Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen 2022

Ontwikkelingen op werklocaties in de periode januari 2021 tot juli 2022

Opdrachtgever: Platform Productieve Regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 1 december 2022

Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen 2022

Ontwikkelingen op werklocaties in de periode januari 2021 tot juli 2022

Opdrachtgever: Platform Productieve Regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 1 december 2022

ECORYS

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
Bedrijventerreinen 3
Kantoren 5
Detailhandel 6

1 Inleiding 8
1.1 Tweejaarlijkse monitoring 8
1.2 Achtergrond: Regionale ontwikkelingen 8
1.3 Doelstellingen van het RPW 8
1.4 Leeswijzer 9

2 Bedrijventerreinen 10
2.1 Inleiding 10
2.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode 10
2.3 Bestaande bedrijventerreinen en nieuwe ontwikkelingen 14
2.4 Herstructurering en transformatie 17
2.5 Economie koers GMR 2040 19
2.6 Conclusies en aanbevelingen 21

3 Kantoorlocaties 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Stand van zaken per locatietype 26
3.3 Vraag-aanbod confrontatie 29
3.4 Conclusies en aanbevelingen 31

4 Detailhandel 33
4.1 Inleiding 33
4.2 Reguliere detailhandel 34
4.3 Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV) 34
4.4 Conclusies en aanbevelingen 37

Bijlage 39
Afspraken ten aanzien van bedrijventerreinen 39
Kantoren 41
Detailhandel 42

Samenvatting

Bedrijventerreinen

Het aanbod op bedrijventerreinen loopt fors terug

Net als bij de vorige monitoring is in de periode vanaf 1 januari 2021 tot 1 juli 2022 meer uitgegeven (97 ha) dan volgens de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag (27 ha) verwacht mag worden. Door deze hoge uitgifte neemt de beschikbare ruimte af, wat op termijn een belemmering kan vormen voor het waarmaken van de regionale economische ambities. De uitgifte heeft vooral plaatsgevonden op logistieke bedrijventerreinen (waarvan ruim de helft XXL-logistiek) en het klassiek-gemengd werkmilieu. De laatste is inclusief lokale bedrijventerreinen en uitgifte van Nijmegen Ressen ten behoeve van perifere detailhandel.

Voortgang plannen in de 1e tranche van de ontwikkelruimte

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is afgesproken dat de additionele ontwikkelruimte van 120 ha in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen. In het eerste kwartaal van 2021 zijn zes ingediende plannen positief beoordeeld.

Uit de monitoring van de voortgang van deze plannen blijkt dat vier van de zes plannen volgens planning of met een kleine vertraging een stap verder richting ontwikkeling gebracht zijn. Ontwikkeling van de andere twee plannen, te weten Agropark III en DocksNLD, wordt om verschillende redenen heroverwogen. Dit betekent mogelijk dat niet alle ruimtevraag vanaf 2024 kan worden gefaciliteerd. De gekozen verdeling in tranches heeft, mede vanwege de krapte op de markt, niet geleid tot concurrentie tussen gemeenten.

Netcongestie zorgt voor vertraging van nieuwe ontwikkelingen en verduurzaming

Verschillende nieuwe ontwikkelingen, waaronder enkele plannen in de 1ste tranche van de ontwikkelruimte in het RPW, lopen vertraging op of dreigen vertraging op te lopen door te weinig capaciteit op het elektriciteitsnet. Op verschillende plekken verdraagt het huidige energienet geen aansluitingen van nieuwe bedrijven of duurzame opwek, zoals zonnepanelen, in de mate waarin dit gevraagd wordt.

Bij beoordeling van de 2de tranche van de ontwikkelruimte en in het volgend RPW moet de capaciteit en beschikbaarheid van het elektriciteitsnet daarom onderdeel zijn van het beoordelings-kader. Met netbeheerder Liander is reeds de afspraak gemaakt dat zij vroegtijdig gekend worden bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelplannen voor bedrijventerreinen. Deze aanpassingen zullen ook in een volgend RPW verwerkt moeten worden.

Andere belangrijke aanvullende aandachtspunten zijn de beschikbare stikstofruimte en toetsing aan provinciaal beleid om strijdigheid daarmee te voorkomen.

De economische koers GMR 2040 geeft nieuwe richting aan regionale beleidsdoelen

In de Economische koers GMR 2040 worden de economische ambities van de Groene Metropoolregio (GMR) uitgewerkt aan de hand van zes leidende principes[1], die vragen om keuzes over het faciliteren van de ruimtevraag. Daarbij moeten de clusters Energy, Hightech en Health (en de crossover met Food) en ondernemers uit de regio centraal staan. Omdat vanwege de schaarse ruimte niet zonder meer in alle ruimtevraag kan worden voorzien door bedrijventerreinen uit te breiden, is zorgvuldig(er) ruimtegebruik noodzakelijk: selectief vestigingsbeleid voeren, dat gericht is op kansrijke clusters, ondersteunende logistiek en ondernemers uit de regio en, naast uitbreiding van bedrijventerreinen, sterker inzetten op optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande terreinen.

Aanbevelingen

- Zorg ervoor dat de plannen in de 1e tranche ontwikkeld worden en dat gemeenten daarbij aan blijven sluiten bij de regionale doelgroepen, zoals uitgewerkt in het advies over beoordeling en verdeling de 1e tranche. Dit is cruciaal om ook in 2030 (en daarna) ondernemers uit de regio te faciliteren en voldoende ruimte voor werkgelegenheid te kunnen bieden.
- Neem de leidende principes en keuzes die volgen uit de Economische koers GMR 2040 als richtlijn op in het RPW op het moment dat het RPW geactualiseerd wordt. Zorg tevens voor afstemming van de resultaten van de ruimtelijke uitwerking van de Economische koers GMR 2040 met de gebiedsuitwerkingen in de Verstedelijkingsstrategie.
- Start in januari 2023 met de beoordeling van plannen voor de 2e tranche van de ontwikkelruimte. Hiervoor wordt een separaat procesvoorstel opgesteld. Daarin worden de aanvullende aandachtspunten (netcapaciteit, stikstof en provinciaal beleid) meegenomen als beoordelingsthema. De locaties die hieruit resulteren worden overgenomen in de Verstedelijkingsstrategie.
- Uitgifte van nieuwe terreinen alleen levert onvoldoende ruimte op. Naast de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van bedrijventerreinen, is het daarom noodzakelijk om als regio - samen met Provincie Gelderland en het Rijk - werk te maken optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Het onderzoek naar de kansen hiervoor is medio 2022 opgestart in opdracht van Provincie Gelderland. Met de resultaten daarvan gaat de Provincie in gesprek met regio's en gemeenten met het doel hier vervolgens samen mee aan de slag te gaan.

  Optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen kent verschillende vormen. Dit kan in de vorm van een kwaliteitsimpuls, door actief te sturen op *het juiste bedrijf op de juiste plek*, door planologische mogelijkheden beter te benutten en door verdichting en intensivering. Er zijn verschillende manieren om hier op bestaande bedrijventerreinen uitvoering aan te geven, zoals:
  - Selectief zijn bij de uitgifte van nog beschikbare kavels, bijvoorbeeld door voorwaarden te stellen aan duurzaamheid of het type bedrijvigheid en de herkomst van het bedrijf.
  - Ongewenste functies uitfaseren door een aangekondigde bestemmingswijziging. Denk hierbij aan lagere milieucategorieën op een hmc[2]-locatie, (perifere) detailhandelsvestigingen buiten de daarvoor aangewezen locaties en vestiging van XXL-logistiek buiten de daarvoor aangewezen clusters[3].
  - De overgang naar het Omgevingsplan en ook het Didam-arrest bieden hiertoe mogelijkheden.

---

1 Zie paragraaf 2.5 voor nadere toelichting.

2 Hogere milieucategorieën. Zie voor meer informatie: https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/

3 Provincie Gelderland laat de mogelijkheden voor XXL-logistiek in bestemmingsplannen buiten de daarvoor aangewezen clusters samen met de meest kansrijke locaties voor herstructurering in beeld brengen.

- Actief grondbeleid door scherp te zijn op leegstaand of leegkomend vastgoed en een actieve rol aan te nemen bij de herontwikkeling daarvan.

De aanpak van bestaande bedrijventerreinen is geen eenvoudige opgave en vergt een flinke investering en capaciteit van gemeenten. Ondersteuning vanuit regio, provincie en Rijk is daarom onmisbaar.

Kantoren

Het beeld op de kantorenmarkt is vrijwel onveranderd

De situatie op de kantorenmarkt is vrijwel gelijk aan de situatie die in het RPW 2021-2024 beschreven wordt. Op basis van de geactualiseerde vraag-aanbodconfrontatie constateren we dat:

- Er op centraal stationslocaties te weinig aanbod is om de verwachte vraag tot en met 2030 te kunnen huisvesten.
- Op toekomstbestendige kantoorparken is nog steeds sprake van een kwalitatieve mismatch. Hier is een tekort aan courant aanbod, terwijl er nog voldoende incourant aanbod is. Als dat geschikt gemaakt kan worden, kan de vraag naar kantoorparken tot en met 2030 hier een plek vinden.
- Op overige kantoorparken en in kantoren op bedrijventerreinen is nog steeds sprake van een overaanbod.

De bevindingen van het onderzoek van Cushman & Wakefield naar verborgen leegstand in kantoren in Gelderland sluiten aan bij de bevindingen van deze monitor en bij de afspraken in het RPW[4].

De koers in de Verstedelijkingsstrategie GMR en regio Foodvalley en bijbehorende Economische koers GMR 2040 hebben ook een uitwerking op kantoorlocaties. Dit is terug te zien in de uitwerking van plannen voor verdichting van wonen en werken rondom ov-knooppunten, de thematisering van kantoorlocaties, ruimte voor kleinschalige kantoorruimte in gemengde woon-werkgebieden en verdergaande campusontwikkeling.

Een belangrijk aandachtspunt, dat met name rondom de ov-knooppunten speelt, is het borgen van kantoorruimte in gemengde gebiedsontwikkelingen. Nog te vaak verliest de geplande ruimte voor werken het van woningen.

De afspraken in het RPW blijven overeind

De afspraken in het RPW richten zich op het creëren van balans op de kantorenmarkt, oftewel er moet voldoende ruimte geboden worden op de locaties waar vraag naar is. De afspraken in het RPW beschrijven dat op centraal stationslocaties en andere ov-knooppunten meer ruimte gerealiseerd moet worden en dat de kantoren op toekomstbestendige kantoorparken geschikt gehouden of gemaakt moeten worden. Voor kantoren op bedrijventerreinen en overige kantoorparken wordt juist ingezet op transformatie naar een bredere bedrijfsfunctie of woningen.

Aanbevelingen

De bevindingen van de monitor leiden tot de aanbeveling om de huidige afspraken in het RPW die betrekking hebben op kantoren voort te zetten.

---

4 Onderzoek verborgen leegstand kantoren, Cushman & Wakefield (2022)

Deze aanbeveling vraagt van de gemeenten Arnhem en Nijmegen inzet op meerdere fronten. In de centraal stationsgebieden en op toekomstbestendige kantoorlocaties is behoefte aan meer geschikte kantoorruimte, terwijl in op andere kantoorlocaties deprogrammering noodzakelijk is. Vraag daarom de gemeenten met formele kantoorlocaties (gemeenten Arnhem en Nijmegen) deze opgaven op te nemen in de herziening van hun kantorenbeleid en daarmee in toekomstige ontwikkelplannen. Zorg er daarbij voor dat bij de gunning van ontwikkelingen in de kantoorgebieden rondom ov-knooppunten een minimum vierkante meters kantoorruimte is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Detailhandel

De detailhandelsmarkt ontwikkelt zich zoals verwacht

De marktinzichten anno 2022 bevestigen het functioneren van de regionale detailhandelsstructuur. Er is daarom voor uitvoering van deze monitor geen aanleiding de marktruimteberekeningen (vraag en aanbod) in het RPW te herzien. De monitor richt zich voor het onderdeel detailhandel daarom op de mate waarin afspraken in het RPW zijn uitgevoerd.

De regio heeft PDV-locatie Centerpoort/Nieuwgraaf in Duiven in het RPW aangewezen als (boven)regionaal concentratiegebied voor perifere detailhandel. Gemeente Duiven heeft de wens uitgesproken om op deze locatie de marktdynamiek ruimte te geven haar gang te gaan binnen de bestaande geografische en thematische afbakening, zonder daarbij tweejaarlijks te hoeven rapporteren over een toe- of afname van het aantal vierkante meters.

Kijken we verder vooruit, dan zorgt de verwachte bevolkingsgroei tot en met 2040 er mogelijk voor dat het draagvlak van bepaalde winkelgebieden groter wordt. Bij de komende herziening van het RPW is daarom wel een actualisatie van de marktruimteberekening noodzakelijk op basis van - nog te verschijnen - nieuwe bevolkingsprognose en koopstromencijfers (of een andere geschikte prognosemethodiek [5]).

In het RPW is opgenomen welke detailhandelsbranches onder de PDV-branches behoren. De branchering beweegt mee met ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt[6]. Zorg er bij herziening van het RPW daarom voor dat de branchering in lijn is met landelijke richtlijnen.

Wegnemen van dubbelbestemming (nog) niet overal uitgevoerd

Ten aanzien van de afspraken in het RPW is geconstateerd dat nog niet alle afspraken met betrekking tot herprogrammering van PDV/GDV-locaties en het schrappen van dubbelbestemmingen op bedrijventerreinen zijn geeffectueerd. In enkele gemeenten zijn de eerste stappen hiertoe al wel gezet. Aan gemeenten die dit nog niet gedaan hebben[7], wordt opgeroepen zich aan de afspraken te houden.

Aanbevelingen

Bovenstaande constateringen leiden tot de aanbeveling om het huidige beleid in het RPW 2021-2024 ten aanzien van detailhandel voort te zetten. Dat betekent behoud van de regionale hoofdstructuur detailhandel en aandacht voor de uitvoering van de afspraken met betrekking tot

---

5 Bijvoorbeeld op basis van pintransacties (zie voor meer informatie: Evaluatie methodiek koopstromenmeting in het prestatieonderzoek Metropool Regio Eindhoven *Marklinq (2020)*.

6 Een voorbeeld daarvan is de toenemende ruimtevraag van detailhandel in de rijwielbranche op PDV-locaties.

7 Zie paragraaf 4.3.

bestemmingswijzigingen op plekken waar perifere detailhandel mogelijk is buiten de daarvoor aangewezen locaties.

Daarnaast adviseren we om:

- Bij de herziening van het RPW een herijking van de marktruimteberekeningen voor reguliere detailhandel en PDV/GDV uit te voeren. Neem hierin de nieuwe regionale bevolkingsprognoses, die naar verwachting eind 2022 gepubliceerd worden, en koopstromencijfers (of een andere geschikte prognosemethodiek) mee.
- Er bij herziening van het RPW voor te zorgen dat de PDV/GDV-branchering in lijn wordt gebracht met landelijke richtlijnen, zodat duidelijk blijft hoe gemeente om moeten gaan met nieuwe ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt.

1 Inleiding

1.1 Tweejaarlijkse monitoring

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021 t/m 2024 (RPW) is vastgelegd dat de afspraken in het RPW en ontwikkelingen rondom werklocaties gemonitord worden. De monitoring vindt in principe tweejaarlijks plaats[8]. Dat betekent een monitor in 2022, waarvan de resultaten in het najaar aan bestuurders worden voorgelegd en waarna besloten wordt of een tussentijdse herziening van het RPW nodig is. De volgende monitor vindt plaats in 2024, waarna in principe actualisatie van het RPW – met ingangsdatum 1 januari 2025 - volgt.

1.2 Achtergrond: Regionale ontwikkelingen

Binnen de context van het RPW spelen drie belangrijke regionale ontwikkelingen. Dit zijn:

- Arnhem-Nijmegen, Groene Metropoolregio[9], waarmee de regionale samenwerking op het vlak van wonen, werken, verblijven/recreëren en mobiliteit opnieuw bekrachtigd, gestructureerd en verstevigd is, en
- De gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropoolregio en regio Foodvalley, waarin de woningbouwopgave van 100.000 woningen in de periode tot en met 2040 wordt uitgewerkt en die logischerwijs ook ruimtelijk-economische vraagstukken, waaronder het 1-woning-1-baan-principe, met zich meebrengt[10].
- De Economische koers GMR 2040, waarin wordt uitgewerkt hoe de economie van de toekomst in de GMR eruit komt te zien. Hierbij staat inzet op ruimte voor bedrijven uit de regio en de clusters Energy, Health (en de cross-over met Food) en High tech centraal.

Op landelijk niveau komt vanuit het Rijk eveneens meer aandacht voor het belang van werklocaties. Op 14 oktober 2022 is middels een Kamerbrief van minister Adriaansens van EZK het programma werklocaties aangekondigd, met een aanpak op basis van vier thema's[11]:

1. balans in vraag en aanbod van werklocaties;
2. clusters van bedrijven: industrie, campussen en grootschalige (logistieke) bedrijfsvestigingen;
3. beter benutten van bestaande bedrijventerreinen;
4. bedrijventerreinen als katalysator van verduurzaming.

1.3 Doelstellingen van het RPW

De doelstellingen van het RPW dragen bij aan die regionale ontwikkelingen en zijn – nog steeds – als volgt:

- 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 detailhandel.
- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale en regionale bedrijvigheid.

---

8 Tenzij vaker noodzakelijk geacht wordt vanwege uitzonderlijke economische omstandigheden.
9 Zie voor meer informatie: www.groenemetropoolregio.nl
10 Zie voor meer informatie: www.groenemetropoolregio.nl/projecten/verstedelijkingsstrategie-arnhem-nijmegen-foodvalley/
11 Brief van het Ministerie van Economische Zaken aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, 14 oktober 2022, Betreft: Ruimte voor economie DGBI / 22475176

- Zorgen voor voldoende ontwikkelmogelijkheden op de middellange en lange termijn, met inachtneming van het belang van een economisch evenwicht tussen vraag en aanbod.
- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. In het licht van internationale ontwikkelingen en nationale groeiverwachtingen voor de komende periode gaat de regio Arnhem-Nijmegen uit van een lichte groei. Daarmee is de regio voorzichtig positief en wordt niet gerekend op het meest positieve scenario, wat aansluit bij de kwalitatieve groei die wordt nagestreefd in de visie Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio.
- Aansluiten bij de duurzame en circulaire ambities in de regionale toekomstvisie Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio.

1.4 Leeswijzer

In de volgende drie hoofdstukken worden de marktontwikkelingen op respectievelijk bedrijven-terreinen, kantoorlocaties en in detailhandelsgebieden voorzien van een update. De afzonderlijke hoofdstukken worden afgesloten met een advies over de te volgen koers per type werklocatie.

2 Bedrijventerreinen

2.1 Inleiding

In het RPW 2021-2024 is geconcludeerd dat er meer ruimte nodig is op bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot ontwikkelruimte, oftewel de mogelijkheid om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. In het RPW 2021-2024 is onder andere afgesproken dat de ontwikkelruimte tot 2030 ontwikkeld wordt in twee tranches[12]. De verdeling van de eerste tranche heeft in 2021 plaatsgevonden. Momenteel zijn zes gemeenten in de regio bezig met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Om erachter te komen of er aanleiding is de afspraken in het RPW tussentijds te herzien, worden de ontwikkelingen omtrent bedrijventerreinen tweejaarlijks gemonitord. Ditmaal monitoren we de historische uitgifte, de stappen die zijn gemaakt binnen de 1ste tranche van de ontwikkelruimte en regionale plannen voor verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Hiernaast is er ook aandacht voor herstructurings- en transformatieplannen en de ruimtebehoefte tot 2040.

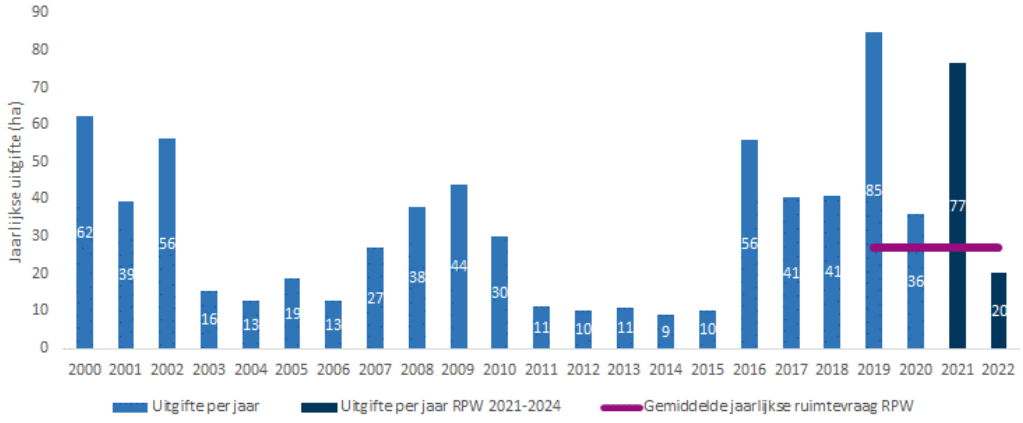
2.2 Ontwikkelingen in de monitoringsperiode

2.2.1 Historische uitgifte

In Figuur 2.1 is de historische uitgifte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen afgezet tegen de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27,2 hectare, op basis waarvan de afspraken in het RPW zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat de uitgifte sinds 2016 constant boven verwachting is. Tussen 1 januari 2021 en 1 juli 2022 is 97 hectare uitgegeven, waarvan 77 hectare in 2021 uitgegeven en 20 hectare in de eerste helft van 2022.

Op basis van deze cijfers in het eerste half jaar van 2022 (20 hectare uitgifte) is de kans groot dat ook in 2022 meer wordt uitgegeven dan de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag die in het RPW verwacht wordt (ca. 27 hectare). Dit betekent overigens niet dat dit de standaard is. Aan de historische uitgifte is duidelijk te zien dat gronduitgifte in golfbewegingen plaatsvindt, waarbij economische conjunctuur, juridische vraagstukken (bijvoorbeeld het Didam-arrest en het stikstofdossier) en andere onzekerheden een rol spelen. Zoals blijkt uit de volgende paragraaf wordt een groot gedeelte bovendien uitgegeven aan (XXL-)logistiek.

Figuur 2.1 Historische uitgifte bedrijventerreinen Arnhem-Nijmegen.



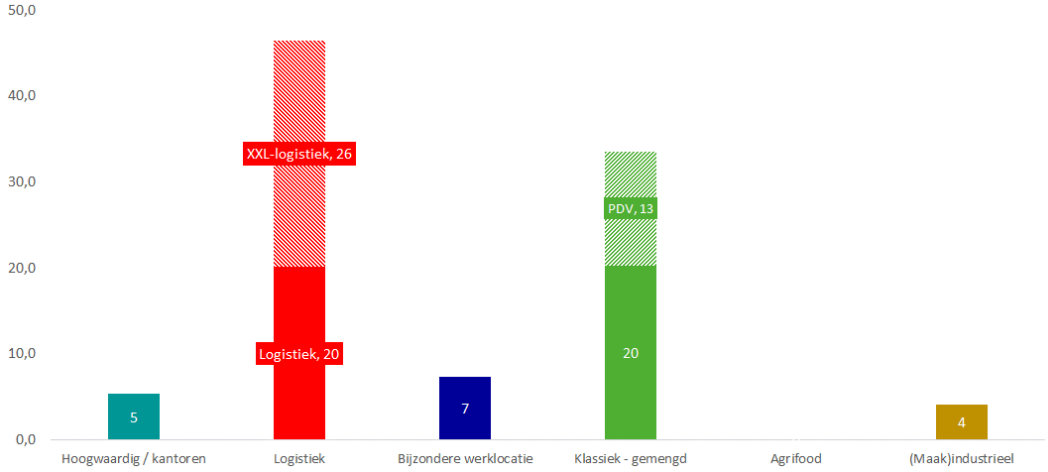
[12] Zie de bijlagen voor een overzicht van alle afspraken in het RPW 2021-2024 over bedrijventerreinen.

2.2.2 *Uitgifte op regionale en lokale bedrijventerreinen*

Uitgifte per werkmilieu

Van de in totaal 97 uitgegeven hectaren tussen 1 januari 2021 tot 1 juli 2022 in de GMR is 84 hectare op regionale bedrijventerreinen uitgegeven en 13 hectare op lokale bedrijventerreinen[13]. Figuur 2.2 toont de totale uitgifte per werkmilieu[14]. Hieruit valt op te maken dat veruit de meeste uitgifte op logistieke bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden: 46 hectare, waarvan 26 hectare aan XXL-logistiek. Daarna na volgen de klassiek-gemengde bedrijventerreinen met een totaal van 33 hectare. Onderdeel daarvan zijn uitgifte van Ressen in Nijmegen met een omvang van 13 hectare ten behoeve van perifere detailhandel en 13 hectare uitgifte op lokale bedrijventerreinen.

Figuur 2.2 Uitgifte regionale bedrijventerreinen per werkmilieu (1 januari 2021 - 1 juli 2022).



Lokale bedrijventerreinen

Voor iedere gemeente zijn vitale lokale bedrijventerreinen van groot belang. Hiermee kan namelijk lokale bedrijvigheid gefaciliteerd worden. Om die reden is sinds het RPW 2021-2024 de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten. Dat houdt in dat onder bepaalde voorwaarden geen regionaal overleg meer vereist is voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen[15]. Gemeenten moeten dan voor het lokale marktgebied een ladderonderbouwing opstellen. Om een ladderonderbouwing op het juiste schaalniveau te kunnen maken, is het van belang om het volledige beeld van vraag en aanbod te hebben, dus van zowel lokale als regionale bedrijventerreinen.

Figuur 2.1 toont aan dat tussen 1 januari en 1 juli 2022 verdeeld over meerdere gemeenten circa 13 hectare uitgifte heeft plaatsgevonden op lokale bedrijventerreinen (oranje).

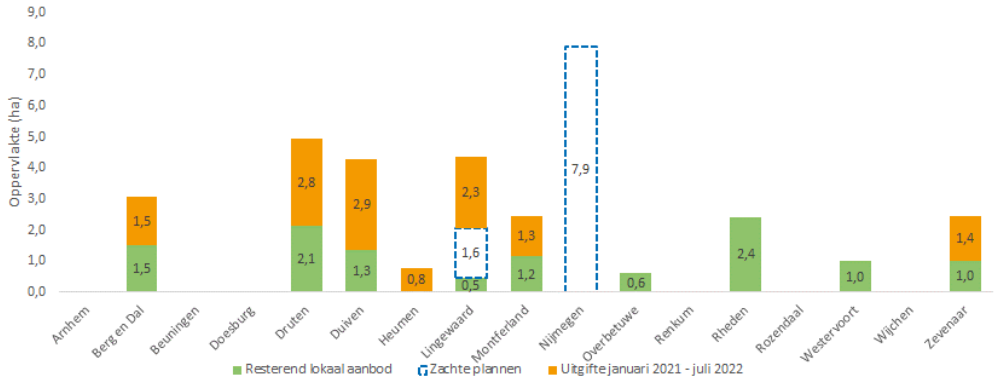
---

13 Het onderscheid tussen regionale en lokale bedrijventerreinen geschiedt op basis van kavelgrootte. Bedrijventerreinen met een overwegende kavelgrootte kleiner dan 0,5 hectare (5.000 m²) zijn lokale bedrijventerreinen. Dit onderscheid werkt door in de afspraken over bedrijventerreinen in het RPW 2021-2024. Zie hiervoor de paragraaf Lokale bedrijventerreinen en de bijlagen.

14 Zie Bijlage III van het RPW voor een uitgebreide toelichting van de werkmilieus.

15 Zie hiervoor de bijlagen.

Figuur 2.3 Lokaal aanbod (per juli 2022) en uitgifte (1 januari 2021 tot 1 juli 2022) per gemeente.



De grafiek laat tevens zien dat het aanbod op lokale bedrijventerreinen (groen) per 1 juli 2022 in totaal nog ruim 11 hectare bedraagt. Hiervan is ongeveer 6 hectare in optie. Daarnaast kennen gemeente Lingewaard en Nijmegen respectievelijk 1,6 en 7,9 hectare aan zachte plannen voor lokaal aanbod. Beide als additioneel onderdeel van de plannen in de 1ste tranche van de ontwikkel-ruimte.

Het beschikbare lokale aanbod neemt af en op dit moment beschikt een aantal gemeenten zelfs helemaal niet (meer) over lokaal aanbod[16]. In Doesburg, Heumen, Renkum, Beuningen en Wijchen is het lokale aanbod volledig uitgegeven. In de eerste drie gemeenten is er bovendien niet of nauwelijks ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. We zien dus dat ook het lokale aanbod opdroogt.

2.2.3 XXL-logistiek

Stand van zaken op locaties voor XXL-logistiek

De hoge historische uitgifte van de afgelopen jaren is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan XXL-logistiek. In de regio zijn momenteel drie bedrijventerreinen aangewezen voor vestiging van XXL-logistiek. Dit zijn 7Poort in Zevenaar, DocksNLD in Montferland en Park15 in Overbetuwe. Op deze bedrijventerreinen zijn alle kavels groter dan 4 hectare uitgegeven. Nog niet alle gronden zijn bebouwd of verhuurd.

Dat houdt in dat er in de regio geen ruimte (bouwgrond) beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen voor XXL-logistiek. Er is echter nog wel ruimte voor logistiek in de verhuur of op verkochte percelen die nog ontwikkeld moeten worden. Vanuit de eerste tranche van het RPW is op De Grift en DocksNLD 2[17] ruimte geboden voor uitbreiding ten behoeve van XXL-logistiek.

Zero Emissie Stadslogistiek

Met de toenemende logistieke stromen op nationaal niveau wordt de vraag naar grootschalige logistieke ruimtevragers alsmaar groter. Dit geeft echter ook overlast, zoals luchtvervuiling en verkeersopstoppingen. Om die reden hebben de gemeenten Arnhem en Nijmegen besloten om per 2025 een zone in te voeren waar stadslogistiek alleen mag komen als ze geen schadelijke stoffen uitstoten: de zero emissiezone voor stadslogistiek (ZES-zone)[18]. De ambitie sluit aan bij het Klimaatakkoord, waarin het Rijk heeft afgesproken dat de veertig grootste gemeenten in Nederland zo'n zone zullen invoeren[19].

---

16 Gemeente Rozendaal beschikt niet over werklocaties.

17 De ontwikkeling van DocksNLD 2 wordt heroverwogen, zie paragraaf 2.3.3.

18 *Arnhem en Nijmegen gaan voor stadslogistiek zonder uitstoot*. Slim en schoon onderweg (14 juli 2020).

19 *Nieuwe afspraken om steden te bevoorraden zonder CO2-uitstoot*. Rijksoverheid.nl (9 februari 2021).

De ZES-zones beïnvloeden de inrichting van bedrijventerreinen. Het betekent onder meer dat er overslagpunten moeten komen aan de rand van de stad. Ook stimuleren de zones het gebruik van elektrisch vervoer. De bedrijventerreinen voor XXL-logistiek in de regio lenen zich ervoor om in de nabije toekomst te worden ingericht als overslagpunt naar de klant of kleinschaligere hubs in de stad en moeten onder andere over voldoende laadcapaciteit voor elektrisch vervoer beschikken.

2.2.4 Watergebonden bedrijvigheid

Net als in januari 2021 is er geen uitgeefbaar aanbod op watergebonden bedrijventerreinen. Op dit type terrein is al voor langere tijd sprake van een tekort. In het vervolgonderzoek naar de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid in de regio Arnhem-Nijmegen, dat Ecorys in 2019 heeft uitgevoerd, zijn daarom enkele potentiële (her)ontwikkelingslocaties geïdentificeerd. Koningspleij Noord in Arnhem en het Engieterrein in Nijmegen zijn hierbij als meest kansrijk aangemerkt.

Het Engieterrein was in 2020 al voorzien van een gebiedsvisie en momenteel nog steeds in ontwikkeling[20]. Wat betreft de ontwikkeling op Koningspleij Noord heeft de gemeente Arnhem sinds juli 2020 een visie en sinds februari 2022 een implementatieplan voor de doorontwikkeling van de Nieuwe Haven (bestaand bedrijventerrein), waarin ook Koningspleij Noord is opgenomen. Daarin richt gemeente Arnhem zich op bedrijvigheid in de maritieme industrie en energie. Uitbreidingsruimte voor watergebonden- en verbonden kavels is op Koningspleij Noord pas vanaf 2040 denkbaar, omdat er een zonnepark is gerealiseerd.[21]

Op andere locaties hebben sinds de vorige monitoring ook geen nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden met betrekking tot watergebonden bedrijvigheid. De Drutensche Waarden in Druten, Parenco in Renkum en Spijkse Dijk in Zevenaar zijn nog steeds volledig uitgegeven en er zijn ook geen concrete plannen voor nieuwe ontwikkelingen of herontwikkeling. In Tolkamer (eveneens gemeente Zevenaar) wordt daarnaast het terrein van de (failliete) scheepswerf aangeboden voor verkoop.

2.2.5 Bijzondere werklocaties

De regio heeft vier bedrijventerreinen aangewezen als *bijzondere werklocatie*. Dit zijn IPKW (Arnhem), InnoFase (Duiven) en Engieterrein en NovioTech Campus (beide Nijmegen).

In de monitoringsperiode heeft enkel op InnoFase gronduitgifte plaatsgevonden van in totaal 7 hectare. Op IPKW en NovioTech Campus vindt de dynamiek vooral plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. Het Engieterrein wordt nog herontwikkeld en gereed gemaakt om opnieuw ingevuld te worden met bedrijvigheid.

De bevindingen van de monitor leiden medio 2022 niet tot een herziening van de conclusies. We benadrukken het belang van de bijzondere werklocaties voor doorontwikkeling van de regionale economie en adviseren daarom de status van deze locaties in stand te houden ten behoeve van thematische ontwikkelingen gerelateerd aan hightech en health (NovioTech Campus) en duurzaamheid, energie en circulaire economie (IPKW, Innofase en Engieterrein). De ruimte voor hogere milieucategorieën is beperkt in de regio. De *Economische koers GMR 2040* gaat hier nader op in en benadrukt eveneens de noodzaak om de locaties te reserveren voor deze activiteiten, aangezien dit de motoren van de regionale economie zijn.

---

20 Het ontwerpbestemmingsplan is 6 september 2022 vrijgegeven voor zienswijzen

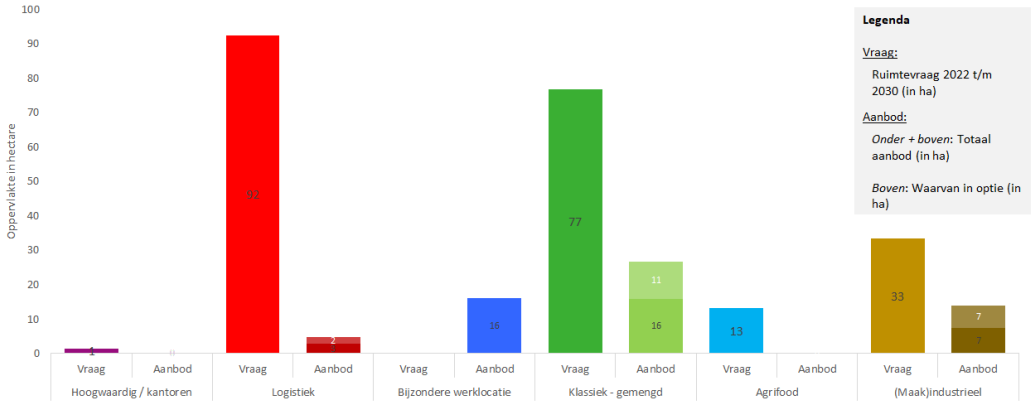
21 https://aqualink.biz/focus-arnhemse-nieuwe-haven-ligt-op-maritieme-industrie-en-energie/

2.3 Bestaande bedrijventerreinen en nieuwe ontwikkelingen

2.3.1 Vraag en aanbod per werkmilieu

Figuur 2.4 geeft inzicht in de match tussen vraag (links) en aanbod (rechts) per werkmilieu. In de grafiek is de ruimtebehoefte voor de periode medio 2022 tot en met 2030 weergegeven. De ruimtebehoefte wordt afgezet tegen het aanbod per 1 juli 2022. Dit betreft het totale aanbod in de GMR. Dat wil zeggen het regionale en lokale aanbod bij elkaar opgeteld en zowel direct beschikbaar aanbod als opties. Het deel van het aanbod dat in optie is, wordt met een lichtere kleur weergegeven in de aanbodstaaf.

Figuur 2.4 Vraag-aanbodconfrontatie (medio 2022 t/m 2030) per werkmilieu. (NB: Er is geen specifieke ruimtevraag voor Bijzondere werklocaties geraamd (zie de toelichting onder de grafiek)).



Medio 2022 bedraagt het aanbod op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen in totaal 82 hectare. Indien het aanbod van 16 hectare op de bijzondere werklocaties hierop in mindering gebracht wordt, bedraagt het aanbod nog 66 hectare. Bijzondere werklocaties zijn de bedrijventerreinen met een specifiek profiel, die vanuit beleidsmatig oogpunt zijn gereserveerd om bepaalde speerpuntclusters te huisvesten en waarvoor geen specifieke ruimtevraag geraamd is[22]. Tegenover dat aanbod staat een vraag van in totaal 217 hectare voor de periode medio 2022 tot en met 2030. Er is daarmee behoefte aan nieuwe ruimte op bedrijventerreinen.

2.3.2 Vraag, aanbod en zachte plannen per werkmilieu

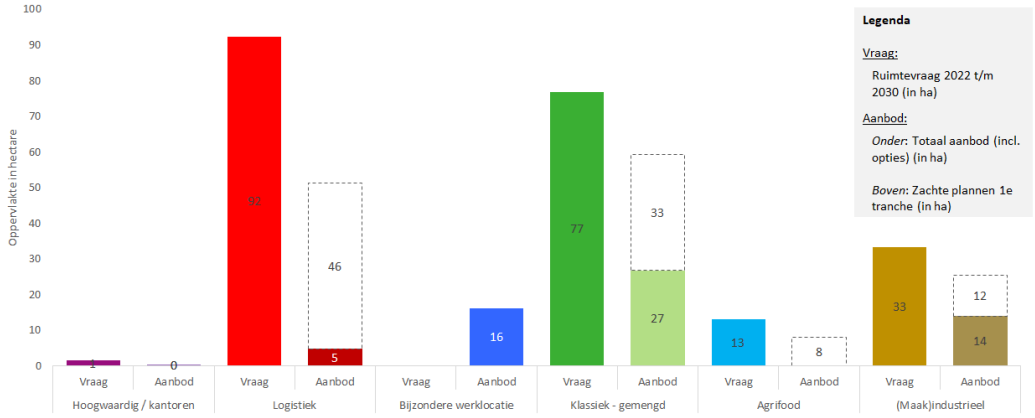
Door middel van beoordeling en toedeling van plannen in de eerste tranche van de ontwikkelruimte is al deels invulling gegeven aan de behoefte aan nieuwe ruimte op bedrijventerreinen. Figuur 2.5 geeft inzicht in dezelfde vraag-aanbodconfrontatie, maar dan inclusief de regionale en lokale zachte plannen die in de eerste tranche van de ontwikkelruimte ontwikkeld worden[23]. Hieruit blijkt dat de zachte plannen hoognodig zijn om de ruimtevraag in de periode tot en met 2030 voor een groot deel te kunnen faciliteren.

---

22 Deze locaties zijn specifiek afgebakend om, naast de autonome uitbreidingsvraag, de ruimte te geven aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de kansrijke clusters. Ze hebben een duidelijke afbakening en kennen vanwege de specifieke profilering een eigen dynamiek en kunnen meerdere typen bedrijvigheid huisvesten, zolang deze aansluit bij het vastgestelde profiel van de locatie.

23 Zes gemeenten hebben toestemming gekregen een uitbreiding van bedrijventerreinen te realiseren. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

Figuur 2.5 Vraag-aanbodconfrontatie (medio 2022 t/m 2030) per werkmilieu (incl. zachte plannen). (NB: Er is geen specifieke ruimtevraag voor Bijzondere werklocaties geraamd (zie de toelichting in voorgaande paragraaf).



Om aan de volledige vraag te voldoen is zelfs meer ruimte nodig. Die ruimte kan niet alleen maar door uitbreiding van bedrijventerreinen worden gefaciliteerd. Optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen is ook noodzakelijk. Paragraaf 2.3.3 geeft de stand van zaken van de plannen in de eerste tranche. Het advies aan het eind van dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop omgegaan wordt met de 2e tranche van de ontwikkelruimte en wat er nodig is om ruimtevraag te faciliteren door optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.

2.3.3 1e tranche ontwikkelruimte

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan ruim 120 hectare extra ruimte op bedrijventerreinen (Tabel 2.1). De gemeenten in de regio hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen. Ecorys heeft in het eerste kwartaal van 2021 zes ingediende plannen voor de 1e tranche beoordeeld en geadviseerd om de uitwerking blijvend te monitoren.[24]

Tabel 2.1 Verdeling 1e tranche ontwikkelruimte.

Werkmilieu	Ontwikkelruimte totaal	Toebedeeld 1e tranche
Klassiek-gemengd[25]	36,0 ha	23,5 ha
Logistiek[26]	60,5 ha	47,5 ha
Waarvan regulier	*18,5 ha*	*12,5 ha*
Waarvan XXL	*42,0 ha*	*35,0 ha*
(Maak)industrie	15 ha	7,5 ha
Agrifood	16 ha	8 ha
Hoogwaardig/kantoren	-6 ha	-
Totaal	**121,5 ha**	**86,5 ha**

Bron: Beoordeling en advies 1e tranche ontwikkelruimte RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024.

In Tabel 2.2 op de volgende pagina geven we inzicht in de status van de ontwikkelplannen per juli 2022.

24 Ecorys (2021) Ontwikkelruimte RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 - Beoordeling en advies 1e tranche

25 Betreft ruimtebehoefte van zowel lokale als regionale bedrijvigheid.

26 Ruimtebehoefte vanuit bovenregionale distributiecentra en/of witte raven maakt geen onderdeel uit van de vraag-aanbodconfrontatie. De ontwikkelruimte kan in de praktijk dus groter zijn. Het ontbreken van regionale binding moet daarvoor wel aangetoond worden volgens de spelregels die zijn vastgelegd in de randvoorwaarden voor XXL-logistiek.

Tabel 2.2 Status regionale plannen RPW eerste tranche per juli 2022.

Plan	Afgesproken verdeling werkmilieu 1e tranche	Gemaakte stappen sinds goedkeuring
Centerpoort-Noord, Duiven	**10 ha totaal** 4 ha klassiek-gemengd 3 ha logistiek 3 ha (maak)industrie	**Plan gaat door** Er is een koperovereenkomst voor grondaankoop bereikt en er wordt gewerkt aan een omgevingsplan. De start van de uitgifte was oorspronkelijk gepland in 2023, maar wordt verschoven naar Q1 2024.
Agropark III, Lingewaard	**10 ha totaal** Ingericht als klassiek-gemengd, maar ook geschikt voor logistiek en (maak)industrie	**Plan voorlopig opgeschort** Provincie Gelderland heeft gemeente Lingewaard in april 2022 gevraag aan te tonen dat er onvoldoende vraag is naar glastuinbouw, waarvoor de locatie nu bestemd is. De gemeente en de provincie zoeken samen naar een oplossing.
Bijsterhuizen, Wijchen	**16,5 ha totaal** 8 ha agrifood 6,2 ha (maak)industrie 2,3 ha logistiek	**Plan gaat door** Met gemeente Wijchen zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de uitbreiding van Bijsterhuizen in werkmilieus. Gemeente is in gesprek over grondverwerving en is bezig met uitwerking van de plannen volgens de overeengekomen werkmilieu-verdeling. De start van de uitgifte wordt een kwartaal opgeschoven naar de periode Q4 2024-Q1 2025.
7Poort2A, Zevenaar	**11,7 ha totaal** 5,1 ha klassiek-gemengd 4,3 ha logistiek 2,3 (maak)industrie	**Plan gaat door** Het plan gaat door conform de afspraken. De vertraging rond de doortrekking van de A15 beïnvloedt de planning voor ontwikkeling van het terrein niet. De start van de uitgifte is nog steeds in het jaar 2024 gepland.
De Grift, Nijmegen	**23,4 ha totaal** 15 ha XXL-logistiek 4,3 ha klassiek-gemengd 3,1 ha logistiek 1 ha (maak)industrie	**Plan gaat door** De plannen zijn goedgekeurd na het uitvoeren van een laddertoets in Q1 2022. Inmiddels is er een ontwerpbestemmingsplan beschikbaar en werkt de gemeente aan een definitief bestemmingsplan.
DocksNLD2, Montferland	**20 + 10 ha totaal** 20 ha XXL-logistiek *10 ha witte raaf*	**Plan voorlopig opgeschort** Gemeente Montferland werkt de invulling van het gebied opnieuw uit.

De uitbreiding van Agropark is gepauzeerd en de uiteindelijke invulling van DocksNLD2 wordt nog onderzocht. De overige plannen kennen geen belemmeringen en gaan door. Verder blijkt uit onze monitoring dat geen van de gemeenten de noodzaak voelt om de afgesproken omvang en indeling van de werkmilieus te veranderen. Dit geldt ook voor de ambities omtrent duurzaamheid en de bijdrage aan de regionale economie.

De meeste gemeenten hebben de afgelopen tijd gesprekken gehad met specialisten en staan nu op het punt om keuzes te maken over de invulling van de werkmilieus en duurzaamheid. Belangrijk is de vraag hoe gemeenten de afspraken hieromtrent willen waarborgen. Hier zijn verschillende manieren voor. Een manier is door in het bestemmingsplan vast te leggen welke SBI-codes zich op een locatie mogen vestigen. Een andere manier is door in een stedenbouwkundig raamwerk uit te werken welk type bedrijvigheid zich waar vestigt en bijvoorbeeld door eisen in een beeldkwaliteits-plan, een vastgelegde kavelindeling of bepaalde duurzaamheidscriteria. Het omgevingsplan, tenslotte, waarin gemeenten meer kunnen (en moeten) regelen dan in een bestemmingsplan, biedt wellicht mogelijkheden om te sturen op juiste functie op de juiste plek en/of bepaalde doelgroepen. Krachtens het Didam-arrest moet daarbij wel zorgvuldigheid en een eerlijk speelveld betracht worden bij de gronduitgifte. Vanwege de verplichting van openbaarheid bij gronduitgifte, biedt het Didam-arrest tegelijkertijd ook kansen om initiatiefnemers te stimuleren een extra inspanning te doen voor bijvoorbeeld duurzaamheid of inpassing in de omgeving.

Een ander belangrijk onderwerp in de 1ste tranche is de capaciteit van het elektriciteitsnet. Dit blijkt een onzekere factor die tijdens de aanvraag en toekenning van de plannen is onderschat. De netbeheerder is op meerdere locaties bezig om de netcongestie op te lossen zodat de plannen geen vertraging oplopen vanwege gebrek aan netcapaciteit. Voor de tweede tranche is het echter van belang dat de netbeheerders eerder bij het RPW betrokken worden en tijdig informatie over de locaties, omvang en bedrijfstypen ontvangen. Netcapaciteit moet structureel een parameter worden in ruimtelijke ontwikkelplannen. Ook stikstofruimte is daarin een factor, waarmee rekening gehouden moet worden.

Om te kunnen voldoen aan de marktvraag is het zaak dat de plannen zoveel als mogelijk op korte doorgang vinden en in ontwikkeling genomen worden. De gekozen verdeling in tranches heeft, mede vanwege de krapte op de markt, dan ook niet geleid tot concurrentie tussen gemeenten. We zien juist dat het, door de gekozen aanpak, mogelijk is om lessen uit de eerste tranche mee te nemen in de tweede tranche, bijvoorbeeld waar het gaat om de netcapaciteit.

2.3.4 Plan van aanpak vergroenen bedrijventerreinen

De GMR en Provincie Gelderland hebben de gezamenlijke ambitie om inwoners een toekomstbestendige werkplek te bieden. Met toekomstbestendig wordt onder meer een gezonde werkomgeving bedoeld. Vergroenen van bedrijventerreinen draagt daar op meerdere manieren aan bij: het vermindert hittestress en (risico op schade door) wateroverlast, het bevordert biodiversiteit en het draagt bij aan de gezondheid en het werkplezier van werknemers. In dat kader wordt het plan van aanpak *Groene bedrijventerreinen in de GMR* opgesteld. Het plan van aanpak wordt eind 2022 aan het Bestuurlijk Platform Productieve Regio voorgelegd, zodat in 2023 met een pilot gestart kan worden.

2.4 Herstructurering en transformatie

2.4.1 Kwaliteitsimpuls en optimalisatie ruimtegebruik

De ruimtevraag hoeft niet enkel op nieuwe terreinen te landen, maar kan wellicht ook terecht op bestaande locaties. In dat kader zou het beter benutten van bestaande locaties altijd een ambitie van de regio moeten zijn. Beter benutten kan op verschillende manieren. De eenvoudigste vorm is het gebruik maken van onbebouwde ruimte op bedrijventerreinen, maar ook herontwikkeling van bebouwde bedrijfspanden of andere (onbenutte) functies behoort tot de mogelijkheden. Van belang is om structureel onderzoek te blijven doen naar de mogelijkheden.

Provincie Gelderland voert vanaf medio 2022 in samenwerking met Stec en gemeenten een onderzoek uit naar de potentie voor ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen. Met een deskstudie en data-analyse is de top 30 bedrijventerreinen in de GMR geïdentificeerd die het hoogst scoren op indicatoren die duiden op kansen voor herontwikkeling. Van deze 30 is voor de GMR een tiental terrein nader uitgediept waar de kansen of energie voor herstructurering het grootst zijn. Hierover wil de provincie nader in gesprek met gemeenten om de ambitie en praktische toepasbaarheid te bepalen.

Parallel hieraan merkt de provincie op dat het onderwerp intensivering en beter benutten wel in algemene zin wordt benoemd in het RPW, maar – uitzonderingen daargelaten – nog te vrijblijvend wordt opgepakt door gemeenten. Deze opgave vraagt nadrukkelijk om extra aandacht van gemeenten. Het is daarom belangrijk dat Provincie en OHG[27], de GMR en gemeenten met elkaar en met het Rijk in gesprek gaan om kansen nader te onderzoeken, hierover stevigere afspraken te maken in het volgend RPW en gezamenlijk inhoud te geven aan uitvoering en financiering van de opgave.

Beter benutten/ optimalisatie van het ruimtegebruik

Als gevolg van de regionale ruimtedruk in de GMR (maar ook zeker in de rest van Nederland) is het steeds belangrijker om het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren, oftewel bestaande locaties beter te benutten.

Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen kan door intensivering (verhoging van het bebouwingspercentage en/of -hoogte), planologische optimalisatie door 1. handhaving op oneigenlijke functies en 2. uitfaseren van gebiedsvreemde, oftewel ongewenste functies (denk aan: lage milieucategorieën op hmc-locaties en detailhandel of XXL-logistiek buiten daarvoor aangewezen locaties). Het is bekend dat een deel van de bedrijven op de huidige terreinen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief niet op de juiste plek is gevestigd. Diverse regio's in Nederland brengen dit momenteel in beeld, zodat er beleid kan worden gemaakt om dit aan te pakken. Tevens wordt er gekeken naar een intensievere benutting van de ruimte bijvoorbeeld door de hoogte en/of de diepte in te gaan, of meervoudig ruimtegebruik toe te passen.

Ruimtewinst door beter benutten is op de bestaande locaties niet eenvoudig te realiseren. Een belangrijke eerste stap is onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden (ruimtelijk beter benutten) en een analyse van het feitelijk gebruik (planologisch beter benutten). De uitvoering vergt vervolgens investeringen en uitvoeringscapaciteit van zowel overheid als vastgoedeigenaren en ondernemers. Ondersteuning vanuit de GMR, provincie Gelderland, zoals het onderzoek naar kansrijke herstructureringslocaties, en het Rijk is daarbij essentieel.

In dit kader laat Provincie Gelderland – als tweede deelvraag in het onderzoek naar kansen voor herstructurering/optimalisatie – tevens in kaart brengen op welke locaties buiten de daarvoor aangewezen clusters bestemmingsplannen vestiging van XXL-logistiek toestaan. Aan de hand daarvan wil Provincie Gelderland positie bepalen over in hoeverre regie vanuit de Provincie nodig is om vestiging van XXL-logistiek buiten de daarvoor aangewezen cluster te voorkomen.

2.4.2 Transformatie

In de gebiedsuitwerkingen van de Verstedelijkingsstrategie zijn gebieden aangeduid die (her)ontwikkeld gaan worden. In die gebieden liggen meerdere bedrijventerreinen, die in sommige gevallen aangewezen zijn om te transformeren naar woonwijken of gemengde woon-werkgebieden. Dit levert mogelijk vervangingsvraag van de daar gevestigde bedrijven.

[27] Ontwikkelings- en herstructureringsmaatschappij Gelderland.

In 2023 worden de gebiedsuitwerkingen geconcretiseerd en wordt duidelijk wat de omvang van mogelijke bedrijfsverplaatsingen precies is[28]. Voor lokale transformaties moet in ieder geval zoveel mogelijk lokaal een oplossing gezocht worden.

Het is goed denkbaar dat in de transformatiegebieden ruimte komt voor andere typen bedrijven en dat een deel van de vervangingsvraag niet kan worden opgevangen binnen de eigen gemeente-grenzen. Dan wordt vervangingsvraag een regionale opgave, waarover regionaal (of bilateraal tussen gemeenten) afstemming plaats moet vinden.

2.5 Economie koers GMR 2040

In 2022 onderzoekt de GMR samen met Buck Consultants en Ecorys wat de ambities van de Groene Metropoolregio in combinatie met de Verstedelijkingsstrategie betekenen voor de economie van de GMR in 2040. Het resultaat van dit traject bestaat uit zes leidende principes, waaruit een regionaal economische koers volgt. Die Economische koers GMR 2040 leidt tot meerdere regionale opgaven.

2.5.1 Zes leidende principes

Om richting te geven aan de economische verkenning tot 2040 zijn allereerst zes leidende principes opgesteld die van belang zijn voor de verstedelijkingstrategie van de regio en de Regionale Agenda van 2022. Dit zijn vuistregels die richting geven aan beleid en uitvoering en handelingsperspectief bieden voor de transformatiedoelen en de waarden en identiteit van de GMR. De principes zijn ingedeeld in drie categorieën en richten zich op de vraag wat voor economische regio de GMR wil zijn (Tabel 2.3) [29].

Tabel 2.3 Zes leidende principe GMR Economie van de toekomst (principe 1, 2, 4 en 5 hebben een directe relatie met het RPW)

Categorie	Leidend principe
Kiezen voor focus	1. Economische ontwikkeling concentreert zich op de Topsectoren: Health, High Tech, Energy en de cross-over tussen Food & Health.
	2. Economische ontwikkeling is zoveel mogelijk circulair;
Economie op de kaart	3. De ontwikkeling van de regionale economie is gebaseerd op de principes van Brede Welvaart;
	4. Voor iedere (nieuwe) woning is een baan in de regio beschikbaar, en vice versa;
Schaarse ruimte en arbeid	5. Economische ontwikkeling vraag om ruimte, het gebruik hiervan is slim en duurzaam;
	6. Economische ontwikkeling vraagt om een actieve bevordering van de arbeidsmarkt.

2.5.2 Regionale economische koers en opgaven voor de economie van de toekomst.

Voor de economie van de Groene Metropoolregio zijn drie economische invalshoeken van belang die actief bijdragen aan het verdienvermogen van de regio en de transitie naar een groene, duurzame, digitale en inclusieve economie: MKB en industrie, kennis en innovatie en platform-

[28] Opgavebeschrijvingen Verstedelijkingsstrategie, 2022
[29] BCI & De GMR, Productieve Regio (2022) – Economie van de toekomst

economie. Samen met de zes leidende principes leidt dit tot een regionale economische koers en regionale opgaven voor de toekomst. De regionale opgaven voor de toekomst zijn uitgewerkt in zes programmalijnen, inclusief acties.

Hieronder worden de zes programmalijnen benoemd, met daarbij de opgaven die een directe relatie hebben met het RPW. Dit is dus exclusief de opgaven voor mobiliteit en (digitale) infrastructuur, sociaaleconomische opgaven en arbeidsmarkt en acties die betrekking hebben op acquisitie van bedrijven [30]:

1. Leiderschap en governance
2. Ruimte creëren
   a. Uitwerken van een helder plan voor regionale vestigingsmilieus, met een nadere specificatie van doelgroepen en omgevingen.
   b. Creëer op slimme en duurzame wijze ruimte voor klassiek-gemengde en maakindustriële werkmilieus.
   c. Creëer kwalitatieve ruimte voor hoogwaardige kantoren, campussen en innovatieomgevingen.
   d. Creëer, zo schoon mogelijke, specifieke (logistieke) werkmilieus.
3. Investeren in infrastructuur
   a. Investeer in en biedt ruimte voor regionale hubs, die noodzakelijk zijn voor stadsdistributie of het faciliteren van de regionale topsectoren.
4. Economisch stimuleringsprogramma
   a. (Her)ontwikkeling bedrijventerreinen.
5. Arbeidsmarkt en talentontwikkeling
6. Inzet duurzaamheid en circulariteit
   a. Stimuleer de toepassing van energiebesparing, -opwek en -opslag.
   b. Jaag grondstoffenefficiency en -terugwinning (reverse supply chain) aan.

2.5.3 Ruimtebehoefte GMR 2040

Wat deze beleidskeuzes betekenen voor de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen tot en met 2040 wordt parallel aan deze monitoring door Ecorys onderzocht. Als de resultaten daarvan bekend zijn worden in een vervolgproces met de gebiedsuitwerkingen van de verstedelijkingsstrategie onderzocht wat de meest geschikte locaties zijn voor eventuele toekomstige uitbreidingen van bedrijventerreinen.

Eerder heeft Ecorys in opdracht van Provincie Gelderland reeds een actualisatie opgesteld van de ruimtebehoefte tot en met 2040. Daarin is, naast een actualisatie van de autonome uitbreidingsvraag, tevens rekening gehouden met twee scenario's op basis van de geplande woningbouw en de hieraan gerelateerde bevolkingsgroei in de periode tot en met 2040.

Hieruit blijkt dat met name het 1-woning-1-baan-principe (leidend principe 4) een aanzienlijke extra ruimtebehoefte met zich meebrengt. Hiermee bedoelen GMR en Foodvalley (FV) dat zoveel mogelijk inwoners in de regio werken om daarmee de uitgaande pendel te beperken. In het licht van de woning-bouwopgave van gezamenlijk 100.000 nieuwe woningen, waarvan een deel voor huidige en een deel voor nieuwe inwoners, wil dat zeggen dat er behoefte ontstaat aan nieuwe banen.

Het 1-woning-1-baan-principe helpt de GMR en FV in het denkproces over wat voor regio zij (willen) zijn, welk type werkgelegenheid daarbij hoort en dus op welke soorten bedrijvigheid zij hun

[30] Voor meer informatie verwijzen we naar het rapport Economie van de toekomst Groene Metropoolregio, BCI 2022, p.16 e.v.

ruimtelijk-economisch beleid afstemmen, oftewel welke economische koers zij varen. De omvang van de extra ruimtebehoefte hangt immers samen met de manier waarop, oftewel met welk type baan die ambitie ingevuld wordt. In het geval van een groot aandeel kantoor-gerelateerde banen is de ruimtebehoefte per saldo kleiner dan wanneer de banen vooral in de maakindustrie of logistiek zitten. De uitkomsten benadrukken dat aandacht voor werkgelegenheid en economie bij het programmeren van woningbouwlocaties en de ruimtelijke inrichting daarvan cruciaal is.

De economische koers GMR 2040 vraagt bovendien om keuzes bij de uitgifte van nieuw bedrijventerrein en grondig inzetten op beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.

2.6 Conclusies en aanbevelingen

2.6.1 Huidige aanbod en zachte plannen zijn niet voldoende om de ruimtevraag te faciliteren

De bovengemiddelde uitgifte gedurende de monitoringsperiode heeft ertoe geleid dat het aanbod op bedrijventerreinen fors is afgenomen. Voor de werkmilieus Logistiek, Klassiek-gemengd en (Maak)industrie is nog uitgeefbaar aanbod. Dit is echter niet genoeg om in de ruimtevraag tot en met 2030 te kunnen voorzien. Daar komt naar verwachting nog een extra ruimtevraag bij vanwege bedrijfsverplaatsingen die voortkomen uit de gebiedsuitwerkingen van de verstedelijkingsstrategie.

De plannen uit de 1e tranche (en de beoogde 2e tranche) bieden een gedeeltelijke uitkomst voor het ruimtetekort. Momenteel gaan vier van de zes plannen met zekerheid door. De ontwikkeling van DocksNLD 2 en Agropark III is voorlopig aangehouden. Over deze plannen vindt nadere besluitvorming plaats.

Ook in de periode na 2030 wordt nog ruimtevraag verwacht. De economische koers van de GMR tot en met 2040 en bijbehorende ruimtebehoefte worden ten tijde van de monitoring uitgezet. Exacte hectares zijn daarom nog niet bekend, maar duidelijk is al wel dat de economische koers in combinatie met de schaarse ruimte vraagt om een aantal belangrijke keuzes.

2.6.2 Optimalisatie ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen is noodzakelijk

Om tot en met 2030 (en daarna) de regionale *groene groei*ambities te kunnen waarmaken, is het nodig dat het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijft en dat er voldoende ruimte blijft op toekomstbestendige bedrijventerreinen. De GMR heeft de intentie om de verwachte ruimtebehoefte tot en met 2030 en verder zoveel mogelijk te faciliteren ten behoeve van bedrijven die bijdragen aan onze economische groei en [economisch] profiel. Dit zijn de regionale speerpuntclusters health & hightech, energy en food en het regionaal mkb[31].

De ruimte die daarvoor nodig is, kan niet volledig gecreëerd worden door bedrijventerreinen uit te breiden met nieuwe bedrijfskavels. Het is daarom noodzakelijk zuinig om te gaan met onze bestaande bedrijventerreinen. Daarbij staat het streven naar efficiënt ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek centraal en is ook aandacht nodig voor de kwaliteit en duurzaamheid van de openbare ruimte en bedrijfspanden.

Optimalisatie van het ruimtegebruik kan in de vorm van een kwaliteitsimpuls, door actief te sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek, door planologische mogelijkheden beter te benutten en door verdichting. Er zijn verschillende manieren om hier op bestaande bedrijventerreinen uitvoering aan te geven, zoals:

[31] Zie regionale agenda GMR 2023-2024, speerpunten 1, 3 en 4 van de productieve regio.

- Selectief zijn bij de uitgifte van nog beschikbare kavels, bijvoorbeeld door voorwaarden te stellen aan duurzaamheid of het type bedrijvigheid en de herkomst van het bedrijf.
- Ongewenste functies uitfaseren door een aangekondigde bestemmingswijziging. Denk hierbij aan lagere milieucategorieën op een hmc[32]-locatie, (perifere) detailhandelsvestigingen buiten de daarvoor aangewezen locaties en vestiging van XXL-logistiek buiten de daarvoor aangewezen clusters[33].
- De overgang naar het Omgevingsplan en ook het Didam-arrest bieden hiertoe mogelijkheden.
- Actief grondbeleid door scherp te zijn op leegstaand of leegkomend vastgoed en een actieve rol aan te nemen bij de herontwikkeling daarvan.

2.6.3 Netcapaciteit wordt een steeds belangrijkere randvoorwaarde voor economische ontwikkeling

De bereikbaarheid en beschikbaarheid van voldoende elektriciteit spelen een steeds belangrijkere rol bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook in de dagelijkse bedrijfsvoering van gevestigde ondernemers.

Op meerdere bedrijventerreinen in de regio belemmert netcongestie de aansluiting van (nieuwe) bedrijven op het elektriciteitsnet. Dit is ook het geval bij een aantal van de ontwikkelplannen in de 1e tranche. Netbeheerder Liander heeft aangegeven eerder betrokken te moeten worden bij de beoordeling van nieuwe uitbreidingsplannen. Daarom moet bij de beoordeling van de 2e tranche afstemming plaats vinden met de netbeheerder over de haalbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot de netcapaciteit.

Daarnaast zijn ook de beschikbare stikstofruimte en toetsing aan provinciaal beleid om strijdigheid daarmee te voorkomen een factor om rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelplannen.

2.6.4 Aanbevelingen

Integreer het RPW en de Economische koers GMR 2040

Deze conclusies leiden tot de noodzaak om de afspraken in het RPW en de keuzes die voortkomen uit de Economische koers GMR 2040 met elkaar op een lijn te brengen. De reden hiervoor is de ruimteschaarste op bedrijventerreinen en het feit dat de Economische koers GMR 2040 vraagt om keuzes over het faciliteren van de ruimtevraag en afstemming met de gebiedsuitwerkingen van de Verstedelijkingsstrategie.

Om continuïteit en duidelijkheid in beleid te garanderen, blijven de afspraken in het huidige RPW gelden tot een nieuw RPW is vastgesteld. Over de ruimtelijke uitwerking van de Economische koers GMR 2040 vindt afstemming plaats met de Verstedelijkingsstrategie om dit alles een plek te geven in de gebiedsuitwerkingen. Datzelfde geldt voor de 2e tranche van de ontwikkelruimte (zie volgende pagina).

Zorg er ondertussen voor dat nieuwe ontwikkelingen doorgaan

Vanwege het toenemende ruimtetekort is het bovendien extra belangrijk dat de plannen in de 1e tranche geen (verdere) vertraging oplopen. De betreffende gemeenten zijn (bijna) allemaal bezig met de uitwerking van de vestigingsvoorwaarden voor de regionale doelgroepen waarop zij zich richten. Een aantal van hen geeft aan juridische borging van de werkmilieus lastig te vinden. In paragraaf 2.3 doen we hiervoor enkele voorstellen. Mogelijk biedt de omgevingswet gemeenten

---

32 Hogere milieucategorieën. Zie voor meer informatie: https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/

33 Provincie Gelderland laat de mogelijkheden voor XXL-logistiek in bestemmingsplannen buiten de daarvoor aangewezen clusters samen met de meest kansrijke locaties voor herstructurering in beeld brengen.

bovendien de mogelijkheid sturing te geven in het omgevingsplan. Ga hierover het gesprek aan met (gemeentelijke) planjuristen.

Start in januari 2023 met de beoordeling van plannen voor de 2e tranche van de ontwikkelruimte.
De bevindingen laten zien dat de schaarste aan ruimte op bedrijventerreinen is toegenomen in de monitoringsperiode, terwijl niet alle plannen in de 1ste tranche vorderen zoals gepland. Om de brede economische ambities van de GMR te kunnen bewerkstelligen is voldoende ruimte nodig op toekomstbestendige bedrijventerreinen. Er is al schaarste en die neemt de komende jaren verder toe als er geen actie wordt ondernomen. Het is daarom van wezenlijk belang dat, naast doorgaan met ontwikkelen van de 1e tranche, ook de 2e tranche van de ontwikkelruimte opgepakt wordt.

In het RPW is afgesproken dat op basis van de uitkomsten van deze monitor besloten wordt hoe om te gaan met de omvang en beoordeling van de 2e tranche van de ontwikkelruimte. Tegelijkertijd kijkt de regio naar de ruimtebehoefte van de economie in 2040, waarvoor meerdere belangrijke keuzes gemaakt moeten worden.

In de Economische koers GMR 2040 wordt sterker ingezet op maakindustrie die gerelateerd is aan de drie speerpuntclusters en bedrijvigheid die ondersteunend is aan de speerpuntcluster. Dat betekent dat ontwikkeling van de 2e tranche van de ontwikkelruimte nodig is. Enkel voor XXL-logistiek is mogelijk sprake van een koerswijziging.

Start daarom, vooruitlopend op de resultaten van de kwantificering van de Economische koers GMR 2040, volgens planning in januari 2023 met inventarisatie en beoordeling van de plannen die gemeenten willen indienen voor de 2e tranche. Hiervoor wordt een separaat procesvoorstel gedaan. De locaties die hieruit voortkomen worden als zodanig overgenomen in de gebiedsuitwerkingen van de Verstedelijkingsstrategie.

Daarbij worden de aanvullende aandachtspunten netcapaciteit, stikstofruimte en provinciaal beleid integraal meegenomen bij de beoordelingscriteria voor nieuwe ontwikkelplannen. De netbeheerder wordt betrokken bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelplannen.

Ga tegelijkertijd actief aan de slag met optimalisatie van het ruimtegebruik
Duidelijk is dat de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen niet alleen door uitbreiding van bedrijventerreinen een plek gegeven kan worden. In deze monitoring is derhalve geconstateerd dat optimalisatie van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen daarom steeds belangrijker wordt.

Wees allereerst selectief bij de uitgifte van nog beschikbare kavels, bijvoorbeeld door regionaal voorwaarden te stellen aan duurzaamheid of het type bedrijvigheid en de herkomst van het bedrijf. De regio zorgt eveneens voor een gereedschapskist met mogelijk toe te passen maatregelen voor selectieve uitgifte van lokale bedrijventerreinen

Op basis van het onderzoek van Provincie Gelderland naar de mogelijkheden voor herstructurering gaan de regio en Provincie in gesprek om de kansen voor ruimtewinst nader te onderzoeken. In een nieuw RPW wordt vervolgens uitgewerkt hoeveel ruimte dit op kan leveren, over welke locaties het gaat en worden afspraken gemaakt over wie welke rol speel bij de uitvoering en financiering. Daarvoor kan mogelijk ook worden samengewerkt met OHG en worden aangesloten bij het Rijksprogramma werklocaties (zie Hoofdstuk 1).

Breng tot slot in kaart op welke plekken in de regio nog bedrijventerreinenontwikkelingen mogelijk zijn op basis van een confrontatie met andere ruimteclaims. Doe dit in het kader van het onderzoek

naar de Economie van de toekomst en in aansluiting op de gebiedsuitwerkingen in de Verstedelijkingsstrategie. Het resultaat hiervan vormt een bouwsteen om inzicht te krijgen hoeveel ruimtewinst op bestaande bedrijven nodig en wenselijk is.

3 Kantoorlocaties

3.1 Inleiding

3.1.1 Afspraken in het RPW

In het RPW[34] wordt onderscheid gemaakt tussen kantoren op centraal stationslocaties, kantoorparken en bedrijventerreinen. Kantoorgebruikers vestigen zich ook buiten deze formele kantoorlocaties. De formele locaties zijn goed voor grofweg 90% van de vraag naar kantoren. De kantoorlocaties in de GMR liggen in de gemeenten Arnhem en Nijmegen en in beperkte mate in Overbetuwe. Beschikbaar aanbod wordt gedefinieerd als courant aanbod (leegstand van minder dan 3 jaar), incourant aanbod (kantoren die langer dan 3 jaar leegstaan) en onbebouwd aanbod (nog te ontwikkelen kavels).

In het RPW wordt een kwantitatieve (tekort en/of overaanbod) en een kwalitatieve (voldoet niet aan de vestigingseisen) mismatch vastgesteld. 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. In het RPW is daarom afgesproken dat:

- De focus in (her)ontwikkeling ligt op centraal stationslocaties. Deze zijn (ook na corona) het meest gewild voor wonen en werken. Overlooplocaties kunnen worden aangewezen indien er niet voldoende ruimte rondom Station Nijmegen en Arnhem Centraal is gerealiseerd.
- Binnen kantoorparken concentreren de kantoorvolumes op de meest toekomstbestendige kantoorparken (Velperweg, Arnhems Buiten, Gelderse Poort, Brabantse Poort en Heijendaal).
- Inzetten op functieverandering van kantoren op bedrijventerreinen naar gelang de behoefte op de locatie.
- Herstructurering en/of transformatie van incourant aanbod.

3.1.2 Structurele effect van de coronapandemie

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de ontwikkelingen van het afgelopen anderhalf jaar aanleiding geven de gemaakte afspraken over de kantoorlocaties te herzien. Eerst zetten wij vraag (zoals gedefinieerd in het RPW) en aanbod tegen elkaar af op regioniveau. Daarna wordt per gemeente ingezoomd op de ontwikkelingen op centrumlocaties, kantoorparken en bedrijventerreinen.

De coronapandemie heeft structureel invloed op het kantoorgebruik. Thuis- en hybride werken is nu onderdeel van de werkweek en het kantoor dient in grotere mate als ontmoetingsplaats. Cushman & Wakefield noemt dit het omni-channel model[35].

Bovendien wordt zichtbaar dat kantoorhoudende organisaties momenteel op bepaalde dagen lagere kantoorbezettingen (in aantal mensen) hebben dan voorheen. Dit betekent dat sommige organisaties momenteel mogelijk meer kantoorruimte huren dan gezien de huidige omstandigheden noodzakelijk is. Dit heeft allerlei mogelijk gevolgen, zoals de noodzaak om afspraken te maken over betere spreiding van het kantoorbezoek of een andere indeling van kantoren die meer gericht is op samenwerken in teams. Ook het afstoten van vierkante meters bij een nieuw huurcontract en daarmee een toename van het aanbod op de markt zijn mogelijkheden.

---

34 Ecorys (2020), Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen, Ecorys

35 Onderzoek verborgen leegstand kantoren, Cushman & Wakefield (2022)

3.2 Stand van zaken per locatietype

Dit hoofdstuk vergelijkt per locatietype, te weten centraal stationslocaties, kantoorparken, kantoren op bedrijventerreinen en overige kantoorlocaties, de stand van zaken op 1 juli 2022 met de vorige monitor medio 2020.

3.2.1 Centraal stationslocaties

Ontwikkelingen 2016 t/m 2019

In de periode 2016 tot en met 2019 nam het kantorenaanbod op centrumlocaties[36] fors af van circa 80.000 m² tot minder dan 20.000 m². Transformatie van kantoren naar met name wonen was hiervan de voornaamste reden.

Situatie medio 2020

Medio 2020 was het kantorenaanbod op centrumlocaties toegenomen tot in totaal ruim 28.000 m² (Tabel 3.1). In 2020 werd tevens geconstateerd dat er in de periode tot en met 2030 een ruimtetekort ontstaat aan kantoren in de centraal stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen.

Tabel 3.1 Kantorenaanbod op centrumlocaties, medio 2020.

	Onbebouwd (m²)	Courant (m²)	Incourant (m²)
Arnhem CS/Centrum	8.000	6.000	1.700
Nijmegen CS/Centrum	4.000	4.235	0
Elst Centraal	5.000	0	0
Totaal	**17.000**	**10.235**	**1.700**
	28.935 m²		

Bron: Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen 2020.

Situatie medio 2022

Medio 2022 is er meer kantorenaanbod op centraal stationslocaties dan medio 2020 het geval was (Tabel 3.2). Dit komt met name door een toename van het onbebouwd aanbod in Arnhem en een toename van incourant aanbod in zowel Arnhem als Nijmegen. Het aandeel incourant aanbod is iets groter dan het courante aanbod. Op Elst Centraal is 5.000 m² onbebouwd beschikbaar, dit is echter geen formele centraal stationslocatie. Paragraaf 3.3 belicht de confrontatie van het aanbod met de verwachte vraag in de periode medio 2022 t/m 2030.

Tabel 3.2 Kantorenaanbod op centraal stationslocaties medio 2022.

	Onbebouwd (m²)	Courant (m²)	Incourant (m²)
Arnhem CS-locaties[37]	14.000	6.400	5.600
Nijmegen CS-locaties[38]	4.000	3.000	4.300
Totaal	**18.000**	**9.400**	**9.900**
	37.300		
Elst Centraal[39]	5.000		

36 In de huidige monitor maken we onderscheid tussen centraal stationslocaties en centrumgebieden. De afbakening geschiedt op basis van een loopafstand van 12 minuten vanaf het centraal station (zie *Kantorenmarkt op centraal stationslocaties in regio Arnhem-Nijmegen* Ecorys (2019)).

37 Exclusief het Bestuurskwartier, want dat valt onder overig centrum. Bron: Ecorys, (2021) Concept Kantorennota 2022-2030 gemeente Arnhem.

38 In Nijmegen is geen cijfermatig onderscheid gemaakt tussen het centraal stationsgebied en overig centrum. Beide gebieden zijn wel afgebakend, zie *Kantorenmarkt op centraal stationslocaties in regio Arnhem-Nijmegen* Ecorys (2019).

39 Elst Centraal is niet aangemerkt als centraal stationslocatie, maar als reguliere stationslocatie.

In zowel Arnhem als Nijmegen zijn meerdere voorbeelden van gemengde gebiedsontwikkelingen, waarin de gereserveerde ruimte voor kantoren gedurende het project afneemt ten koste van woningen. De reden hiervoor is dat woningen meer rendement opleveren voor de ontwikkelaar. Vaak is de ruimte voor kantoren onvoldoende geborgd in de privaatrechtelijke overeenkomst, waardoor de ontwikkelaar niet verplicht is de kantoorruimte te ontwikkelen. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor met name Arnhem en Nijmegen om ervoor te zorgen dat in die gebieden de gewenste functiemix tot stand komt, waarbij ook ruimte is voor werkgelegenheid.

3.2.2 Kantoorparken

Ontwikkelingen 2016 t/m 2019

Vanwege overaanbod op kantoorparken is in 2016 besloten om de kantoorvolumes te concentreren op de meest toekomstbestendige locaties, daaruit ontstond een verdeling tussen toekomstbestendige kantoorparken en overige kantoorparken.

Medio 2019 werd enerzijds geconstateerd dat het aanbod op toekomstbestendige kantoorparken niet voldoende was om in de vraag tot en met 2030 te kunnen voorzien. Op de overige kantoorparken was anderzijds nog steeds sprake van een overschot. Daarbij was de verwachting dat de incourante voorraad op de overige locaties op korte termijn zou worden teruggebracht door transformatie van kantoorruimte naar wonen op kantoorlocatie Kronenburg in Arnhem.

Situatie medio 2020

Medio 2020 bedroeg het aanbod op alle kantoorparken in totaal ruim 75.000 m². Daarvan lag bijna 55.000 m² op toekomstbestendige kantoorlocaties, waarvan ongeveer de helft courant en de helft incourant[40]. De toekomstbestendige kantoorparken kennen geen onbebouwde percelen. Op de overige kantoorparken bedroeg het aanbod 22.000 m². Daarvan was 15.000 m² incourant (Kronenburg e.o.) en 5.000 m² onbebouwd (Nijmegen Lent), waarmee een groot deel van de verwachte transformaties uitgevoerd is.

Situatie medio 2022

In de periode medio 2020 tot medio 2022 is in die situatie verandering gekomen (Tabel 3.3). Het totale aanbod is afgenomen tot 55.000 m². Dit is grotendeels het gevolg van invulling van courant aanbod. Het incourante aanbod op Gelderse Poort betreft grotendeels Landmark Arnhem (ruim 11.000 m²), dat is herontwikkeld en vanaf 2022 opnieuw op de markt gebracht wordt.

Dankzij transformatie is het aanbod op overige kantoorparken afgenomen. Hier resteert nog 7.500 m² incourant aanbod op Kronenburg e.o. en 5.000 m² onbebouwd aanbod op Nijmegen Lent.

---

40 Gelderse Poort is in het RPW 2021-2024 toegevoegd als toekomstbestendige kantoorlocatie. Om vergelijking mogelijk te maken is het aanbod in 2020 meegenomen bij de toekomstbestendige kantoorlocaties.

Tabel 3.3 Kantorenaanbod op kantoorparken medio 2022.

	Onbebouwd (m²)	Courant (m²)	Incourant (m²)
Brabantse Poort	0	7.000	7.400
Gelderse Poort	0	1.700	17.900
Heijendaal	0	400	0
Arnhems Buiten	0	0	0
Velperweg e.o.[41]	0	6.400	2.000
Totaal toekomstbestendige kantoorparken	**0**	**15.500**	**27.300**
		42.800	
Nijmegen Lent	5.000	**0**	**0**
Kronenburg e.o.	0	0	7.600
Totaal overige kantoorparken	**5.000**	**0**	**7.600**
		12.600	
Totaal kantoorparken		**55.400**	

Paragraaf 3.3 belicht de confrontatie van het aanbod met de verwachte vraag in de periode medio 2022 t/m 2030.

3.2.3 Kantoren op bedrijventerreinen

Ontwikkelingen 2016 t/m 2019

Dankzij transformaties en het schrappen van onbebouwde kantoormeters is het aanbod van kantoren op bedrijventerreinen tussen 2016 en 2019 afgenomen van ruim 100.000 m² naar 45.000 m².

Situatie medio 2020

Medio 2020 bedroeg het aanbod van kantoren op bedrijventerreinen bijna 40.000 m², waarvan ca. 30.000 m² op IJsseloord 2 in Arnhem. Het overige aanbod was te vinden op Novio Tech Campus in Nijmegen en Mercurion in Zevenaar.

Situatie medio 2022

In 2022 bedraagt het aanbod van kantoren op bedrijventerreinen nog steeds ca. 40.000 m² (Tabel 3.4). Er is sprake van een lichte toename ten opzichte van 2020. Er is vooral een toename in incourant aanbod waarneembaar. Mercurion is in het RPW 2021-2024 niet meer opgenomen als formele kantoorlocatie, maar als bedrijventerrein met een hoogwaardig werkmilieu.

Tabel 3.4 Kantorenaanbod in kantoren op bedrijventerreinen medio 2022.

	Onbebouwd (m²)	Courant (m²)	Incourant (m²)
IJsseloord 2	10.000	11.500	18.200
De Goffert/Novio Tech Campus	0	1.000	2.700
Totaal	**10.000**	**12.500**	**20.900**
	43.400		

Paragraaf 3.3 belicht de confrontatie van het aanbod met de verwachte vraag in de periode medio 2022 t/m 2030.

[41] Bevat ook omliggende panden (Velperplein), vastgesteld in de Kantorennota (Ecorys, 2021).

3.2.4 *Overige kantoorlocaties*

In eerdere monitoring van het RPW is niet specifiek aandacht besteed aan de overige kantoorlocaties, hiervoor is dus geen vergelijking te maken.

Wijkeconomie

Wijkeconomie is niet in deze analyse meegenomen maar is wel belangrijk om te benoemen. Steden willen een redelijk aantal vierkante meters aan kantoren in wijken hebben. Gezien de kleine oppervlaktes van deze kantoren vallen zij buiten het RPW. We blijven het belang hiervan benoemen in het RPW. We vragen beleidsmedewerkers economie deze boodschap uit te dragen binnen de gemeente, zodat hier bij nieuwe woningbouwplannen en herontwikkelingen aandacht voor is.

Centrum overig

In het centrum van Arnhem bevindt zich nog zo'n 9.000 m² aanbod in het Bestuurskwartier (Tabel 3.5). Dit gebied is wel onderdeel van het centrum, maar ligt buiten het afgebakende gebied op ca. 12 minuten loopafstand van Arnhem Centraal.

Tabel 3.5 Kantorenaanbod op overige centrumlocaties.

	Onbebouwd (m^2)	Courant (m^2)	Incourant (m^2)
Arnhem Centrum overig	0	5.800	3.500
Totaal	**0**	**5.800**	**3.500**
	9.300		

3.3 Vraag-aanbod confrontatie

3.3.1 *Vraag en aanbod 2023 t/m 2030*

In Tabel 3.6 is het huidige aanbod op kantoorlocaties afgezet tegen de ruimtevraag uit het RPW tot en met 2030. Kijkende naar het beschikbare aanbod bestaat er op dit moment een tekort op centraal stationslocaties en kantoorparken, en is er een overaanbod aan kantoren op bedrijventerreinen. Dit komt overeen met de constateringen en doelstellingen in het RPW.

Het huidig aanbod op centraal stationslocaties schiet tekort om aan de vraag tot en met 2030 te voldoen. Zelfs als incourant aanbod weer in gebruik genomen wordt, blijft het tekort bestaan. Mede daarom heeft gemeente Arnhem laten onderzoeken of er rondom Arnhem Zuid meer kantoormeters moeten worden gerealiseerd[42].

Het courante aanbod op kantoorparken ligt volledig op de toekomstbestendige kantoorparken. Daarnaast is er op zowel de toekomstbestendige als de overige kantoorparken incourant aanbod te vinden. Het overaanbod aan kantoren op bedrijventerreinen is nog steeds aan de orde.

Het tekort in centraal stationsgebieden en toekomstbestendige kantoorparken toont de noodzaak aan van nieuwe ontwikkelingen op centraal stationslocaties en herontwikkeling van incourant aanbod op beide type locaties. Op overige kantoorparken en op bedrijventerreinen blijven eveneens de bestaande afspraken geldig. Hier is transformatie naar een andere functie wenselijk.

[42] In de gebiedsvisie voor Arnhem Zuid is daarom ruimte opgenomen voor 1.500-6.500 m2 kantoorontwikkeling.

Daarbij kan gedacht worden aan woningen, een bredere bedrijfsfunctie of een campusfunctie op de locaties waar daar behoefte aan is.

Tabel 3.6 Vraag en aanbodconfrontatie kantoorlocaties.

	CS-locaties	Kantoorparken toekomstbestendig	Kantoorparken overig	Bedrijventerreinen
Ruimtevraag tot 2030[43]	80.000 - 120.000	33.500 - 50.000		6.700 – 10.000
Onbebouwd aanbod	18.000	0	5.000	10.000
Courant aanbod	9.400	15.500	0	12.500
Huidig courant aanbod	Tekort	Tekort		Overaanbod
Incourant aanbod	9.900	27.300	7.600	20.900

3.3.2 *Economische koers GMR 2040*

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en regio Foodvalley en de Economische koers GMR 2040 hebben niet alleen invloed op bedrijventerreinen, maar ook op het werken op andere typen werklocaties. De programmering van kantoorlocaties raakt op meerdere manieren aan de ambities, doelen en te maken keuzes die daaruit volgen:

- Verdichting in de binnensteden betekent onder andere meer wonen én werken op ov-knooppunten. Dit versterkt de functie van de centraal stationsgebieden, maar zorgt in die gebieden tegelijkertijd voor toenemende ruimtedruk. Dit biedt kansen voor gebieds-ontwikkelingen met kantoorruimte op andere ov-locaties.
- Thematisering van kantoorlocaties door de focus op de kansrijke clusters Health (en cross-over met food), High tech en Energy.
- Meer mogelijkheden voor kleinschalige werkruimte in gemengde woon-werkgebieden en de ontwikkeling van kantoorruimte op campussen, specifiek voor aan de campus gerelateerde activiteiten.

3.3.3 *Onderzoek verborgen leegstand kantoren in Gelderland*

Provincie Gelderland heeft Cushman & Wakefield in de eerste helft van 2022 onderzoek laten doen naar toekomstbestendigheid van de Gelderse kantorenvoorraad[44]. De bevindingen van dat onderzoek sluiten aan bij de bevindingen van deze monitor en bij de afspraken in het RPW. Het onderzoek doet uitspraken op het niveau van de provincie en per regio.

Op het niveau van de provincie Gelderland constateert Cushman & Wakefield het volgende:

- Gelderland kent een (te) ruime kantorenmarkt. Dat wil zeggen dat er provinciebreed in kwantitatieve zin een overaanbod bestaat. Tegelijkertijd is er sprake van een tekort op goed bereikbare, multifunctionele kantoorlocaties.
- Na corona neemt het traditioneel kantoorgebruik verder af. Het kantoor wordt meer een ontmoetingsplaats en werken vindt steeds vaker thuis en op flexplekken plaats. Cushman & Wakefield noemt dit het omni-channel model.
- De Gelderse kantorenvoorraad speelt hier kwalitatief niet goed op in, maar juist regio Arnhem-Nijmegen wordt daarbij als positieve uitzondering genoemd.

---

43 Ecorys (2020), Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen, geactualiseerd naar 2022

44 *Onderzoek verborgen leegstand kantoren Provincie Gelderland* Cushman & Wakefield juni 2022.

Specifiek voor regio Arnhem-Nijmegen doet Cushman & Wakefield de volgende bevindingen:

- De aanbod/opname-ratio[45] lag in 2021 tussen 5,5 en 6. Dit duidt op een ruime kantorenmarkt. Tegelijkertijd ligt de leegstand rond frictieniveau[46], wat een teken is dat een groot deel van de voorraad gevuld is en duidt op een gezonde kantorenmarkt.
- Er is een trek zichtbaar van kantoorgebruikers richting de kernsteden. Dit zorgt voor een toenemende behoefte aan kantoorruimte rondom ov-knooppunten. Op deze locaties trekken kantoren vaak aan het kortste eind, omdat woningbouw betere rendementen oplevert. Daarnaast is er een toenemende vraag naar kleinschalige kantoorruimte met interne voorzieningen (full-service kantoor) in of nabij woonwijken.
- Aan de randen van de steden, op de minder toekomstbestendige kantoorlocaties, is juist risico op toenemende leegstand. Cushman & Wakefield merkt op dat onttrekking van kantoren aan de kantorenvoorraad en transformatie naar een andere (werk)functie op deze plekken positief bijdraagt aan de kantorenmarkt in de regio.

3.4 Conclusies en aanbevelingen

3.4.1 De afspraken in het RPW zorgen voor een riante opgave

De bevindingen van de monitoring onderschrijven de afspraken in het RPW. Dat betekent dat de gemaakte afspraken niet herzien hoeven worden:

- In centraal stationsgebieden is sprake van een tekort aan kantoorruimte. Ontwikkeling van nieuw aanbod en herontwikkeling van incourant aanbod naar courant aanbod is op deze locaties daarom noodzakelijk.
- Op kantoorparken bestaat een kwalitatieve en kwantitatieve disbalans. Op toekomstbestendige kantoorparken is sprake van te weinig courant aanbod. Daarom moet op die locaties het incourante aanbod geschikt gemaakt worden. Op de overige kantoorparken is daarnaast sprake van overaanbod, dat ofwel getransformeerd kan worden naar wonen ofwel ingevuld kan worden met een bredere bedrijfs- of maatschappelijke bestemming.
- In kantoren op bedrijventerreinen is sprake van een overaanbod. Ook hier is deprogrammering nodig. Mogelijke opties zijn functieverandering naar woningen, of andere (niet-kantoorgerelateerde) bedrijvigheid. De geconstateerde schaarse ruimte op bedrijventerreinen biedt kansen voor functieverandering.
- Kantoorlocaties op campussen vormen een uitzondering op de afspraken in het RPW omtrent bedrijventerreinen. De opzet van een campus maakt het van belang dat functies van scholing, advies en onderzoek tot productie in elkaars nabijheid gevestigd zijn. Kantoorontwikkelingen ter ondersteuning of versterking van een campus, zoals IPKW en Novio Tech Campus zijn daarom wel toegestaan.

Ondanks het feit dat de afspraken uit het RPW niet herzien hoeven worden, staat de GMR nog steeds voor een riante opgave om vraag en aanbod op kantorenlocaties in balans te brengen. Zelfs wanneer het incourant aanbod op CS-locaties courant wordt gemaakt en al het onbebouwde aanbod wordt benut, komt de regio grofweg 65.000 m² aan kantorenoppervlakte tekort op CS-locaties tot en met 2030. Gezien de doelstellingen in de verstedelijkingsstrategie en economische koers, verandert dit beeld naar verwachting niet in de periode tot en met 2040.

---

45 De verhouding tussen het aanbod en de jaarlijkse opname. Bij 100.000 m² aanbod en een opname van 20.000 m² is de ratio 5. Een aanbod/opname-ratio van ca. 2 wordt als gezond beschouwd.

46 Frictieleegstand, oftewel een leegstandspercentage van rond de 5%, wordt als gezond beschouwd.

3.4.2 Aanbevelingen

Bovenstaande bevindingen en conclusies vragen om een actualisatie van het kantorenbeleid van de gemeenten met formele kantoorlocaties, zodat nader uitvoering gegeven kan worden aan de afspraken in het RPW.

Gemeente Arnhem zet al goede stappen met nieuw beleid in de Kantorennota 2022-2030 (nog in concept) [47], dat inzicht biedt in specifiekere ontwikkelmogelijkheden op de gewenste locaties. Nieuw beleid van gemeente Nijmegen is eveneens in ontwikkeling. Gemeente Overbetuwe beraadt zich daarnaast over invulling van kantoorbestemming Elst Centraal, nabij station Elst.

Een belangrijk aandachtspunt, dat met name rondom de ov-knooppunten speelt, is het borgen van kantoorruimte in gemengde gebiedsontwikkelingen. Nog te vaak verliest de geplande ruimte voor werken het van woningen. Zorg er daarbij voor dat bij de gunning van ontwikkelingen in de kantoorgebieden rondom ov-knooppunten een minimum vierkante meters kantoorruimte is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

[47] (Concept) Kantorennota gemeente Arnhem 2022-2030

4 Detailhandel

4.1 Inleiding

4.1.1 Regionale detailhandelsstructuur

Met de afspraken in het RPW streven de gemeenten in de GMR ernaar de (groeiende) regiobevolking te voorzien van een zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket aan winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij het beoogde verzorgingsniveau. Het winkelaanbod en bijbehorende voorzieningen zijn zo veel mogelijk geclusterd op goed bereikbare locaties en in voor de consument herkenbare centra, die ieder een eigen taak en functie hebben binnen de gehele detailhandelsstructuur.

Het RPW maakt daarbij onderscheid tussen reguliere detailhandel en perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV). Beide zijn in het RPW als volgt gedefinieerd:

- Reguliere detailhandel - De detailhandel die in de bebouwde kom en in de gangbare winkel-centra gevestigd is. Reguliere detailhandel wordt aangeduid om het verschil aan te geven met PDV/GDV-locaties.
- PDV/GDV-locatie - Plaats waar detailhandel gevestigd is buiten het reguliere winkelaanbod en waar detailhandel in de PDV-branches[48] en (voorwaardelijk) van detailhandelsvestigingen met meer dan 1.500 m2 bvo in de GDV-branches[49] wordt toegelaten.

4.1.2 Doelstellingen van het RPW

Door onderlinge samenwerking beogen de regiogemeenten een evenwichtige en duurzame regionale structuur voor de detailhandel in stand te houden en perspectief te bieden aan ondernemers/ marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Daaraan liggen vier doelstellingen ten grondslag:

- 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 de reguliere detailhandel. Uitgangspunt is dat detailhandelsontwikkelingen in de centra een plek dienen te krijgen als ze ruimtelijk (qua volume en veiligheid) inpasbaar zijn.
- Het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tot het jaar 2025. Overaanbod moet worden teruggedrongen, waarbij keuzen nodig zijn met betrekking tot de zachte en harde planvoorraad en onbenutte bestemmingsplancapaciteit.
- Gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte focus op versterking van bestaande concentraties en het voorkomen van versnippering van het aanbod.

---

48 Tot de perifere detailhandelsbranches (PDV) worden gerekend detailhandel in wonen, detailhandel in doe-het-zelf en de tuincentra. (Bron: RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024).

49 Winkels die ten minste 1.500 m² bvo groot zijn in andere branches dan de PDV-branches. Grootschalige detailhandel heeft oppervlakte als criterium, niet de branchering (zoals PDV). Tot de GDV-branches wordt gerekend detailhandel in sport, detailhandel in elektro en detailhandel in hobby, spel en media.

4.1.3 *Monitoring van de afspraken*

De marktinzichten anno 2022 bevestigen de indeling van de regionale detailhandelsstructuur. Er is daarom op dit moment geen aanleiding de marktruimteberekeningen (vraag en aanbod) in het RPW te herzien. De monitor richt zich voor het onderdeel detailhandel daarom op de uitvoering van die afspraken.

De verwachte bevolkingsgroei als gevolg van de verstedelijkingsopgave geeft wel aanleiding de marktruimteberekeningen te actualiseren op het moment dat de nieuwe bevolkingsprognose tot en met 2040 gereedkomen. Die actualisatie geeft naar verwachting geen aanleiding af te wijken van de keuzes die gemaakt zijn in regionale detailhandelsstructuur, maar kan er wel toe leiden dat het draagvlak van bepaalde regionaal aangewezen locaties groter wordt.

4.2 Reguliere detailhandel

4.2.1 *Afspraken inzake reguliere detailhandel*

In het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 zijn ten aanzien van reguliere detailhandel afspraken gemaakt over[50]:

- de regionale hoofdstructuur reguliere detailhandel;
- wel of niet toelaten van (varianten van) internet retail in reguliere winkelgebieden;
- de omgang met schaalvergroting van supermarkten;
- brancheervaging en specifieke vormen van detailhandel.

De afspraken hebben deels een kaderstellend (onder welke voorwaarden mag een initiatief zich wel/niet vestigen?) en deels een procesmatig karakter (wanneer is regionale afstemming nodig?).

4.2.2 *Bevindingen monitor*

Gedurende de looptijd van het RPW (januari 2021 tot en met juli 2022) is de keuze voor de regionale hoofdstructuur reguliere detailhandel nog eens herbevestigd. Er hebben zich geen casussen voorgedaan waaruit blijkt dat de hoofdstructuur moet worden herzien.

De bevolkingsgroei als gevolg van de verstedelijkingsopgave zorgt naar verwachting enkel voor meer draagvlak en daarmee versterking van het voorzieningenniveau en de regionale detailhandelsstructuur. Kwantitatieve actualisatie van de marktruimteberekeningen kan plaatsvinden wanneer de nieuwe bevolkingsprognoses tot en met 2040 gereedkomen.

4.3 Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV)

4.3.1 *Afspraken inzake PDV/GDV*

De afspraken in het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 vinden hun oorsprong in de volgende conclusies:

- Regionaal is sprake van een overprogrammering, waarbij verschillen bestaan tussen de drie marktgebieden en tussen concentratielocaties en overige winkellocaties[51].
- Enkele locaties voldoen kwalitatief niet aan de marktbehoefte.
- Meerdere vigerende bestemmingsplannen bieden ruimte voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen die in strijd zijn met het RPW.

---

50 Zie bijlage II van het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024.

51 Zie p.49 van het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024.

Op basis van die conclusies zijn in drie stappen afspraken gemaakt voor herprogrammering van de regionale PDV/GDV-structuur[52]. De afspraken zijn onderverdeeld in algemene afspraken en afspraken per marktgebied. De algemene afspraken hebben deels een kaderstellend (onder welke voorwaarden mag een initiatief zich wel/niet vestigen?) en deels een procesmatig karakter (wanneer is regionale afstemming nodig?). De afspraken per marktgebied gaan in op specifieke locaties.

De monitor geeft de actuele stand van zaken van de uitvoering van de afspraken per marktgebied. Een overzicht van afspraken in het RPW marktgebied en type locatie is weergegeven in Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Afspraken ten aanzien van PDV/GDV in het RPW.

Marktgebied	Locatie	Afspraak
Noord	Concentratie-gebieden	Geen zachte plannen ontwikkelen
		Geen afwijkingsmogelijkheden benutten
		Schrappen van harde plancapaciteit Hengelder (Zevenaar)
		Ruimte geven aan (boven)regionale PDV op Centerpoort/ Nieuwgraaf (Duiven) (in totaal 32.000 m² bvo)
		Ruimte geven aan ontwikkeling van FOC Spoorallee Zevenaar
	Overige winkel-locaties	Geen zachte plannen ontwikkelen
		Wegnemen afwijkingsmogelijkheden, Arnhem-IJsseloord I, Arnhem-Rijkerswoerd, Arnhem-Overmaat, Lobith-Halve Maan, Herwen-Nijverheidsstraat en Pannerden-Industrieweg
		Schrappen van harde plancapaciteit IJsseloord II (Arnhem)
		Strategisch reserveren van de marktruimte (5.000 m2 bvo) en op termijn invullen op een overige winkellocatie van voldoende kwaliteit.
Midden	Concentratie-gebieden	Geen zachte plannen ontwikkelen
		Afwijkingsmogelijkheden Elst Aamsepoort Zuid behouden
		Schrappen van harde plancapaciteit Elst Aamsepoort Noord (Overbetuwe)
	Overige winkel-locaties	In marktgebied Midden zijn geen overige winkellocaties
Zuid	Concentratie-gebieden	In marktgebied Zuid is sprake van marktevenwicht in concentratie-gebieden. Conform afspraken in het RPW wordt medio 2023 oplevering van de bouwmarkt in Nijmegen Ressen verwacht.
	Overige winkel-locaties	Geen zachte plannen ontwikkelen
		Afwijkingsmogelijkheden De Mies (Berg en Dal) aanpassen conform RPW
		Schrappen van harde plancapaciteit Van Heemstraweg (Beuningen), Westerhout en Klepperheide (Druten)
		Behoud van de ruimte voor PDV/GDV op Mercuriuspark (Nijmegen, max. 10.000 m² bvo), Nieuweweg (Wijchen, max. 3.000 m² bvo)
		Clusteren van ruimte voor PDV/GDV in Druten op Westerhout (Druten, max. 4.000 m² bvo)

[52] Zie paragraaf 6.3.4 en 6.3.5 van het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024.

4.3.2 Bevindingen monitor

De bevindingen gaan in op de herprogrammeringsafspraken die betrekking hebben op specifieke locaties. Tabel 4.2 t/m Tabel 4.4 geven per marktgebied de stand van zaken van de uitvoering van de afspraken over specifieke locaties.

Tabel 4.2 Stand van zaken uitvoering afspraken marktgebied Noord.

Locatie	Winkelgebied	Stand van zaken
Concentratie-gebieden	Centerpoort/ Nieuwgraaf (Duiven)	De geboden ruimte is voldoende om de markt(dynamiek) te faciliteren. Marktpartijen en gemeente werken samen om de kwaliteit van het gebied te behouden en versterken. Gemeente Duiven heeft twee verzoeken met betrekking tot de afspraken: 1. De status van de PDV-gebieden op Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete als een (1) PDV-locatie te bekrachtigen. 2. Het gebied waarbinnen PDV zich hier mag vestigen heeft een duidelijke geografische afbakening, waarbinnen de marktdynamiek plaatsvindt. Gemeente Duiven heeft geen behoefte aan uitbreiding van het gebied. Gemeente Duiven stelt daarom voor de marktdynamiek ruimte te geven binnen de huidige gebiedsafbakening en branchering en volgens de huidige afspraken in het RPW, zonder daarbij te hoeven rapporteren in vierkante meters.
	Hengelder & FOC Spoorallee (Zevenaar)	De bestemmingsplanwijziging is niet geaccepteerd door de gemeenteraad. Gemeente Zevenaar wacht de uitspraak van Raad van State af, voordat wordt bezien hoe en wanneer met deze opgave om te gaan. Gemeente Zevenaar werkt aan het verhogen van de organisatiegraad op Hengelder om vervolgens samen met ondernemers en eigenaren een toekomstvisie en bijbehorend maatregelen-pakket op te stellen.
Overige winkellocaties	IJsseloord II (Arnhem)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW. Naar verwachting wordt eind 2022 een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd. Daarin zijn de afspraken uit het RPW verwerkt.
	IJsseloord I (Arnhem)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
	Rijkerswoerd (Arnhem)	Geen wijzigingsbevoegdheid aangetroffen in het bestemmingsplan (Arnhem Zuid-Oost)[53]
	Overmaat (Arnhem)	Geen wijzigingsbevoegdheid aangetroffen in het bestemmingsplan (Arnhem Zuid-Oost)[54]
	Halve Maan Lobith (Zevenaar)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
	Nijverheidsstraat Herwen (Zevenaar)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
	Industrieweg Pannerden (Zevenaar)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.

[53] NL.IMRO.0202.748-0301
[54] Ibid.

Tabel 4.3 Stand van zaken uitvoering afspraken marktgebied Midden.

Locatie	Winkelgebied	Stand van zaken
Concentratie-gebieden	Elst Aamsepoort Zuid (Overbetuwe)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW. Dit is conform de afspraken.
	Elst Aamsepoort Noord (Overbetuwe)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
Overige winkellocaties	n.v.t.	-

Tabel 4.4 Stand van zaken uitvoering afspraken marktgebied Zuid.

Locatie	Winkelgebied	Stand van zaken
Concentratie-gebieden	n.v.t.	-
Overige winkellocaties	De Mies (Berg en Dal)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
	Van Heemstraweg (Beuningen)	Uitbreiding van pdv op deze locatie is – conform de afspraken – niet waarschijnlijk. Gemeente Beuningen werkt aan een toekomstvisie voor het gebied en effectueert vervolgens de afspraken in het RPW.
	Klepperheide en Westerhout (Druten)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.
	Mercuriuspark (Nijmegen)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW. Het aantal vierkante meters is hierin niet gemaximeerd.
	Nieuweweg (Wijchen)	Er heeft geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden gedurende de looptijd van het RPW.

Overige bevindingen

Ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt leiden tot nieuwe vraagstukken in het ruimtelijk beleid. Een voorbeeld daarvan zijn initiatieven voor grootschalige vestigingen van detailhandel in rijwielen (waaronder fietsen). In de herziening van het RPW is behoefte om op basis van landelijk beleid te bekijken in hoeverre de aanduiding van PDV-branches in het RPW moet worden geactualiseerd.

Daarnaast is in het kader van de monitor de vraag gesteld in hoeverre de huidige afspraken over PDV/GDV en leisure op PDV/GDV-locaties (en in algemene zin op bedrijventerreinen) (kleinere) gemeenten voldoende kaders biedt om onderscheid te maken tussen gewenste en ongewenste functies. Vooralsnog geldt de voorwaarde dat initiatieven onder 1.500 m² bvo aan de gemeente zelf zijn. Daarboven vindt – indien noodzakelijk – regionale afstemming plaats.

4.4 Conclusies en aanbevelingen

4.4.1 De regionale detailhandelsstructuur blijft in stand

Er is op basis van huidige marktinzichten geen behoefte om de regionale hoofdstructuur detail-handel te herzien. Naar verwachting heeft de bevolkingsgroei die wordt voorzien daarop geen invloed. Een toenemende bevolking heeft daarentegen wel invloed op het draagvlak van voor-

zieningen. Daarom dienen de marktruimteberekeningen voor detailhandel te worden geactualiseerd op basis van nieuwe bevolkingsprognoses, die eind 2022 of begin 2023 beschikbaar komen.

De regio heeft PDV-locatie Centerpoort/Nieuwgraaf in Duiven in het RPW aangewezen als (boven)regionaal concentratiegebied voor perifere detailhandel. Gemeente Duiven heeft de wens uitgesproken om op deze locatie de marktdynamiek ruimte te geven haar gang te gaan binnen de bestaande geografische en thematische afbakening, zonder daarbij tweejaarlijks te hoeven rapporteren over een toe- of afname van het aantal vierkante meters.

In het RPW is opgenomen welke detailhandelsbranches onder de PDV-branches behoren. De branchering beweegt mee met ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt. Bij actualisatie van het RPW bestaat de behoefte de PDV-branchering in lijn te brengen met landelijke richtlijnen. Dit komt onder meer voort uit onduidelijkheid over het beleid rondom de vestiging van rijwielhandels op bedrijventerreinen.

4.4.2 De afspraken in het RPW zijn (nog) niet overal uitgevoerd

Nog niet alle afspraken met betrekking tot herprogrammering van PDV/GDV-locaties en het schrappen van dubbelbestemmingen op bedrijventerreinen zijn geeffectueerd (zie in Tabel 4.2 t/m Tabel 4.4 in paragraaf 4.3.2 om welke locaties het gaat). In enkele gemeenten zijn de eerste stappen hiertoe al wel gezet. Enkele andere gemeenten geven aan dat de capaciteit ontbreekt om deze bestemmingsplannen alleen vanwege het onderdeel PDV/GDV te wijzigen. Aan gemeenten die dit nog niet gedaan hebben, wordt opgeroepen zich aan de afspraken te houden.

4.4.3 Aanbevelingen

De bevindingen uit de monitor leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Zet het beleid in het RPW voort. Dit betekent behoud van de regionale hoofdstructuur detailhandel. Vraag gemeenten die dat nog niet gedaan hebben bovendien de afspraken met betrekking tot herprogrammering en het wegnemen van dubbelbestemmingen uit te voeren. Leg gezamenlijk een einddatum vast, waarop de afspraken met betrekking tot herprogrammering van PDV/GDV-locaties moeten zijn uitgevoerd.
- In het RPW is opgenomen welke detailhandelsbranches onder de PDV-branches behoren. De branchering beweegt mee met ontwikkelingen op de detailhandelsmarkt. Zorg er bij herziening van het RPW daarom voor dat de branchering in lijn is met landelijke richtlijnen.
- Bij herziening van het RPW is actualisatie van de marktruimteberekeningen op basis van nieuwe bevolkingsprognoses en koopstromencijfers[55] noodzakelijk.
- Met betrekking tot het verzoek van Duiven (zie paragraaf 4.3.2, Marktgebied Noord):
  - Met betrekking tot samenvoeging van Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete tot een PDV-locatie ontvangt het IOW graag een melding of adviesaanvraag, waarin gemeente Duiven toelicht wat dit betekent.
  - Het tweede verzoek van gemeente Duiven wordt niet gehonoreerd. Vraag gemeente Duiven daarom alsnog inzicht te bieden in de huur- en kooptransacties en nieuwe ontwikkelingen op Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete, om zo inzichtelijk te maken hoeveel ontwikkelruimte er op deze locatie nog beschikbaar is ten opzichte van de afspraken in het RPW.

[55] Of een andere geschikte prognosemethodiek.

Bijlage

Afspraken ten aanzien van bedrijventerreinen

Algemeen

- Bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties worden maatregelen getroffen in het kader van klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire grondstoffenstromen.
- Op bestaande terreinen werkt de regio samen met ondernemers aan de verduurzaming van gebieden, gebouwen en bedrijfsprocessen. De provincie ondersteunt de partijen bij deze opgave en helpt om projecten verder te brengen.
- De verantwoordelijkheid voor lokale plannen ligt volledig bij de gemeenten, maar moet wel binnen de gestelde regels van het RPW vallen.
- Regionale plannen hebben regionale afstemming nodig, welke verleend wordt via tranches;

Afspraken ten aanzien van regionale bedrijvigheid

- Nieuwe initiatieven moeten voldoen aan de indicatieve ruimtelijk-economische beleidskaart voor regionale bedrijvigheid.
- De locaties voor uitbreiding moeten zoveel als mogelijk aansluiten op de huidige structuur van een bestaand regionaal bedrijventerrein.
- Voor de uitbreiding van regionale bedrijven met een kaveloppervlakte <0,5 ha volstaat een melding in het IOW.
- Voor de uitbreiding van regionale bedrijven met een kaveloppervlakte > 0,5 ha is regionale afstemming vereist.
- Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist.
- Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen moet Stappenplan voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen doorlopen worden.
- Voor inbreiding en transformatie van regionale bedrijventerreinen die geen regionale vervangings- en/of verplaatsingsvraag tot gevolg hebben volstaat een melding in het IOW.
- Voor inbreiding en transformatie van regionale bedrijventerreinen die wel regionale vervangings- en/of verplaatsingsvraag tot gevolg hebben is regionale afstemming vereist.

Afspraken ten aanzien van XXL-logistiek

- Er is behoefte aan uitbreiding ten behoeve van XXL-logistiek. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de ruimtelijk-economische logistieke beleidskaart.
- Nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van XXL-logistiek moeten voldoen aan de gestelde kaders in de notitie *Randvoorwaarden voor XXL-logistiek*.

Afspraken ten aanzien van watergebonden bedrijvigheid

- Voor nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van watergebonden bedrijvigheid met een kaveloppervlakte > 0,5 ha is regionale afstemming vereist.
- Initiatieven ten behoeve van watergebonden bedrijvigheid op daarvoor aangewezen watergebonden bedrijventerreinen volstaan met een melding in het IOW.
- Bij vestiging van een bedrijf op een daartoe geprofileerd waterverbonden bedrijventerrein moet de binding met het water aangetoond worden. Hierover vindt regionale afstemming plaats.

Afspraken ten aanzien van de bijzondere werklocaties

- Herbevestiging van de status van de daarvoor in het RPW 2017 aangewezen bedrijventerreinen als bijzondere werklocatie, te weten het Engieterrein, Innofase, IPKW en Novio Tech Campus.
- Ook voor de bijzondere werklocaties geldt dat bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en/of uitbreiding van het bedrijventerrein met een kaveloppervlakte > 0,5 ha regionale afstemming moet plaatsvinden.
- Dit betekent dat:
  - Deze locaties losstaan van de vraagraming die ten grondslag ligt aan het RPW en als bijzondere werklocaties worden meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie.
  - Uitgifte op deze terreinen een connectie moet hebben met de specifieke thematische profilering. Dit kan worden afgedwongen op het moment dat regionale afstemming vereist is.
  - Ondanks dat deze terreinen zijn uitgezonderd van de vraag-aanbodconfrontatie, moet ook voor uitbreiding van de bijzondere werklocaties een integrale ruimtelijk afweging gemaakt worden en is regionale afstemming vereist onder dezelfde voorwaarde als reguliere regionale bedrijventerreinen.

Afspraken ten aanzien van zachte plannen

Om er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen plaatsvinden op de meest optimale locatie is een integrale ruimtelijke afweging noodzakelijk. Voor zachte plannen geldt het volgende:

- Regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van zachte plannen vindt plaats aan de hand van onderstaand stappenplan.
- Indien dit niet mogelijk is, en de nieuwe ontwikkeling vanuit de regionale beleidsmatige opgaven toch wenselijk geacht wordt, moet een integrale ruimtelijke afweging plaatsvinden. Hierover is regionale afstemming vereist. Bij de integrale ruimtelijk afweging wordt onder meer gekeken naar:
  - de nabijheid van woningen en/of andere (toekomstige) conflicterende functies en ruimteclaims;
  - de nabijheid van en bereikbaarheid voor geschikt personeel;
  - zoveel mogelijk aansluiten op bestaande infrastructuur, zowel fysiek als digitaal.
  - kansen en bedreigingen in relatie tot klimaatadaptatie en de energietransitie.

Afspraken ten aanzien van lokale bedrijventerreinen

Voor lokale bedrijventerreinen geldt dat deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking moet kunnen doorstaan. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- bij ontwikkelingen van een nieuw lokaal bedrijventerrein met kavels met een oppervlakte < 0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;
- bij uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerrein met kavels <0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;
- bij uitbreiding van een bestaand bedrijf met een kaveloppervlakte <0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;

Bij uitbreiding van een bestaand bedrijf zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Uitbreiding moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Uitbreiding moet vraaggericht zijn.
- Bij uitbreiding gaat het om bedrijventerrein ten behoeve van een eindgebruiker en niet om kavels die als uitgeefbaar aanbod op de markt komen.

Bij uitbreiding en ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen met kavels > 0,5 hectare of uitbreiding van (lokale en regionale) bedrijven met een kaveloppervlakte > 0,5 hectare is regionale afstemming vereist.

Afspraken ten aanzien van solitaire bedrijven

Nieuwe solitaire vestigingen mogen zich niet buiten bedrijventerreinen vestigen. Hierop is een uitzondering mogelijk, wanneer de lokale situatie hier om vraagt. Hiervoor is regionale afstemming vereist.

Uitbreiding van bestaande solitaire vestigingen is niet gewenst. Indien aangetoond kan worden dat verplaatsing van dit solitaire bedrijf naar een bedrijventerrein onmogelijk is, kan een kleine uitbreiding van maximaal 10% van de kaveloppervlakte plaatsvinden met een maximum van 0,5 ha. Hiervoor volstaat een melding in het IOW.

Indien de oppervlakte van de uitbreiding groter is dan 0,5 hectare is regionale afstemming vereist.

Kantoren

Algemeen

- Onderscheid wordt gemaakt tussen kantoren op centraal stationslocaties, kantoorparken en kantoren op bedrijventerreinen.

Afspraken ten aanzien van kantoren op centraal stationslocaties

- Stimuleren van kantoorontwikkelingen op potentiële (her)ontwikkelingslocaties rondom het centraal station in Arnhem en Nijmegen.
- Aanwijzen van geschikte (of geschikt te maken) locaties met ruimte die kunnen dienen als overlooplocatie indien rondom Nijmegen Centraal en Arnhem Centraal onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden.
- Naast de twee centraal stations worden de stations Arnhem Velperpoort, Arnhem Zuid, Elst Centraal, Heijendaal en Nijmegen Lent aangewezen als HOV-locaties, die kunnen dienen als overlooplocatie indien rondom Nijmegen Centraal en Arnhem Centraal onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden.

Afspraken ten aanzien van kantoren op kantoorparken

- concentratie van kantoorvolumes op de meest toekomstbestendige kantoorparken: Velperweg, Arnhems Buiten, Gelderse Poort, Brabantse Poort en Heijendaal;
- onderzoek de geschiktheid van kantoorparken als overloop voor CS-locaties, voorwaarden hierbij zijn:
  - een goede ov-verbinding;
  - toekomstbestendigheid van de locatie;
  - multifunctionaliteit – aandacht voor voldoende voorzieningen en groen.
- ruimte bieden aan het overig plan Lent tot maximaal 5.000 m² bvo:
  - ter versterking van het lokaal vestigingsklimaat Waalsprong; en
  - als overlooplocatie indien rondom Nijmegen Centraal en Arnhem Centraal onvoldoende ruimte gerealiseerd kan worden.
- herstructurering en/of transformatie van incourant aanbod.

Afspraken ten aanzien kantoren op bedrijventerreinen

- Het onbebouwd aanbod op IJsseloord II wordt teruggebracht tot 10.000 m². Daarmee voldoet de gemeente Arnhem aan de regionale afspraken in het RPW 2017-2021.
- De Hes West in Renkum is in het RPW verder niet meer meegenomen als toekomstige kantoorlocatie. Deze locatie wordt herontwikkeld naar een woonomgeving met een gedeeltelijke woon-werkfunctie. Hiermee heeft de gemeente Renkum voldaan aan de regionale afspraken in het RPW 2017-2021.

- Voor de nog te ontwikkelen kavels op Mercurion Zevenaar wordt de bestemming gewijzigd naar lokaal bedrijventerrein. Voor bestaand vastgoed wijzigt er niets. Hiermee voldoet de gemeente Zevenaar aan de regionale afspraken in het RPW 2017-2021.
- Inzetten op functieverandering van locaties met overaanbod naar gelang de behoefte op de locatie. Dit kan bijvoorbeeld de functie bedrijventerrein (Mercurion) of campus-gerelateerde kantoorfunctie zijn. Met de functieverandering naar een kantoorfunctie gerelateerd aan de campus wordt specifiek gedoeld op de Novio Tech Campus op Winkelsteeg.

Detailhandel

Het RPW maakt onderscheid tussen reguliere detailhandel en perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV).

Reguliere detailhandel

Afspraken ten aanzien van reguliere detailhandel

Bij nieuwe initiatieven in reguliere detailhandelsgebieden is onder bepaalde omstandigheden regionale afstemming d.m.v. toetsing van het initiatief vereist. Toetsing op regionaal niveau vindt plaats bij detailhandelsinitiatieven die mogelijk negatieve effecten hebben op de bestaande of beoogde structuur van de reguliere detailhandel. Initiatieven kunnen voorgedragen worden door zowel gemeenten als andere partijen. Er is geen regionale afstemming nodig indien het detailhandelsinitiatief kleiner is dan 1.500 m².

Initiatieven voor winkelvestiging of –uitbreiding in de reguliere detailhandel worden, voor regionale toetsing voorgedragen indien:

- groter dan 1.500 m² bvo in de niet-dagelijkse detailhandel in de lokaal verzorgende reguliere winkelcentra;
- groter dan 1.500 m² bvo in de dagelijkse detailhandel buiten stads-, dorps- wijk en buurtcentra, met een bovengemeentelijk effect op de verzorgingsstructuur (bijvoorbeeld door de grensligging van een initiatief).
- Voor initiatieven groter dan 1.500 m² bvo in de bovenregionaal en regionaal verzorgende reguliere winkelcentra volstaat een melding in het IOW.

Deze afspraken zijn van toepassing op alle initiatieven in de reguliere detailhandel. Voor bepaalde vormen van reguliere detailhandel is een verbijzondering vereist (zie RPW).

Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen

Algemene afspraken ten aanzien van PDV/GDV

- Lokaal verzorgende perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen buiten concentratiegebieden < 1.500 m² bvo blijven mogelijk. 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 is regionale afstemming vereist;
- Nieuwe initiatieven voor perifere detailhandel met een oppervlakte > 1.500 m² worden, na regionale afstemming, bij voorkeur in concentratiegebieden gevestigd. Daarbij is maatwerk belangrijk. Per geval wordt bekeken of de ontwikkeling wenselijk is vanuit de doelen van het RPW en/of het past binnen de gestelde beleidskaders.

- Binnen de perifere detailhandelsvestigingen is het toegestaan om niet aan het kernassortiment gerelateerde artikelen te voeren tot maximaal 10% van de winkelverkoopoppervlakte met een maximum van 100 m^2 wvo.
- Uitbreiding van bestaande perifere detailhandel is mogelijk tot 1.500 m². Als de vestiging na uitbreiding groter is dan 1.500 m² bvo is regionale afstemming vereist;
- Dit geldt ook voor verplaatsingen, waarbij de som van de winkeloppervlakte van het nieuwe pand en het vrijkomende pand hoger is dan 1.500m². 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.
- Na bedrijfsbeëindiging op solitaire locaties wordt het gebruik 'bevroren': bestaande vestiging en gebruik wordt gehandhaafd, maar er kunnen geen vierkante meters detailhandel toegevoegd worden. Bedrijfsopvolging is dus toegestaan, zolang de locatie in gebruik blijft voor dezelfde functie. Het gaat om voortgezet identiek gebruik (zelfde soort perifere detailhandel).
- Bij bedrijfsbeëindiging op solitaire (en/of overige perifere) winkellocaties zet de gemeente na een periode van langdurige leegstand in op het wegnemen van de detailhandelsbestemming en/of transformatie.
- 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.

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas