

Concept
ruimtelijke uitwerking
Regionaal Programma
Werklocaties regio
Arnhem Nijmegen



21 januari 2019

stec **groep**

Stec Groep in opdracht van regio Arnhem-Nijmegen en provincie Gelderland
Jasper Beekmans, Lukas Meuleman en Hub Ploem

Inhoud ruimtelijke uitwerking

- Uitgangspunten en definities p. 4
- Bedrijventerreinen: lokale terreinen p. 8
- Bedrijventerreinen: regionale terreinen p. 46
- Kantoren p. 63
- Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) p. 69

Uitgangspunten en definities

- Peildatum status kavels 31 december 2018
- Alleen terreinen met uitgeefbare hectares zijn opgenomen in deze ruimtelijke uitwerking.
- De basis voor het kaartmateriaal in deze ruimtelijke uitwerking zijn de kaarten uit het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). IBIS is te raadplegen via bedrijventerreinen.gelderland.nl.
- 'Uitgifte sinds 2016' is de actuele stand van zaken met betrekking tot uitgiftes op bedrijventerreinen, op basis van provinciale IBIS website (zie link hiervoor). Het gaat dus om de periode tussen 1-1-2016 en 31 december 2018.
- Om evenwicht te bereiken in vraag en aanbod heeft de regio in het RPW afgesproken om op een aantal plekken de voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein en onbenutte plancapaciteit voor kantoren en perifere detailhandelsvestigingen (hierna: PDV) terug te brengen. Op een aantal locaties worden daarvoor kavels voorzienbaar gemaakt. De afspraken zoals gemaakt in het RPW gelden in principe als uitgangspunt.
- Monitoring van uitgifte maakt onderdeel uit van de afspraken in het RPW. De uitkomsten van de monitor zullen periodiek worden verwerkt in deze ruimtelijke uitwerking. De uitkomsten kunnen ertoe leiden dat minder voorzienbaarheid hoeft worden gecreëerd, maar kunnen niet leiden tot meer voorzienbaarheid.
- Op enkele kaarten zijn kavels genummerd omwille van een duidelijke tekstuele toelichting.
- In de legenda (opgenomen bij elk kaartbeeld in dit document) wordt onderscheid gemaakt tussen vier typen voorzienbaarheid:
 - **Voorzienbaarheid bedrijventerrein:** algemene bestemming bedrijventerrein komt te vervallen per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaarheid kantoren:** onbenutte plancapaciteit voor het realiseren van kantoren komt te vervallen per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaarheid logistiek:** algemene bedrijfsbestemming wordt aangepast naar een specifieke bestemming voor XXL logistiek per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaarheid PDV:** onbenutte plancapaciteit voor het realiseren van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) komt te vervallen per 1-1-2021.

Definities (1/2)

In deze ruimtelijke uitwerking wordt voor de definitie van enkele sleutelbegrippen aangesloten bij de definities volgens IBIS:

Uitgifte (bron: IBIS):

“De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De werklocatie wordt als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst / erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd”.

Toelichting (Bron: provinciale instructies IBIS Gelderland)

Er is sprake van **uitgifte** als grond die onbebouwd wordt verkocht aan een bedrijf dat zich daar wil vestigen (met een gebouw of grond in gebruik als opslagterrein o.i.d.). Wanneer grond aan een ontwikkelaar wordt verkocht die het onbebouwd wil doorverkopen aan bedrijven, dan is het nog geen uitgifte (het aanbod wijzigt dan van gemeente naar particulier).

Kavels op bedrijventerreinen kunnen worden aangeboden door gemeente en particulieren. In beide gevallen gaat het om uitgeefbare kavels.

Uitgeefbaar gemeente (bron: IBIS):

“Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van gemeente, gemeentelijk grondbedrijf, gemeentelijk havenbedrijf of havenschap die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.”

Uitgeefbaar particulier (bron: IBIS):

“Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn aan een gebruiker.”

Definities (2/2)

Onbenutte plancapaciteit

Voor PDV en kantoren wordt op enkele locaties de onbenutte plancapaciteit voor PDV en kantoren geschrapt. Onder onbenutte plancapaciteit verstaan we de maximale planologische mogelijkheden voor het realiseren van PDV/kantoren, dus inclusief eventuele wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Dit sluit aan bij het streven naar het aanbrengen van balans in vraag en aanbod en nieuwe uitgiftes op geschikte locaties: belangrijke doelstellingen van het RPW.

Op enkele bedrijventerreinen in de regio ligt een zogenaamde dubbelbestemming: het bestemmingsplan staat (onder andere) bedrijvigheid én een andere functie (PDV of zelfstandige kantoren) toe. Een groot deel van deze bedrijventerreinen is ook daadwerkelijk in gebruik als bedrijventerrein, maar vestiging van PDV of zelfstandige kantoren is hier gezien de dubbelbestemming mogelijk. Om het overaanbod terug te dringen wordt op de locaties die in het RPW op 'rood' zijn gezet voor de bestemming PDV of kantoren voorzienbaarheid gecreëerd (zoals in het RPW afgesproken). Voor kavels waar al PDV of kantoren gevestigd zijn, verandert dit niets aan het huidige gebruik.

XXL logistiek

Op bedrijventerrein 7Poort (Zevenaar) wordt een deel van de kavels met een (algemene) bestemming bedrijventerrein voorzienbaar gemaakt, specifiek voor die bestemming. Volgens afspraken uit het RPW (versie 12 oktober 2017) kan 20 hectare op 7Poort de status 'groen' krijgen mits bedoeld voor logistieke bedrijvigheid. Deze kavels worden dus specifiek bestemd voor logistieke bedrijvigheid met een minimale kavelomvang van (circa) 4 hectare (zogenaamde XXL logistiek).

Bedrijventerreinen: lokale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

Totaaloverzicht: opgave lokaal

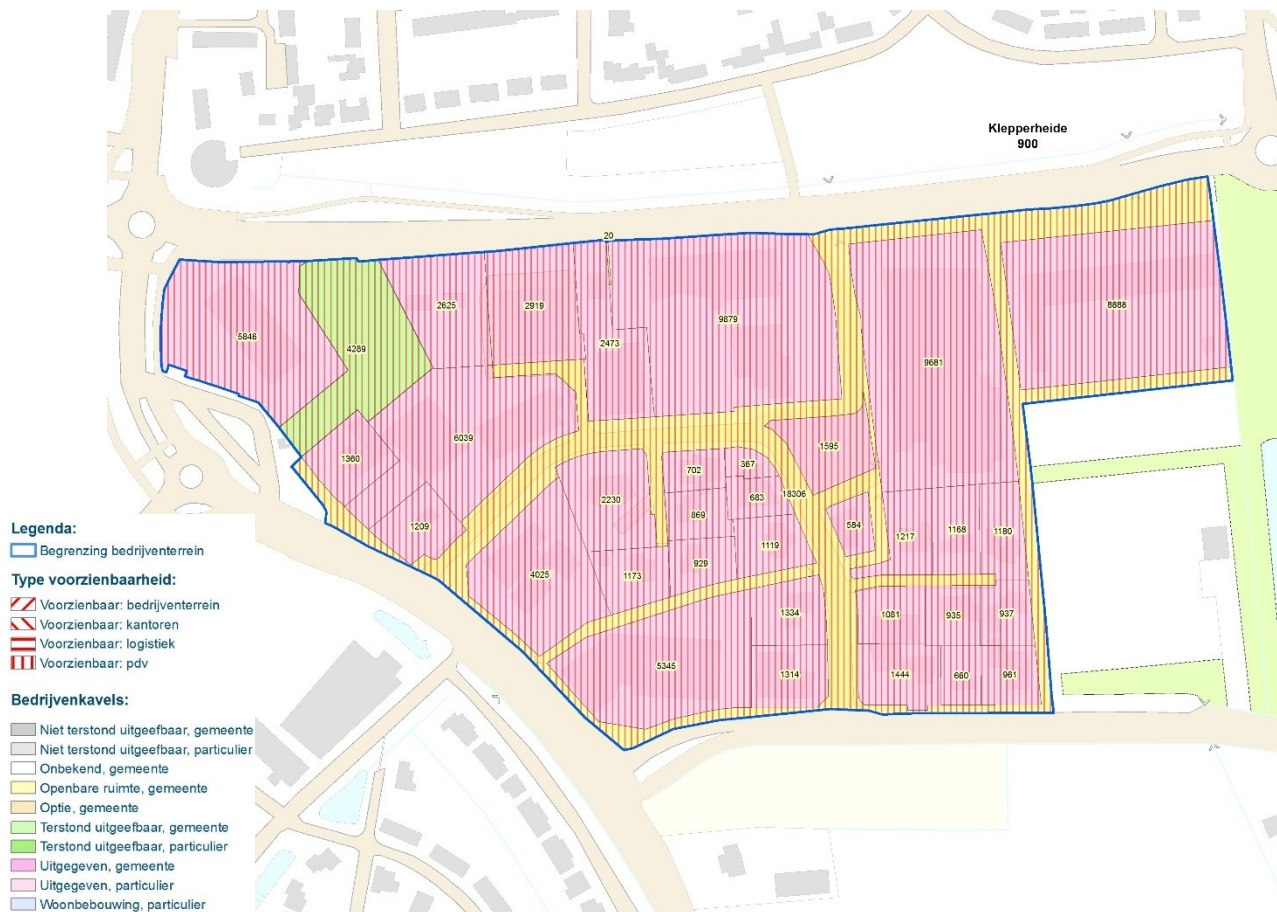
9

Gemeente	A: Omvang lokaal aanbod (p. 99 RPW)	B: Te honoreren lokaal (p. 99 RPW)	Opgave lokaal volgens RPW 2016 (p. 99 RPW)	C: Omvang uitgeefbaar lokaal aanbod (IBIS provincie: peildatum 31 december 2018)	C-B= Resterende opgave voorzienbaar (0 als C-B negatief is)	Voorzienbaar op basis van ruimtelijke uitwerking
Druten	6,8	1,9	4,9	Westerhout 0,16 Klepperheide 0,43 Westerhout Zuid 1,14 (In totaal is op Westerhout Zuid 5,31 hectare uitgeefbaar. Circa 4,2 hectare hiervan wordt conform afpraak met de provincie buiten het RPW gelaten. Resteert een aanbod van 5,31-4,17=1,14 hectare op Westerhout Zuid)	1,73	0
Duiven	9,5	4	5,5	Nieuweling 3,69 Graafstaete 3,04	6,73	2,73
Heumen	4,3	1,3	2,9	Werklandschap Overasselt 2,86	2,86	1,56
Lingewaard	10,5	3,8	6,7	Houtakker 2 3,95	3,95	0,15
Montferland	7,6	3,7	3,9	EBT1 1,81 t Goor 0,46 Matjeskolk uitbreiding 2,64	4,91	1,21
Overbetuwe	11,6	5,2	6,4	Merm 2,66 Luxan-terrein 2,55 Spoorallee 1,90	7,11	1,90
Rheden	9	4,1	4,8	Dieren-Oost 2,76 Kanaal II uitbreiding 4,13	6,89	2,79
Westervoort	4	0,8	3,2	Het Ambacht 3,96	3,96	3,16
Zevenaar*	6,9	5	1,9	Koppeling 2,38 Hengelder 0,53	2,91	0
Totaal	70,2	29,8	40,2		13,50	13,50

*te honoreren voorraad lokaal: 4,1 hectare Zevenaar en 0,9 hectare voormalige gemeente Rijnwaarden.

Druten – Klepperheide

10

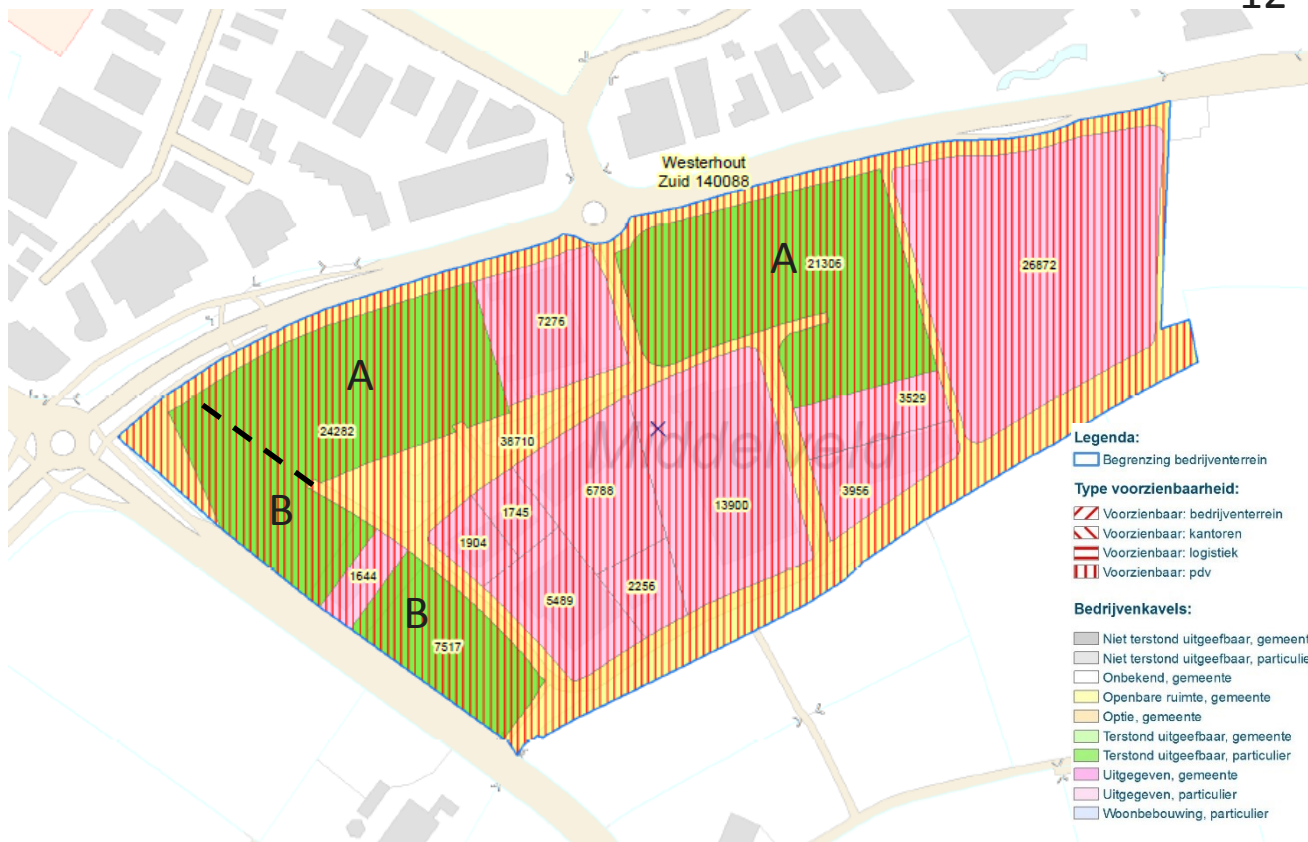


Druten – Klepperheide

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Het aanbod is kleiner dan de voorraad die Druten mag aanhouden. Er worden daarom geen bedrijfskavels voorzienbaar gemaakt in Druten, enkel de PDV-bestemming op de laatste uitgeefbare kavel wordt voorzienbaar gemaakt.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Niet van toepassing.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Ontsluiting van de kavel is aan een zijde lastig vanwege een trafo en het busstation.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De kavel heeft als een geheel een weinig courante vorm. Bouwhoogte en maximale milieucategorie zijn passend voor lokaal terrein. De kavel is zichtbaar vanaf de van Heemstraweg. Ligging en ontsluiting via de andere zijde is slecht door het busstation en de trafo voor de kavel.
Voorstel/conclusie		De bestemming bedrijventerrein blijft behouden op de enige nog uitgeefbare kavel. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie ook hoofdstuk PDV.

Druten – Westerhout Zuid

12

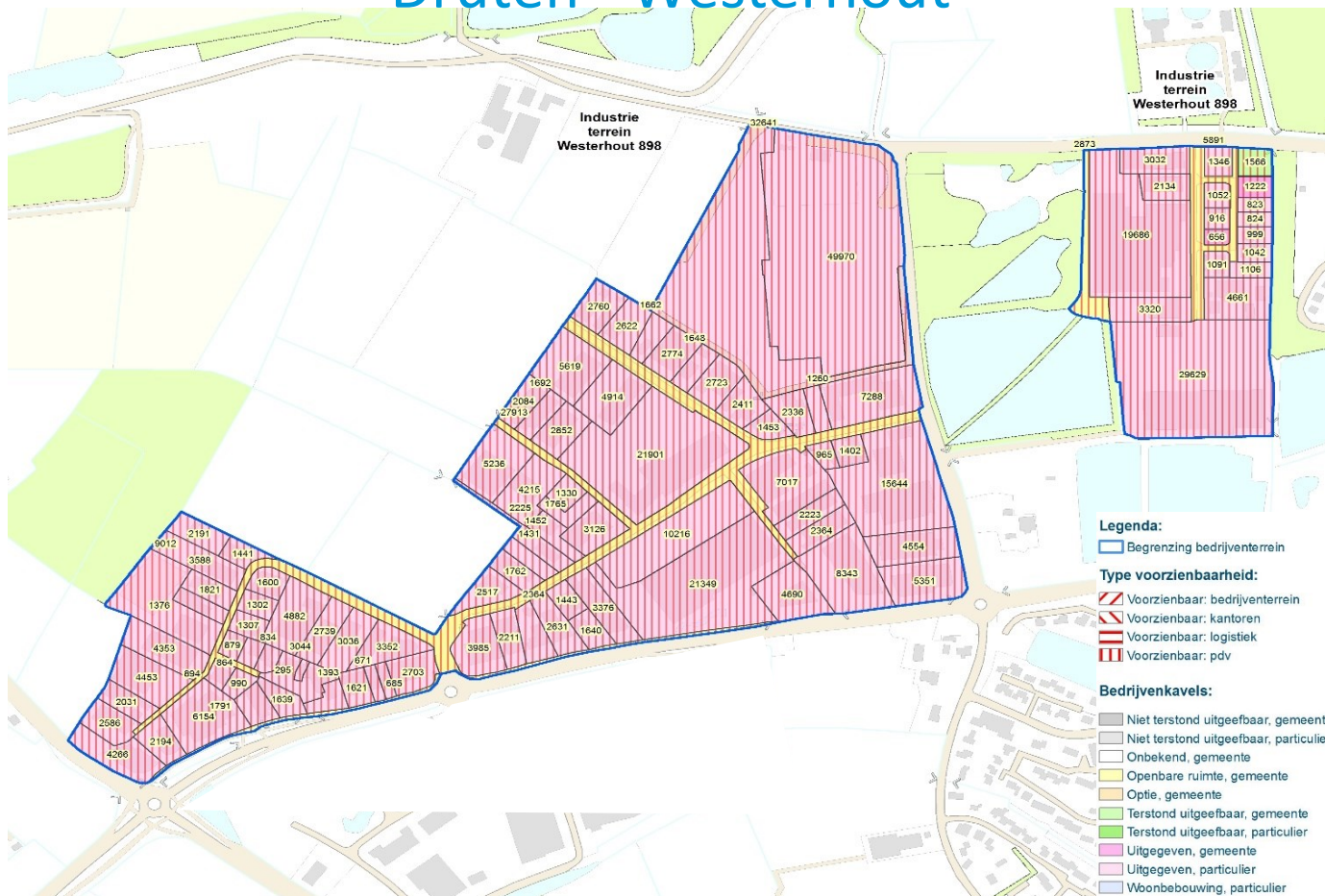


Kavels in de A-zone, blijven volgens afspraak buiten het RPW. In IBIS worden de A en B zones niet onderscheiden, dus verbeelding is indicatief. De omvang van de B-zone bedraagt 1,49 hectare

Druten – Westerhout Zuid

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Druten heeft geen opgave. Conform de afspraak die is gemaakt blijft zone A buiten de opgave. Druten mag in totaal nog 1,9 hectare voorraad aanhouden. B-zone bedraagt 1,49 hectare. Omdat het aanbod lager is dan de voorraad die Druten mag houden hoeven geen kavels voorzienbaar te worden gemaakt.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Op Westerhout-Zuid is sinds 2016 0,35 hectare uitgegeven.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De B-zone is een zichtlocatie. Vorm van kavels, bouwhoogte (12 meter) en milieucategorie (tot en met 3.1) maken de kavels courant en geschikt voor de beoogde doelgroep.
Voorstel/conclusie		De bestemming bedrijventerrein blijft behouden op de enige nog uitgeefbare kavel. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie ook hoofdstuk PDV.

Druten - Westerhout

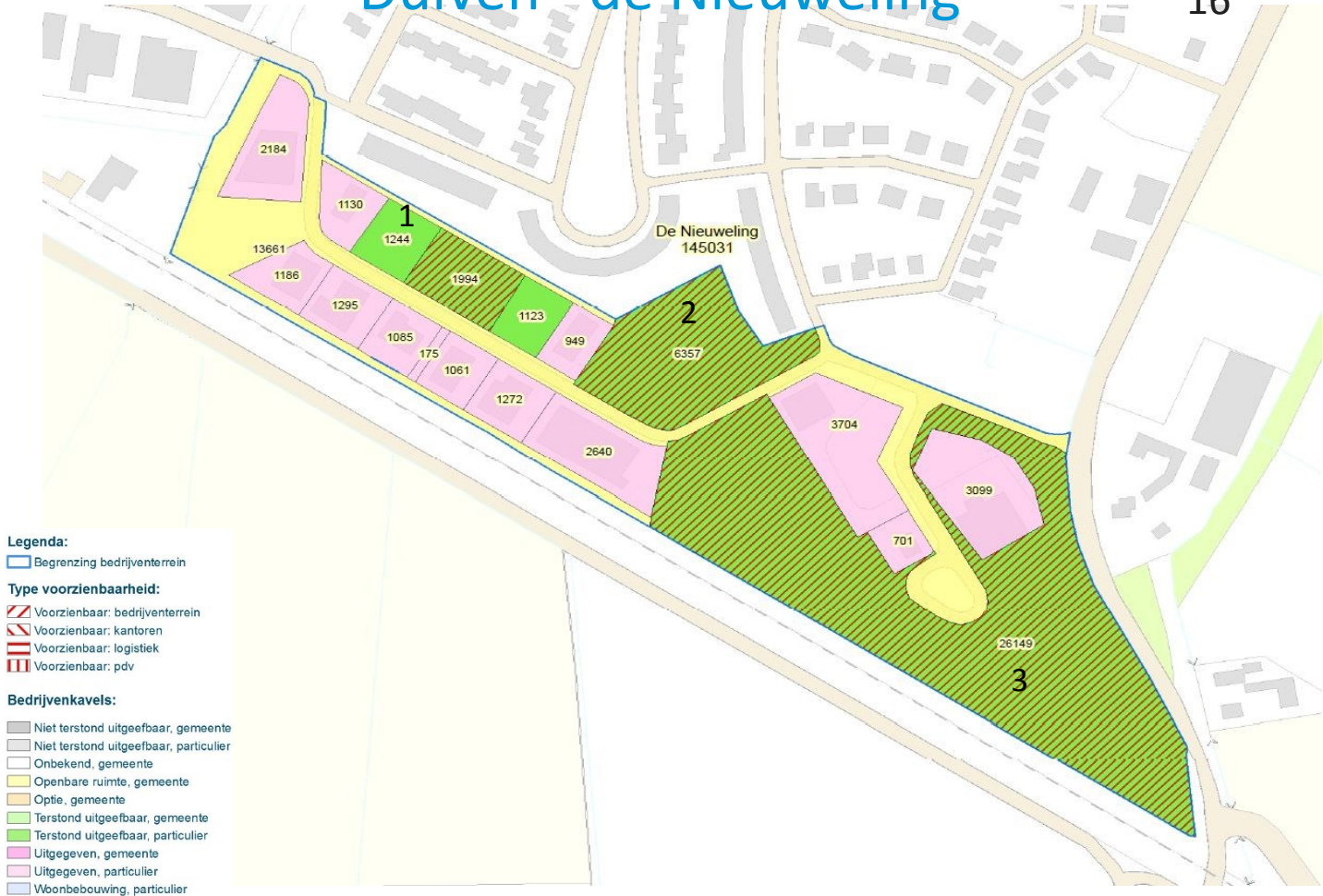


Druten - Westerhout

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Druten heeft geen opgave.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Op Westerhout is sinds 2016 0,59 hectare uitgegeven.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Qua vorm en omvang van kavels geschikt voor lokale bedrijven. Op deze locatie zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 toegestaan.
Voorstel/conclusie		De bestemming bedrijventerrein blijft behouden op de enige nog uitgeefbare kavel. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie ook hoofdstuk PDV.

Duiven - de Nieuweling

16



Duiven - de Nieuweling

17

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Duiven heeft een opgave van 3,45 hectare. Deze wordt voorzien op de Nieuweling omdat het andere lokale terrein (Graafstaete) beter aansluit bij marktvraag/behoefte.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 0,52 hectare. Een deel van het terrein (kavel 1) is bestemd als woonwerkkavels, maar op de enige uitgegeven kavel staat een regulier bedrijfspand.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels. Voor kavel 2 zou met een groenbestemming een overgangsgebied kunnen vormen tussen de woonwijk en het terrein. Ook kavel 3 kan deels voor ruimtelijke afronding zorgen.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Aan de Spoorallee is een seksinrichting gevestigd. Ook loopt er een hoogspanningsleiding over het zuidoostelijk deel van het terrein.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Bouwhoogte (7-10m) en maximale milieucategorie (3.1) maken het terrein geschikt voor lokale bedrijvigheid. Uitstraling/beeldkwaliteit is hoog. Ontsluiting van het terrein is matig. Terrein ligt relatief ver van de snelweg. Ligging direct aan woonwijk. Kavel 3 is incurant qua vorm en het minst goed ontsloten aan doodlopende weg.
Voorstel/conclusie		Kavels 2 en 3 voorzienbaarheid maken (in totaal circa 3,25 hectare). De opgave die resteert invullen op kavel 1 (in totaal 1.994 m ² voorzienbaar maken). Ruimtelijk is het het meest logisch om dit in het midden van kavel 1 te doen, zodat nog uitgeefbare kavels aansluiten bij al bestaande bedrijven en eventuele uitbreiding voor deze bedrijven in de toekomst nog mogelijk blijft.

Duiven - Graafstaete

18



Duiven - Graafstaete

19

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De kavels op Graafstaete zijn courant waardoor voorzienbaarheid creëren op deze locatie niet wenselijk/logisch is. Ruimtelijke afronding is hier niet mogelijk.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 1,49 hectare.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, alleen verspreid liggende kavels.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Nee
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ligging en ontsluiting van terrein zijn prima. Kavels zijn grotendeels courant van vorm, maximale milieucategorie (t/m 3.2) en een maximale bouwhoogte van 8 tot 12 m, passend bij lokale tot bovenlokale bedrijven. Geen zichtlocaties, maar vanwege andere trekkers (o.a. Intratuin) wel een deelgebied met veel passanten. Beeldkwaliteit van het terrein is daardoor ook goed.
Voorstel/conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Legenda:

□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenskavels:

■ Niet terstond uitgiftebaar, gemeente

■ Niet terstond uitgiftebaar, particulier

□ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

■ Terstond uitgiftebaar, gemeente

■ Terstond uitgiftebaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Heumen – Werklandschap Overasselt

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Ja, er is in totaal 0,25 hectare voorzienbaarheid ingetekend.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Er is tussen 1-1-2016 en augustus 2018 1,10 hectare uitgegeven. Alle kavels op het terrein waren in augustus 2018 onder optie. In oktober 2018 is een deel van de opties omgezet in feitelijke uitgifte.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ja, kavels, bouwhoogtes en milieucategorie zijn passend voor lokaal terrein. De meeste kavels zijn courant qua vorm.
Voorstel/conclusie		Resterende opgave van 0,25 hectare voorzienbaarheid wordt aangeduid in zuidelijk deel van het terrein. Deze kavels zijn minst courant qua vorm en ligging.

Lingewaard – Houtakker 2

22



Lingewaard – Houtakker 2

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De totale opgave voor lokale terreinen voor de gemeente bedraagt 0,15 hectare. Deze opgave wordt op Houtakker 2 ingevuld.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte tussen 1-1-2016 en augustus 2018 bedroeg 4,88 hectare. Tussen augustus en december 2018 is nog 1,47 hectare uitgegeven. De uitgifte en enkele opties duiden op behoefte.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Vanwege de kleine opgave (0,15 hectare) is ruimtelijke afronding alleen mogelijk door een klein deel van kavels te schrappen.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Het terrein is qua kavelomvang, bouwhoogte (maximaal 7-10 meter) en toegestane milieucategorie (een enkele kavel maximaal milieucategorie 2, de rest van het terrein maximaal milieucategorie 3.1) passend voor een lokaal terrein. De noordelijke (reeds uitgegeven) kavel is zichtbaar vanaf de verbindingsweg van en naar de A15. De vorm van kavels is zeer courant en flexibel indeelbaar.
Voorstel/conclusie		De totale resterende opgave waaraan volgens het RPW moet worden voldaan is 0,15 hectare. Deze wordt voorzien in noordelijke deel van het 'middengebied'. Hier kan bijvoorbeeld een wat groter openbaar gebied worden gecreëerd zonder dat er gaten vallen tussen al uitgegeven kavels. Gemeente geeft aan dat een van de kavels onder optie is (circa 2.300 m ²) naar verwachting in oktober zal worden verkocht. Als dit gebeurt, wordt de opgave gereduceerd tot 0. De regionale monitoringsafspraken gaan er vanuit dat uitgifte tot minder voorzienbaarheid kan leiden (en nooit tot meer voorzienbaarheid). Op peildatum 31-12-2018 zijn nog geen nieuwe uitgiftes in IBIS geregistreerd.

Montferland - 't Goor

24



Legenda:

Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

- Voorzienbaar: bedrijventerrein
- Voorzienbaar: kantoren
- Voorzienbaar: logistiek
- Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

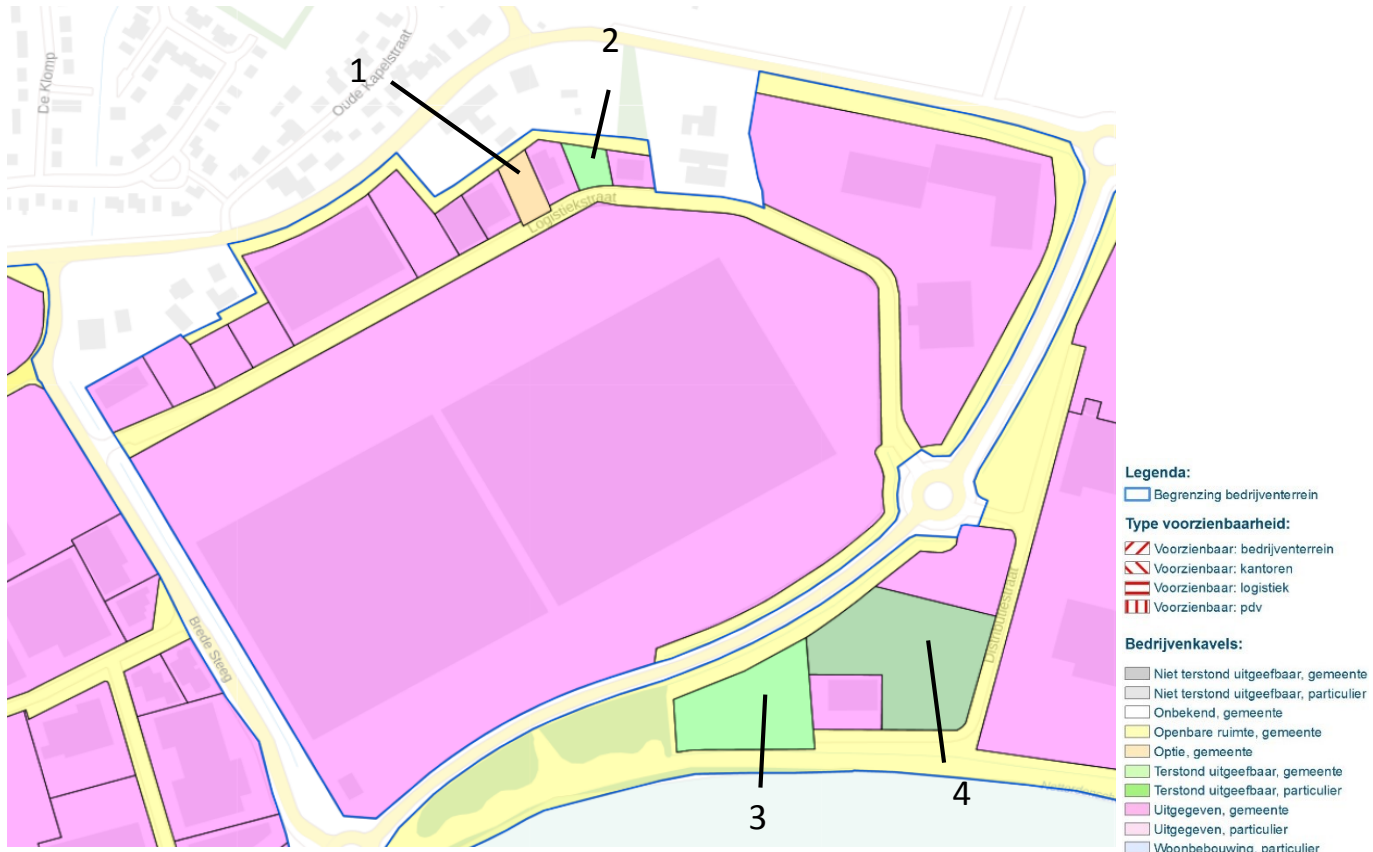
- Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
- Niet terstond uitgeefbaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier

Montferland - 't Goor

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De totale lokale opgave voor de gemeente bedraagt 1,85 hectare. In deze opgave wordt voorzien op een ander terrein in deze gemeente (zie verder).
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Op 't Goor heeft geen uitgifte plaatsgevonden sinds 2016. Er heeft een correctie plaatsgevonden op het aanbod, het aanbod was 0 hectare en bedraagt volgens de laatste versie van de monitor 0,46 hectare
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, de enige kavel die nog uitgeefbaar is ligt aan de rand van het terrein.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ja, milieucategorie (3.2), vorm van kavel en bouwhoogte zijn marktconform en maken de kavel courant. Kavel ligt ook op een zichtlocatie aan de entree van het terrein en de ontsluiting naar de snelweg
Voorstel/conclusie		Niet voorzienbaar maken. Hoewel er recent geen uitgifte heeft plaatsgevonden op dit terrein ligt de kavel op een zichtlocatie en ook de overige markttechnische kenmerken maken de kavel courant.

Montferland – EBT1

26



Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voltoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De lokale opgave voor deze gemeente is 1,85 hectare. Voorstel is om daarin te voldoen op een ander terrein in de gemeente (zie verder).
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 2,59 hectare.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, vooral verspreid liggende kavels
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ligging en ontsluiting van terrein zijn prima. Deels zichtlocaties. Courante kavels qua vorm. Kavels 1 en 2 maximaal milieucategorie 2 en bouwhoogte 10 meter. Kavels 3 en 4 hebben maximale milieucategorie 5.1 en bouwhoogte 18 meter. Kavels 3 en 4 zijn erg ruim bestemd voor een lokaal bedrijventerrein, maar te klein voor bovenregionale (logistieke) bedrijvigheid.
Voorstel/conclusie		Niet voorzienbaar maken. Terrein heeft marktpotentie en er lijkt ook behoefte gezien recente uitgifte. Advies is wel om mogelijkheden op kavels 3 en 4 in overeenstemming te brengen met doelgroep lokale bedrijvigheid: verlagen maximale bouwhoogte (tot 14 meter) en milieucategorie (tot 4.1).

Montferland – Matjeskolk uitbreiding 28

Legenda:

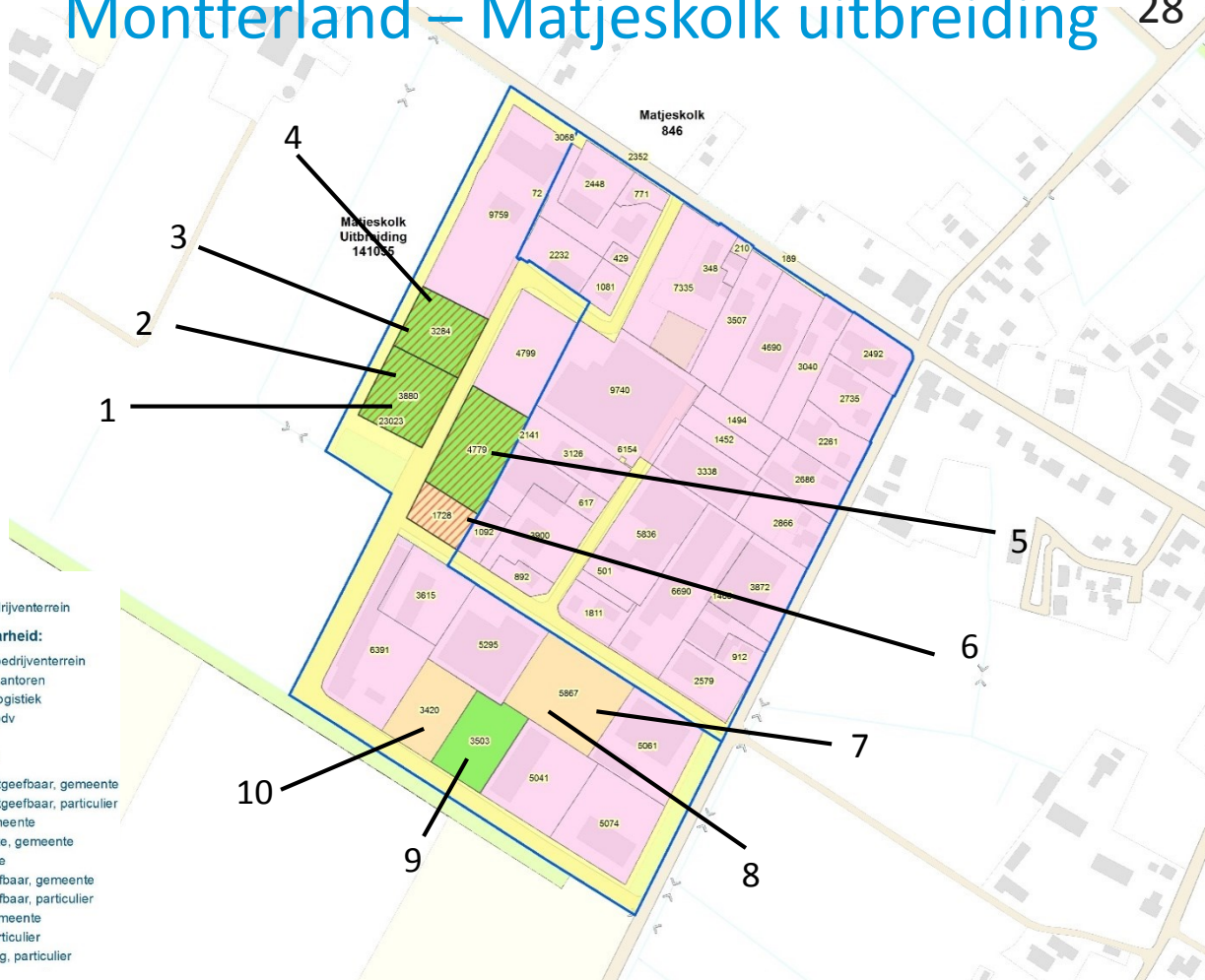
 Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

-  Voorzienbaar: bedrijventerrein
-  Voorzienbaar: kantoren
-  Voorzienbaar: logistiek
-  Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

-  Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
-  Niet terstond uitgeefbaar, particulier
-  Onbekend, gemeente
-  Openbare ruimte, gemeente
-  Optie, gemeente
-  Terstond uitgeefbaar, gemeente
-  Terstond uitgeefbaar, particulier
-  Uitgegeven, gemeente
-  Uitgegeven, particulier
-  Woonbebouwing, particulier



Montferland – Matjeskolk uitbreiding

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Lokale opgave is 1,85 hectare. In deze ruimtelijke verbeelding wordt dit als voorzienbaar te maken aangewezen op dit terrein.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 0,69 hectare
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels (kavels 1 t/m 4)
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Lokaal terrein gelegen in buitengebied bij kern Loerbeek. Ontsluiting en bereikbaarheid is matig, terrein ligt niet aan N-weg. Kavels hebben courante vorm. Bestemmingsplanmatig goed passend bij lokale bedrijvigheid (bouwhoogte 10 meter en milieucategorie 3.2).
Voorstel/conclusie		Kavels 1 t/m 6 voorzienbaar maken. Dit is in totaal 1,85 hectare. Dit maakt gedeeltelijke ruimtelijke afronding van het terrein mogelijk. Kavels 7-10 blijven uitgiftebaar voor ruimtevragers tot circa 3.000 m ²

Overbetuwe – De Aam Spoorallee

30

Legenda:

— Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

■ Niet terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Niet terstond uitgeefbaar, particulier

■ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

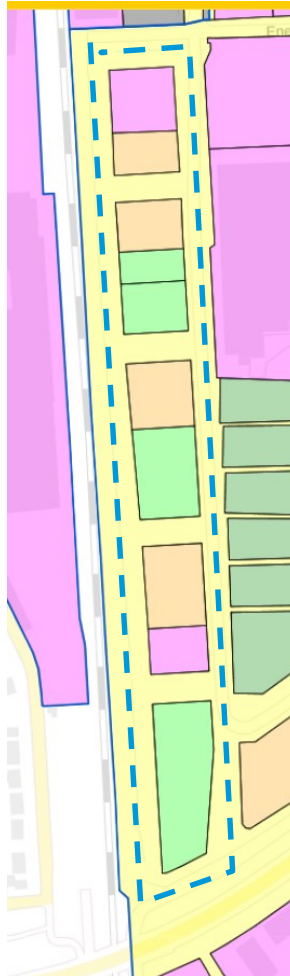
■ Terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Terstond uitgeefbaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Overbetuwe – De Aam Spoorallee

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Overbetuwe heeft op basis van de meest actuele stand van zaken in IBIS een resterende opgave van 1,90 hectare. De opgave wordt op andere terreinen voorzien.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, zie verder bij de terreinen waar voorzienbaarheid wordt gecreëerd. Op Spoorallee is sinds 2016 0,3 hectare uitgegeven.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Nee
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De kavels op Spoorallee zijn courant qua vorm. Ligging en ontsluiting en gebruiksmogelijkheden (bouwhoogte 8 meter en milieucategorie 3.1) zijn passend voor lokale bedrijvigheid. Uitstraling/beeldkwaliteit van dit deelgebied is goed. Verschillende kavels onder optie.
Voorstel/conclusie		Geen kavels aanwijzen om voorzienbaar te maken.

Legenda:

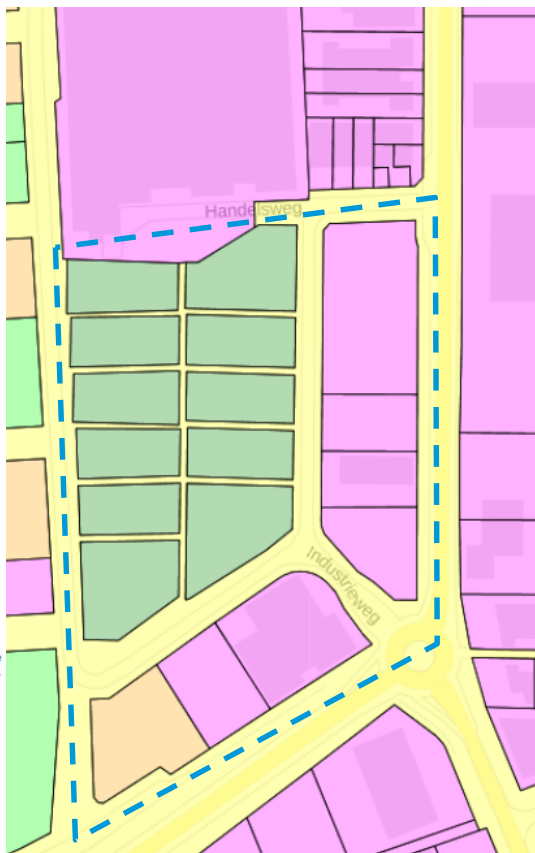
□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

- ▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein
- ▨ Voorzienbaar: kantoren
- ▨ Voorzienbaar: logistiek
- ▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

- Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
- Niet terstond uitgeefbaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier



Overbetuwe – De Aam Luxanterrein

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Overbetuwe heeft op basis van de meest actuele stand van zaken in IBIS een resterende opgave van 1,90 hectare. De opgave wordt op andere terreinen voorzien.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, zie verder bij de terreinen waar voorzienbaarheid wordt gecreëerd. Het Luxan terrein is volledig uitgegeven aan een ontwikkelaar. Een deel van de kavels, in de buitenrand van het terrein, is al verkocht en in gebruik bij eindgebruikers.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Nee
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De kavels op Luxanterrein zijn courant qua vorm. Ligging en ontsluiting en gebruiksmogelijkheden (bouwhoogte 12 meter en milieucategorie 4.1) zijn ruim voor lokale bedrijvigheid. Uitstraling/beeldkwaliteit van het terrein is goed.
Voorstel/conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Overbetuwe - Merm

34

1

Merm
145028

Legenda:

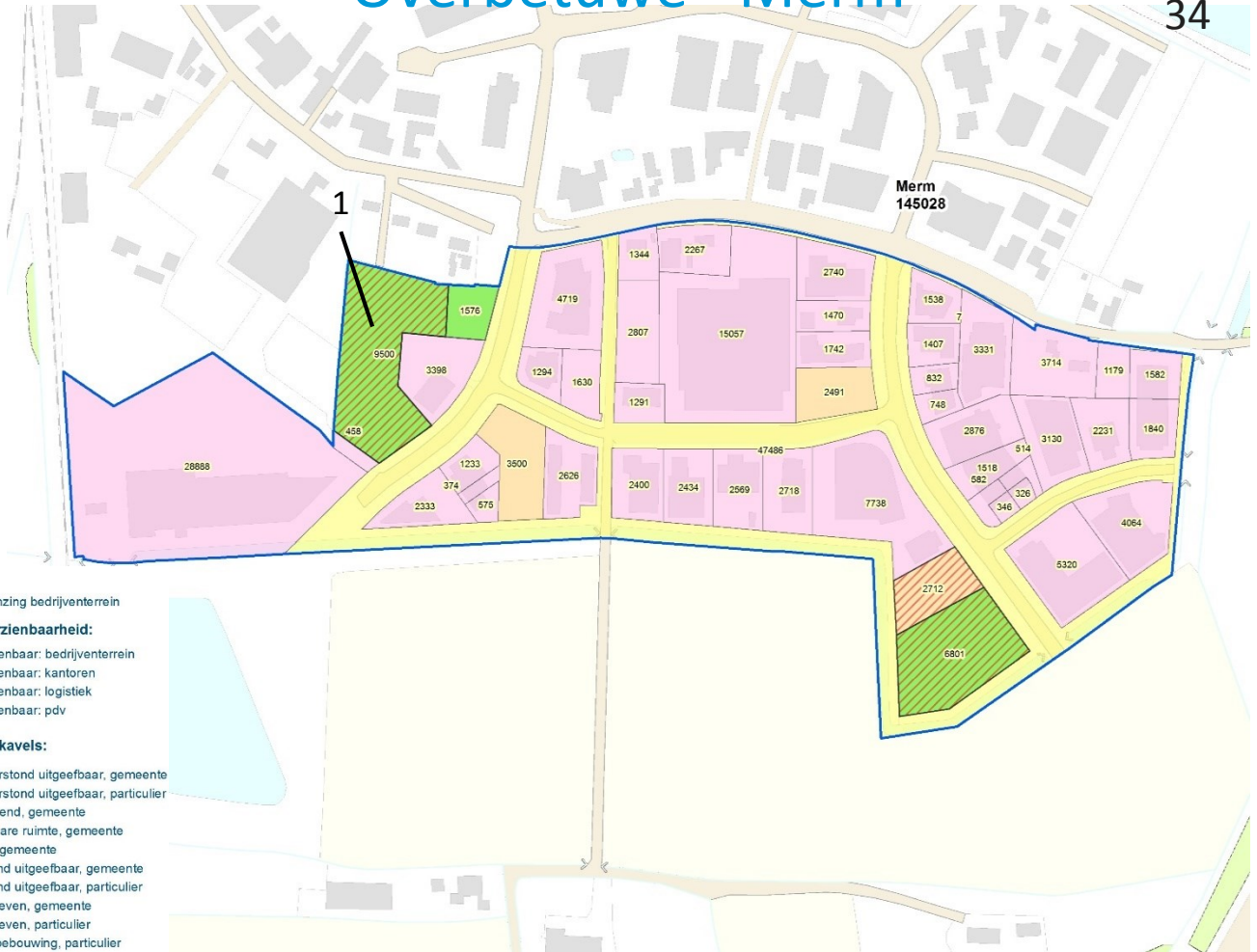
 Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

-  Voorzienbaar: bedrijventerrein
-  Voorzienbaar: kantoren
-  Voorzienbaar: logistiek
-  Voorzienbaar: pdv

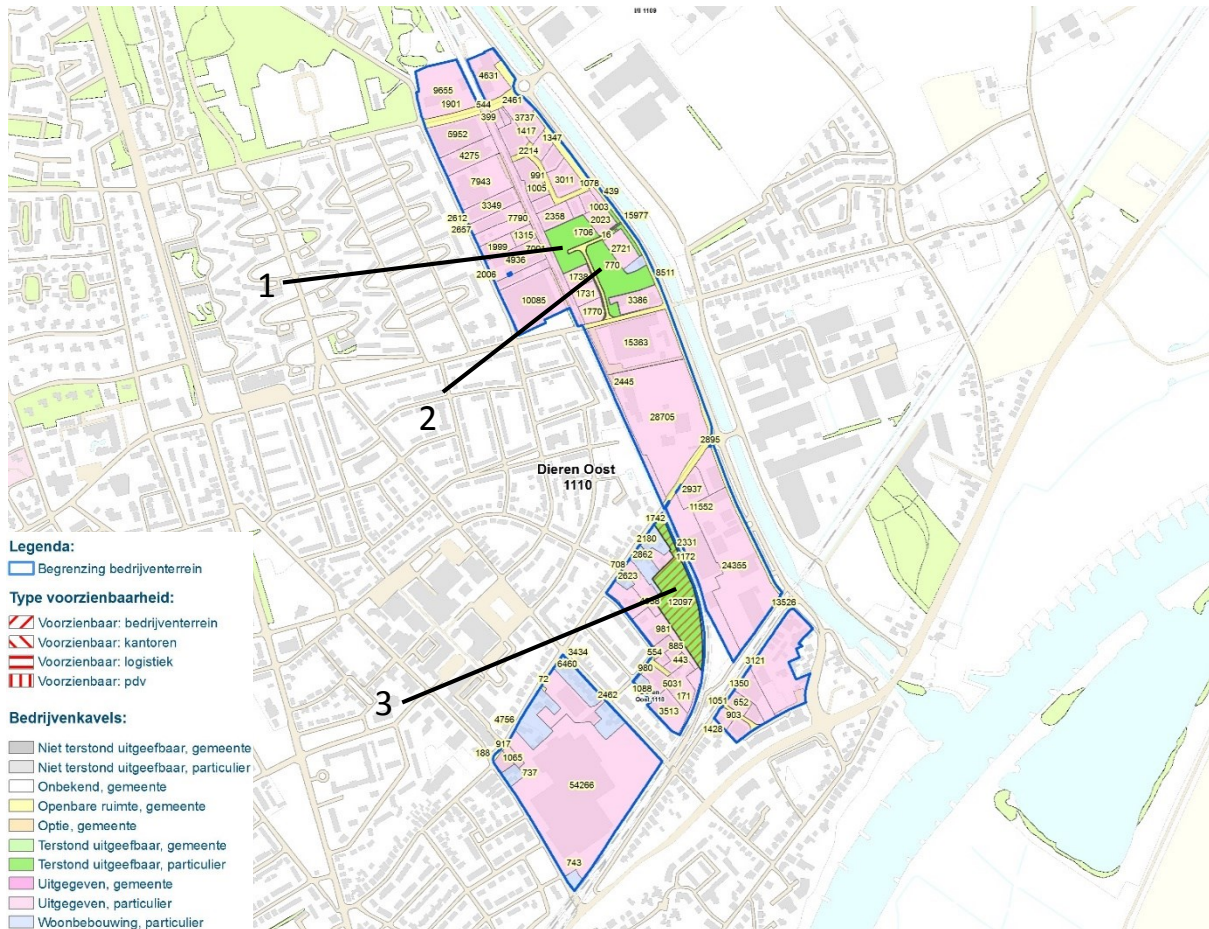
Bedrijvenkavels:

-  Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
-  Niet terstond uitgeefbaar, particulier
-  Onbekend, gemeente
-  Openbare ruimte, gemeente
-  Optie, gemeente
-  Terstond uitgeefbaar, gemeente
-  Terstond uitgeefbaar, particulier
-  Uitgegeven, gemeente
-  Uitgegeven, particulier
-  Woonbebouwing, particulier



Overbetuwe - Merm

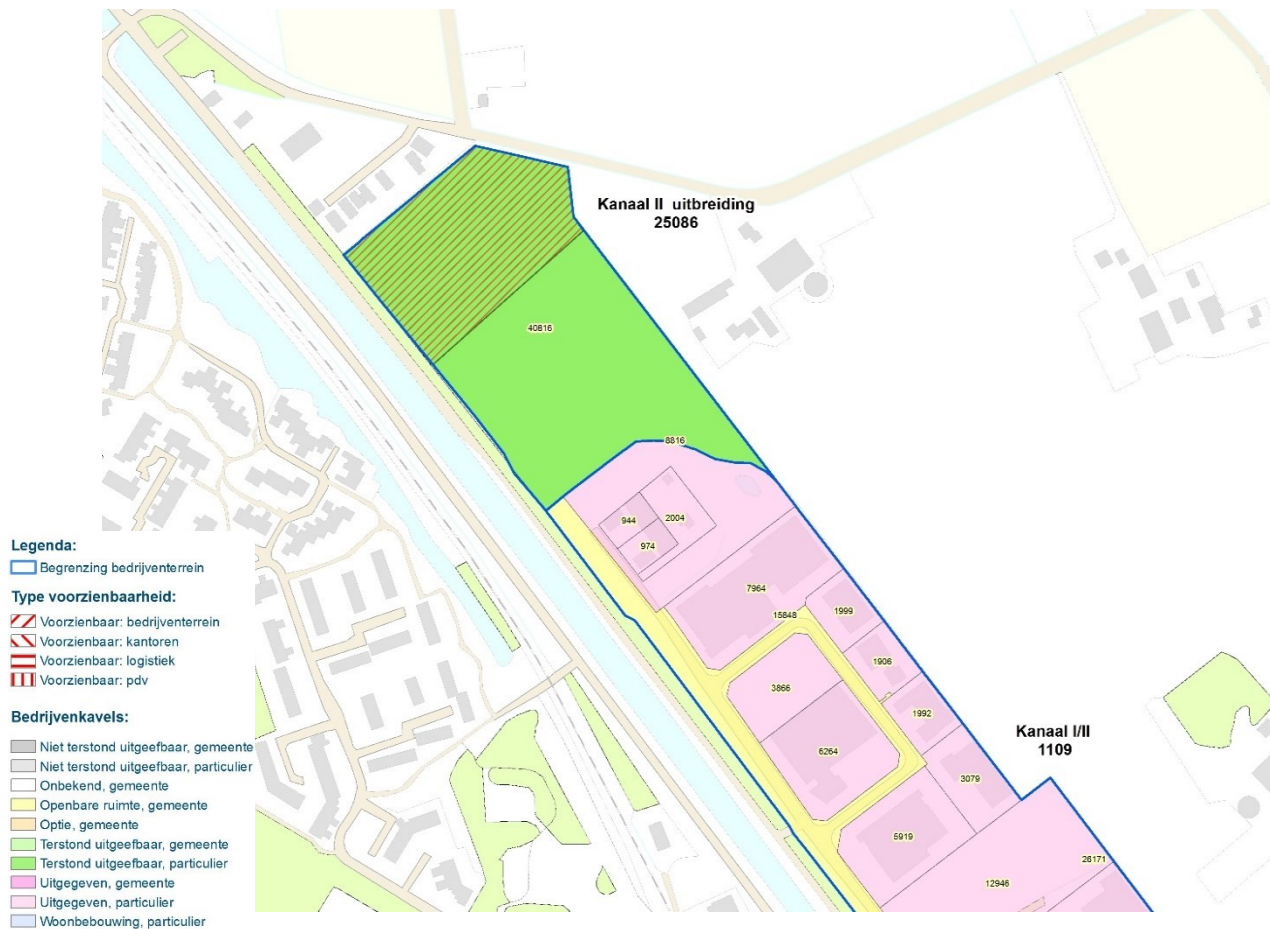
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Overbetuwe heeft op basis van de meest actuele stand van zaken in IBIS een resterende opgave van 1,90 hectare. De opgave wordt op Merm ingevuld.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, uitgifte op Merm sinds 2016 is 0,90 hectare.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja deels, door twee kavels voorzienbaar te maken. Verder verspreid liggende kavels.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Nee niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Niet alle kavels op Merm zijn courant qua vorm. Zie bijvoorbeeld kavel 1, hoewel die in twee deeltkavels iets couranter kan worden. De gebruiksmogelijkheden op het terrein zijn prima passend voor lokale bedrijvigheid (bouwhoogte 12 meter en milieucategorie 3.2). Er zijn geen zichtlocaties.
Voorstel/conclusie		Twee kavels worden geheel voorzienbaar gemaakt (in totaal 0,95 hectare). De kavel genummerd als '1' wordt gedeeltelijk voorzienbaar gemaakt. Deze kavel is totaal 11.076 m ² groot. Daarvan wordt 9.500 m ² voorzienbaar. 1.576 m ² uitgeefbare kavel resteert, zoals verbeeld.



Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Op dit terrein wil de gemeente kavel 3 (circa 1,21 hectare) voorzienbaar maken. Samen met het voorstel de overige hectares van de opgave voorzienbaar te maken op Kanaal II uitbreiding voldoet de opgave (zie verder).
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, 0,99 hectare sinds 2016. Ook na het creëren van voorzienbaarheid blijft nog aanbod over.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, het gaat om verspreide kavels.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Ja, kavel 3 is vermoedelijk vervuild.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De vermoedelijke vervuiling en de vorm waardoor de kavel lastig is te ontsluiten maken kavel 3 erg incurant.
Voorstel/conclusie		Kavel 3 voorzienbaar maken.

Rheden – Kanaal II uitbreiding

38



Rheden – Kanaal II uitbreiding

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Een deel van de totale opgave voor de gemeente (2,84 hectare) wordt hier ingevuld. De gemeente gaat voor ruimtelijke afronding. Op bedrijventerrein Dieren Oost wordt een gecombineerde kavel van circa 1,21 hectare voorzienbaar gemaakt. De resterende 1,63 hectare wordt voorzienbaar gemaakt op het meest noord-westelijke deel van Kanaal II uitbreiding, zodat ruimtelijke afronding mogelijk wordt gemaakt.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, 1,06 hectare sinds 2016. Na het creëren van voorzienbaarheid resteert nog ruim 2,5 hectare, daarmee kan nog in een groot deel van eventuele behoefte worden voorzien.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja zeer goed mogelijk.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Bouwhoogte 8 meter en maximale milieucategorie 3.2. Passend voor lokale bedrijvigheid. Er zijn ook courante kavels qua vorm te realiseren.
Voorstel/conclusie		Gedeelte van uitgeefbare kavel wordt voorzienbaar gemaakt. In totaal gaat het om 16.300 m ² zoals op de verbeelding is ingetekend.



Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Lokale opgave is 3,16 hectare. Daarin kan worden voorzien op dit terrein.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 0,37 hectare
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels (kavel 1)
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Kavels zijn groot voor een lokaal terrein. Bestemmingsplan staat bedrijven tot milieucategorie 2 (kavel 1) en 3.1 (rest van het uitgeefbaar terrein). Voor het hele terrein geldt een afwijkingsbevoegdheid voor een milieucategorie hoger. Toegestane bouwhoogte is tot 10-12 meter. De vorm van de kavels is zeer courant. Op alle (privaat) uitgeefbare kavels liggen opties (status/looptijd niet bekend). Deels zichtlocaties langs de Rivierweg.
Voorstel/conclusie		Kavel 1 en een deel van de overige uitgeefbare ruimte voorzienbaar maken (zie ruimtelijke verbeelding voor precieze voorstel). Het gedeelte dat niet als voorzienbaar te maken wordt aangemerkt, is flexibel uit te geven, bijvoorbeeld in kleinere kavels, zichtlocaties/niet zichtlocaties.

Zevenaar - de Koppeling

Legenda:

 Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

-  Voorzienbaar: bedrijventerrein
-  Voorzienbaar: kantoren
-  Voorzienbaar: logistiek
-  Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

-  Niet terstond uitgiftebaar, gemeente
-  Niet terstond uitgiftebaar, particulier
-  Onbekend, gemeente
-  Openbare ruimte, gemeente
-  Optie, gemeente
-  Terstond uitgiftebaar, gemeente
-  Terstond uitgiftebaar, particulier
-  Uitgegeven, gemeente
-  Uitgegeven, particulier
-  Woonbebouwing, particulier



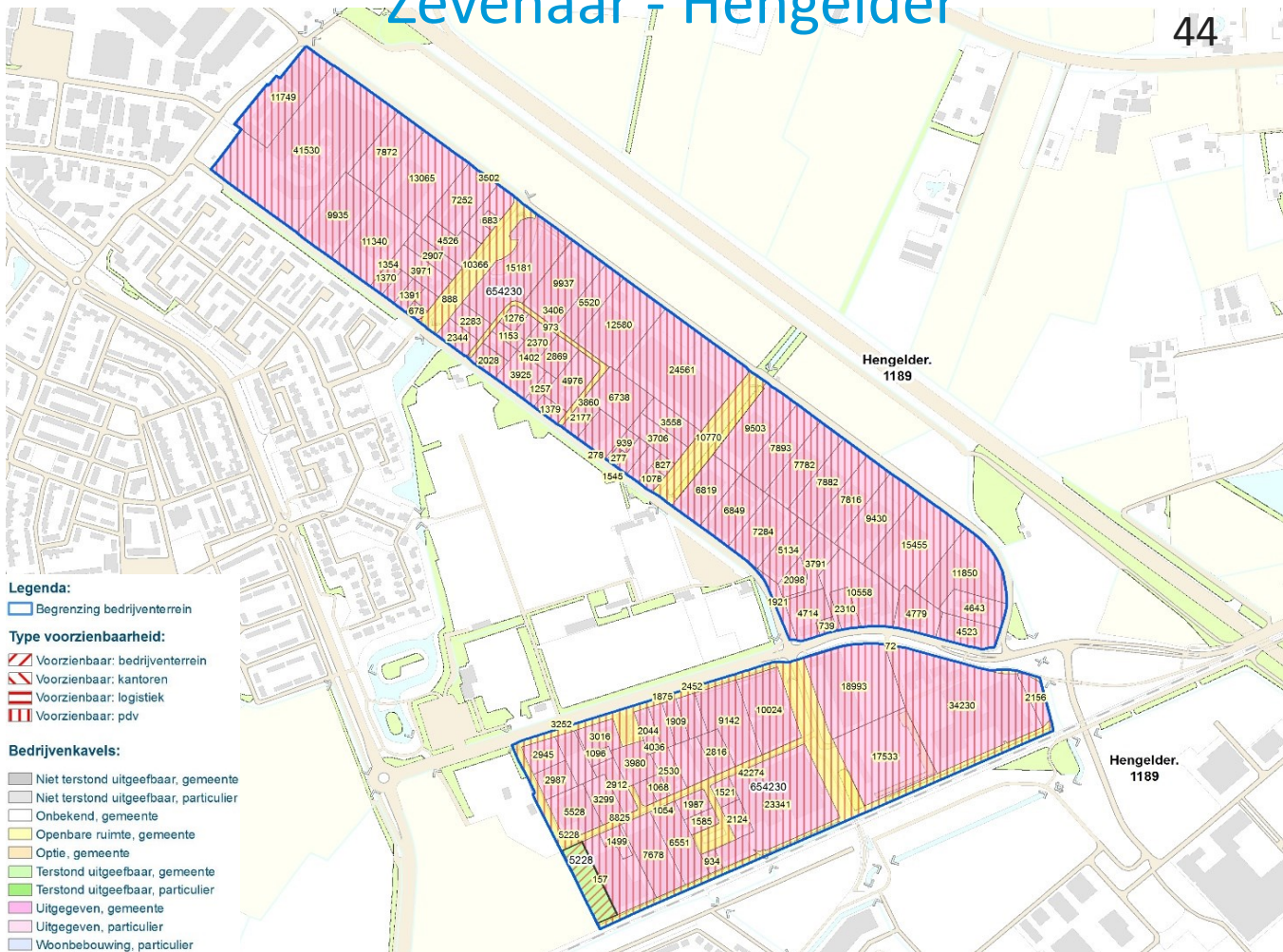
Zevenaar - de Koppeling

43

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Zevenaar heeft geen lokale opgave. De gemeente mag 5 hectare voorraad voor lokale bedrijvigheid hebben. We adviseren circa 2,49 hectare op 7Poort (kavels die qua vorm, ligging en oppervlakte te klein zijn voor de doelgroep logistiek) aan te houden daarvoor. De uitgeefbare ruimte op de Koppeling (2,38 hectare) past binnen de totale voorraad die Zevenaar mag aanhouden voor lokale bedrijvigheid.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Niet van toepassing. Het hele terrein is uitgegeven aan een ontwikkelaar, maar het grootste deel is nog niet uitgegeven aan eindgebruikers.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ja, courante kavels qua vorm en gebruiksmogelijkheden (bouwhoogte tot 10 meter en milieucategorie 3.1). Terrein heeft een nette uitstraling. Geen zichtlocaties. Direct aan oprit tot N-weg. Het terrein ligt relatief ver van Zevenaar, waardoor het natuurlijke verzorgingsgebied vooral Angerlo/Giesbeek, gemeente Doesburg en delen van Bronckhorst (Hummelo, Keppel, Drempt) beslaat.
Voorstel/conclusie		Geen kavels aanwijzen voor voorzienbaarheid. Uitgeefbare hectares passen binnen de te honoreren lokale voorraad.

Zevenaar - Hengelder

44



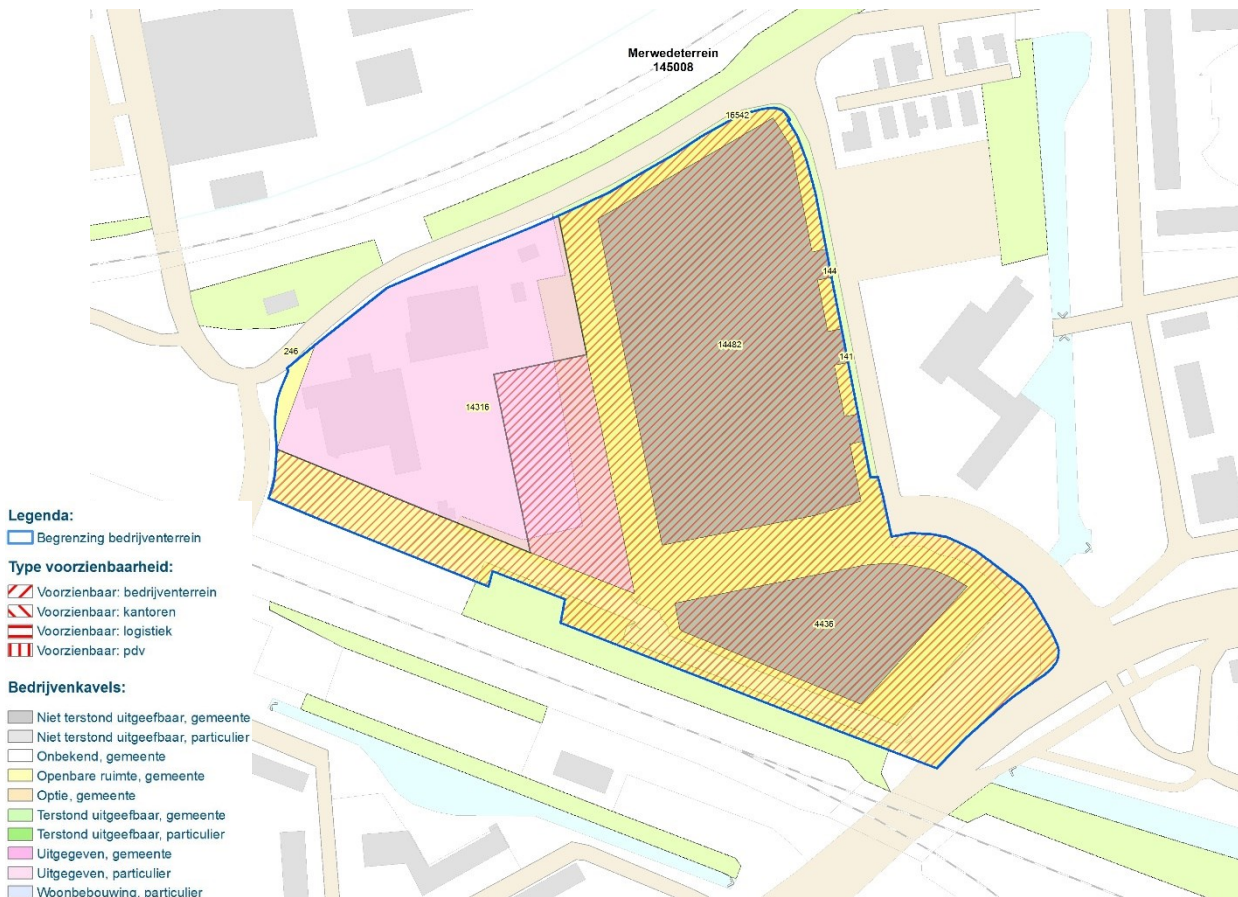
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Zevenaar heeft geen lokale voorzienbaarheidsopgave. Om ook in Zevenaar ruimte voor lokale bedrijvigheid te scheppen sluiten kavels op 7Poort die te klein zijn om grootschalige logistiek te bedienen beter aan bij de marktvraag dan de restkavel op Hengelder. Om een zo groot mogelijk deel van het regionale terrein 7Poort te kunnen inzetten voor lokale bedrijvigheid is het verstandig om de restkavel op Hengelder voorzienbaar te maken.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, de kavel op Hengelder is al enkele jaren uitgeefbaar. Hieruit blijkt weinig marktbehoefte/marktvraag.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Het gaat om een (rest)kavel van circa 0,52 hectare. De gebruiksmogelijkheden zijn marktconform (bouwhoogte 10 meter en maximale milieucategorie 3.1). De vorm maakt de kavel minder courant. De kavel is relatief diep en smal, dat bemoeilijkt uitgifte aan andere bedrijven van het naastgelegen bedrijf (voor uitbreiding bijvoorbeeld).
Voorstel/conclusie		De enige nog uitgeefbare kavel aanwijzen voor het creëren van voorzienbaarheid. Daarnaast wordt het terrein ook de onbenutte plancapaciteit aan PDV voorzienbaar gemaakt, zie voor nadere toelichting hoofdstuk PDV.

Bedrijventerreinen: regionale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

Totaaloverzicht: voorzienbaar te maken regionale bedrijventerreinen

Gemeente	<u>A:</u> Omvang aanbod regionaal 'rode locaties' volgens RPW	<u>B:</u> Te honoreren regionaal RPW	<u>A-B:</u> Opgave (boven)regionaal	<u>C:</u> Voorraad actueel incl opties (<i>IBIS provincie peildatum 12 oktober 2018</i>)	<u>C-B:</u> resterende opgave voorzienbaar	Voorzienbaar te maken op basis van ruimtelijke uitwerking
Arnhem	5	0	5 Merwedeterrein 3,4 Het Broek 1,6	3,9 Merwedeterrein 3,4 Het Broek 0,5	3,9	3,9
Beuningen	8,5	0	8,5 Schoenaker 8,5	7,69 0,47 gemeente 7,22 particulier	7,69	7,69
Duiven	11,2	0	11,2 Seingraaf 11,2	5,2 5,2 gemeente	5,2	5,2
Lingewaard	18,7	0	18,7 Agropark 9,1 Pannenhuis 9,6	Agropark: 8,92 6,31 gemeente 2,61 particulier Pannenhuis: 9,20	18,12	18,12
Zevenaar	49,6	20	29,6 7Poort 29,6	41,51 34,35 gemeente 7,16 particulier	21,51	21,51
Totaal	93	20	73	76,42	56,42	56,42

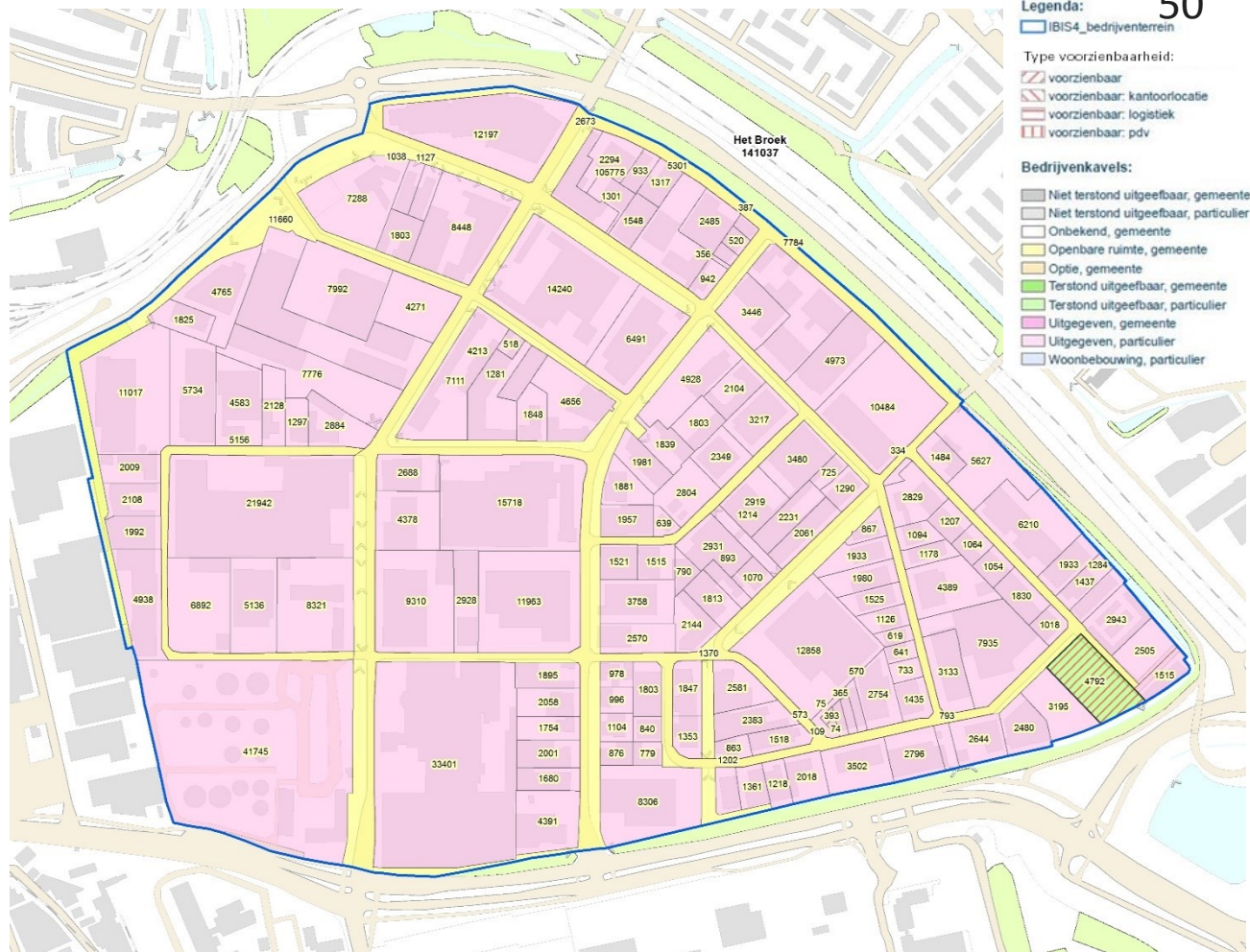


Arnhem – Merwedeterrein

49

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Arnhem moet volgens het RPW in totaal 3,4 hectare voorzienbaar maken op deze locatie. Met het voorstel in deze ruimtelijke uitwerking wordt in de opgave voldaan.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Terrein is privaat bezit. Ontwikkelaar heeft tot op heden nog niet ontwikkeld dus geen uitgifte aan eindgebruikers sinds vaststelling RPW.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, het gaat om een groot stuk aangesloten grond. Op het bestaande terrein zijn enkele bedrijven gevestigd.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Terrein ligt binnenstedelijk. Ontsluiting is daardoor voor veel bedrijven niet optimaal.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid toe t/m milieucategorie 3.1 en sluit expliciet dienstverlening uit. Het terrein is benoemd als regionaal bedrijventerrein. Gezien de binnenstedelijk ligging beoordelen we dit terrein als matig geschikt voor de doelgroep regionale bedrijvigheid.
Voorstel/conclusie		Alle kavels die nog niet uitgegeven zijn voorzienbaar maken.

Arnhem – Het Broek



Arnhem – Het Broek

51

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De totale opgave in het RPW bedroeg 1,6 hectare. Er is echter nog maar een kavel uitgeefbaar op dit terrein (circa 0,47 hectare).
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Op het Broek heeft sinds 2016 wel uitgifte (circa 1 hectare) plaatsgevonden, maar niet zoveel als op 'groene' terreinen in Arnhem.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, de kavel ligt ingesloten tussen andere, al uitgegeven kavels. De kavel ligt wel aan de rand van het terrein.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	De omvang van de kavel is relatief klein voor een regionaal bedrijventerrein. Qua vorm, milieucategorie (4.1) is de kavel wel courant, maar eerder voor een lokaal bedrijf. De kavel ligt achteraan op het terrein, maar het Broek is wel goed ontsloten via de Pleyroute.
Voorstel/conclusie		De enige nog beschikbare kavel voorzienbaar maken.

Beuningen – Schoenaker

52



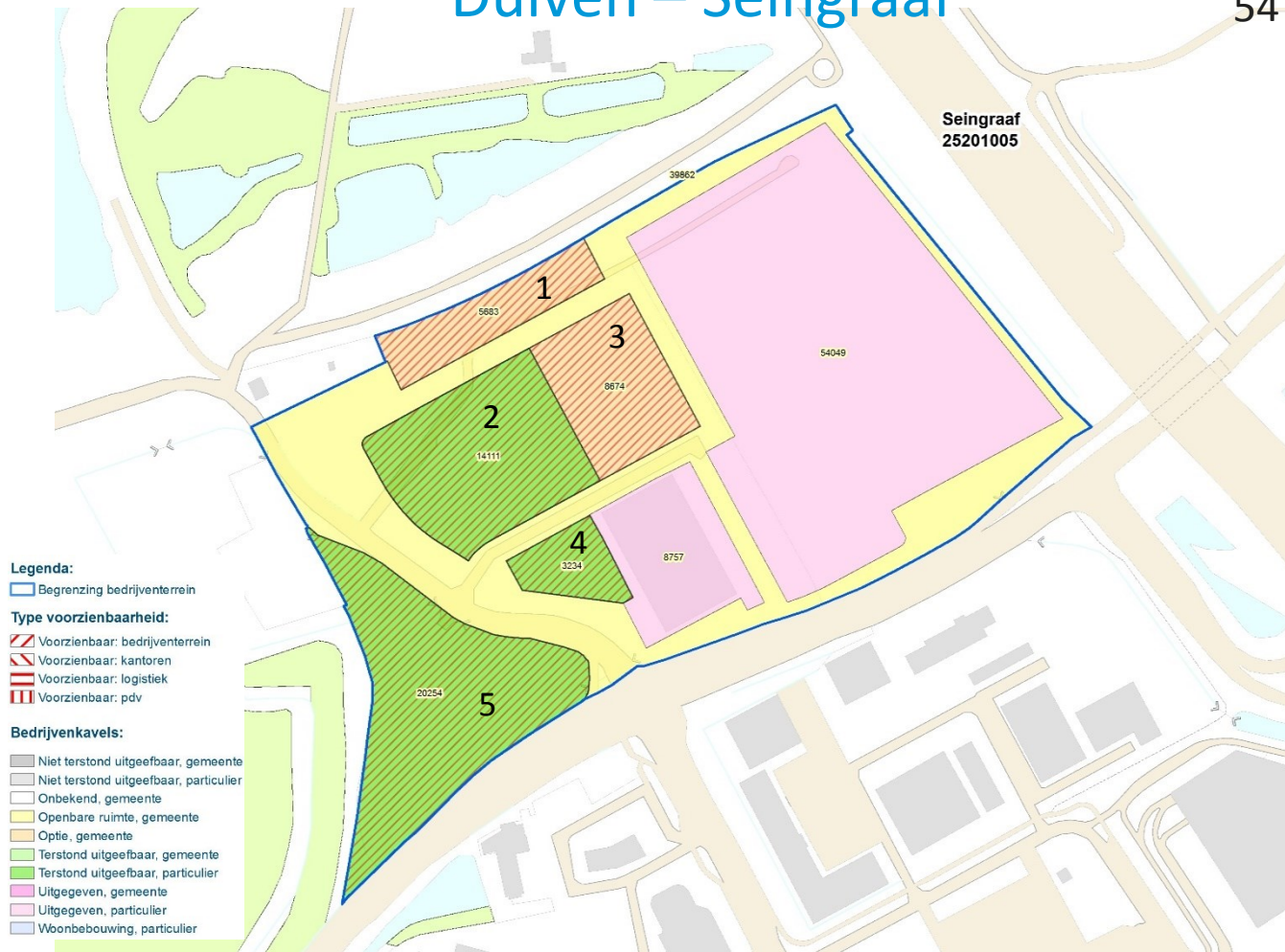
Beuningen – Schoenaker

53

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	De opgave bedraagt volgens het RPW 8,5 hectare. Op het terrein is nog circa 7,6 hectare uitgeefbaar. Beuningen mag volgens het RPW 2,1 hectare in voorraad hebben voor lokale bedrijven, maar in de gemeente zijn geen andere bedrijventerreinen met uitgeefbare hectares.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Nee, niet per se. Uitgifte sinds 2016: 0,48 ha De gemeente Beuningen heeft alleen op deze locatie nog uitgeefbare hectares. Beuningen heeft op grond van de verdeelsleutel in het RPW een lokale behoefte van 2,1 hectare.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, uitgeefbare kavels liggen verspreid over het terrein.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Ja, kavels 1,2 (particulier) en 5 (gemeente) hebben naar verwachting zeer hoge archeologische waarde.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Terrein is goed ontsloten op A73, voor regionaal terrein marktconforme bouwhoogtes (20m) en maximaal toegestane milieucategorie (3.2) . Meeste kavels zijn courant van vorm. Klein deel zichtlocatie (kavel 2). Kavel 4 ligt aan de entree van het terrein. Voor kavel 4 speelt een initiatief voor een bedrijfsverzamelgebouw, passend bij de lokale behoefte. Kavels 3 en 4 zijn in omvang ook geschikt voor lokale bedrijvigheid.
Voorstel/conclusie		Alle kavels voorzienbaar maken. Behoefte aan lokale bedrijvigheid kan (later) nog wel op het terrein worden ingevuld door bijvoorbeeld bouwregels in overeenstemming te brengen met lokale kenmerken (bouwhoogte naar maximaal 14 meter).

Duiven – Seingraaf

54



Duiven – Seingraaf

55

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave voor (boven)regionale terreinen voor de gemeente is 11,2 hectare. In totaal is nog circa 5 hectare uitgeefbaar en Seingraaf is het enige regionale terrein in de gemeente Duiven. Er is dus minder uitgeefbaar dan de totale opgave.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte tussen 1-1-2016 en oktober 2018: 0,57 hectare. In oktober 2018 is kavel 1 uitgegeven (circa 5,5 hectare). Deze kavel was al enige tijd onder optie.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels door bijvoorbeeld kavel 6 voorzienbaar te maken.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ligging en ontsluiting van terrein zijn uitstekend. Een deel van het terrein is onder optie. Status/looptijd van de opties is onbekend. Bouwhoogtes en milieucategorie zijn grotendeels courant voor een regionaal terrein (milieucategorie 3.2 en bouwhoogtes tot 12-14 meter). Kavel 1 heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter. Kavel 1,2 en 3 zijn courant qua vorm. Kavels 5 en 6 minder. Op kavel 5 zijn vier bouwvlakken ingetekend, meer passend bij lokale bedrijvigheid in omvang en bij een wat hoogwaardiger uitstraling.
Voorstel/conclusie		Alle nog uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.

Lingewaard – Agropark

56

Legenda:

□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

■ Niet terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Niet terstond uitgeefbaar, particulier

■ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

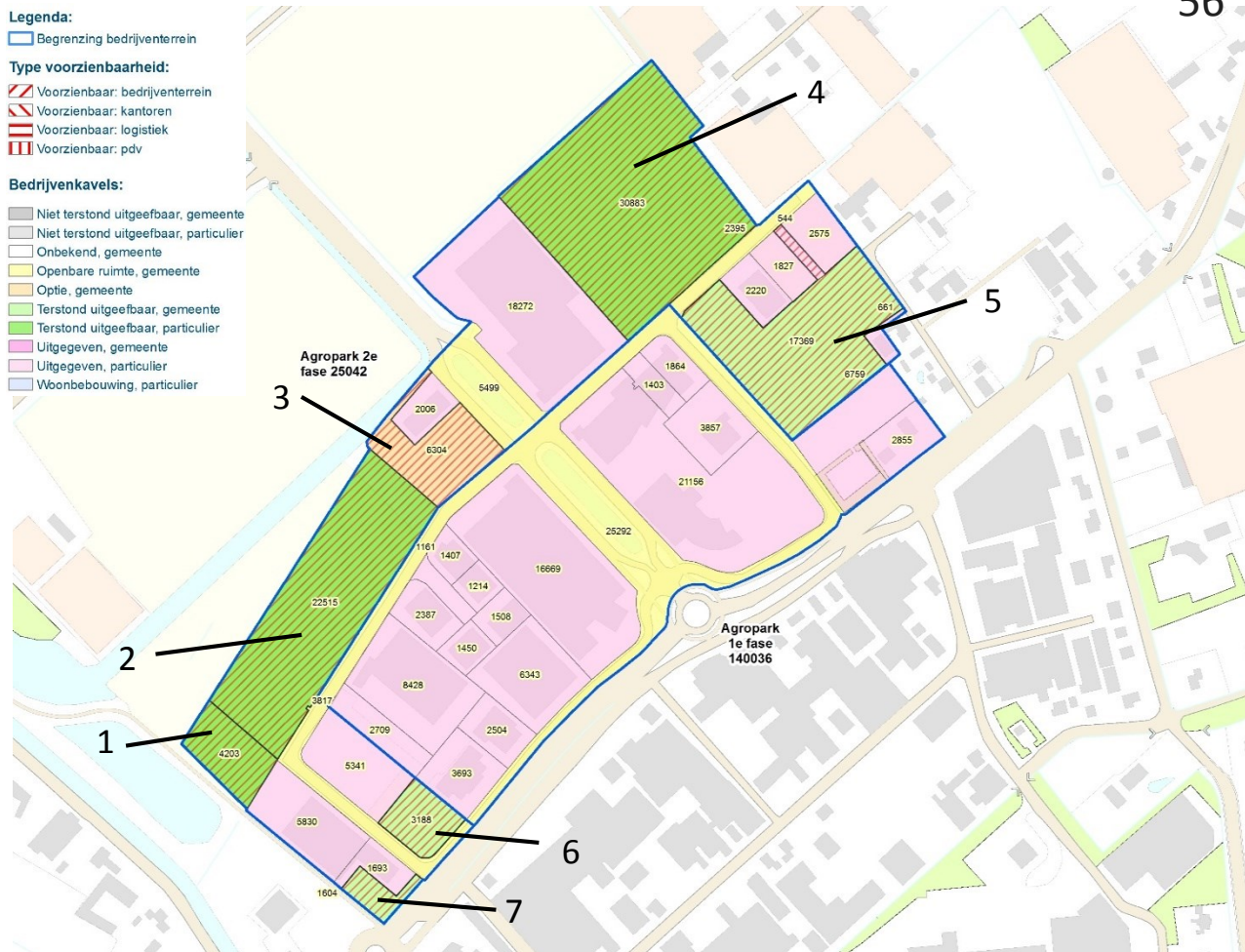
■ Terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Terstond uitgeefbaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Lingewaard – Agropark

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave is gelijk aan het totale aanbod. Dit betekent dat alle kavels als voorzienbaar zullen worden aangewezen door de gemeente.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016 is 0,18 hectare. Dit duidt op weinig marktvraag/behoefte. Doortrekken van de A15 kan mogelijk een positief effect hebben op vraag naar kavels.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels. Bijvoorbeeld door kavels 1,2 en 3 voorzienbaar te maken.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Bouwhoogtes tot maximaal 10 meter en maximale milieucategorie 3.2. Geen zichtlocaties. Bouwhoogte is minimaal voor regionaal terrein. Vorm van meeste kavels wel courant . Kavels 5 en 6 zijn alleen voor lokale bedrijvigheid van voldoende omvang. Beeldkwaliteit van het terrein is modern-gemengd. Ontsluiting van het terrein is voor regionaal is in orde, direct ontsloten op N-weg en dicht bij op- en afrit A15.
Voorstel/conclusie		Alle uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.

Lingewaard – Pannenhuis

58

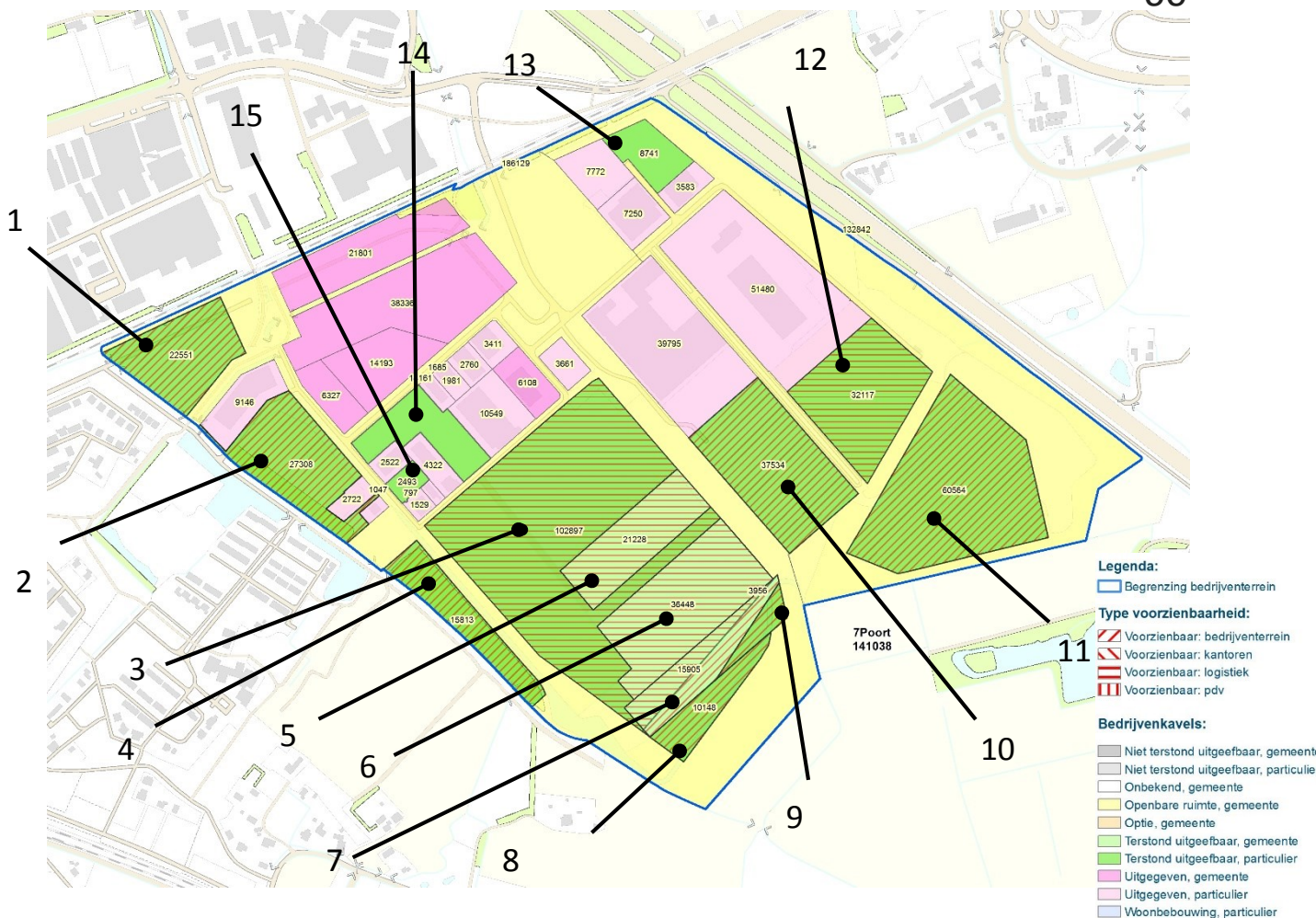


Lingewaard – Pannenhuis

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave is gelijk aan het totale aanbod. Dit betekent dat alle kavels als voorzienbaarS zullen worden aangewezen door de gemeente.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016 is 0,42 hectare. Dit duidt op weinig marktvraag/behoefte. Doortrekken van de A15 kan mogelijk een positief effect hebben op vraag naar kavels.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Nee, kavels liggen verspreid.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Bouwhoogtes tot maximaal 15 meter en maximale milieucategorie 3.2. Goed passend bij regionaal terrein. Geen zichtlocaties. Beeldkwaliteit van het terrein is modern-gemengd. Ontsluiting van het terrein is voor regionaal is in orde, direct ontsloten op N-weg en dicht bij op- en afrit A15. Alle kavels zeer courant qua vorm.
Voorstel/conclusie		Alle uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.

Zevenaar - 7Poort (zie ook detailkaart op volgende pagina)

60



Zevenaar – 7Poort detailkaart

61



Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Volddoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	In het RPW (versie oktober 2017) is opgenomen dat 20 hectare op 7Poort op 'groen' staat voor de specifieke doelgroep XXL logistiek, mits de ontsluiting op de A12 gerealiseerd wordt. Mocht de ontsluiting niet worden gerealiseerd kan het deze groene status verliezen. Bij het actuele aantal uitgeefbare hectares (41,51) betekent dit dat nog 41,51-20=21,51 hectare aangewezen moet worden voor voorzienbaarheid. Daarnaast mag Zevenaar 5 hectare lokale voorraad hebben. Op dit moment is alleen op De Koppeling (2,38 ha) en Hengelder (incourante restkavel van 0,53 ha) nog ruimte uitgeefbaar. Enkele kavels op 7Poort die te klein zijn voor de doelgroep XXL logistiek zouden daarom kunnen worden aangemerkt om in de lokale behoefte te voorzien. Dit is uitgewerkt in dit voorstel (zie onder voorstel/conclusie).
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 8,10 hectare
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, een groot deel van het terrein is nu nog in gebruik als agrarisch gebied. Kavel 1 is in gebruik als sportveld voor naastgelegen Liemers college.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet bekend
Markt-technische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Bouwhoogtes (14-20m) en milieucat. (4.2) zijn zeer courant voor bovenregionale bedrijvigheid en grootschalige logistiek. Niet alle uitgeefbare kavels zijn qua vorm en omvang geschikt voor grootschalige logistiek. Terrein heeft geen zichtlocaties. Ligging en ontsluiting zijn nu matig, zeker voor doelgroep logistiek en zwaardere bedrijvigheid. Een nieuwe geplande afrit op de A12 (Zevenaar Oost) maakt ligging en ontsluiting uitstekend. Uitgifte laatste jaren laat redelijke marktvraag zien.
Voorstel/conclusie		Sinds 2016 is circa 3,2 hectare per jaar uitgegeven (8,10 hectare/2,5 jaar). Bij gelijkblijvend uitgiftetempo duurt het nog circa 13 jaar voor het volledige terrein is uitgegeven. Het is aannemelijk dat de nieuwe afrit het uitgiftetempo zal versnellen, maar het effect daarvan is op voorhand moeilijk in te schatten. Een voorraad van 20 hectare kan voor ruim 6 jaar voorzien in de behoefte. Voorstel voor creëren voorzienbaarheid en voorzienbaarheid voor XXL logistiek voor 7Poort is als volgt: • Kavels 1,2 en 4 : kavels zijn niet geschikt voor doelgroep grootschalige logistiek. Voorzienbaar maken • Kavel 3 (deels), kavel 7 (deels) en kavels 8 en 9 voorzienbaar maken conform ruimtelijke verbeelding. • Het deel van kavels 3 en 7 dat niet voorzienbaar is gemaakt in de verbeelding, <i>plus kavels 5 en 6</i> is in totaal 16,8 hectare groot. Dit wordt voorzienbaar gemaakt voor XXL logistiek (arcering 'voorzienbaarheid logistiek'). Samen met de 3,2 hectare van kavel 12 wordt dan 20 hectare voorzienbaar gemaakt voor XXL logistiek. • Voorzienbaarheid creëren voor kavels 8, 9, 10 en 11. • Kavels 13,14 en 15 (samen 2,49 hectare): Deze kavels zijn vanwege vorm, beperkte oppervlakte en de ingesloten ligging niet geschikt om voorzienbaar te maken voor XXL logistiek, maar wel geschikt voor lokale bedrijvigheid. Behouden voor lokale bedrijvigheid en bestemmingsregels daarmee in overeenstemming brengen (bouwhoogte maximaal 10-14 meter en milieucategorie 3.2).

Kantoren

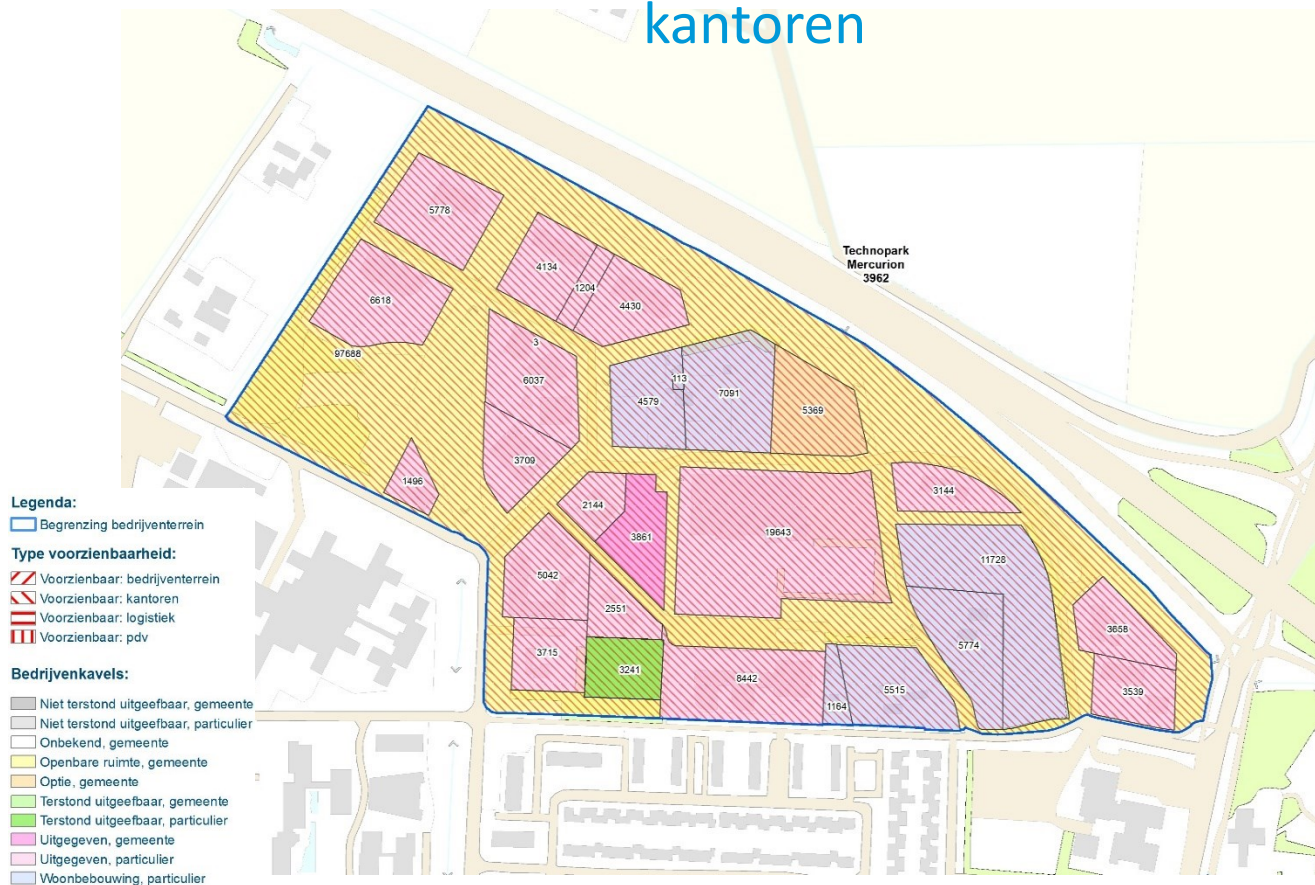
Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit

Kantoren – opgave per gemeente

Gemeente	Opgave volgens RPW	Locatie(s)
Arnhem	5.000-10.000 m ² behouden	IJsseloord II
Zevenaar	Functie volledig voorzienbaar maken	Mercurion

Beschrijving/beoordeling Stec Groep	
Voorstel/conclusie	De ruimtelijke uitwerking voor kantoren op bovenstaande locaties is alleen van toepassing op onbenutte plancapaciteit.

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren



Zevenaar - Mercurion

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Ja, volgt afspraken in het RPW.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Ja, uitgifte sinds 2016: 0,25 hectare (exclusief kavel 3).
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, enkel kavel 2 is (bijna) niet meer te ontsluiten waardoor afronding op die plek mogelijk is
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Kavel 3 is al uitgegeven aan naastgelegen sportschool. Kavel 2 is (bijna) niet meer te ontsluiten, courantheid daarom zeer laag. Kavel 1 is onder optie. Courante kavel.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Kavel 3 is al uitgegeven aan een sportschool, het realiseren van de functie kantoor is daarmee niet op korte termijn logisch. Kavel 2 is slecht ontsloten waardoor de kavel niet courant voor een kantoorfunctie. Terrein is verder geschikt voor bedrijven tot en met hindercategorie 2.
Voorstel/conclusie		Onbenutte plancapaciteit voor kantoren voorzienbaar maken.

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren

Legenda:

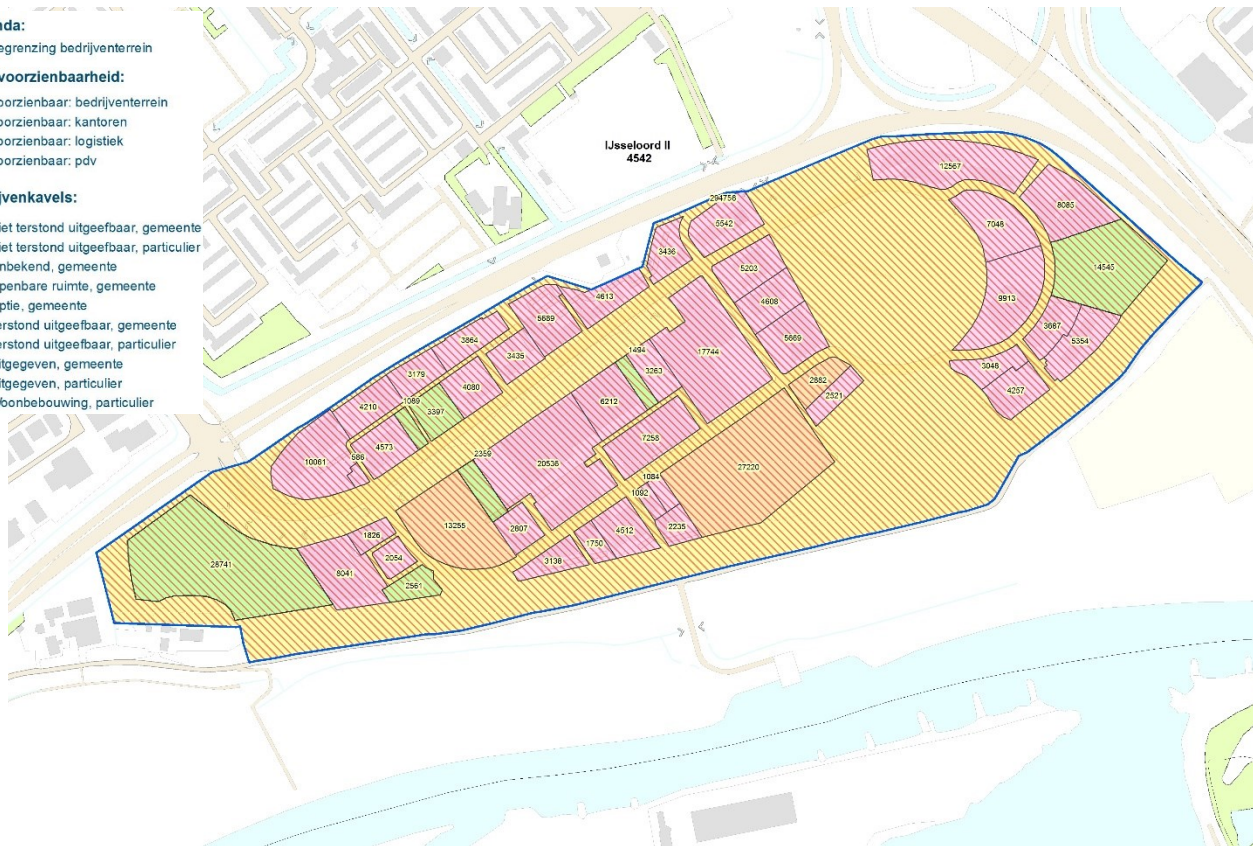
□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

- ▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein
- ▨ Voorzienbaar: kantoren
- ▨ Voorzienbaar: logistiek
- ▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenskavels:

- Niet terstond uitgiftebaar, gemeente
- Niet terstond uitgiftebaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgiftebaar, gemeente
- Terstond uitgiftebaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier



Arnhem – IJsseloord II

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Ja, volgt afspraken in het RPW. <i>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. Deze kan in feite in het hele gebied worden gerealiseerd.</i>
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Niet per se: uitgifte sinds 2016: 1,68 ha. Maar door maximering op te nemen voor geheel IJsseloord II zal de kavel/plek die markttechnisch het meest aantrekkelijk voor de functie kantoor is, ook op die plek worden ontwikkeld.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, in potentie kan op de lege kavels in het midden van locatie een diversiteit aan functies landen. Aan de randen ligt nog plancapaciteit die kan worden beperkt in functie. Op IJsseloord II geldt een zeer ruime bestemming voor alle kavels: PDV, kantoren en bedrijven.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	De functie kantoor is al op de locatie gevestigd, die mogelijk later willen uitbreiden. Het specifiek toewijzen vierkante meters ontwikkelcapaciteit voor de functie kantoor aan een specifieke (lege) kavel is dan ook niet logisch en/of uitvoerbaar.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ja. De locatie is goed ontsloten en heeft zich reeds bewezen als kantoorlocatie.
Voorstel/conclusie		Hele terrein voorzienbaar maken voor wat betreft de onbenutte plancapaciteit.

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV)

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit

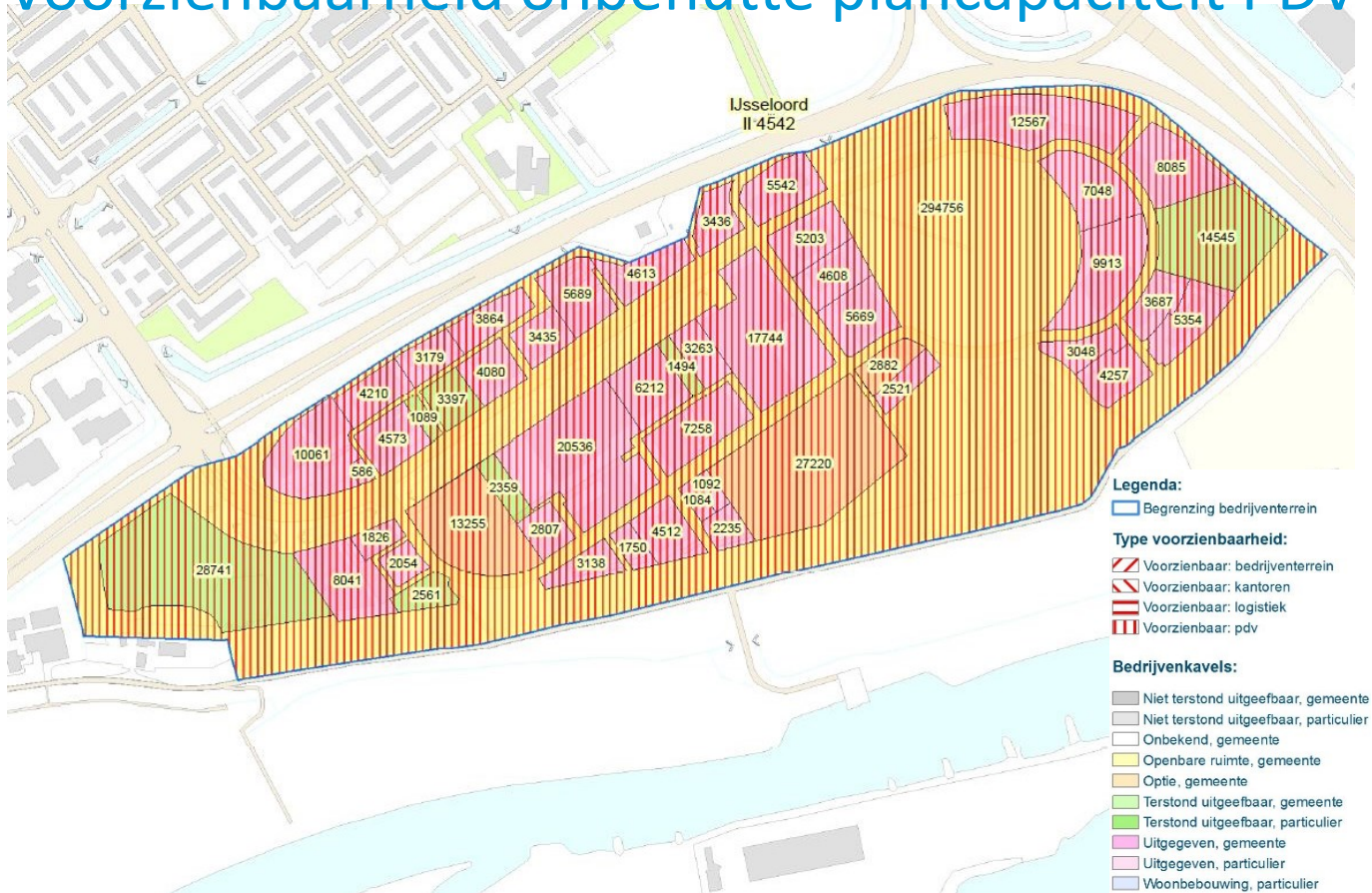
PDV – opgave per gemeente

Gemeente	Opgave volgens RPW*	Locatie(s)
Arnhem	26.000 m ²	IJsseloord II
Druten	347.000 m ²	Westerhout, Westerhout-Zuid en Klepperheide
Zevenaar	9.500 m ²	Hengelder

*Op elk terrein wordt de totale onbenutte plancapaciteit voorzienbaar gemaakt. Die kan afwijken van de opgave volgens het RPW.

Beschrijving/beoordeling Stec Groep	
Voorstel/conclusie	De ruimtelijke uitwerking voor PDV op bovenstaande locaties is alleen van toepassing op onbenutte plancapaciteit. De mogelijkheid om vestigingen tot 1.500 m ² wvo te realiseren blijft op verzoek van de regio bestaan, conform hetgeen in het RPW is overeengekomen.

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Druten – Westerhout-Zuid

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

Legenda:

■ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

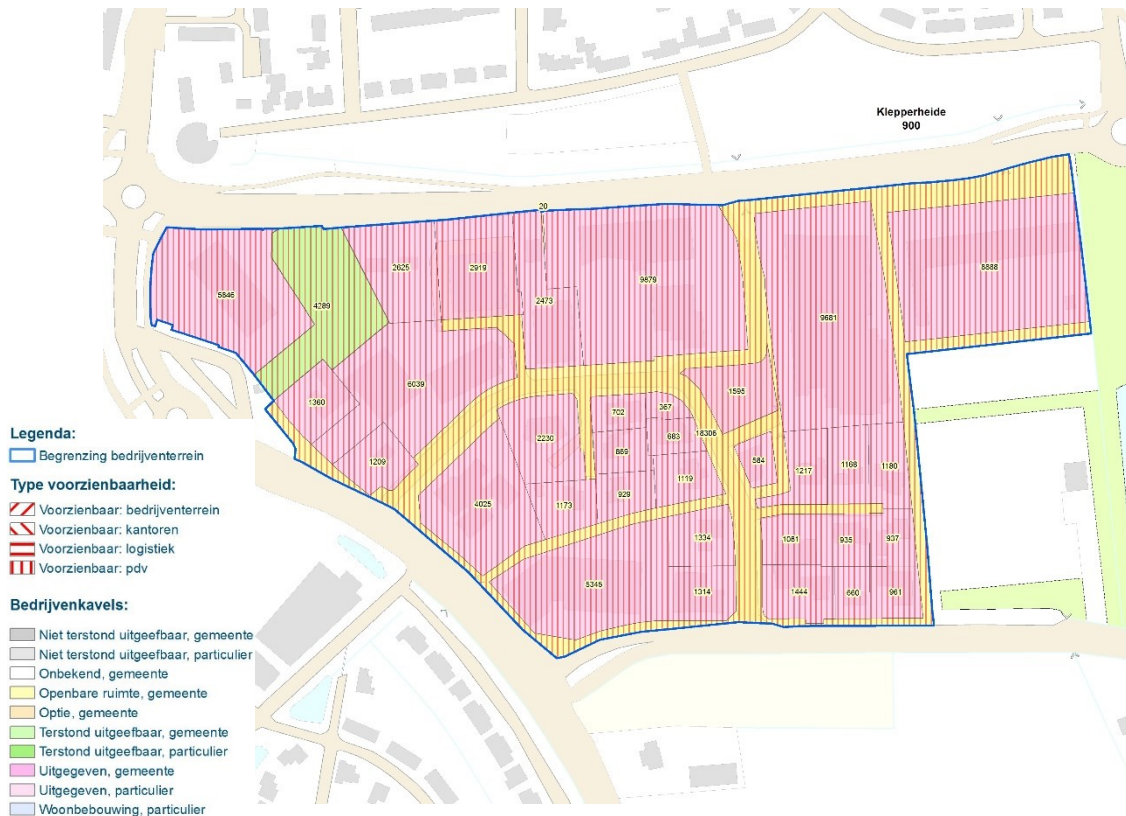
- Voorzienbaar: bedrijventerrein
- Voorzienbaar: kantoren
- Voorzienbaar: logistiek
- Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

- Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
- Niet terstond uitgeefbaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier



Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

