiek-gemengd werkmilieu op de nominatie voor transformatie. Dat maakt het totaal aan vervangingsvraag t/m 2040 minimaal 105 hectare
- Daarnaast wordt door gemeenten aangegeven dat er over nog eens 47 hectare bedrijventerrein wordt gesproken over transformatie, maar dat is nog niet concreet genoeg om als vervangingsvraag op te nemen.
- De gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg in Nijmegen is geen onderdeel van de hierboven benoemde transformatieplannen, omdat niet bekend is wat de exacte vervangingsvraag is. De reden hiervoor is dat Winkelsteeg een gemengde woon-werklocaties wordt en er dus wel ruimte voor werken behouden blijft.

Tabel Vervangingsvraag.

Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag 2024-2030	Vervangingsvraag 2031-2040
Arnhem	Rijnpark	31,0 ha	6,5 ha*
Beuningen	solitaire bedrijfslocatie	1,5 ha	-
Beuningen	solitaire bedrijfslocaties	-	5,5 ha
Druten	De Ruijterstraat	2,5 ha	-
Heumen	Taaiendijk	9,0 ha	-
Lingewaard	Polseweg	3,0 ha	-
Zevenaar	Mercurion	-	13,0 ha
Zevenaar	Tatelaar	-	10,0 ha
Zevenaar	Zuidspoor	-	22,0 ha
Totaal		**47,0 ha**	**57,0 ha**

*In de herontwikkeling van het gebied wordt een deel gecompenseerd met ruimte voor werken