RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELING

REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

RUIMTE VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELING

REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

VERSIE 12 OKTOBER 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

PAGINA 20 4 BELANGRIJKSTE BESLISPUNTEN REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BIJLAGEN DRIE BESLISPUNTENNOTITIES

PAGINA 29 BIJLAGE 1 BEDRIJVENTERREINEN

PAGINA 41 BIJLAGE 2 PERIFERE DETAILHANDEL

PAGINA 69 BIJLAGE 3 KANTOREN

PAGINA 76 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 96 BIJLAGE 5 TOTAALOVERZICHT WERKLOCATIES

PAGINA 98 BIJLAGE 6 OVERZICHT LOKALE BEDRIJVENTERREINEN WAARVOOR ‘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, is 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 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:

1 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.
2 Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid.
3 In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod.
4 De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2018, 2019 en 2020) 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 2020 krijgen gemeenten en private partijen alle ruimte voor de uitgifte van bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor perifere detailhandel. Intussen is er een lijst gemaakt van minder courante locaties die waarschijnlijk niet ontwikkeld en/of uitgegeven gaan worden. Dat is gedaan op basis van objectieve criteria.

2 In september 2018 wordt bepaald voor de werklocaties bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel, voor welke terreinen definitief de zogenoemde 'voorzienbaarheid' gecreëerd gaat worden. De voorzienbaarheid gaat in per 1 juli 2019. Gemeenten en private partijen hebben vervolgens tot en met 2020 de tijd om uitgiften te doen. Voorzienbaarheid houdt in dat na deze periode de bestemming kan worden gewijzigd/geschrapt tot het evenwicht weer hersteld is.

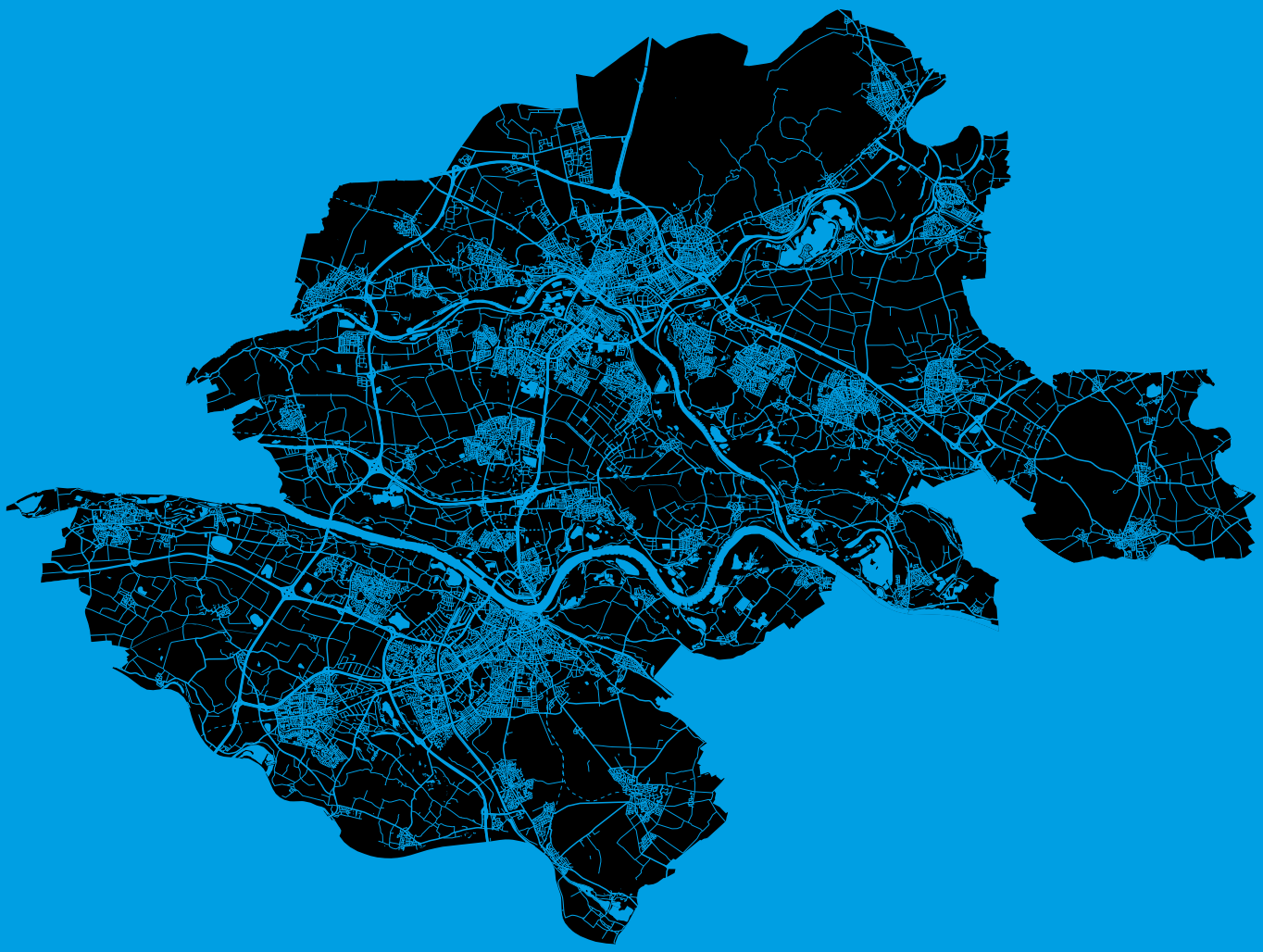
1 INLEIDING

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 2021 en zo weer ruimte te creëren voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. De 'regionale winkel' moet als het ware deels 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 is het opstellen en vaststellen van dit RPW een gezamenlijke opgave van alle 19 gemeenten en de provincie Gelderland. 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 echter weer in beweging komen. Dat is in het belang van alle partijen in onze regio.

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 (2018, 2019 en 2020) 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 verordening[1].

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 (2018, 2019 en 2020) hebben gemeenten en private partijen de ruimte om de bestaande locaties en terreinen uit te geven. In die periode blijft de bestemming gehandhaafd. Als de uitgifte succesvol verloopt, dan ontstaat er weer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Eind 2020 is duidelijk in hoeverre gemeenten en particuliere eigenaren er in zijn geslaagd hun terreinen, kantoren en PDV-locaties uit te geven. Dan blijkt hoe groot het overaanbod nog 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 per 1 januari 2021 maatregelen te kunnen nemen als blijkt dat op dat moment nog sprake is van overaanbod. De ambitie van de 19 gemeenten is per 1 januari 2021 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. Vanaf 1 juli 2019 gaat de zogeheten 'voorzienbaarheidsprocedure' van start. Daarmee wordt het in beginsel mogelijk om de incourante planvoorraad in bestemmingsplannen te schrappen zonder (planschade-)vergoeding. De procedure 'voorzienbaarheid' vergt een periode van anderhalf jaar (2019-2020). De juridische uitwerking zal door de provincie Gelderland –zoveel als mogelijk in overleg met de gemeenten- worden voorbereid en uitgevoerd (uit organisatorisch oogpunt efficiënt, o.a. voor de uniformiteit, maar soms ook noodzakelijk als gemeenten zelf niet willen meewerken). Vóór 1 januari 2021 zal de balans worden opgemaakt wat de marktvraag is geweest en wat er daadwerkelijk is uitgegeven. Op basis hiervan kan worden bepaald welk deel van de planvoorraad in de bestemmingsplannen, waarvoor voorzienbaarheid is ingesteld, daadwerkelijk wordt geschrapt. Dit richt zich alleen op die locaties die daarvoor in het 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. Deze rapportages maken het mogelijk de kwaliteit van de locaties zo objectief mogelijk te beoordelen en te vergelijken. Op basis van de bouwstenenrapportages is vanaf eind 2016 met de portefeuillehouders 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 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.

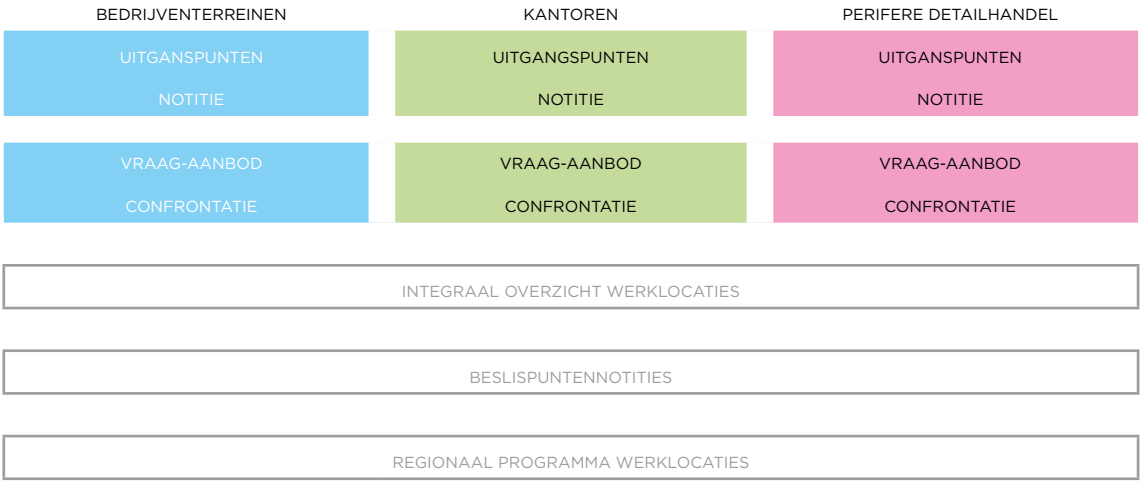
Gezien de grote financiële belangen is het RPW via een uitvoerig en zorgvuldig proces tot stand gekomen. De navolgende tussen-producten zijn uitgewerkt:

1 2015: Uitgangspuntennotities voor bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel. Hierin zijn alle uitgangpunten (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.

Het proces is voorbereid en begeleid door de Stuurgroep RPW. Voorzitter is Ron König (wethouder gemeente Arnhem), leden zijn Hans Driessen (wethouder gemeente Beuningen), Jan Zoetelief (wethouder gemeente Nijmegen), Ellen Mulder (wethouder gemeente Doesburg), Jasper Verstand (wethouder gemeente Renkum) en Michiel Scheffer (gedeputeerde van de provincie Gelderland). Gedurende het proces heeft veelvuldig en intensief overleg plaatsgevonden met alle gemeenten en de provincie op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

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.
4 Hoofdstuk 4 bevat de belangrijkste beslispunten uit de bijlagen.

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.

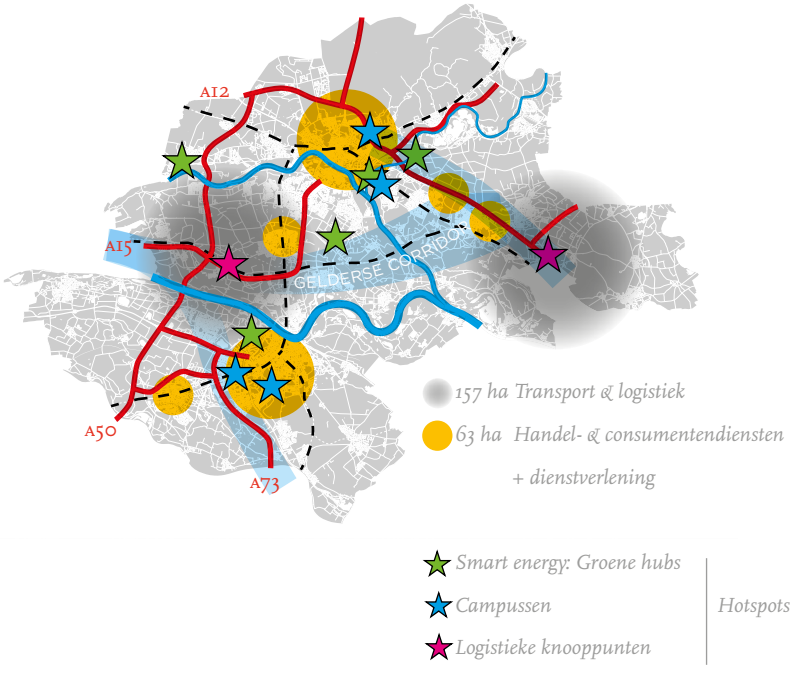
Bijlage 6 bevat een overzicht van lokale bedrijventerreinen waarvoor 'voorzienbaarheid' wordt ingesteld.

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. Wanneer er een tekort aan lokaal terrein wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen doorstaan. Nieuwe hectares ontwikkelen is mogelijk tot maximaal het aantal hectares dat per gemeente is toegestaan op basis van de toedeling van lokale terreinen in het RPW.
Daarnaast kunnen bestaande, lokale bedrijven uitbreiden onder voorwaarden (zie pagina 21 en 22).

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 centrale opgaven van het huidige provinciale coalitieakkoord. Het doel daarbij is het zorgen voor een betrouwbare doorstroming van goederen op de corridor. En daarnaast zorgen voor economische spin-off en werkgelegenheid en het garanderen van een goed werk- en leefklimaat. Het gaat om activiteiten die meerwaarde bieden bovenop de inzet die de provincie levert vanuit de kerntaken: doorstroming van goederenvervoer verbeteren 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). Hier is ruimte voor XXL-logistiek, onder andere mega-distributiecentra (zie verder paragraaf 3.3).

Railterminal Gelderland (RTG)

Op 'Knoop 38' is de ontwikkeling van de Railterminal Gelderland (RTG) voorzien. Realisering van de RTG leidt niet tot extra aanbod van bedrijventerrein. Feitelijk gaat het om de op- en overslag van containers en functies die hieraan direct gekoppeld zijn. De specifieke bestemming sluit andere doeleinden uit. De RTG zal de kwaliteit, aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van het bestaande aanbod versterken en daarmee bijdragen aan de economische structuurversterking.

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 RPD van de Achterhoek, de gemeente Druten was opgenomen in het oude RPD van de regio Rivierenland (daar is inmiddels een nieuw RPD gemaakt waarin Druten niet meer voor komt) en de gemeente Mook en Middelaar is niet eerder opgenomen in een Gelders RPD/RPW. Het RPD 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 beleidskader 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 (IOD) wordt opgeschaald naar een breder ambtelijk overleg Werklocaties (IOW). 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.

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 uitgiftecijfers, worden jaarlijks samen met andere relevante economische ontwikkelingen in het najaar aan het Portefeuilllehoudersoverleg Economie voorgelegd met advies vanuit het ambtelijke Intergemeentelijk

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. Het voorstel voor herziening wordt uitgewerkt in het najaar van 2020.

3.2 CREËREN VOORZIENBAARHEID WERKLOCATIES

Voor die werklocaties waarvoor voorzienbaarheid wordt gecreëerd per 1 juli 2019, zal nader worden beoordeeld of de voorstellen ook ruimtelijk wenselijk zijn. Uiterlijk 1 oktober 2018 zal samen met iedere gemeente worden vastgesteld of aanpassing nodig is. Uitgangspunt daarbij is dat de hoeveelheid terrein waarvoor de voorzienbaarheid wordt gecreëerd, zoveel mogelijk hetzelfde blijft. De terreinen waarvoor voorzienbaarheid wordt gecreëerd mogen nog tot 1 januari 2021 worden uitgegeven. Van belang daarbij is dat verrommeling van terreinen wordt voorkomen. Door de vaststelling van dit RPW spannen de gemeenten zich in, om kavels aaneengesloten of tenminste in de directe nabijheid van elkaar, uit te geven. Dit om te voorkomen dat her en der op het bedrijventerrein losse kavels beschikbaar zijn. Dit zorgt immers voor een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit en veroorzaakt verrommeling en verloedering van de werklocaties.

4 BELANGRIJKSTE BESLISPUNTEN REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

4.1 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 (peildatum april 2016) bedrijventerrein in portefeuille hebben 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 duurzaamheidsladder en gemeenten beconcurreren elkaar onderling. Daardoor kan de markt niet optimaal worden bediend. 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.

Uitgangspunt voor de lokale terreinen is dat alle gemeenten met een bestaand aanbod ruimte houden om de voorspelde vraag tot en met 2025 te kunnen laten landen. Het is belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden binnen de gemeente. Ook voor de beoordeling van de hoeveelheid (boven) regionale bedrijventerreinen moet op basis van een objectieve onderbouwing worden bepaald.

De volgende uitgangspunten zullen eind 2020 worden gehanteerd om te bepalen of terreinen daadwerkelijk zullen moeten worden 'geschrapt' (als gevolg van het inzetten de voorzienbaarheids-procedure per juli 2019):

1 Een jaarlijkse monitoring zal inzichten 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 Regionaal Investeringsprogramma Arnhem-Nijmegen is vastgelegd (Kleefse Waard/IPKW Arnhem, NTC Nijmegen en het ENGIE-terrein Nijmegen, Innofase Duiven).
3 De Bouwstenenrapportage Bedrijventerreinen is de basis voor de kwalitatieve waardering van de verschillende terreinen. Tweede helft 2018 moet een herziening op tafel liggen voor de vraag en het aanbod en tevens indien daar aanleiding toe is een geactualiseerde waardering van de terreinen. Dat zal uiteindelijk gaan leiden tot het schrappen van een aantal terreinen in 2021.

Een aantal ontwikkelingen wordt niet tot 2021 bevroren. Ze moeten onder voorwaarden door kunnen gaan:

A Uitbreiding bestaande bedrijven op bestaande bedrijven-terreinen, (incl. watergebonden bedrijven).
B Lokale terreinen: wanneer er een tekort aan lokaal terrein wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen doorstaan. Dit is mogelijk tot maximaal het aantal hectares dat per gemeente is toegestaan op basis van de toedeling van lokale terreinen in dit RPW.
C Inbreiding en transformatie van bestaande terreinen.

Bovengenoemde ontwikkelingen moeten voldoen aan de volgende vijf voorwaarden:

1 Regionale afstemming, 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 ruimtelijk geen belemmeringen zijn.

De gemeenten zullen voor lokale terreinen per 1 oktober 2018 bepalen voor welke terreinen de voorzienbaarheid gecreëerd zal worden. Voorzienbaarheid gaat dan in op 1 juli 2019. Gemeenten en private partijen hebben vervolgens nog anderhalf jaar de tijd om alsnog uitgiften te doen.

XXL-logistiek

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de marktruimte en locatie-mogelijkheden voor de vestiging van xxl-logistiek met als vraag: biedt het bestaand aanbod aan bedrijventerreinen in de regio gericht op logistiek voldoende kavels die groot genoeg zijn (te maken) voor mega-distributiecentra?
De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek (uitgevoerd door Ecorys, gedateerd 6 juni 2017):

- in de huidige ruimtevraag is xxl-logistiek meegenomen;
- binnen de logistieke knooppunten in de regio Arnhem-Nijmegen zijn locaties beschikbaar en zeer geschikt;
- er zijn additionele mogelijkheden om xxl-locaties te realiseren binnen de logistieke Knooppunten Knoop 38 (Elst, Nijmegen en Valburg) en Knoop EMZ (Emmerich, Montferland en Zevenaar);
- binnen knooppunt EMZ is er nog geen zekerheid over de nog te realiseren afslag bij Zevenaar;
- geef randvoorwaarden mee aan xxl-locaties (zoals kavelgrootte).

Dit betekent concreet dat:

- in de regio geen nieuwe locatie voor xxl-logistiek hoeft te worden ontwikkeld;
- Knoop 38 en Knoop EMZ worden gezien als landingsplek voor xxl-logistiek in de regio;
- 20 hectare van 7Poort Zevenaar (geeft voorlopig ruimte voor minimaal 2 hele grote bedrijven tot 5 minder grote XXL-vestigingen) voor nu wordt ingezet voor xxl-logistiek. De bestemming wordt hierop aangepast: 20 hectare van 7Poort komt hiermee op ‘groen’;

- het mogelijke knelpunt dat er geen ruimte is voor XXL-vestigingen is hiermee feitelijk beheersbaar gezien de beschikbaarheid van kavels in de regio en het moment waarop aanbesteding heeft plaatsgevonden voor afslag Zevenaar in 2018. Het zou niet logisch zijn, gelet op de overcapaciteit in de regio en beschikbaarheid van goede kavels, om voor 1 of 2 jaar nog nieuwe ontwikkelruimte in de markt te brengen. Nieuwe locaties moeten dan ook nog planologisch en procedureel worden doorlopen. Voor een uitvoerige inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar het onderzoeksrapport van Ecorys d.d. 6 juni 2017 dat als bijlage is toegevoegd.

4.2 PERIFERE DETAILHANDEL

Op basis van de probleemstelling en de geformuleerde uitgangspunten voor herprogrammering perifere detailhandel zijn er voorstellen gedaan om te komen tot herverdeling van de marktruimte in de regio. Dit is op detailniveau uitgewerkt in de beslispuntennotitie PDV.

Op basis van de reacties van de gemeenten is dit onderdeel van het RPW geheel herschreven (zie bijlage 2). Naast een verbeterde leesbaarheid en een aantal kleine verschuivingen zijn de volgende belangrijke aanpassingen doorgevoerd:

- Er is voor de regio Noord gekozen voor concentratielocatie Duiven Centerpoort met een omvang van 18.000 m² BVO voor reguliere PDV.
- Tevens is er een reservering gemaakt van 35.000 m² voor PDV –met een aantal restricties- met bovenregionale aantrekkingskracht in Duiven Centerpoort.
- Ondanks beperkte marktruimte blijven er mogelijkheden (2.000 m² BVO) op de Aamsepoort Zuid (concentratielocatie).
- Voor de regio Zuid (concentratielocatie) is besloten om akkoord te gaan met de ontwikkeling van 20.000 m² BVO marktruimte in Ressen voor een solitaire bouw- en tuinmarkt.
- Naast de invulling van Ressen wordt voor de regio Zuid (concentratielocatie) een strategische reservering van 8.000 m² BVO gemaakt.
- Ook de regio Noord (overige winkellocaties) kent een strategische reserve van 5.000 m² BVO.

- Voor de regio Midden (overige winkellocaties) bestaan geen geschikte locaties. Deze marktruimte wordt doorgeschoven naar concentratielocatie Aamsepoort Zuid.
- De marktruimte voor regio Zuid (overige winkellocaties) wordt ingevuld door benutting van de mogelijkheden Nijmegen Mercuriuspark (10.000 m² BVO), Wijchen Nieuweweg (2.500 m² BVO) en Druten-Westerhout (4.000 m² BVO[1]).Verder is per deelgebied een duidelijk voorstel gemaakt hoe te komen tot herprogrammering en evenwicht (rekening houdend met marktruimte etc.).

1 *inclusief Westerhout-Zuid*

Hieronder is de PDV beslisboom opgenomen die de belangrijkste keuzes en gevolgen voor de verschillende deelregio's laat zien. Hierbij is ook een onderscheid gemaakt in de zogenaamde concentratiegebieden en de overige winkellocaties.

PDV BESLISBOOM

STAP 1 Stoppen met zachte plancapaciteit

STAP 2 Regionaal afspreken afwijkingsmogelijkheden niet te gebruiken

STAP 3 In balans brengen van harde plancapaciteit (met volgorde van schrappen overaanbod)

✓ Voorstel invulling marktruimte

TOTAAL 69.000 M² BVO MARKTRUIMTE

	2/3 MARKTRUIMTE	1/3 MARKTRUIMTE
	48.000 M² BVO MARKTRUIMTE **CONCENTRATIEGEBIEDEN** (13 LOCATIES) BOVENLOKAAL	**21.000 M² BVO** MARKTRUIMTE **OVERIGE WINKELLOCATIES** (C.A. 35 LOCATIES > 1.500M² WVO)
NOORD	**18.000 M² BVO**	**5.000 M² BVO**
	1 ● ZEVENAAR: HENGELDER 9.500 M²	● ARNHEM: IJSSELOORD (NTB)
	✓ ● DUIVEN: CENTERPOORT 52.500 M²	1 ● ARNHEM: IJSSELOORD II 26.000 M²
	● DUIVEN: GRAAFSTAETE 11.000 M²	● ARNHEM: RIJKERSWOERD 2.000 M²
		● RIJNW.: HALVE MAAN 2.000 M²
		● RIJNWAARDEN: HERWEN 2.000 M²
		● RIJNW.: PANNERDEN 2.000 M²
		● ARNHEM: OVERMAAT 2.000 M²
		✓ strategische reserve 5.000 M²
	62.000 M²	41.000 M²
	- 18.000 M²	- 5.000 M²
* 35.000 M² behouden voor bovenregionale PDV	OVERAANBOD* **44.000 M²**	OVERAANBOD **36.000 M²**
MIDDEN	**-650 M² + 2.500 = 1.850 M² BVO**	← **2.500 M² BVO** (OVERHEVELEN)
	● OVERB.: AAMSEPOORT N 6.000 M²	● OVERB.: ELST CENTR. SL2 3.000 M²
	✓ ● OVERB.: AAMSEPOORT Z 2.000 M²	● OVERB.: ELST CENTR. SL3 6.000 M²
	8.000 M²	9.000 M²
	- 2.000 M²	
	OVERAANBOD **6.000 M²**	
ZUID	**28.000 M² BVO**	**17.000 M² BVO**
	✓ ● NIJMEGEN: RESSEN 20.000 M²	● BERG & DAL: DE MIES I/II 8.500 M²
	✓ strategische reserve 8.000 M²	1 ● BEUNINGEN: BULL 9.000 M²
		2 ● DRUTEN WESTERHOUT 315.000 M²
		✓ ● DRUTEN WESTERHOUT 4.000 M²
		2 ● DRUTEN KLEPPERHEIDE 32.000 M²
		● NIJM.: WOLFKUILSEWEG 10.000 M²
		✓ ● NIJM.: MERCURIUSPARK 10.000 M²
		✓ ● WIJCHEN: NIEUWEWEG 2.500 M²
		391.000 M²
		- 17.000 M²
	ONDERAANBOD **28.000 M²**	OVERAANBOD **374.000 M²**

● ● ● Kwalitatieve beoordeling PDV-locatie

Hieronder zijn nog een enkele aanvullende beslispunten voor perifere detailhandel benoemd.

- Lokaal verzorgende perifere detailhandel buiten concentratiegebieden < 1.500 m² BVO blijft mogelijk. Een aantal bestemmingsplannen voor overige bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² WVO aan PDV/GDV-aanbod bieden de mogelijkheid om nieuwe perifere detailhandel te realiseren (circa 10 bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² WVO maar met harde planvoorraad). 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 van 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 Detailhandels Overleg (IOD/IOW).
- Nieuwe initiatieven voor perifere detailhandel > 1.500 m² na advies IOD/IOW bij voorkeur op concentratielocaties. Nieuwe, nog niet voorziene initiatieven voor perifere detailhandel met meer dan 1.500 m² BVO worden beoordeeld in het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel/Werklocaties (IOD/IOW) op basis van dit RPW en 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.
- Uitbreiding van bestaande perifere detailhandel is mogelijk na advies IOD/IOW
- 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. 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 publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke 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.

- Beoordeling hoofd- en nevenassortiment aanscherpen. Het hoofdassortiment van een perifere detailhandelsvestiging wordt bepaald door het geheel van een vestiging toe te rekenen aan één van de detailhandelsbranches. Nevenassortimenten zijn assortimenten van een perifere detailhandelsvestiging die niet aan het hoofdassortiment kunnen worden toegerekend. Om te voorkomen dat perifere detailhandelsvestigingen zo veel nevenassortiment(en) gaan voeren, dat dit zal leiden tot ongewenste concurrentie met het reguliere winkelaanbod en om het voeren van nevenassortiment toch mogelijk te maken, zijn in het RPD 2013 (pagina 56) beperkingen opgenomen als richtlijn voor het toelaten van hoofd- en nevenassortimenten in de perifere detailhandelsvestigingen. Waar dit in bestemmingsplannen nog niet het geval is, dient branchering en de mogelijkheden voor nevenassortiment aangepast te worden, conform deze (en reeds gemaakte) afspraken uit het RPW (RPD).
- Het RPW wordt leidend ten opzicht van het RPD. 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. Ook het toetsingskader voor het IOD/IOW zal aangepast worden op de afspraken uit dit RPW.
- Na bedrijfsbeëindiging op solitaire locaties: gebruik ‘bevriezen’. Solitaire PDV-locaties mogen altijd een opvolger hebben binnen de geldende regelgeving. Bevriezen houdt in: handhaven bestaande vestiging en gebruik, maar geen vierkante meters detailhandel toevoegen.

4.3 KANTOREN

Voor kantoren geldt een aantal belangrijke uitgangspunten/ beslispunten. Die zijn in de beslispuntennotitie onderdeel kantoren (bijlage 3 RPW) verder en meer gedetailleerd uitgewerkt.

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

1 **Algemeen:**
   A Aanwijzen van Arnhem en Nijmegen als dé locaties voor kantoorontwikkeling.
   B Het reduceren van het overaanbod op alle overige locaties. 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 Elst Centraal (zacht plan): Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m² BVO voor lokaal (en regionale) kantoorgebruikers is wel passend. Gemeente Overbetuwe gaat een totaalvisie voor Elst Centraal opstellen in afstemming met de provincie.

3 **Kantoren op Kantorenparken:** 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).

4 **Kantoren op Bedrijventerreinen**
   - Voor de locatie IJsseloord II: gemeente Arnhem streeft naar vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij gemeente Arnhem tussen de 5.000 – 10.000 m² BVO wil behouden;
   - Locatie Renkum (Hes West) wordt in RPW verder niet meer meegenomen als toekomstige kantoorlocatie;
   - De functie kantoren op Mercurion Zevenaar kan worden geschrapt met het verzoek en toezegging voor ondersteuning van de provincie bij de zoektocht naar alternatieve invulling van de locatie.

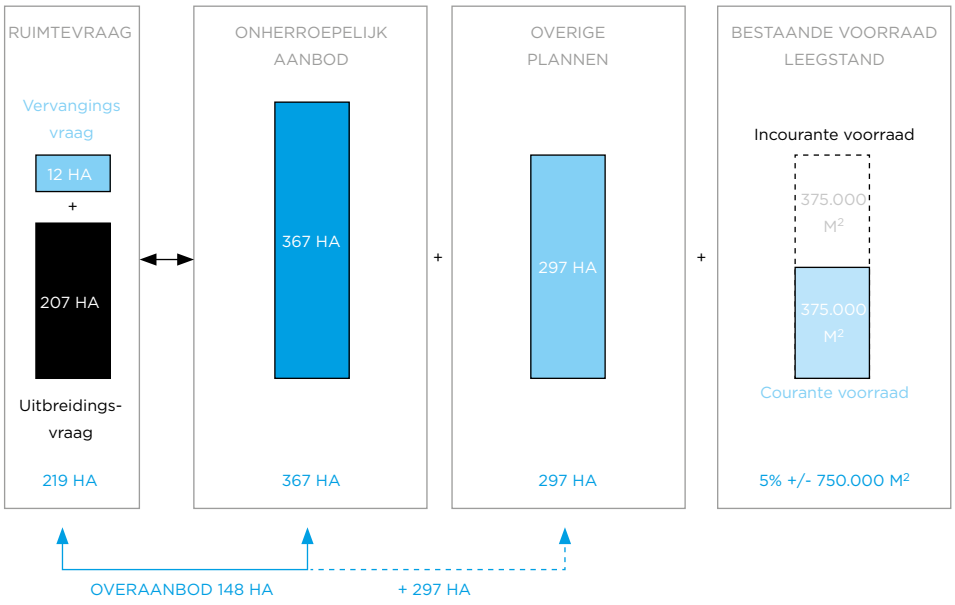
BIJLAGE 1 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL BEDRIJVENTERREINEN
1 SEPTEMBER 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 duurzaamheidsladder en gemeenten beconcurreren elkaar onderling. Daardoor kan de markt niet optimaal worden bediend.

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 ca. 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 2018, 2019 en 2020 de mogelijkheid voor de uitgifte/verkoop van alle terreinen die -op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen in de regio- uitgeefbaar zijn. Er worden tot 2021 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 juli 2019 de termijn van ”voorzienbaarheid” te laten gaan lopen (juridisch gereed maken voor eventuele schrappen van plancapaciteit in bestemmingsplannen per januari 2021).
Private terreinen/partijen worden gelijk beoordeeld en behandeld als de gemeenten (dit geldt voor de rechten en de plichten).

1.3 BEOORDELING LOKALE EN REGIONALE TERREINEN

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 oktober 2018 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 oktober 2018 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 uitgiften worden gedaan. Wel wordt voor die terreinen per 1 juli 2019 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 (lokaal terrein) is berekend, mogen nieuwe terreinen ontwikkelen. Daarvoor gelden de condities die zijn genoemd in paragraaf 1.4 ‘Gewenste ontwikkelingen in de periode 2018–2021’, onder B. Daar staan ook de condities voor gemeenten die nu geen aanbod hebben maar dat wel zouden willen.

Alle gemeenten met bestaand lokaal aanbod mogen een bepaalde voorraad aan bedrijventerreinen hebben. In bijlage 6 staat een overzicht van het lokale aanbod, de lokale vraag en het maximaal toegestane lokale aanbod per gemeente (zie kolom ‘te honoreren’ op pagina 99).

(Boven)regionale terreinen

Ook voor de beoordeling van de hoeveelheid (boven)regionale bedrijventerreinen moet een objectieve onderbouwing worden bepaald. De volgende uitgangspunten zullen eind 2020 worden gehanteerd om te bepalen of terreinen daadwerkelijk worden 'geschrapt' (als gevolg van het inzetten de voorzienbaarheids-procedure per 1 juli 2019):

1 een jaarlijkse monitoring –eerste in september 2018- zal inzichten opleveren van 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 en ENGIE-terrein Nijmegen, Innofase Duiven);

3 De Bouwstenenrapportage Bedrijventerreinen is de basis voor de waardering van de verschillende terreinen. Eind 2018 moet een herziening op tafel liggen voor het vraag en aanbod en indien daar aanleiding voor is tevens een geactualiseerde kwalitatieve waardering van de terreinen, waar nodig. Dat zal uiteindelijk wel gaan leiden tot het schrappen van een aantal terreinen per 2021.

1.4 GEWENSTE ONTWIKKELINGEN IN DE PERIODE 2018-2021

Een aantal ontwikkelingen kunnen niet tot 2021 worden bevroren. Ze moeten onder voorwaarden door kunnen gaan. Dat is niet eenvoudig want in de periode tot 2021 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** hieronder 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 bedrijventerrein op de markt komt. Detailhandel is hierbij uitgesloten. Voorwaarde is dat het bedrijf gebonden is aan de locatie waar ze gevestigd zijn en verplaatsen

bedrijfseconomisch geen optie is. In geval van watergebonden bedrijvigheid: gebonden aan ligging aan een kade. 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, danwel wanneer er een tekort wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstelijking kunnen doorstaan. Dit is mogelijk tot het maximale toegestane lokale aanbod dat een gemeente mag hebben. Deze maximale voorraad aan lokaal terrein staat op pagina 99 onder de kolom ''te honoreren''. 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):** 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. 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 afstemming, 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 gemeenten 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.

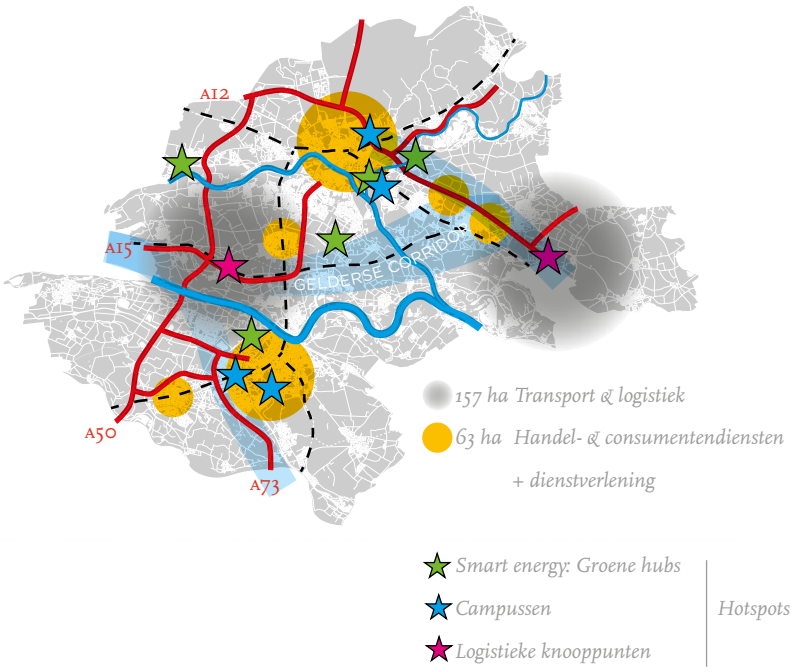
Overige nieuwe ontwikkelingen die zich de komende jaren voordoen.

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

- Regionale afstemming
- Ladderonderbouwing
- Ruimtelijk economische kaart
- Ruimtelijk geen belemmeringen

Ter ondersteuning van de beoordeling van nieuwe initiatieven is er binnen het onderwerp bedrijventerreinen een zgn. 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 bedrijventerreinen, maar om kleine uitbreidingen van de bestemming bedrijventerrein (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 wordt bepaald Dan wordt besloten of deze uitzondering gehandhaafd kan blijven. Werkwijze : Deze uitbreidingen moeten –via het Platform Economie- worden gemeld aan Portefeuillehoudersoverleg Economie. Er is geen regionale afstemming/ instemming nodig.

1.6 SOLITAIRE BEDRIJVEN

Nieuwe solitaire vestigingen mogen zich niet buiten bedrijventerreinen vestigen. Hierop is een uitzondering mogelijk, wanneer de lokale situatie hier om vraagt, zowel ruimtelijk, economisch, functioneel en het gaat om een kleinschalig lokaal initiatief. Dit is het zgn. maatwerk, waar het ambtelijke Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) 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 bedrijventerrein 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 Bouwstenen rapportages worden onderschreven.

1.8 XXL LOGISTIEK

Er is nagegaan of er nog specifieke vraag vanuit de markt te verwachten is voor het cluster Logistiek voor de grote logistieke, zogenoemde xxl 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 álle 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.

Op 6 juni 2017 heeft Ecorys een nader onderzoek opgeleverd met betrekking tot de marktruimte en locatiemogelijkheden voor de vestiging van Mega DC's op xxl kavels.
De belangrijkste conclusies zijn:

- De huidige ruimtevraag voorziet in de realisatie van xxl-logistiek;
- Binnen de logistieke knooppunten in de regio Arnhem-Nijmegen zijn locaties beschikbaar en zeer geschikt;
- Er zijn additionele mogelijkheden om XXL-locaties te realiseren binnen de logistieke knooppunten (Knoop 38 en Knoop EMZ);

- Binnen knooppunt EMZ kan een knelpunt ontstaan vanwege de nog te realiseren afslag bij Zevenaar;
- Geef randvoorwaarden mee aan XXL-locaties.

Voor het RPW betekent dit:

- in de regio hoeft geen nieuwe locatie voor XXL-logistiek te worden ontwikkeld;
- de Knoop 38 en Knoop EMZ wordt gezien als landingsplek voor XXL-logistiek in de regio;
- 20 Ha van 7Poort Zevenaar (geeft voorlopig ruimte voor minimaal 2 hele grote bedrijven tot 5 minder grote XXL-vestigingen) wordt ingezet voor XXL-logistiek en de bestemming wordt hierop aangepast (20 ha 7Poort 'op groen zetten');
- het mogelijke knelpunt –gelet op beschikbaarheid van kavels in de regio en het moment waarop aanbesteding heeft plaatsgevonden voor afslag Zevenaar in 2018- is feitelijk beheersbaar. Gelet op de overcapaciteit in de regio en beschikbaarheid van goede kavels, hoeft vooralsnog geen nieuwe ontwikkelruimte in de markt te komen. Nieuwe locaties moeten dan ook nog planologisch en procedureel worden doorlopen.

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
• Zevenaar 7Poort XXL-Logistiek[2]	20,0 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 juli 2019 gaat deze termijn in. Vervolgens wordt bij gelijkblijvende omstandigheden eind 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 2e fase [1]	beide	9,1 ha
• Lingewaard Pannenhuis II [1]	G	9,6 ha
• Mook en Middelaar Korendal	G	4,3 ha
• Rijnwaarden Spijksedijk	P	9,3 ha
• Zevenaar 7poort [2]	G	29,6 ha

September/oktober 2018 wordt definitief bepaald welke terreinen meedoen in de zogenaamde voorzienbaarheidsprocedure. Er kunnen dus nog verschuivingen plaatsvinden als gevolg van monitoring in 2018, gewijzigde marktsituatie, tempo van uitgiften, aantoonbare marktvraag, et cetera.
Ook voor deze terreinen geldt, dat deze in 2018, 2019 en 2020 nog kunnen worden uitgegeven/verkocht. Daarnaast wordt voor deze terreinen met ingang van 1 juli 2019 de termijn van de voorzienbaarheid ingesteld.

1 *Voor de terreinen Pannenhuis II en Agropark geldt dat het mogelijk is dat deze een andere kleur (groen) krijgen als er definitief zekerheid ontstaat over het doortrekken van de A15. Vanaf dat moment kan worden heroverwogen. Dit zal dan worden gelegd naast de marktsituatie, vraag en aanbod op dat moment, hetgeen bijvoorbeeld ook zou kunnen leiden tot faseringsafspraken.*

2 *Voor Zevenaar 7Poort is sprake van een bijzondere situatie: er komt een directe aansluiting van dit bedrijventerrein op de A15. Wanneer er zekerheid bestaat over de aanleg van deze aansluiting op de A15 (het moment waarop de aanbestedingsprocedure is afgerond en werk is gegund), dan zal Zevenaar 7Poort alsnog in het rijtje bedrijventerreinen met de kleur groen kunnen belanden. Dit geldt in eerste instantie voor 20 ha van 7Poort, onder de voorwaarde dat deze 20 ha uitsluitend bestemd worden voor XXL-logistiek. Afhankelijk van de marktsituatie en vraag en aanbod kan (na monitoring) de laatste fase van 7Poort op groen komen voor XXL-logistiek.*

Vervolgens wordt medio 2020 nog een keer 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 zal de bestemming bedrijventerrein er daadwerkelijk afgehaald worden.
Om de voorzienbaarheid te bepalen moet er 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 PFO van oktober 2018 een voorstel voor te leggen welke hectares wel ruimtelijk acceptabel zijn om per 2021 te schrappen. Dat wordt een concreet voorstel met gedetailleerd kaartmateriaal, wat vervolgens aan Gedeputeerde Staten zal worden aangeboden. Gedeputeerde Staten zal dit voorstel gebruiken om de inspraakprocedure op te starten als basis voor de voorzienbaarheidsprocedure. Per 1 juli 2019 zal de procedure tot voorzienbaarheid ingaan.
De inschatting is, 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 oktober 2018 een voorstel voor welke lokale bedrijventerreinen zij de voorzienbaarheid willen (laten) creëren. De gemeenten en/of private partijen zijn vervolgens nog vrij om de terreinen in 2018, 2019 en 2020 uit te geven. De termijn van de voorzienbaarheid zal ingaan per 1 juli 2019.
De volgende gemeenten wordt gevraagd per september 2018 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[1]	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	een voorstel voor 2,9 ha

1 *Houtakker II*

Flexibiliteit lokale (ruimtelijke) omstandigheden

Er wordt ruimte gegeven aan de negen gemeenten om in de beoordeling per september 2018 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 2018 om de 'voorzienbaarheidsprocedure' in te gaan zetten per juli 2019.

1.10 STROOMSCHEMA NIEUWE INITIATIEVEN

De beoogde kavel voor het initiatief is harde planvoorraad. — JA ▶

NEE ▼

Uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein van maximaal 0,5 hectare onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het RPW — JA ▶

NEE ▼

Het nieuw te ontwikkelen terrein is lokaal maar de totale voorraad aan lokaal terrein overschrijdt de maximaal toegestane ha in de betreffende gemeente (zoals opgenomen in het RPW) niet. — JA ▶

NEE ▼

Uitbreiding van een bestaand bedrijf op een bestaand bedrijventerrein (incl. watergebonden bedrijven) — JA ▶

NEE ▼

Inbreiding of transformatie op een bestaand bedrijventerrein — JA ▶

NEE ▼

Bedrijf kan niet op een andere plaats gehuisvest worden (unieke situatie) — JA ▶

NEE ▼

ONTWIKKELING IS MOGELIJK VANUIT RPW

JA ▲

Voldoet het aan de volgende voorwaarden?

I Regionale afstemming, 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.

II De marktvraag moeten worden aangetoond.

III De 'ladderonderbouwing' moet gemaakt kunnen worden. De gemeente zal per geval de inschatting moeten maken hoe risicovol dat pad is.

IV Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de ruimtelijk economische kaart (voor zover relevant, bijvoorbeeld niet van toepassing op lokale bedrijventerrein);

V Er moeten ruimtelijk geen belemmeringen zijn.

NEE ▼

GEEN ONTWIKKELING MOGELIJK TOT 1 JANUARI 2021

Dit stroomschema geldt tot 1 januari 2021 voor nieuwe initiatieven betreffende bedrijventerreinen.

BIJLAGE 2 REGIONAAL PROGRAMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL PERIFERE DETAILHANDEL
D.D. 1 SEPTEMBER 2017

2.1 INLEIDING

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. Een reden om perifere detailhandel buiten centrumgebieden, buurt- en wijkcentra en stadsdeelcentra te vestigen kunnen zijn: volume of veiligheid. Detailhandelsvestigingen in de PDV-branches zouden ten minste 1.500 m² BVO groot moeten zijn. Tot deze branches worden gerekend: auto's, boten, caravans, brand- en milieugevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, de gehele woninginrichtingsbranche (inclusief meubelen), keukens en sanitair. Voor de specificatie van de (deel) branches wordt verwezen naar bijlage III van het bouwstenenrapport (Ecorys, oktober 2016).

Ook voor perifere detailhandel is sprake van overprogrammering. Dit is onderzocht door Ecorys. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het bouwstenenrapport PDV/GDV (oktober 2016). De marktruimteberekeningen in dit rapport zijn gebaseerd op:

1 het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O Research en Ecorys;
2 het verwachte aantal inwoners per gemeente aan het begin van het jaar 2020.

Het bouwstenenrapport geeft inzicht in hoeverre en voor welke branches er sprake is van overprogrammering van het PDV/GDV -aanbod in de regio voor de planperiode 2015-2020. Ook heeft Ecorys een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd. Daarbij zijn de bestaande PDV/GDV -locaties in de regio met meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte onder de loep genomen, maar ook de overige

bedrijventerreinen in de regio met een bestaande harde of zachte planvoorraad voor perifere detailhandel.

2.2 BELEIDSDOELSTELLINGEN PERIFERE DETAILHANDEL

In 2013 is 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. 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.

2.3 PROBLEEMSTELLING PERIFERE DETAILHANDEL

In het bouwstenenrapport is geconstateerd dat er in de regio sprake is van:

1. een forse kwantitatieve overprogrammering van de planvoorraad voor nieuwe perifere detailhandel;
2. de kwaliteit van het aanbod van een aantal locaties onvoldoende is en niet aansluit bij de kwaliteiten die de markt vraagt (beoordeling kwaliteit PDV-locaties volgens stoplichtenmodel Ecorys);
3. vigerende bestemmingsplannen in een aantal gevallen ruimte bieden voor nieuwe detailhandels-ontwikkelingen die strijdig zijn met het RPD-beleid. Hierbij gaat het om ontwikkelingen die leiden tot een toename van reeds bestaand overaanbod, of concurrentie met centrumgebieden, stadsdeelcentra en wijk- en buurtcentra. Het betreft zowel onbenutte planvoorraad in

bestemmingsplannen voor nieuwe detailhandel (bijvoorbeeld op bedrijventerreinen) maar ook ruimte die kan vrijkomen na de beëindiging van de bestaande detailhandelsactiviteit.

2.4 UITGANGSPUNTEN HERPROGRAMMERING PERIFERE DETAILHANDEL

Wat zijn de doelstellingen bij het bepalen van de herprogrammering voor perifere detailhandel:

- Het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tot het jaar 2021. Overaanbod moet worden teruggedrongen, waarbij keuzen nodig zijn met betrekking tot de zachte en harde planvoorraad en onbenutte bestemmingsplancapaciteit.
- 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, dorpen 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.
- Nieuwe perifere detailhandel wordt in principe gerealiseerd op de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, benoemd in het RPD.
- 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.
- Focus op versterking van bestaande concentraties (-gebieden), gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte en het voorkomen van versnippering van het aanbod.

2.5 HERPROGRAMMERING PERIFERE DETAILHANDEL

De beslisboom op de volgende pagina laat zien in welke stappen we de herprogrammeringsopgave willen uitvoeren. In de beslisboom wordt stapsgewijs aangegeven op welke manier we een balans in vraag en aanbod naar perifere detailhandel kunnen bereiken, en leidt tot een voorstel om deze balans te bereiken. De beslisboom wordt in de volgende paragrafen verder toegelicht.

PDV BESLISBOOM

STAP 1 Stoppen met zachte plancapaciteit

STAP 2 Regionaal afspreken afwijkingsmogelijkheden niet te gebruiken

STAP 3 In balans brengen van harde plancapaciteit (met volgorde van schrappen overaanbod)

✓ Voorstel invulling marktruimte

TOTAAL 69.000 M² BVO MARKTRUIMTE

	2/3 MARKTRUIMTE	1/3 MARKTRUIMTE
	48.000 M² BVO MARKTRUIMTE **CONCENTRATIEGEBIEDEN** (13 LOCATIES) BOVENLOKAAL	**21.000 M² BVO** MARKTRUIMTE **OVERIGE WINKELLOCATIES** (C.A. 35 LOCATIES > 1.500M² WVO)
NOORD	**18.000 M² BVO**	**5.000 M² BVO**
	1 ● ZEVENAAR: HENGELDER 9.500 M²	● ARNHEM: IJSSELOORD (NTB)
	✓ ● DUIVEN: CENTERPOORT 52.500 M²	1 ● ARNHEM: IJSSELOORD II 26.000 M²
	● DUIVEN: GRAAFSTAETE 11.000 M²	● ARNHEM: RIJKERSWOERD 2.000 M²
		● RIJNW.: HALVE MAAN 2.000 M²
		● RIJNWAARDEN: HERWEN 2.000 M²
		● RIJNW.: PANNERDEN 2.000 M²
		● ARNHEM: OVERMAAT 2.000 M²
		✓ strategische reserve 5.000 M²
	62.000 M²	41.000 M²
	- 18.000 M²	- 5.000 M²
* 35.000 M² behouden voor bovenregionale PDV	OVERAANBOD* **44.000 M²**	OVERAANBOD **36.000 M²**
MIDDEN	**-650 M² + 2.500 = 1.850 M² BVO** ←	**2.500 M² BVO** (OVERHEVELEN)
	● OVERB.: AAMSEPOORT N 6.000 M²	● OVERB.: ELST CENTR. SL2 3.000 M²
	✓ ● OVERB.: AAMSEPOORT Z 2.000 M²	● OVERB.: ELST CENTR. SL3 6.000 M²
	8.000 M²	9.000 M²
	- 2.000 M²	
	OVERAANBOD **6.000 M²**	
ZUID	**28.000 M² BVO**	**17.000 M² BVO**
	✓ ● NIJMEGEN: RESSEN 20.000 M²	● BERG & DAL: DE MIES I/II 8.500 M²
	✓ strategische reserve 8.000 M²	1 ● BEUNINGEN: BULL 9.000 M²
		2 ● DRUTEN WESTERHOUT 315.000 M²
		✓ ● DRUTEN WESTERHOUT 4.000 M²
		2 ● DRUTEN KLEPPERHEIDE 32.000 M²
		● NIJM.: WOLFKUILSEWEG 10.000 M²
		✓ ● NIJM.: MERCURIUSPARK 10.000 M²
		✓ ● WIJCHEN: NIEUWEWEG 2.500 M²
		391.000 M²
		- 17.000 M²
	ONDERAANBOD **28.000 M²**	OVERAANBOD **374.000 M²**

●●● Kwalitatieve beoordeling PDV-locatie

2.5.1 STAPPENPLAN

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

- STAP 1: Zachte plancapaciteit laten vervallen (bij onvoldoende marktruimte). In deze eerste stap besluiten de regiogemeenten om te stoppen met alle zachte plannen, tenzij er juist sprake is van niet-bediende marktruimte. In die gevallen kunnen zachte plannen worden uitgewerkt.
- STAP 2: Regionale afspraak om geen gebruik te maken van afwijkingsmogelijkheden in bestemmingsplannen. In deze tweede stap besluiten alle regiogemeenten om geen gebruik te maken van bestaande afwijkingsmogelijkheden. Die planologische mogelijkheid valt dan weg. Dit geldt voor alle 13 concentratielocaties en 35 overige winkellocaties.
- STAP 3: Voorzienbaarheid creëren voor (delen van) harde plancapaciteit om vervolgens per 1 januari 2021 capaciteit definitief weg te nemen. In deze laatste stap wordt eerst gekeken naar de kwaliteiten van de locaties met harde plancapaciteit. Vervolgens wordt de volgorde in (deels) te schrappen harde plancapaciteit aangegeven. Hierbij spelen ook overwegingen als centrale ligging in de regio, grootschaligheid van de locatie/cluster, gericht op lokaal voorzieningenniveau en tegengaan van versnipperd aanbod, een rol. Bij overige winkellocaties zonder harde plancapaciteit kan marktruimte worden overgeheveld naar groene concentratielocaties.

Uit deze stappen blijkt de visie op de PDV-structuur voor de regio Arnhem-Nijmegen met een uitsplitsing naar bovenregionaal, Noord, Midden en Zuid.
In de volgende paragrafen wordt aangegeven welke delen van de planvoorraad per deelregio op basis van deze drie selectiestappen dienen te worden geschrapt. Daarbij wordt verschil gemaakt tussen de planvoorraad in de concentratiegebieden en de planvoorraad van de overige perifere winkellocaties.

2.5.2 DOORLOPEN BESLISBOOM

2.5.2.1 BEPALEN MARKTRUIMTE

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

Voor de regionaal en bovenregionaal functionerende PDV/GDV is in het RPD 2013 overeengekomen dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten gaan plaatsvinden in de concentratiegebieden. Verder is afgesproken dat ontwikkelingen buiten deze concentratiegebieden in principe niet zullen worden toegestaan, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde hebben voor de detailhandelsstructuur. In het RPD is aangegeven dat PDV (en soms GDV) zich mag vestigen op de overige winkellocaties, mits dit qua omvang en verkeersaantrekkende werking past bij de verzorgingsfunctie van de kern en de locatie. Dit bepaalt dat een verdeling van de marktruimte voor PDV voor de komende jaren moet plaatsvinden over de concentratiegebieden en overige winkellocaties. Uitgangspunten hierbij zijn: voorkomen van verdere versnippering, beperkt toekomstperspectief van solitaire winkels of kleine clusters en versterking van de concentratiegebieden.

Het is niet reëel om te verwachten dat de volledige marktruimte in de komende jaren alleen in de concentratiegebieden zal worden geaccommodeerd (100/0), omdat de overige winkellocaties kunnen voorzien in de lokale behoefte. Als taakstellende beleidsambitie is benoemd dat de helft van de bruto-marktruimte in de komende jaren zal worden gereserveerd voor de concentratiegebieden en de helft voor overige winkellocaties (50/50). Na verrekening van de potentieel aanwendbare leegstand van winkelpanden in de concentratiegebieden en in de overige winkellocaties, resulteerde een 67/33

verdeling van de netto-marktruimte over de concentratiegebieden en de overige winkellocaties.

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. Als voor de concentratiegebieden de netto marktruimte (circa 46.000 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 (circa 14.000 m² BVO) wordt meegerekend, is in de concentratiegebieden een overaanbod van totaal circa 50.000 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 berekende marktruimte (circa 23.000 m² BVO).

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

In de analyses in het bouwstenenrapport werd, net zoals bij de analyses voor het RPD 2013, de regio verdeeld in deelregio's. Hieruit blijkt dat vraag en aanbod in de noord- en zuidvleugel van de regio zich anders verhouden. Er is namelijk een overaanbod in de PDV/GDV planvoorraad voor de concentratiegebieden in deelregio Noord. 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.

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**

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 2x te veel harde planvoorraad 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.

Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad PDV/GDV-branches overige winkellocaties in, 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**

2.5.2.2 VERDELING CONCENTRATIEGEBIEDEN EN OVERIGE WINKELLOCATIES

Waarom verdelen?

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 46.000 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 om zoveel mogelijk te clusteren op centraal gelegen, goed bereikbare locaties. Het RPD streeft naar zo sterk mogelijke concentratie 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.

1 Concentratiegebieden

Welke locaties?

In het RPD 2013 is een aantal locaties benoemd als concentratiegebied voor perifere detailhandel met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het gaat om de onderstaande 13 concentratielocaties:

- Arnhem-Zuid, meubelplein Elden;
- Arnhem-Zuid, Olympus Park;
- Beuningen, de Heuve (Hadrianussingel, Claudiuslaan);
- Duiven, Nieuwgraaf (IKEA, Makro, Praxis);
- Duiven, Graafstaete (Gamma, Intratuin);
- Huissen, 't Pannenhuis (Janssen);
- Nijmegen, woonboulevard Novium;
- Elst, Aamsepoort
- Wijchen, Woondrome;
- Zevenaar, Hengelder;
- Zevenaar, Tatelaar.

Ook de twee toekomstige locaties **Ressen in Nijmegen-Noord** en **Spoorallee Zevenaar** zijn als concentratielocatie aangewezen, zij het onder voorwaarden. Voor de locatie Nijmegen Ressen is nog geen bestemmingsplan vastgesteld. De locatie Zevenaar Spoorallee (Factory Outlet) heeft een status aparte.

De locaties Duiven, Nieuwgraaf en Graafstaete beschouwen wij in dit RPW als één locatie. Voor de locaties Zevenaar Hengelder en Tatelaar is de gemeente Zevenaar van plan om in verband met aanpassingen aan de infrastructuur de bestaande PDV op Tatelaar te herstructureren en die te concentreren op Hengelder. De planologische mogelijkheden voor uitbreiding of versterking van de bovengenoemde concentratieplekken is beperkt. Toch is het wenselijk om dynamiek (vernieuwing, verplaatsing, uitbreiding) juist op deze

plekken mogelijk te maken. Om dit te faciliteren moeten de mogelijkheden voor herstructurering, herinvulling en herontwikkeling verkend worden.

Voor concentratiegebieden Duiven Graafstaete, Zevenaar Spoorallee (FOC), Zevenaar Hengelder, Zevenaar Tatelaar, Huissen Pannenhuis, Overbetuwe Aamsepoort, Nijmegen Ressen, Nijmegen woonboulevard Novium worden echter geen detailhandelsvestigingen in de GDV-branches[1] toegestaan. Met betrekking tot de toelaatbaarheid van GDV-branches in de overige concentratiegebieden zijn en worden specifieke afspraken gemaakt door provincie en gemeente[2]

1 Detailhandelsvestigingen in de GDV-branches in de concentratiegebieden dienen ten minste 1.500 m2 BVO groot te zijn. Tot de GDV-branches worden de volgende branches gerekend: detailhandel in sport, detailhandel in hobby, spel & media en detailhandel in elektro.

2 De provinciale verordening staat GDV op perifere locaties in principe niet toe. Er wordt een uitzondering gemaakt op een beperkt aantal locaties (Mediamarkt, Four Seasons en Decathlon).

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. Inmiddels bestaat er een onherroepelijk bestemmingsplan met mogelijkheden voor maximaal 12.000 m² (in de benoemde branches). Voor eventuele uitbreiding in de toekomst zal opnieuw(onderzoek) en besluitvorming nodig zijn.

Marktruimteverdeling
Het bouwstenenrapport laat zien dat er een beperkte marktruimte is in de concentratiegebieden. De ruimte die in de concentratiegebieden wordt geboden (aanbod) overtreft echter de vraag. Voorgesteld wordt om twee derde deel van de marktruimte (ca. 46.000 m² BVO) toe te wijzen aan de PDV/GDV concentratiegebieden.

2 Overige winkellocaties (>1.500 m² BVO)

Welke locaties?
Voor de winkellocaties op bedrijventerreinen die in het RPD 2013 niet als concentratiegebied voor perifere detailhandel zijn aangewezen (zowel cluster als solitair), kan in principe geen nieuw PDV/GDV-aanbod toegevoegd worden. Er geldt een “nee, tenzij” beleid in de regio. Er wordt verschil gemaakt tussen locaties waar nu al meer dan 1.500 m² WVO aan PDV/GDV aanwezig is (RPD 2013, paragraaf 4.3) en locaties waar nu nog minder dan 1.500 m² WVO PDV/GDV aanwezig is (maar waar wel harde of zachte planvoorraad voor nieuwe PDV/GDV bestaat om 1.500 m² te overstijgen). Nieuwe

detailhandel is op de bedrijventerreinen niet toegestaan, tenzij de ontwikkeling qua omvang en verkeersaantrekkende werking past bij de functie van het verzorgingsgebied (RPD 2013, p. 54). Bij 'tenzij'-ontwikkelingen moet worden aangetoond in het IOD/IOW dat er geen ruimte is op concentratiegebieden; sprake is van lokale uitbreiding/verplaatsing; en elders in de gemeente/subregio planologische ruimte voor PDV wordt wegbestemd.
In het kader van dit RPW wordt voorgesteld om marktinitiatieven onder voorwaarden te concentreren op de overige winkellocaties (> 1.500 m² BVO). Het betreft circa 34 kleinere concentraties van perifere detailhandelslocaties en een aanzienlijk aantal solitaire winkels (veelal lokaal verzorgend) met meer dan 1.500 m² WVO aan PDV/GDV-aanbod.

Kleinschalig cluster (3-5 winkels)

1 Arnhem IJsseloord I
2 Berg en Dal, De Mies I/II Groesbeek Ind./Amb. weg
3 Druten, Westerhout
4 Heumen, Sluispoort en -weg
5 Lingewaard, Gendt-Bemmel
6 Lingewaard, Langestraat (Gendt)
7 Lingewaard, Houtakker I
8 Nijmegen, Mercuriuspark
9 Overbetuwe, Heteren - PvMidden-Gelderland
10 Westervoort, Het Ambacht (Vergun/Hazeland)
11 Wijchen, Bijsterhuizen Zesweg
12 Wijchen, Stationslaan
13 Wijchen, Nieuweweg
14 Wijchen, Kraanv. Straat/Kruisbergseweg

Solitaire vestigingen

15 Arnhem IJsseloord II, Karwei
16 Arnhem, De Overmaat, Mantel
17 Arnhem, Het Broek, verspreid
18 Arnhem, Amsterdamse Hoek, Praxis
19 Arnhem, Beverweerdlaan, Intratuin
20 Arnhem, Schaapsdrift, Praxis
21 Arnhem, Rijkerswoerd, Gamma
22 Beuningen, Heemstraweg, Bull
23 Heumen, Rijksweg Malden, Intratuin
24 Heumen, Broekkant Malden, Tuinwereld
25 Montferland, Jansgildestraat Beek, Jager
26 Montferland, Wehlseweg Kilder, Bulsink
27 Nijmegen, Van Rozenburgweg, Praxis

28 Nijmegen, Goffert, Gamma
29 Nijmegen, Griftdijk Oosterhout, Bristol
30 Overbetuwe, Hoogsestraat Valburg, Willemsen
31 Overbetuwe, Elst De Aam, overig
32 Rheden, Kanaalzone Dieren, Praxis
33 Zevenaar, Ooij, Groenrijk/Schepens
34 Zevenaar, Koestraat Lathum, Rudgers

Marktruimteverdeling
Voorgesteld wordt om een derde deel van de marktruimte (circa 23.000 m²) toe te wijzen aan de overige winkellocaties.

2.5.2.3 VERDELING NAAR DEELREGIO

1 Concentratiegebieden

1.1. Opgave verminderen plannen Noord

In de concentratiegebieden voor PDV/GDV in de deelregio Noord is geen zachte planvoorraad en geen harde planvoorraad via afwijking aanwezig. Het aanbod, de harde planvoorraad bij recht (72.650 m²), is enkele factoren groter dan de marktruimte voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod voor de komende jaren (ca. 18.000 m²). Er is circa 55.000 m² te veel aan harde planvoorraad in deelregio Noord.

PLANVOORRAAD	**73.000 M² BVO**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	0
WAARVAN VIA AFWIJKING	0
WAARVAN HARDE PLANNEN	73.000 M² BVO
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN NOORD	18.000 M² BVO
SALDO TE VERMINDEREN PLANVOORRAAD	**- 55.000 M² BVO**

1.2. Opgave verminderen plannen Midden

Hoewel de deelregio Midden een onafscheidelijk deel is van het grootstedelijke gebied Arnhem-Nijmegen, wordt 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).

PLANVOORRAAD	**8.000 M² BVO**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	0
WAARVAN VIA AFWIJKING	6.000 M² BVO
WAARVAN HARDE PLANNEN	2.000 M² BVO
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN MIDDEN	- 1.000 M² BVO
SALDO TE VERMINDEREN PLANVOORRAAD	**- 9.000 M² BVO**

1.3 Opgave toevoegen plannen 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).

PLANVOORRAAD	**0**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	0
WAARVAN VIA AFWIJKING	0
WAARVAN HARDE PLANNEN	0
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN ZUID	28.000 M² BVO
SALDO TOE TE VOEGEN PLANVOORRAAD	**+ 28.000 M² BVO**

2 Overige winkellocaties

2.1 Opgave verminderen plannen Noord

In de overige perifere winkellocaties in de deelregio Noord is de planvoorraad (36.000 m²) veel groter dan de marktruimte voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod voor de komende jaren (4.625 m²).

PLANVOORRAAD	**36.000 M² BVO**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	0
WAARVAN VIA AFWIJKING	10.000 M² BVO
WAARVAN HARDE PLANNEN	26.000 M² BVO
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN NOORD	5.000 M² BVO
SALDO TE VERMINDEREN PLANVOORRAAD	**- 31.000 M² BVO**

2.2 Opgave verminderen plannen Midden

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

PLANVOORRAAD	**9.000 M² BVO**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	9.000 M² BVO
WAARVAN VIA AFWIJKING	0
WAARVAN HARDE PLANNEN	0
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN MIDDEN	2.000 M² BVO
SALDO TE VERMINDEREN PLANVOORRAAD	**- 7.000 M² BVO**

2.3 Opgave verminderen plannen Zuid

Voor de overige perifere winkellocaties in de deelregio Zuid geldt dat de vraag voor de komende jaren (17.000 m² marktruimte) meerdere malen kan worden opgevuld met het beschikbare aanbod aan planvoorraad (391.000 m²).

PLANVOORRAAD	**391.000 M² BVO**
WAARVAN ZACHTE PLANNEN	10.000 M² BVO
WAARVAN VIA AFWIJKING	8.500 M² BVO
WAARVAN HARDE PLANNEN	355.500 M² BVO
MARKTRUIMTE CONCENTRATIEGEBIEDEN ZUID	17.000 M² BVO
SALDO TE VERMINDEREN PLANVOORRAAD	**374.000 M² BVO**

2.5.2.4 VOORSTELLEN VOOR HERPROGRAMMERING

1 Concentratiegebieden

1.1. Voorstel concentratiegebied Noord

De harde planvoorraad kan verdeeld worden 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; dit staat vast. Dit betekent: vermindering van de harde planvoorraad in de deelregio Noord in de twee concentratiegebieden Hengelder en Centerpoort/Nieuwgraaf.

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
DUIVEN	GRAAFSTAETE (INTRATUIN)	HARD	11.000 M² BVO	●	
DUIVEN	CENTERPOORT/ NIEUWGRAAF	HARD	53.000 M² BVO	●	
ZEVENAAR	HENGELDER	HARD	10.000 M² BVO	●	1. (10.000 M²)
ZEVENAAR	SPOORALLEE		15.000 M² BVO	STATUS APARTE	

Voorstel vermindering om plannen (73.000 m²) in balans met marktruimte (18.000 m²) te krijgen:

1 Geen zachte plannen;
2 Geen afwijkingsmogelijkheden;
3 Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen):
   A Zevenaar Hengelaar (10.000 m²), vanwege beperkte kwaliteit locatie.[1]
   B Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf (35.000 m²), reserveren voor PDV in-en-om-het-huis met bovenregionale aantrekkingskracht.

Conclusie: behoud van de mogelijkheden Duiven Centerpoort met omvang 18.000 m² BVO voor reguliere PDV en reservering van 35.000 m² voor PDV met bovenregionale aantrekkingskracht aansluitend op de aanwijzing als topthemacentrum op het gebied van wonen/in-en-om-het-huis.[2]

1.2. Voorstel concentratiegebied Midden

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.

1 *De hoeveelheid te schrappen m² op Hengelder kan verminderen door verplaatsing van bestaande, in gebruik zijnde, perifere detailhandelsvestigingen van Tatelaar naar Hengelder.*

2 *Het IOD/IOW kan een positief advies afgeven voor deze ontwikkelingen als wordt voldaan aan de randvoorwaarden: voorziet in een bovenregionale behoefte, een grootschaligheid van > 5.000 m² WVO, uitsluitend in de branches wonen/in-en-om-het-huis (nader te preciseren), beperkingen op het nevenassortiment (nader te preciseren) en geen detailhandelstructuur-verstorende werking voor omliggende gemeenten. Daarnaast moet het bestaande bestemmingsplan worden aangepast/aangescherpt op de branchering en nevenassortiment.*

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
OVERBETUWE	ELST AAMSEPOORT NOORD	AFWIJKING	6.000 M² BVO	●	1. (6.000 M²))
OVERBETUWE	ELST AAMSEPOORT ZUID	HARD	2.000 M² BVO	●	

Voor invulling van de marktruimte in het Middengebied voor overige winkellocaties (2.400 m² BVO) blijkt geen kwalitatief goede locatie met (harde) planologische mogelijkheden. Daarom wordt in onderstaand voorstel deze marktruimte overgeheveld naar de marktruimte voor de concentratielocaties Midden. Dit sluit aan bij bestaande (harde) planologische mogelijkheden van goede kwaliteit en bij de wensen om aanbod minder te versnipperen.

Voorstel vermindering om plannen (8.000 m²) in balans met marktruimte (-1.000 m2 + 2.000 m² [1] = 1.000 m²) te krijgen:

1 Geen zachte plannen;
2 Wegnemen afwijkingsmogelijkheden voor Elst Aamsepoort Noord;
3 Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen):
   A Niet van toepassing.

Conclusie: de mogelijkheden van Elst Aamsepoort Zuid overeind houden ondanks kleine overschrijding marktruimte.

[1] *Overhevelen van marktruimte uit overige winkellocaties Midden.*

1.3. Voorstel concentratiegebied Zuid

Er dient overwogen te worden om zachte planvoorraad in te zetten voor het realiseren van de bestaande marktruimte. Het concentratiegebied Ressen kan voorzien in circa 20.000 m² PDV. Gemeente en provincie willen de ontwikkeling op de locatie Ressen mogelijk maken. Het betreft de nieuwvestiging van een solitaire bouw- en tuinmarkt (20.000 m² BVO)*. De restcapaciteit zal moeten worden gerealiseerd op andere concentratielocaties in de regio Zuid.

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
NIJMEGEN	NIJMEGEN RESSEN	ZACHT	20.000 M² BVO	●	0

Voorstel toevoeging om plannen (0 m²) in balans met marktruimte (28.000 m²) te krijgen:

1 Invullen zachte plannen voor locatie Ressen en strategisch reserveren van 8.000 m² BVO voor vergroten mogelijkheden op andere concentratiegebieden in Zuid;
2 Geen afwijkingsmogelijkheden;
3 Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen):
   A Niet van toepassing

Conclusie: invullen zachte plannen voor locatie Ressen en strategisch reserveren van 8.000 m² BVO voor vergroten mogelijkheden op andere concentratiegebieden in Zuid.

2 Overige winkellocaties

2.1 Noord

Kritisch is vooral de harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen PDV/GDV op bedrijventerrein IJsseloord 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.

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
ARNHEM	IJSSELOORD I	AFWIJKING	NTB.	🔴	1. NTB.
ARNHEM	RIJKERSWOERD	AFWIJKING	2.000 M² BVO	🔴	1. (2.000 M²)
ARNHEM	IJSSELOORD II	HARD	26.000 M² BVO	🔴	2. (26.000 M²)
ARNHEM	OVERMAAT	AFWIJKING	2.000 M² BVO	🟡	1. (2.000 M²)
RIJNWAARDEN	LOBITH HALVE MAAN I	AFWIJKING	2.000 M² BVO	🔴	1. (2.000 M²)
RIJNWAARDEN	HERWEN NIJVERHEIDSSTRAAT	AFWIJKING	2.000 M² BVO	🔴	1. (2.000 M²)
RIJNWAARDEN	PANNERDEN INDUSTRIEWEG	AFWIJKING	2.000 M² BVO	🔴	1. (2.000 M²)

Voorstel vermindering om plannen (36.000 m²) in balans met marktruimte (5.000 m²) te krijgen:

1 Geen zachte plannen.
2 Wegnemen afwijkingsmogelijkheden, Arnhem-IJsseloord I, Arnhem-Rijkerswoerd, Arnhem-Overmaat, Lobith-Halve Maan, Herwen-Nijverheidsstraat en Pannerden-Industrieweg.
3 Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen): IJsseloord II (26.000 m²), vanwege beperkte kwaliteit locatie.

Conclusie: strategisch reserveren van de marktruimte (5.000 m² BVO) en op termijn invullen op een overige winkellocatie van voldoende kwaliteit.

2.2 Midden

Kritisch is met name de zachte planvoorraad aan potentiële detailhandel in de PDV-branches van Overbetuwe Elst Centraal Spoorlaan II en III. Deze mag in de lopende planperiode niet worden omgezet in harde planvoorraad. Bedrijventerrein Lingewaard Bemmel Houtakker II blijkt geen mogelijkheden voor detailhandel te hebben.

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
OVERBETUWE	ELST CENTRAAL-SPOORLAAN II	ZACHT	3.000 M² BVO	●	1. (3.000 M²)
OVERBETUWE	ELST CENTRAAL-SPOORLAAN III	ZACHT	6.000 M² BVO	●	1. (6.000 M²)

Voorstel vermindering om plannen (9.000 m²) in balans met marktruimte (5.000 m²) te krijgen:

1 Geen zachte plannen, stoppen met Elst Centraal-Spoorlaan II en III.
2 Geen afwijkingsmogelijkheden.
3 Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen):
   A Geen.

Conclusie: voor invulling van de marktruimte in het Middengebied voor overige winkellocaties (2.400 m² BVO) blijkt geen kwalitatief goede locatie met (harde) planologische mogelijkheden beschikbaar. Daarom wordt in dit voorstel deze marktruimte overgeheveld naar de marktruimte voor de concentratielocaties Midden. Dit sluit aan bij bestaande (harde) planologische mogelijkheden van goede kwaliteit en bij de wensen om aanbod minder te versnipperen.

2.3 Zuid

Om vraag en aanbod in evenwicht te brengen mag met name de zachte planvoorraad van Nijmegen Wolfkuilseweg niet in de lopende periode omgezet worden in harde planvoorraad. De planvoorraad op de overige perifere winkellocaties in deelregio Zuid kan worden ingezet voor initiatieven van minder dan 1.500 m² BVO van met name lokaal verzorgende aard.

GEMEENTE	BESTEMMINGSPLAN	PLANVOORRAAD	POTENTIEEL TE REALISEREN M² PDV	BEOORDELING KWALITEIT LOCATIE	VOLGORDE VAN SCHRAPPEN
BERG EN DAL	DE MIES	AFWIJKING	9.000 M² BVO	🟡	2. (9.000 M²)
BEUNINGEN	VAN HEEMSTRAWEG	HARD	9.000 M² BVO	🔴	3. (9.000 M²)
DRUTEN	WESTERHOUT	HARD	319.000 M² BVO	🟡	3. (315.000 M²)
DRUTEN	KLEPPERHEIDE	HARD	32.000 M² BVO	🟡	3. (32.000 M²)
NIJMEGEN	WOLFKUILSEWEG	ZACHT	10.000 M² BVO	🟡	1. (10.000 M²)
NIJMEGEN	MERCURIUSPARK	HARD	10.000 M² BVO	🟡	
WIJCHEN	WIJCHEN NIEUWEWEG	HARD	3.000 M² BVO	🟡	

Voorstel vermindering om plannen (396.500 m²) in balans met marktruimte (17.000 m²) te krijgen:

1. Geen zachte plannen, stoppen met Nijmegen-Wolfkuilseweg.
2. Wegnemen afwijkingsmogelijkheden Berg en Dal De Mies.
3. Schrappen harde plannen (voorzienbaarheid opleggen):
   - A Beuningen-Van Heemstraweg (9.000 m²), vanwege beperkte kwaliteit locatie.
   - B Druten-Westerhout en Klepperheide, bestaande PDV kan blijven. De rest van de plan-capaciteit schrappen met uitzondering van de overeengekomen 4.000 m².

Conclusie: behoud van de mogelijkheden Nijmegen-Mercuriuspark (10.000 m² BVO), Wijchen-Nieuweweg (3.000 m² BVO) en clusteren mogelijkheden in Druten op Westerhout (4.000 m² BVO).

2.6 IN DE PRAKTIJK

Lokaal verzorgende perifere detailhandel buiten concentratiegebieden < 1.500 m² BVO blijft mogelijk

Een aantal bestemmingsplannen voor overige bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² WVO aan PDV/GDV-aanbod bieden de mogelijkheid om nieuwe perifere detailhandel te realiseren (circa 10 bedrijventerreinen met minder dan 1.500 m² WVO maar met harde planvoorraad). 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 Detailhandels Overleg (IOD/IOW).

Nieuwe initiatieven voor perifere detailhandel > 1.500 m² na advies IOD/IOW bij voorkeur op concentratielocaties

Nieuwe, nog niet voorziene initiatieven voor perifere detailhandel met meer dan 1.500 m² BVO worden beoordeeld in het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD/IOW) 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.

Uitbreiding van bestaande perifere detailhandel mogelijk na advies IOD/IOW

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 publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke 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.

Beoordeling hoofd- en nevenassortiment aanscherpen
Het hoofdassortiment van een perifere detailhandelsvestiging wordt bepaald door het geheel van een vestiging toe te rekenen aan één van de detailhandelsbranches. Nevenassortimenten zijn assortimenten van een perifere detailhandelsvestiging die niet aan het hoofdassortiment kunnen worden toegerekend. Om te voorkomen dat perifere detailhandelsvestigingen zo veel nevenassortiment(en) gaan voeren, dat dit zal leiden tot ongewenste concurrentie met het reguliere winkelaanbod en om het voeren van nevenassortiment toch mogelijk te maken, zijn in het RPD 2013 (p. 56) beperkingen opgenomen als richtlijn voor het toelaten van hoofd- en nevenassortimenten in de perifere detailhandelsvestigingen. Waar dit in bestemmingsplannen nog niet het geval is, dient branchering en de mogelijkheden voor nevenassortiment aangepast te worden, conform deze (en reeds gemaakte) afspraken uit het RPW (RPD).

Het RPW wordt leidend ten opzicht van het RPD
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. Ook het toetsingskader voor het IOD/IOW zal aangepast moeten worden op de afspraken uit dit RPW.

Bedrijfsopvolging op solitaire locaties
Bedrijfsopvolging is toegestaan (ook door een andere huurder/eigenaar), zolang de locatie in gebruik blijft voor dezelfde functie. Het gaat om voortgezet identiek gebruik (zelfde soort perifere detailhandel).

Bedrijfsbeëindiging PDV
Bij bedrijfsbeëindiging op solitaire (overige perifere) winkellocaties zet de gemeente na een periode van langdurige leegstand in op het wegnemen van de detailhandelsbestemming en/of transformatie.

Niet-opgegeven harde plancapaciteit.
In dit RPW is geïnventariseerd hoe groot het aanbod verborgen plan- en restcapaciteit voor PDV is. We gaan ervan uit dat het overgrote deel van deze plan- en restcapaciteit nu bekend is. Wanneer in de toekomst blijkt dat er toch nog verborgen capaciteit is binnen een gemeente, dan zal de betreffende gemeente zich inspannen om deze ruimte zo spoedig mogelijk uit de markt te nemen en de planologische maatregelen nemen die daarvoor nodig zijn.

KWALITATIEVE HERPROGRAM-MERING

STOPLICHTENMODEL

Het overaanbod aan PDV/GDV-locatie moet teruggedrongen worden. Om de kwaliteiten van bestaande perifere locaties te kunnen beoordelen, heeft Ecorys het stoplichtenmodel ontwikkeld. 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:

- **Niet kansrijk:** de locatie is niet kansrijk voor PDV/GDV en uit beleidsoogpunt is niet meer PDV/GDV gewenst.
- **Minder kansrijk:** de locatie is in de huidige staat minder kansrijk voor PDV/GDV, maar vanuit beleidsoogpunt kan (onder voorwaarden) meer PDV/GDV (door herontwikkeling) als wenselijk worden gezien. Of de locatie is geschikt voor meer PDV/GDV, maar vanuit het beleid bezien is meer PDV/GDV minder of niet gewenst.
- **Kansrijk:** de locatie is zeer geschikt voor PDV/GDV en vanuit beleidsoogpunt is meer PDV/GDV wenselijk.

SITUATIE PER LOCATIE

** FOC Zevenaar blijft buiten beschouwing.*

CONCENTRATIELOCATIES*

6 groen beoordeelde concentratielocaties

- **3 concentratielocaties zonder planologische mogelijkheden:** 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)

- **3 concentratielocaties met planologische mogelijkheden:** Drie voor PDV/GDV in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden beschikken wel over een harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:
  - **Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf** – IKEA (52.500 m² harde planvoorraad). In het RPD 2013 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.
  - **Duiven Graafstaete** – Intratuin/Gamma (10.650 m² harde planvoorraad). Het betreft een uitbreiding van Intratuin. Graafstaete is in het RPD 2013 niet met name benoemd. Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete beschouwen we als één locatie voor grootschalige detailhandel. Na de uitbreiding van Intratuin is er geen sprake meer van uitbreiding van de detailhandelsruimte op Graafstaete.
  - **Overbetuwe Elst Aamsepoort**, deelplan Zuid (circa 2.000 m² harde planvoorraad), restcapaciteit voor eventuele uitbreiding met maximaal 1.500 m² BVO. Dit RPW kiest voor realisatie van 2.000 m².
  - **Overbetuwe Elst 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.

5 oranje beoordeelde concentratielocaties

- **5 concentratielocatie zonder planologische mogelijkheden**
  Vier concentratielocaties beschikken niet over harde dan wel zachte plancapaciteit voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel:
  - **Arnhem-Olympuspark** – Decathlon (geen planvoorraad): solitaire winkel als onderdeel van een sport en leisurecentrum. Geen mogelijkheden voor andere detailhandel.
  - **Arnhem Meubelplein Arnhem Zuid** (geen planvoorraad): de consumentenwaardering blijft achter (zie bouwstenenrapport bijlage IV.3). De kwaliteit moet verhoogd om voldoende toekomstperspectief te houden. Dit moet worden uitgewerkt.
  - **Zevenaar Tatelaar** (geen planvoorraad).
  - **Beuningen de Heuve** – TopShelf, Gamma (geen planvoorraad).
  - **Nijmegen Ressen** vlek 14 (20.000 m² zachte planvoorraad). De enige in het RPD aangewezen concentratiegebied met zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen perifere detailhandel. De provincie heeft bij de vaststelling van het RPD 2013 niet ingestemd met een grote solitaire bouwmarkt op deze locatie.

1 rode concentratielocatie

- **1 concentratielocatie met planologische mogelijkheden**
  - **Zevenaar 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. PDV wordt geconcentreerd op Hengelder. De detailhandelsbestemmingen op Tatelaar worden geschrapt en/of verplaatst. De hoeveelheid te schrappen m² op

Hengelder kan verminderen door verplaatsing van bestaande, in gebruik zijnde, perifere detailhandelsvestigingen van Tatelaar naar Hengelder.

2 Overige winkellocaties (nu of op termijn > 1.500 m²)

Geen groen beoordeelde overige winkellocaties

22 oranje beoordeelde overige winkellocaties

- **16 overige winkellocaties >1.500 m² z onder planologische mogelijkheden.**
  De 16 locaties hebben geen 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).

○ **5 overige winkellocaties >1.500 m²**
met planologische mogelijkheden
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 afwijking), alleen voor nieuwe detailhandel in rijwielen.
- **Druten Westerhout** (n.t.b. harde planvoorraad), algemene bestemming, met name bedoeld voor lokale initiatieven van maximaal 319.000 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 nu 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).

○ **3 overige winkellocaties op termijn >1.500 m²**
met planologische mogelijkheden
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).

15 rood beoordeelde overige winkellocaties

- **6 overige winkellocaties >1.500 m²**
  zonder planologische mogelijkheden.
  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).

- **6 overige winkellocaties >1.500 m²**
  met planologische mogelijkheden.
  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 II** (26.000 m² harde planvoorraad*, twee vergunningen voor bouwmarkten verstrekt). Dit is niet voorzien in RPD 2013.
  - **Arnhem IJsseloord I** (nader te bepalen harde planvoorraad via afwijking).
  - **Arnhem Rijkerswoerd Hazenkamp** (2.000 m² harde planvoorraad via afwijking).
  - **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.

** De harde planvoorraad is onderwerp van een rechtzaak.*

- **3 overige winkellocaties op termijn >1.500 m²**
  met planologische mogelijkheden
  Op de volgende vijf bedrijventerreinen is minder dan 1.500 m² wvo winkelruimte 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:
  - **Rijnwaarden Lobith Halve Maan 1** (ca. 2.000 m² harde planvoorraad via afwijking**): 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 afwijking**): 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 afwijking**): dit valt binnen de strekking van de maximaal 1.500 m² regel voor lokale initiatieven.

** *Realistische inschatting, in theorie zijn veel meer m² mogelijk.*

BIJLAGE 3 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

BESLISPUNTENNOTITIE
ONDERDEEL KANTOREN
D.D. 1 SEPTEMBER 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 103.500 m² BVO, het aanbod is 346.200 m² BVO, dus er is een overprogrammering van 242.700 m² 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, bedrijventerreinen, 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 M² BVO	25.900 M² BVO	5.200 M² BVO	10.300 M² BVO
COURANT AANBOD	15.000 M² BVO	51.800 M² BVO	24.500 M² BVO	ONBEKEND
AANBOD	**TEKORT**	**OVERSCHOT**	**OVERSCHOT**	**SALDO**
	+47.100 M² BVO	**-25900 M² BVO**	**-19300 M² BVO**	**ONBEKEND**
INCOURANT AANBOD	27.200 M² BVO	53.300 M² BVO	37.100 M² BVO	
ONBEBOUWD AANBOD	35.000 M² BVO	0 M² BVO	102.200 M² BVO	
OVERIGE PLANNEN	22.300 M² BVO	5.000 M² BVO	0 M² BVO	

Bron: Bouwstenenrapportage Kantoren, Ecorys

Voor de overige locaties geldt dat er een bescheiden vraag is van circa 10.300 m² 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 bestemmingsplancapaciteit (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 centrumlokaties,

B Kantoren op kantorenparken in de regio

C kantoren op bedrijvenparken 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 beschik-

baar 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. De bereikbaarheid is goed, maar de uitstraling en het stedelijk voorzieningenniveau zijn van een andere orde. Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5.000 m² BVO voor lokale (en regionale) kantoorgebruikers is meer passend voor dit plan. Daarnaast is een totaalvisie voor Elst Centraal gewenst. In samenwerking met de provincie zal naar andere invullingsmogelijkheden dan kantoren worden gezocht.

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 incourante aanbod door herontwikkeling of nieuwbouw mogelijk weer op de markt gebracht kan worden;
- en wordt bepaald welk deel van het incourante 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 incourante 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 bestemmingsplancapaciteit (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 Waalsprong 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:

- Voor IJsseloord II: de gemeente Arnhem zet in op vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij de gemeente tussen de 5.000 en 10.000 m² BVO wil behouden.
- De functie kantoren op Mercurion kan worden geschrapt met de toezegging van ondersteuning door de provincie bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van deze locatie.

Locatie Renkum (Hes-West) wordt in het RPW niet meer opgenomen als toekomstige kantoorlocatie.

3.3 CONCRETE VOORSTELLEN VOOR KANTOORLOCATIES

1 **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.

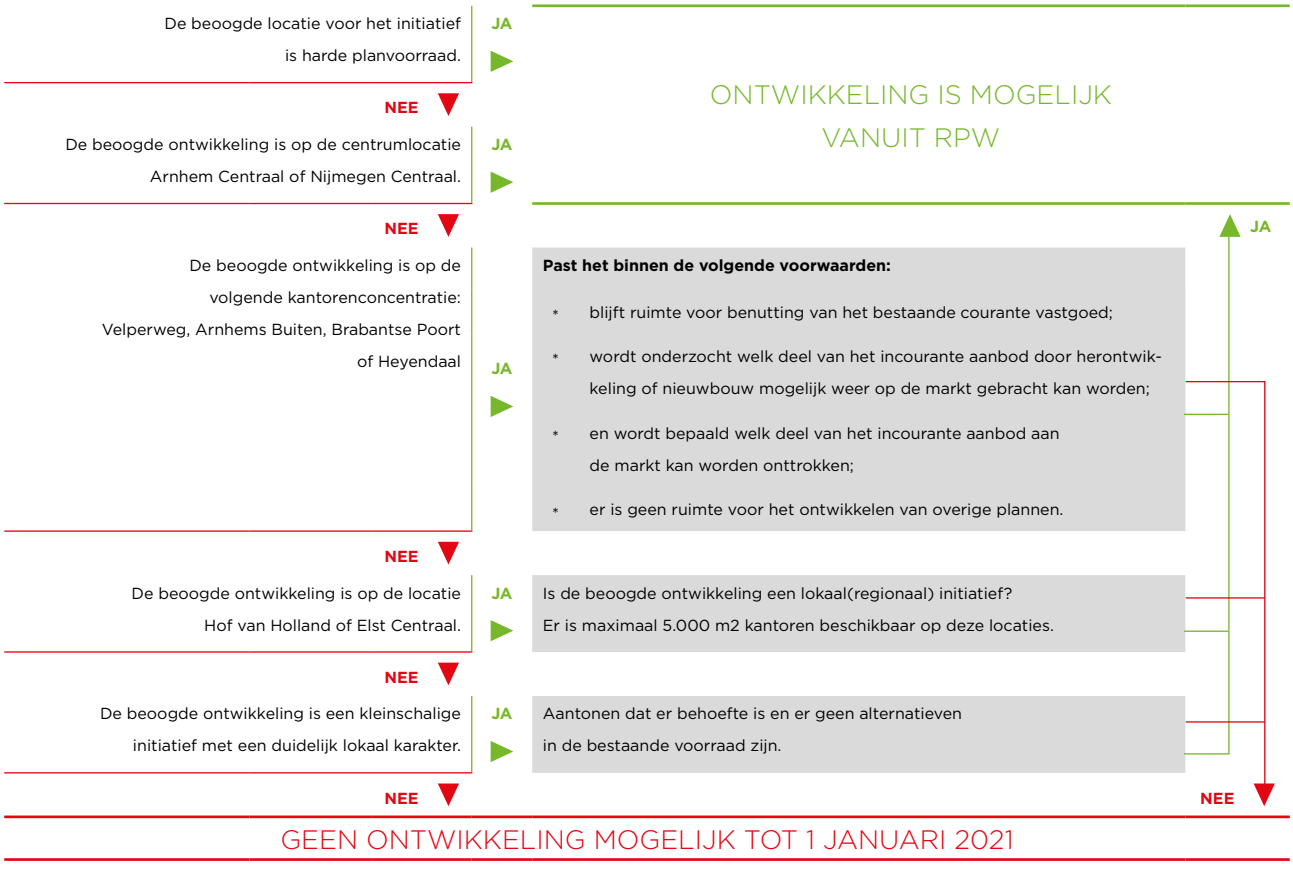
2 **Kantoren op Centrumlocaties:**
   - A Ruimte bieden dan wel creëren voor kantoorontwikkeling op Arnhem en Nijmegen Centraal.
   - B In het plan Elst Centraal mag 5.000 m² BVO kantoor voor lokaal (en regionaal) gebruik worden ontwikkeld. Daarnaast is een totaalvisie voor Elst Centraal gewenst. In samenwerking met de provincie zal naar andere invullingsmogelijkheden dan kantoren worden gezocht.

3 **Kantoren op Kantorenparken:**
   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).

4 **Kantoren op Bedrijventerreinen:**

- Voor de locatie IJsseloord II : de gemeente Arnhem streeft naar vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij gemeente Arnhem tussen de 5.000 – 10.000 m BVO wil gehouden.
- De functies kantoren op Mercurion Zevenaar kan worden geschrapt met de toezegging voor ondersteuning van de provincie bij de zoektocht naar alternatieve invulling van de locatie.

3.4 STROOMSCHEMA NIEUWE INITIATIEVEN



Dit stroomschema geldt tot 1 januari 2021 voor nieuwe initiatieven betreffende kantoren.

BIJLAGE 4 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

FACTSHEETS PER GEMEENTE
CIJFERS PER 1 APRIL 2016

In totalen kunnen afrondingsverschillen voorkomen



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		26000
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			115000	35000	NOG UITGEEFBAAR

* In deelregio Noord is 5000 m2 ruimte voor PDV.
De exacte locatie moet nog worden bepaald.



BERG EN DAL

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			**3,8**	**3,8**	
DE BOUWKAMP	0,3		0,3		
UITBREIDING LIESKES WENGS		0,8	0,8		
MIES	2,8		2,8		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			* 8500		
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					

* Deze plannen zijn zacht of met afwijkingsmogelijkheid.



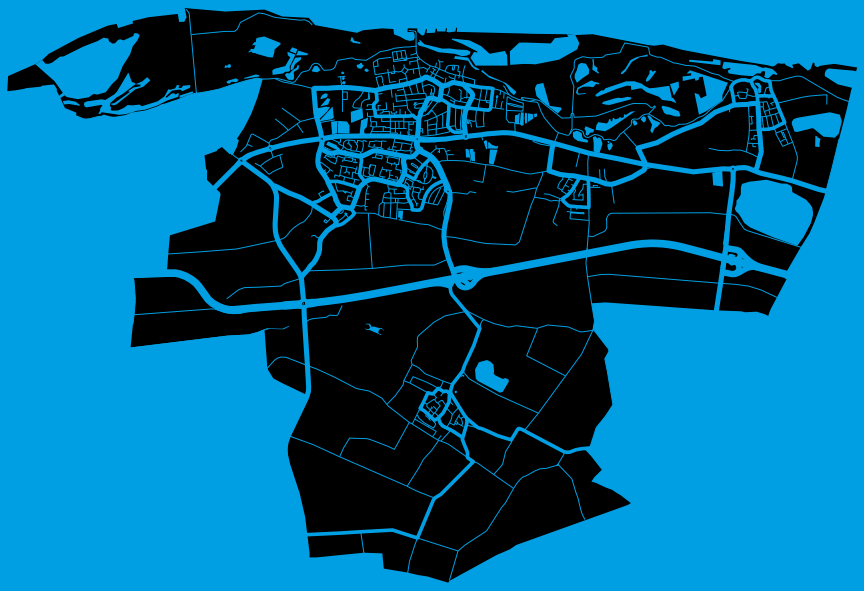
BEUNINGEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN					
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			**8,5**		**8,5**
SCHOENAKER	0,5	8	8,5		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD			9000		9000
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					



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					



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			**351000**	**4000**	**347000**
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					



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			**53000**	**53000**	
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					



HEUMEN

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			**4,3**	**1,3**	**2,9**
SLUISPOORT		0,3	0,3		
WERKLANDSCHAP OVERASSELT	4		4		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN					
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					



LINGEWAARD

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

* zie overall-lijst, pagina 98



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					



MOOK EN MIDDELAAR

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



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			20000	20000	
OVERIGE WINKELVOORRAAD			10000	10000	
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			* 5000	5000	

* Zachte planvoorraad



OVERBETUWE

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			**11,6**	**5,2**	**6,4**
DE AAM - SPOORALLEE	2,2		2,2		
DE AAM - LUXANTERREIN		4	4		
DE AAM - WOON- WERKLANDSCHAP		0,6	0,6		
DE AAM - AAMSE POORT = PDV					
MERM	3,7		3,7		
STATIONSOMGEVING ZETTEN & ANDELST (OOST)		1	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			* 8000	2000	
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			** 22260	5000	NOG UITWERKEN

* Totaal van alle plannen: hard, zacht en met afwijkingsmogelijkheid.

** zachte planvoorraad



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					



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		1,2		
PERIFERE DETAILHANDEL M² BVO					
CONCENTRATIEGEBIEDEN					
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR					

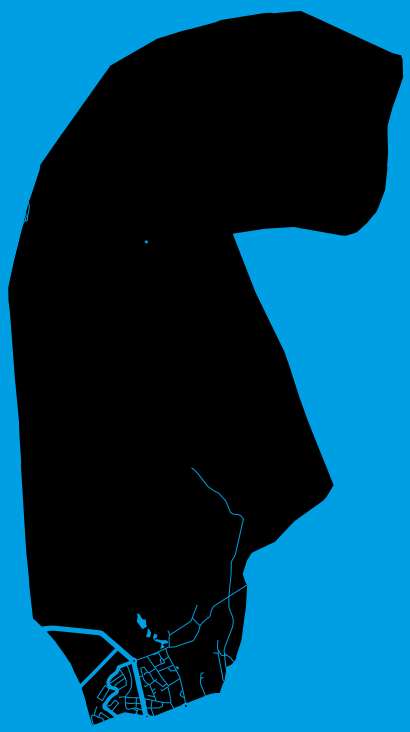
* Volgens opgave gemeente 4 ha; bij monitoring te herzien.



RIJNWAARDEN

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

* In deelregio Noord is 5000 m2 ruimte voor PDV.
De exacte locatie moet nog worden bepaald.



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					



WESTERVOORT

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



WIJCHEN

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



ZEVENAAR

	AANBOD GEMEENTE	AANBOD PRIVATE PARTIJEN	TOTAAL AANBOD	WENSELIJKE ONTWIKKELING	VOORZIENBAAR
LOKAAL BEDRIJVENTERREIN			**6,9**	**4,1**	**2,9**
DE KOPPELING		6,1	6,1		
TATELAAR		0,3	0,3		
HENGELDER		0,5	0,5		
(BOVEN)REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN			**49,6**		**29,6**
7 POORT	49,6		49,6	* 20	
PERIFERE DETAILHANDEL					
CONCENTRATIEGEBIEDEN			9500		9500
OVERIGE WINKELVOORRAAD					
KANTOREN M² BVO					
NOG UITGEEFBAAR			8000		NOG UITWERKEN

* uitsluitend XXL-bedrijven

BIJLAGE 5 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

TOTAALOVERZICHT WERKLOCATIES

OVERALL LIJST

	BEDRIJVENTERREINEN -TOTAAL- (HECTARES)			BT -LOKAAL- (HECTARES)			BT-(BOVEN)REGIONAAL (HECTARES)			KANTOREN -PLANVOORRAAD- (M^2 BVO)			PDV/GDV CONCENTRATIE-GEBIEDEN (M^2 BVO)			PDV/GDV OVERIGE WINKEL-LOCATIES (M^2 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	VOORZIEN-BAAR	TOTAAL ****	DOOR-GAAN	VOORZIEN-BAAR
ARNHEM	30,6	25,7	4,9	-	-		30,6	25,7	4,9	115.000	35.000	80.000				30.000	0	26.000
BERG EN DAL	3,8	3,8	0,0	3,8	3,8	0,0										8.500	0	0
BEUNINGEN	8,5	-	8,5	-	-		8,5	0,0	8,5							9.000	0	9.000
DOESBURG	-	-	-	-	-													
DRUTEN	6,8	1,9	4,9	6,8	1,9	4,9										351.000	4.000	347.000
DUIVEN	35,2	18,6	16,6	9,5	4,0	5,5	25,8	14,6	11,2				53.000	53.000	0			
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									
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		20.000	20.000	0	20.000	10.000	0
OVERBETUWE	81,8	75,5	6,3	11,6	5,2	6,4	70,3	70,3	0,0	*** 22.260	5.000	17.260	8.000	2.000	0	9.000	0	0
RENKUM	2,6	2,6	0,0	2,6	2,6	0,0												
RHEDEN	10,2	5,3	4,9	9,0	4,1	4,8	1,2	1,2	0,0									
RIJNWAARDEN	9,3	0,0	9,3	-	-		9,3		9,3							6.000	0	0
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	0
ZEVENAAR	56,6	4,1	52,5	6,9	4,1	2,9	49,6	** 20,0	29,6	8.000		8.000	9.500	0	9.500			
	367,3	219,4	147,9	**77,2**	35,9	41,2	**290,1**	203,5	86,5	**150.260**	45.000	105.260	**90.500**	75.000	9.500	**436.000**	16.500	382.000

*) 3ha mag worden gebruikt voor Rentall en 3,7 ha voor bedrijfsverplaatsingen vanaf de Polseweg vóór 01-01-2021

**) Uitsluitend XXL-bedrijven

***) Zachte planvoorraad

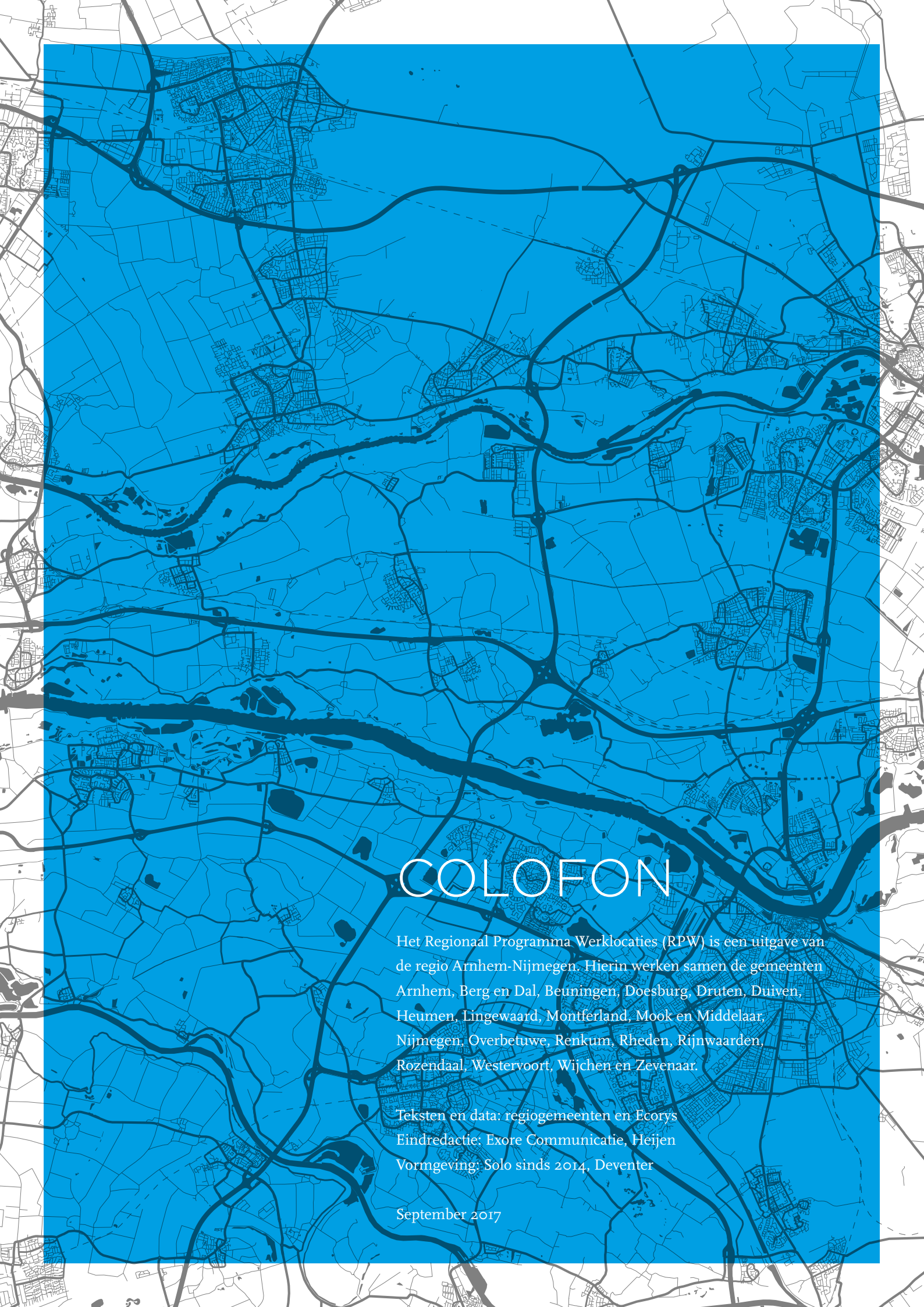
****) Totaal van alle plannen: hard, zacht en met afwijkingsmogelijkheid. Alleen voor harde plannen kan voorzienbaarheid worden ingesteld. Andere plannen vervallen.

BIJLAGE 6 REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

OVERZICHT LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

BT-LOKAAL-HA

	OMVANG GEMEENTE-LIJK LOKAAL AANBOD	HA NAV BANEN	TE HONORERENVOORZIENBAARHEID 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

September 2017