

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-024

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 12 maart 2019
Zaaknummer Z/19/324417 /INT/19/886474
Onderwerp Zienswijze concept Ruimtelijke Uitwerking RPW
Portefeuillehouder B. Elfrink

Contactpersoon Yvette Abbing
E-mail Y.Abbing@zevenaar.nl
Telefoon (0316) 595 358

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De Ruimtelijke Uitwerking van het Regionaal Programma Werklocaties ligt van 11 februari tot en met 24 maart 2019 ter inzage. Wij maken gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze hierop kenbaar te maken. U leest in deze RIB wat deze zienswijze inhoudt.

Kernboodschap

Belangrijke onderdelen van de zienswijze zijn de vraagtekens die wij hebben bij het moment van schrappen en voorzienbaarheid creëren in een tijd van economische hoogconjunctuur, het bedrijven van goede ruimtelijke ordening, het verschil in inzicht in de definitie van uitgifte en de ontbrekende koppeling met de aanleg van de nieuwe ontsluiting op de A12.

Context

☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem

Inhoudelijke boodschap

In de Ruimtelijke Uitwerking wordt op kavelniveau aangegeven waar met ingang van 1 juli 2019 voorzienbaarheid gaat gelden voor het schrappen of wijzigen van bestemmingen op werklocaties per 1 januari 2021. Voor Zevenaar heeft het gevolgen voor de volgende locaties:

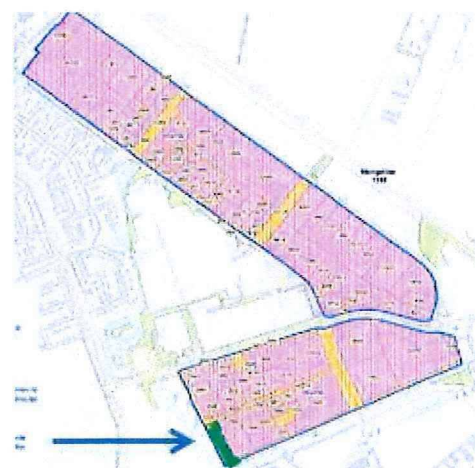
Mercurion

Voor het gehele terrein geldt een schrapopgave voor de onbenutte kantoorbestemming. Dit houdt in dat voor de bestaande kantoren (11 panden) in totaal 2.195 m² aan uitbreidingsruimte t.b.v. kantoren wordt geschrapt en voor twee onbebouwde kavels de kantoorbestemming wordt geschrapt (zie blauwe pijlen). De bestemming bedrijfsmatige activiteiten blijft bestaan.



Hengelder

1. Voor het gehele terrein geldt een schrapopgave voor de *onbenutte* PDV bestemming (perifere detailhandel). De bestemming bedrijfsmatige activiteiten blijft bestaan.
2. Voor 1 onbebouwd perceel van 0,52 hectare, in particulier eigendom, geldt dat de bedrijfsmatige bestemming wordt geschrapt.



Communicatie en vervolgproces

Het college van GS stelt uiterlijk op 1 juli 2019 de ruimtelijke uitwerking vast. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, wordt dan geïnformeerd over het besluit van het college. De afspraak met de regiogemeenten is dat de locaties die zijn aangewezen om de bestemming te wijzigen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld. Daarna komt de aangegeven bestemming voor deze locaties daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan). Voor de gemeenten die niet hebben ingestemd met het RPW, zoals wij, geldt dat de provincie een Provinciaal Inpassings Plan (PIP) opgesteld. Het ontwerp hiervan komt in december 2020 ter inzage.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. 886476 Concept Ruimtelijke Uitwerking Werklocatie regio Arnhem Nijmegen versie 21 januari 2019.
2. 886356 Zienswijze Ruimtelijke Uitwerking RPW.
3. 887634 Zienswijze gezamenlijke gedeelte

Concept
ruimtelijke uitwerking
Regionaal Programma
Werklocaties regio
Arnhem Nijmegen



21 januari 2019

stec **groep**

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

Inhoud ruimtelijke uitwerking

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

Uitgangspunten en definities

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

Definities (1/2)

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

Uitgifte (bron: IBIS):

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

Toelichting (Bron: provinciale instructies IBIS Gelderland)

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

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

Uitgeefbaar gemeente (bron: IBIS):

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

Uitgeefbaar particulier (bron: IBIS):

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

Definities (2/2)

Onbenutte plancapaciteit

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

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

XXL logistiek

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

Bedrijventerreinen: lokale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

Totaaloverzicht: opgave lokaal

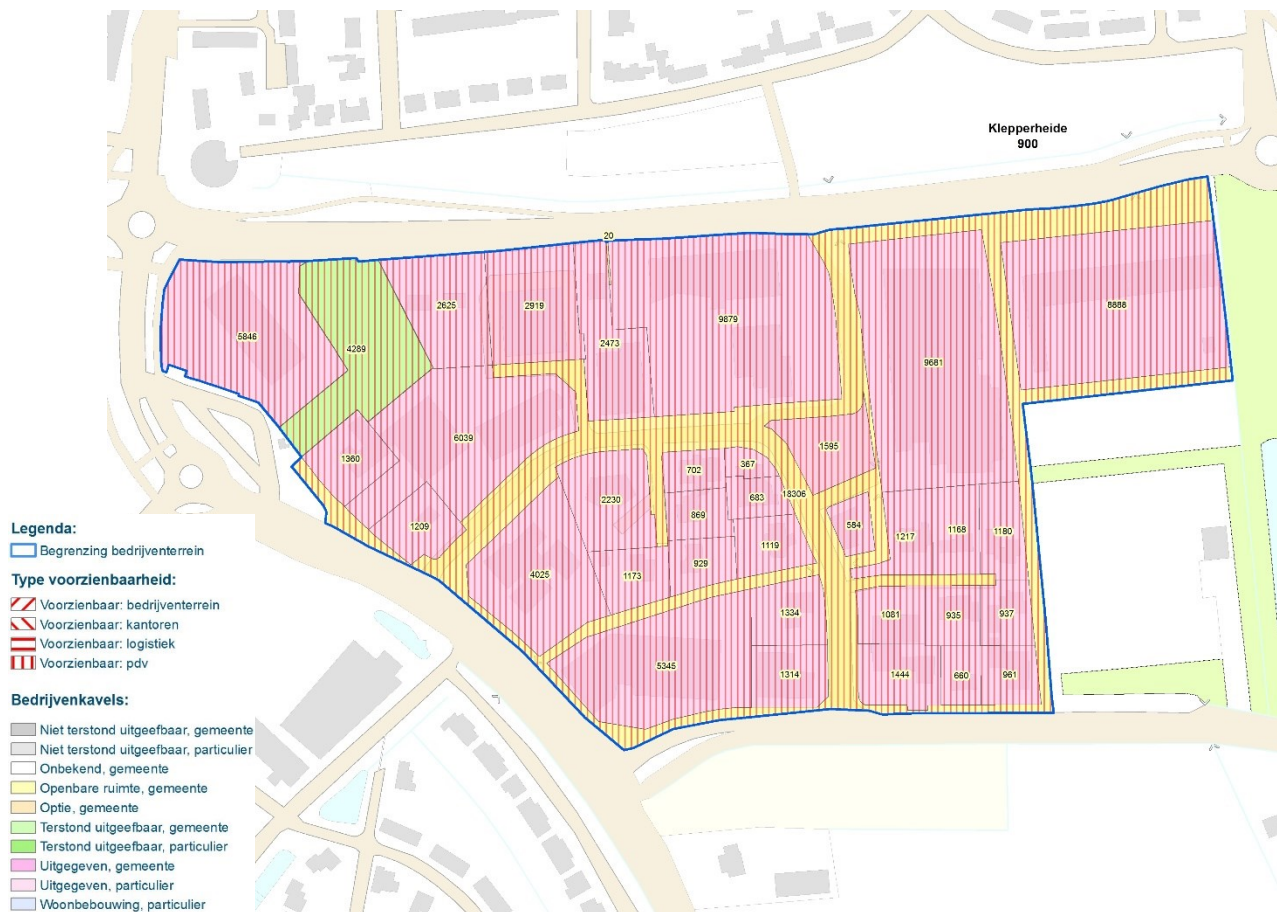
9

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

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

Druten – Klepperheide

10

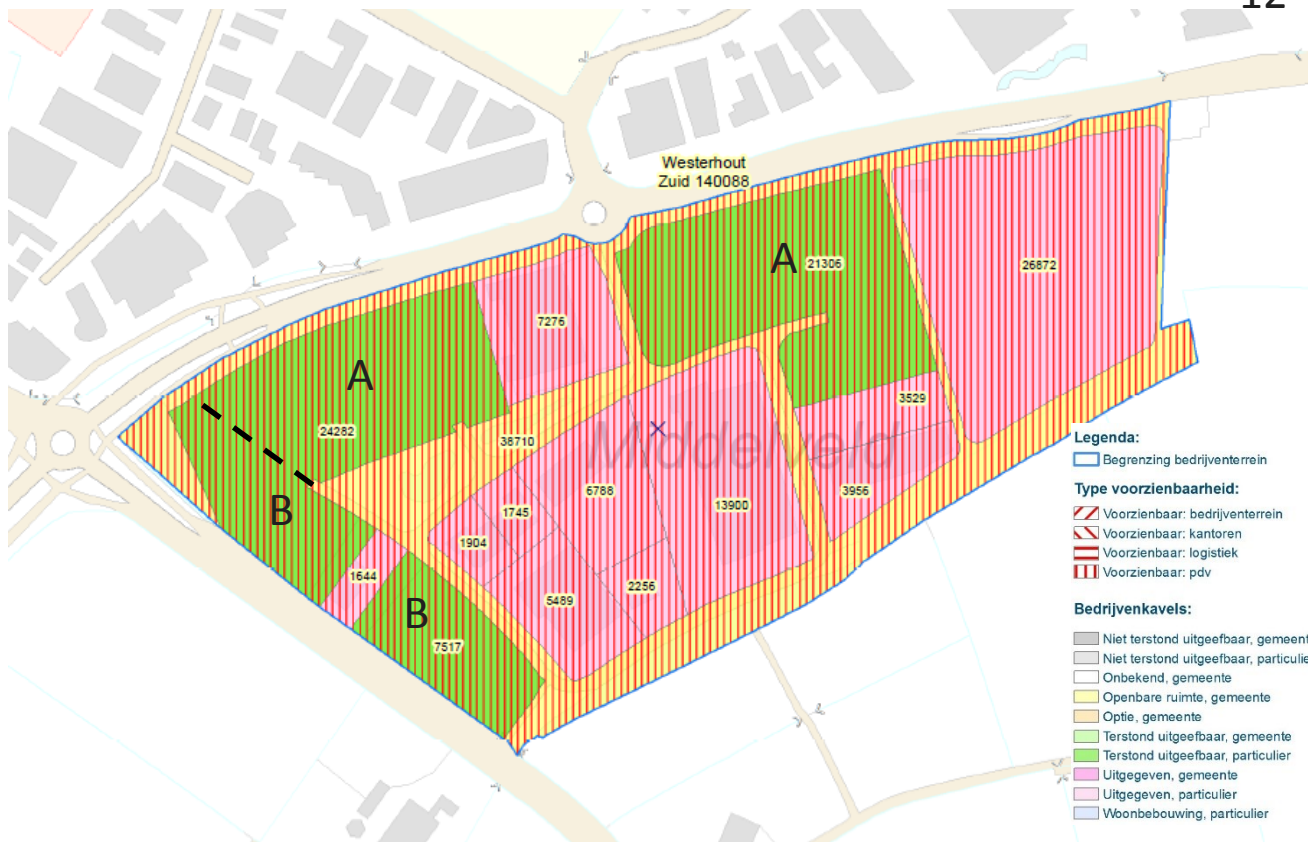


Druten – Klepperheide

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

Druten – Westerhout Zuid

12

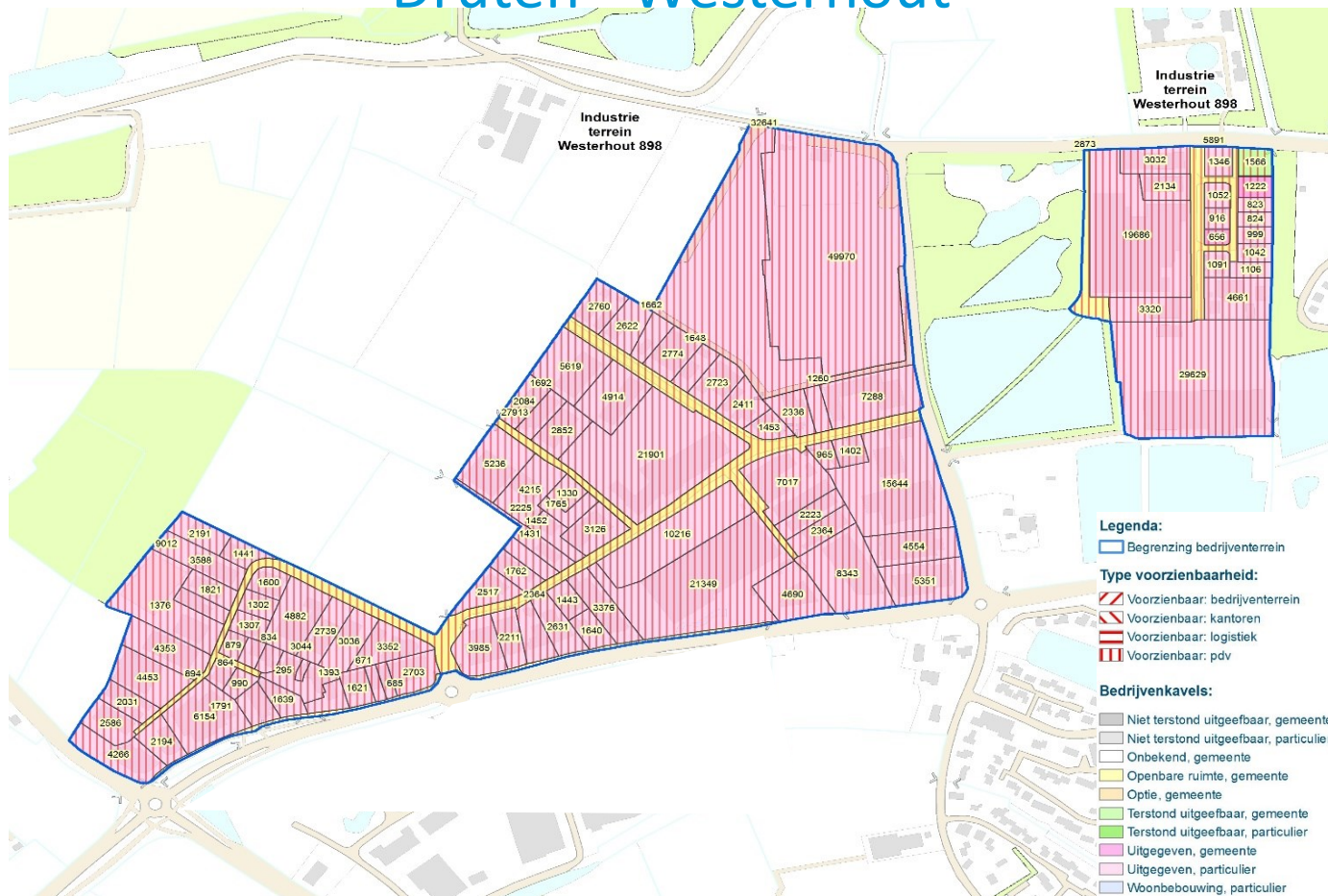


Kavels in de A-zone, blijven volgens afspraak buiten het RPW. In IBIS worden de A en B zones niet onderscheiden, dus verbeelding is indicatief. De omvang van de B-zone bedraagt 1,49 hectare

Druten – Westerhout Zuid

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

Druten - Westerhout

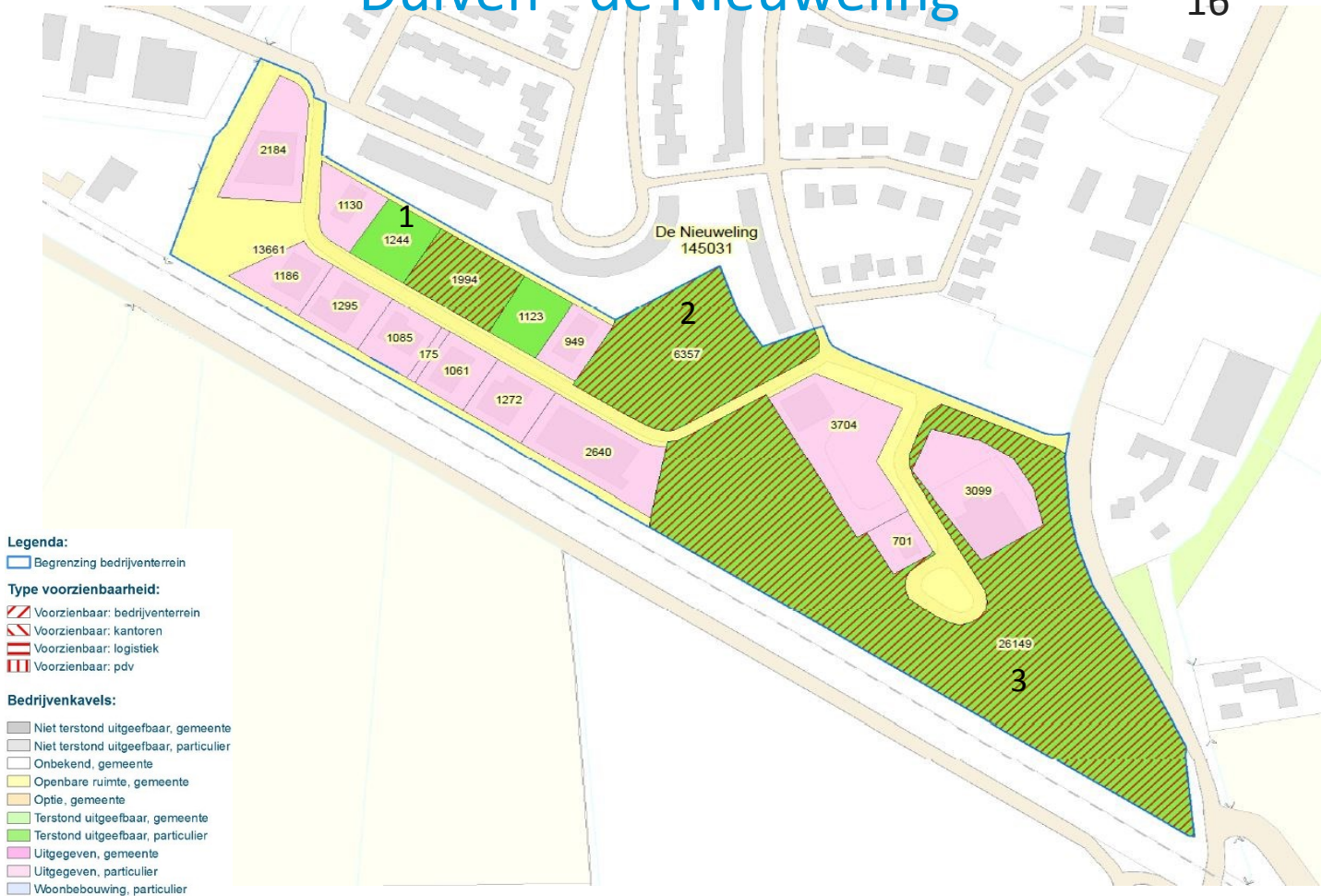


Druten - Westerhout

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

Duiven - de Nieuweling

16



Duiven - de Nieuweling

17

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

Duiven - Graafstaete

18



Duiven - Graafstaete

19

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

Legenda:

□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenskavels:

■ Niet terstond uitgiftebaar, gemeente

■ Niet terstond uitgiftebaar, particulier

□ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

■ Terstond uitgiftebaar, gemeente

■ Terstond uitgiftebaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Heumen – Werklandschap Overasselt

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

Lingewaard – Houtakker 2

22



Lingewaard – Houtakker 2

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

Montferland - 't Goor

24



Legenda:

Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenkavels:

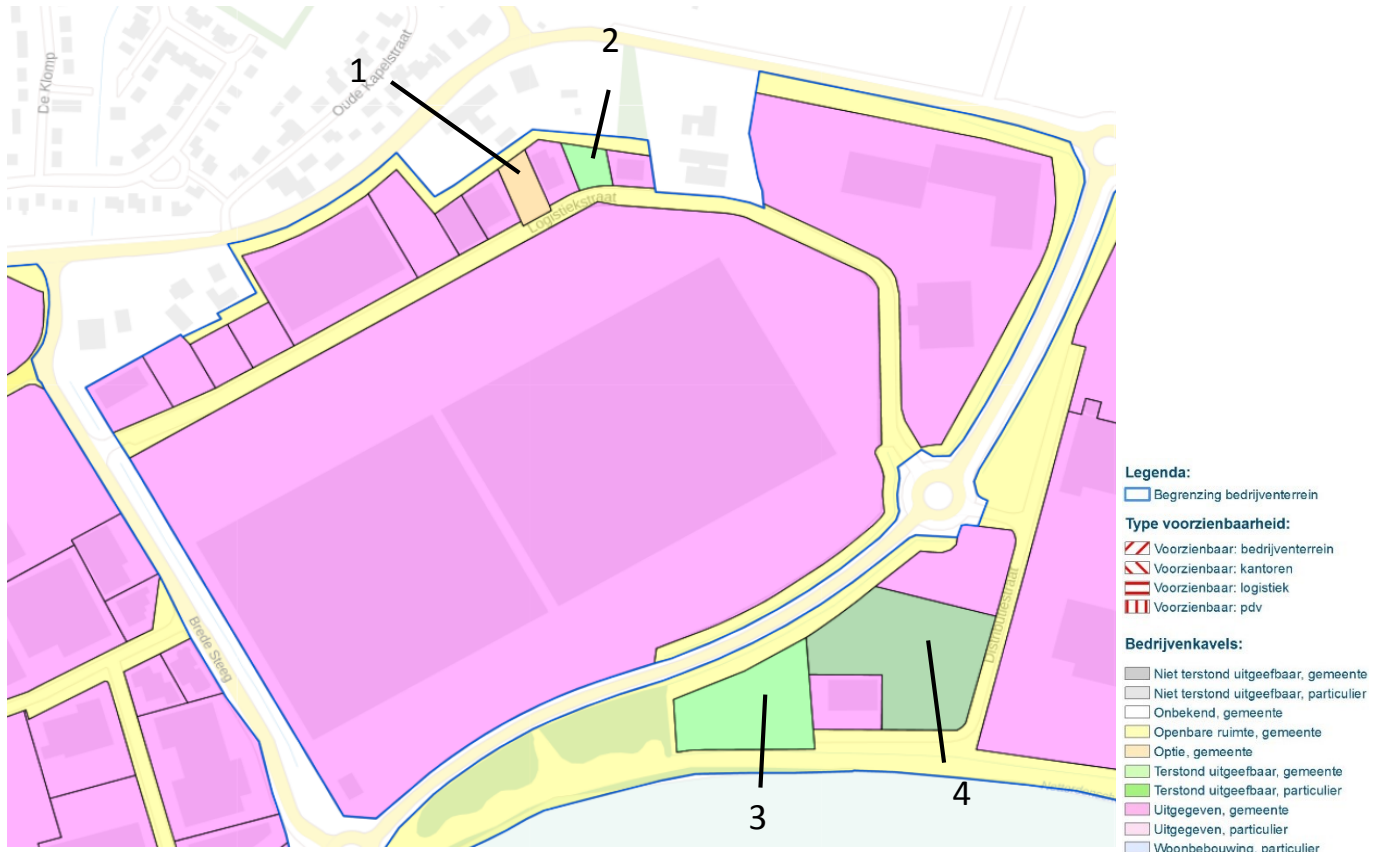
- Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
- Niet terstond uitgeefbaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier

Montferland - 't Goor

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

Montferland – EBT1

26



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

Montferland – Matjeskolk uitbreiding 28

Legenda:

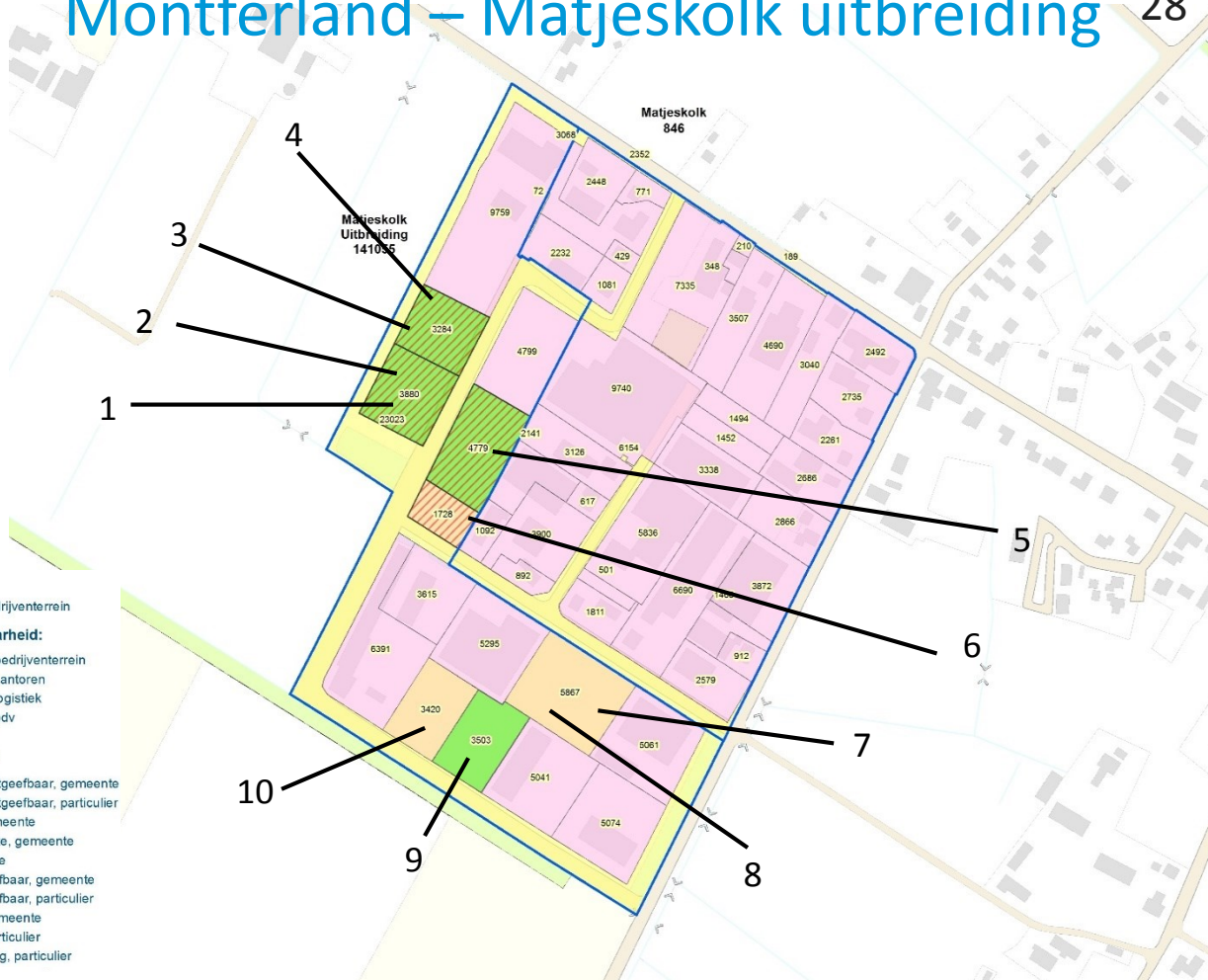
 Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenkavels:

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



Montferland – Matjeskolk uitbreiding

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

Overbetuwe – De Aam Spoorallee

30

Legenda:

— Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

■ Niet terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Niet terstond uitgeefbaar, particulier

■ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

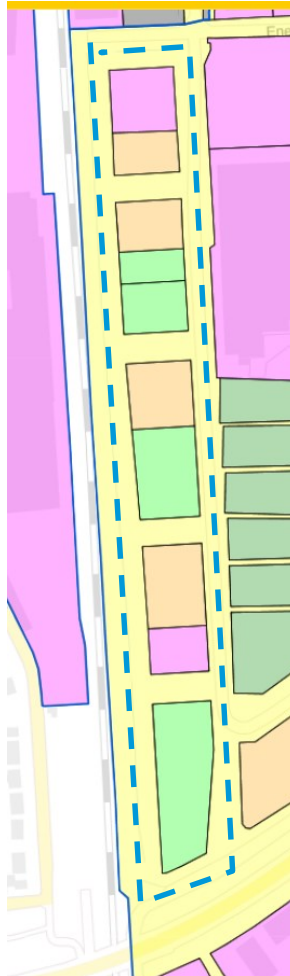
■ Terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Terstond uitgeefbaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Overbetuwe – De Aam Spoorallee

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

Legenda:

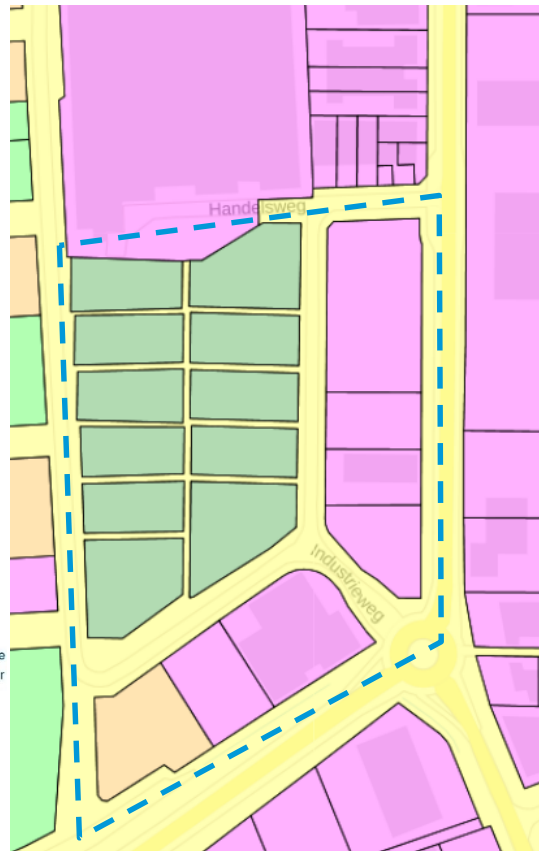
□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenkavels:

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



Overbetuwe – De Aam Luxanterrein

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

Overbetuwe - Merm

34

1

Merm
145028

Legenda:

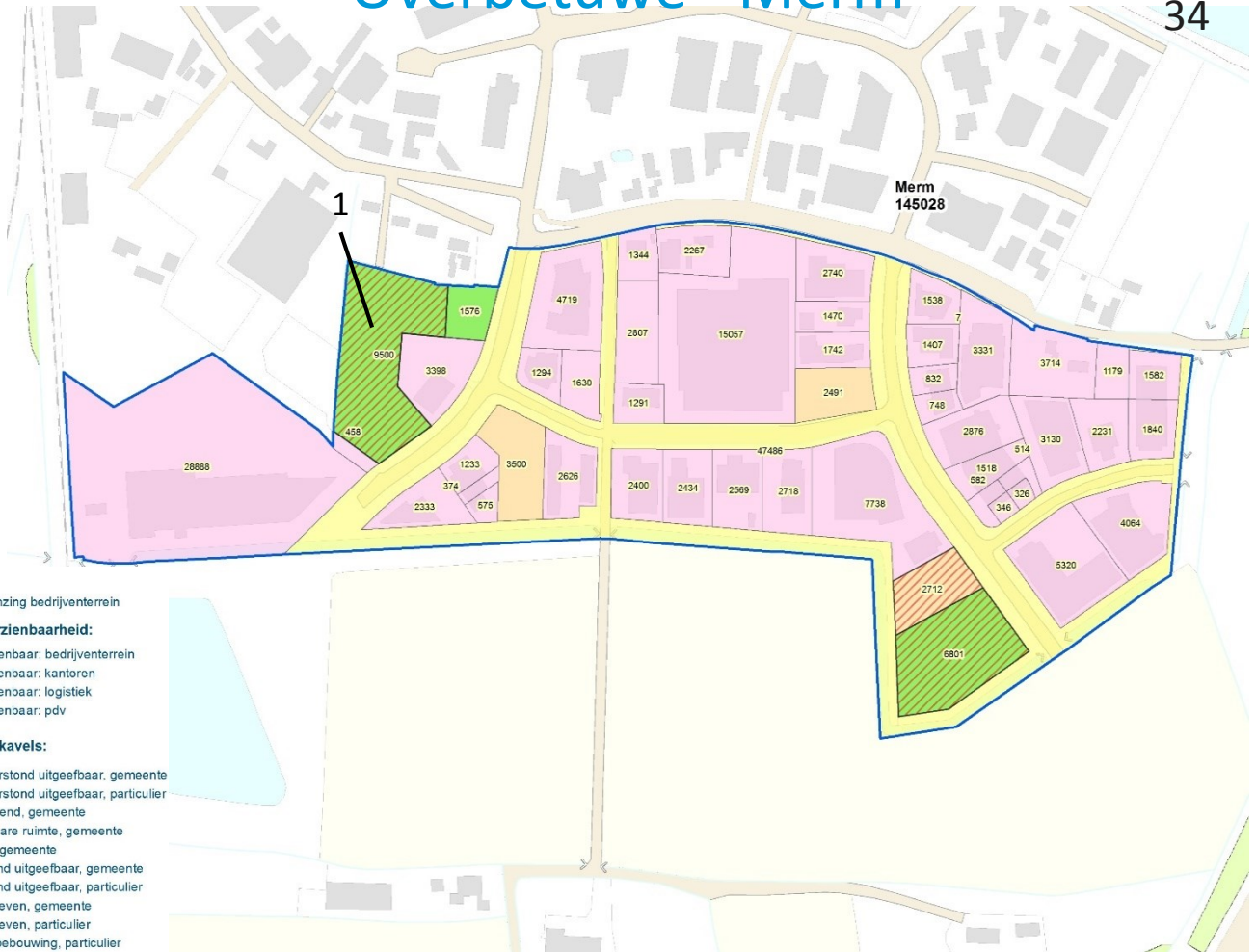
□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

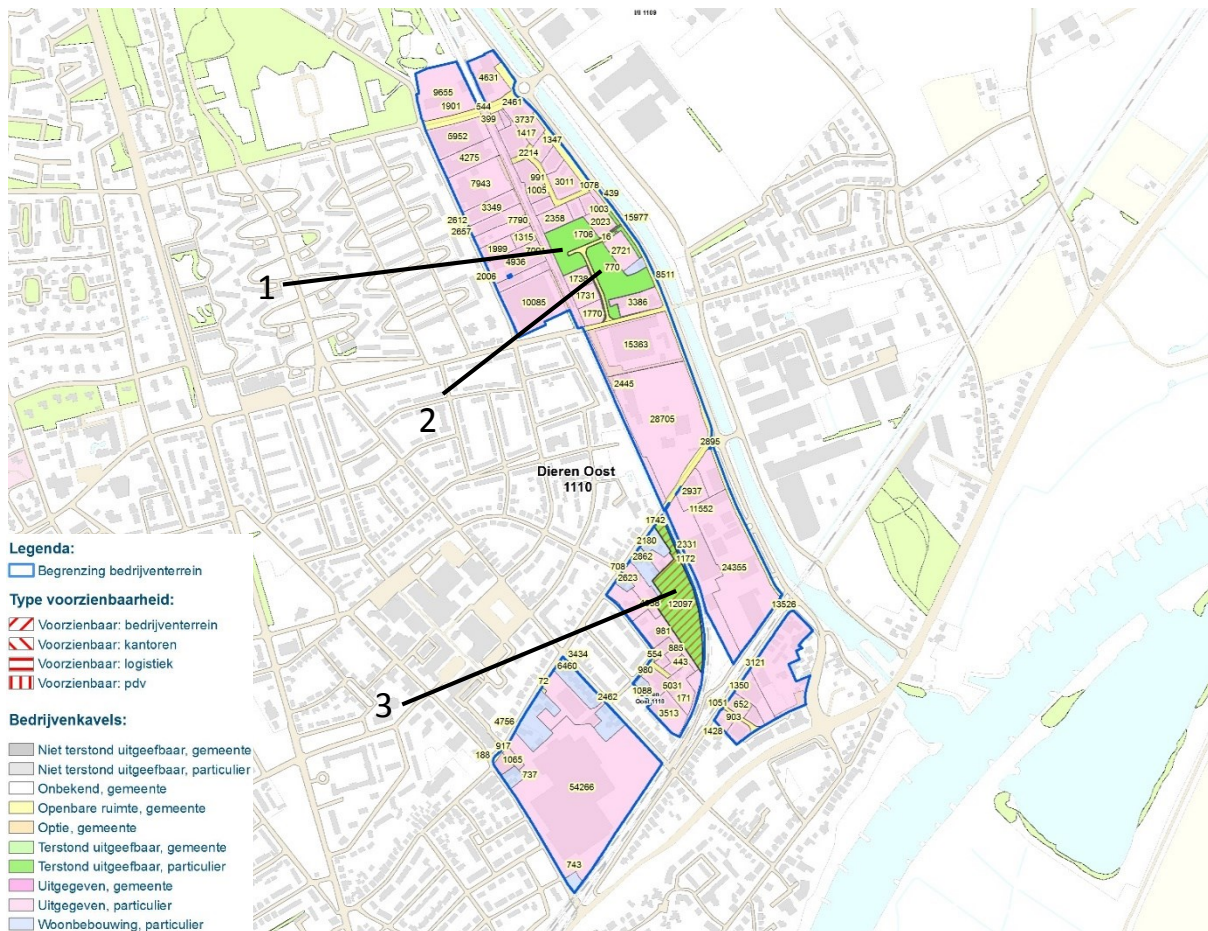
Bedrijvenkavels:

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

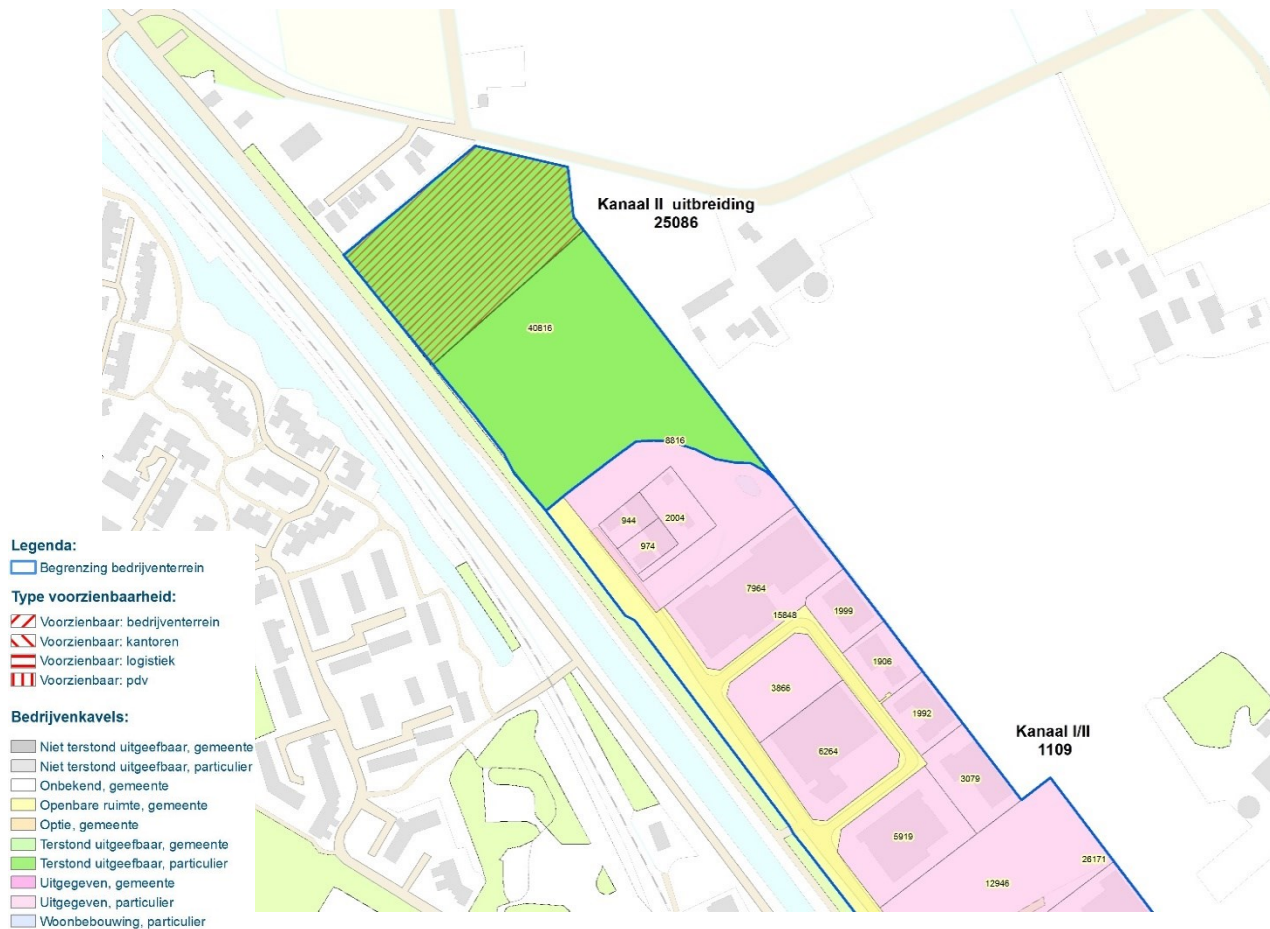


Overbetuwe - Merm

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



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



Rheden – Kanaal II uitbreiding

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



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

Zevenaar - de Koppeling

Legenda:

 Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenkavels:

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



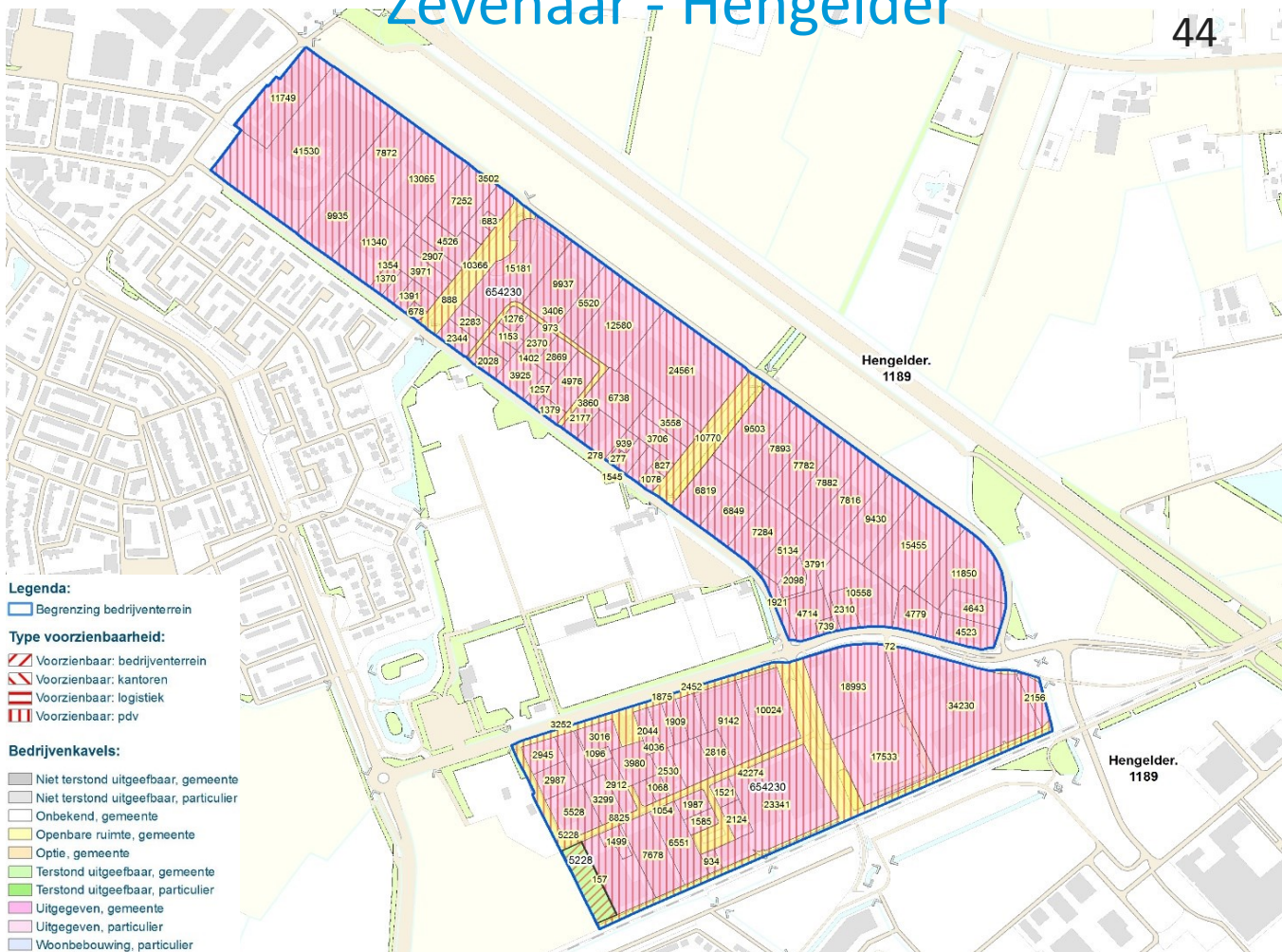
Zevenaar - de Koppeling

43

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

Zevenaar - Hengelder

44



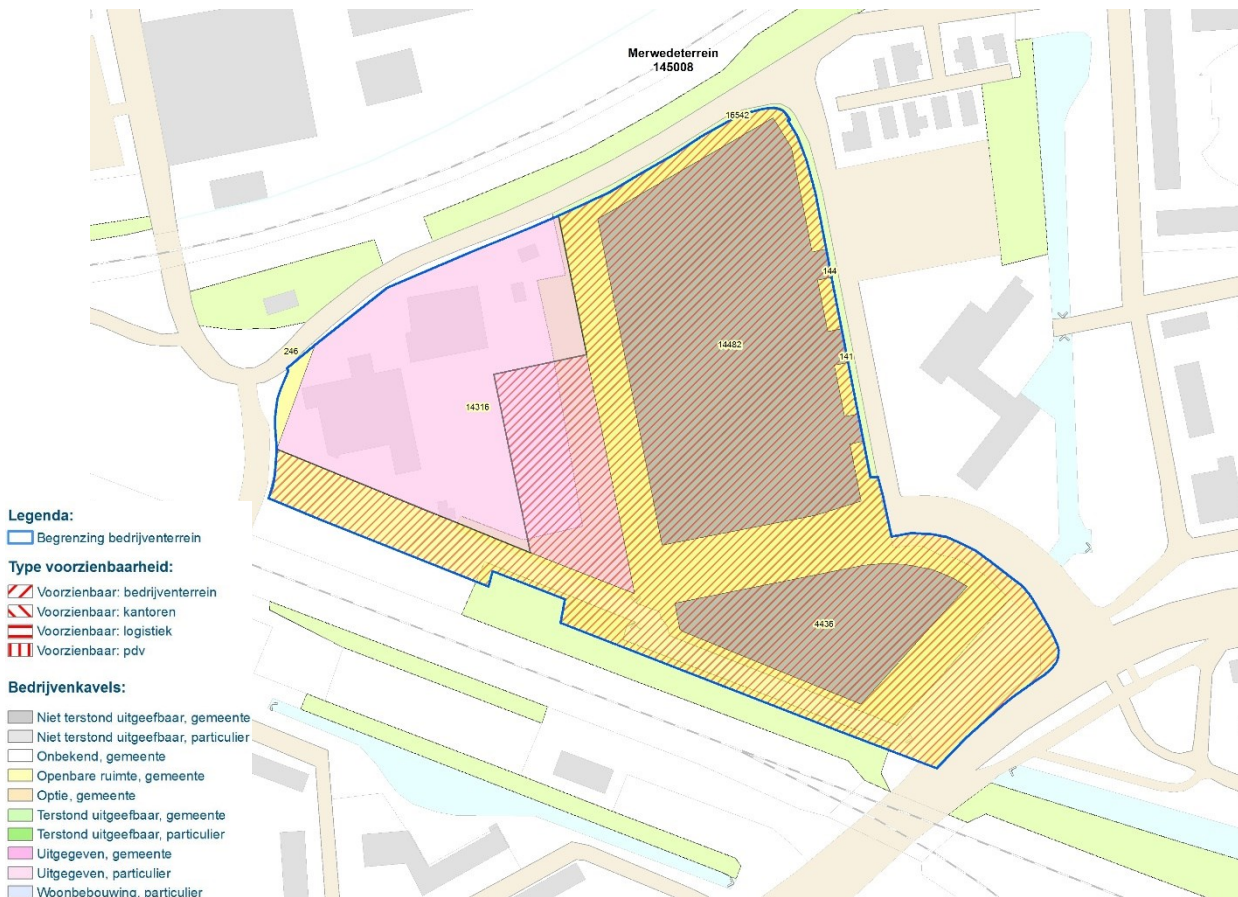
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Zevenaar heeft geen lokale voorzienbaarheidsopgave. Om ook in Zevenaar ruimte voor lokale bedrijvigheid te scheppen sluiten kavels op 7Poort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

Bedrijventerreinen: regionale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

Totaaloverzicht: voorzienbaar te maken regionale bedrijventerreinen

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



Arnhem – Merwedeterrein

49

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

Arnhem – Het Broek

51

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

52



Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenkavels:

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

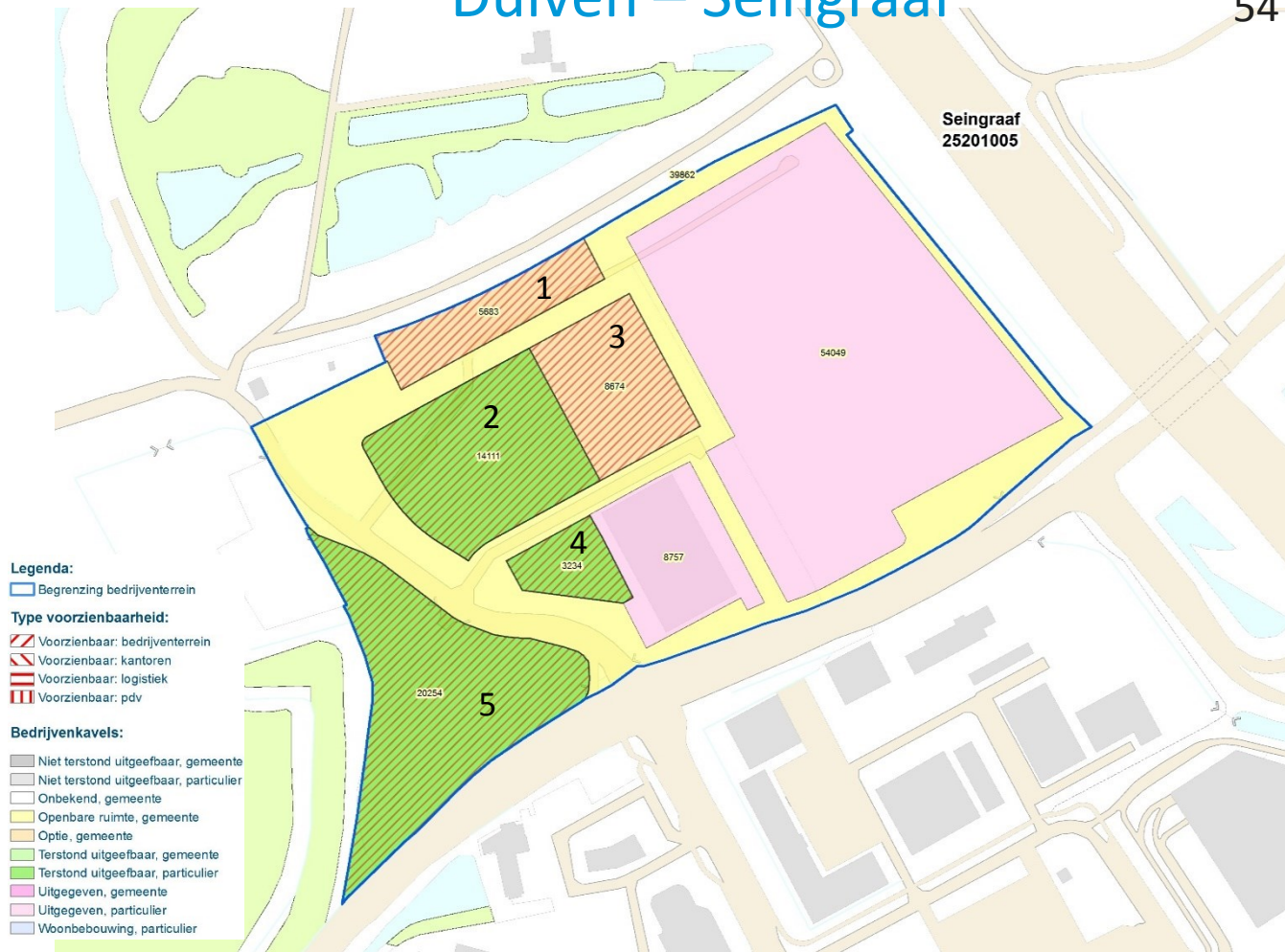
Beuningen – Schoenaker

53

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

Duiven – Seingraaf

54



Duiven – Seingraaf

55

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

Lingewaard – Agropark

56

Legenda:

□ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

▨ Voorzienbaar: bedrijventerrein

▨ Voorzienbaar: kantoren

▨ Voorzienbaar: logistiek

▨ Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

■ Niet terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Niet terstond uitgeefbaar, particulier

■ Onbekend, gemeente

■ Openbare ruimte, gemeente

■ Optie, gemeente

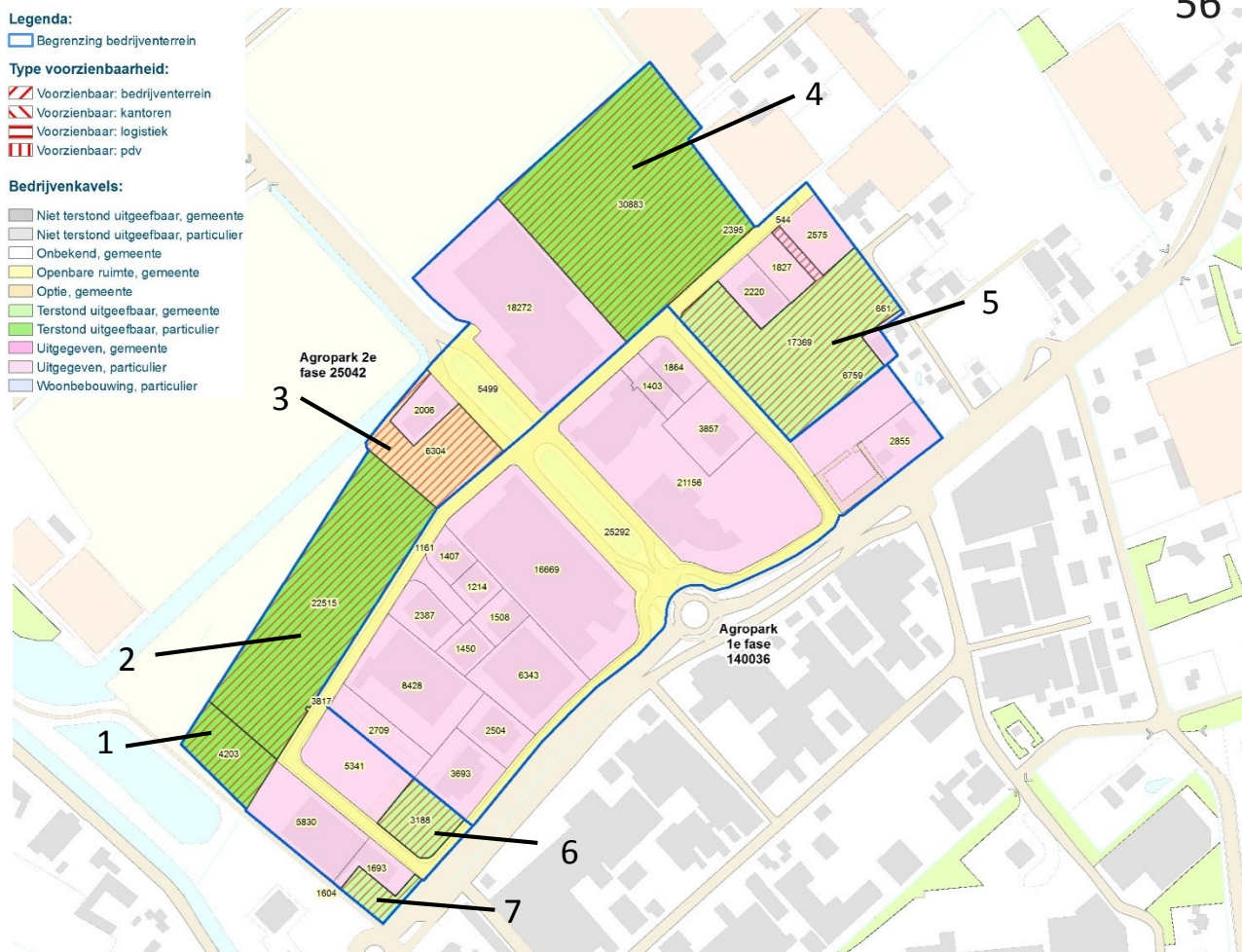
■ Terstond uitgeefbaar, gemeente

■ Terstond uitgeefbaar, particulier

■ Uitgegeven, gemeente

■ Uitgegeven, particulier

■ Woonbebouwing, particulier



Lingewaard – Agropark

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

Lingewaard – Pannenhuis

58

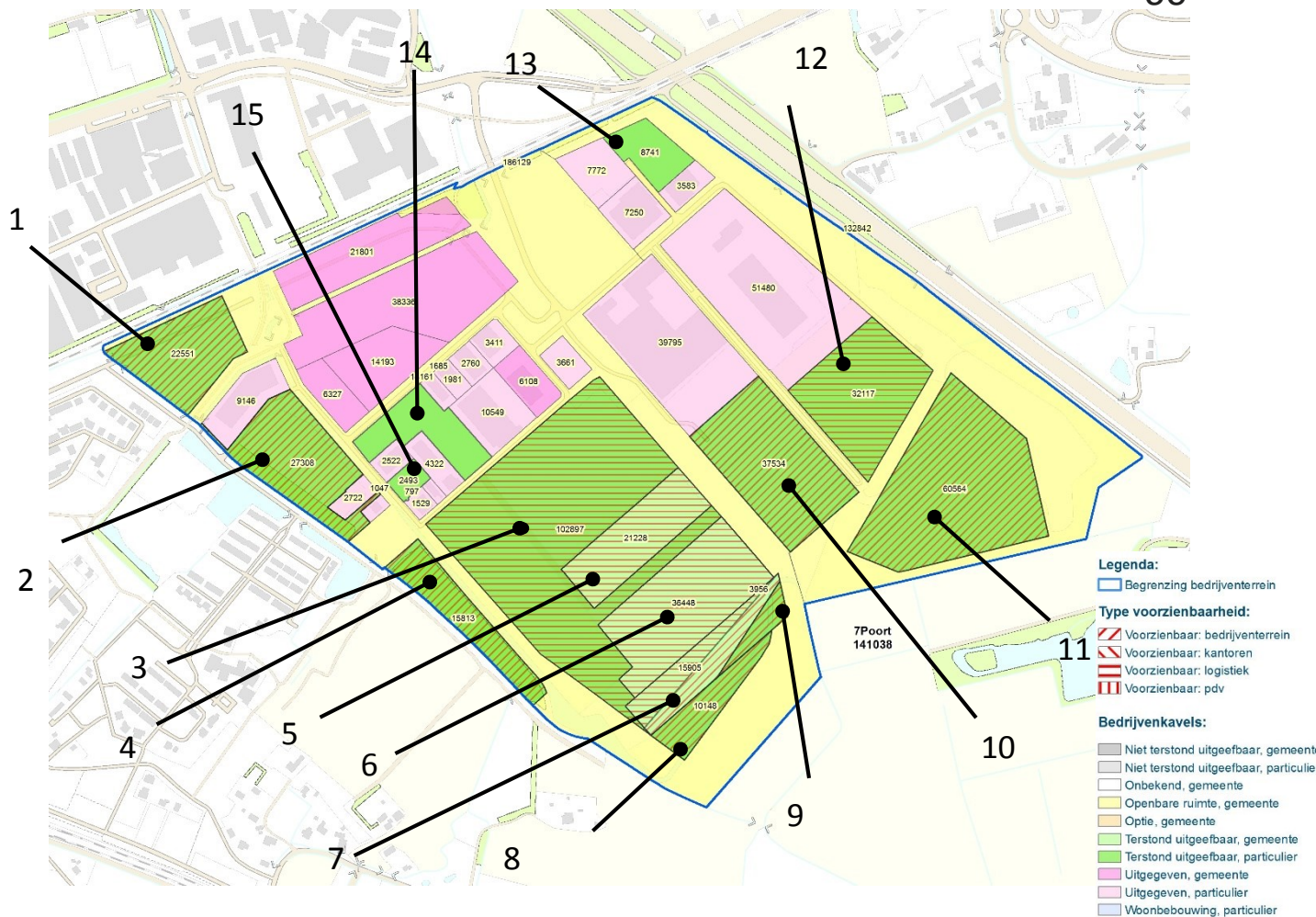


Lingewaard – Pannenhuis

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

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

60



61



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

Kantoren

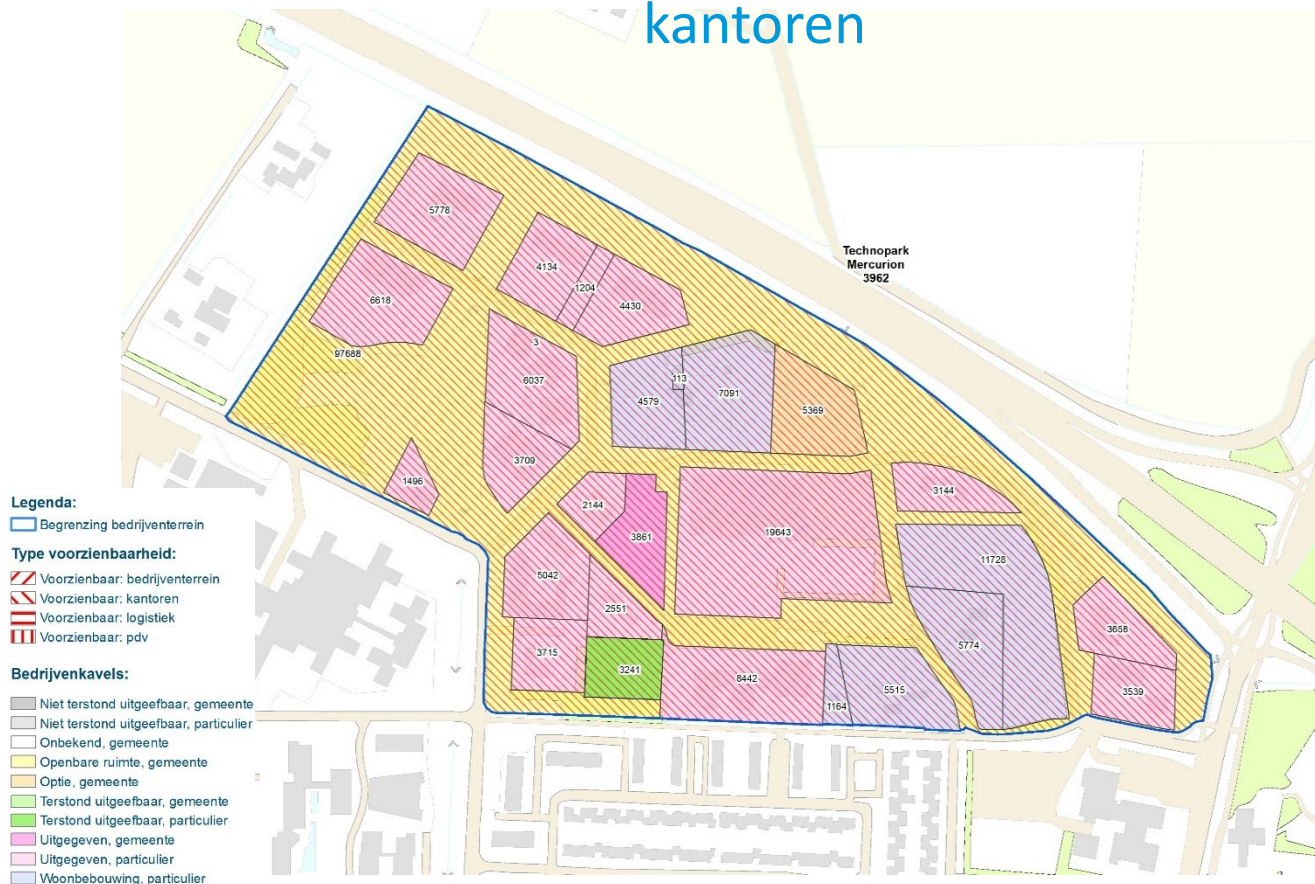
Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit

Kantoren – opgave per gemeente

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

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

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren



Zevenaar - Mercurion

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

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren

Legenda:

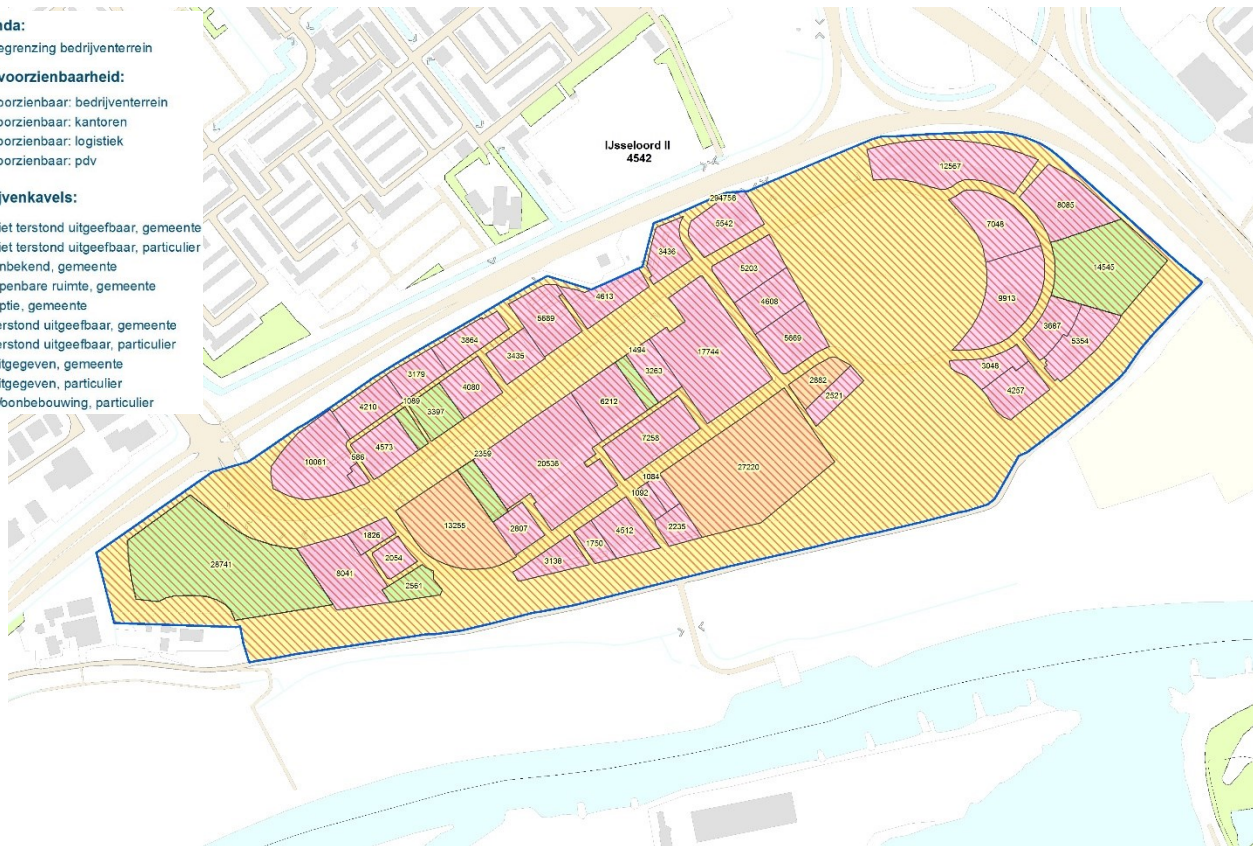
— Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

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

Bedrijvenskavels:

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



Arnhem – IJsseloord II

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Ja, volgt afspraken in het RPW. <i>De gemeente Arnhem zet in op vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij de gemeente tussen de 5.000 en 10.000 m² bvo wil behouden. Deze kan in feite in het hele gebied worden gerealiseerd.</i>
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Niet per se: uitgifte sinds 2016: 1,68 ha. Maar door maximering op te nemen voor geheel IJsseloord II zal de kavel/plek die markttechnisch het meest aantrekkelijk voor de functie kantoor is, ook op die plek worden ontwikkeld.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, in potentie kan op de lege kavels in het midden van locatie een diversiteit aan functies landen. Aan de randen ligt nog plancapaciteit die kan worden beperkt in functie. Op IJsseloord II geldt een zeer ruime bestemming voor alle kavels: PDV, kantoren en bedrijven.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	De functie kantoor is al op de locatie gevestigd, die mogelijk later willen uitbreiden. Het specifiek toewijzen vierkante meters ontwikkelcapaciteit voor de functie kantoor aan een specifieke (lege) kavel is dan ook niet logisch en/of uitvoerbaar.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Ja. De locatie is goed ontsloten en heeft zich reeds bewezen als kantoorlocatie.
Voorstel/conclusie		Hele terrein voorzienbaar maken voor wat betreft de onbenutte plancapaciteit.

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV)

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit

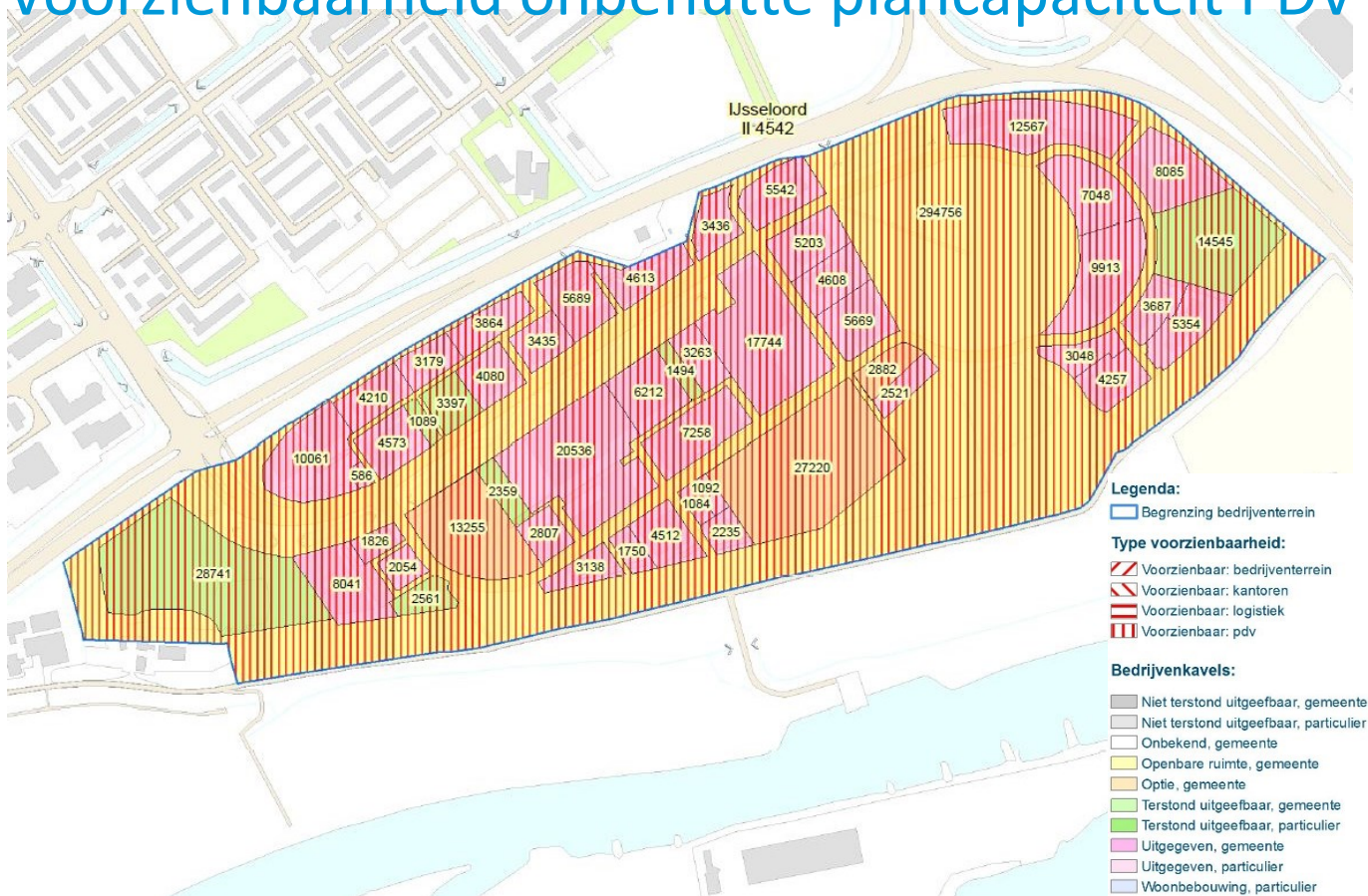
PDV – opgave per gemeente

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

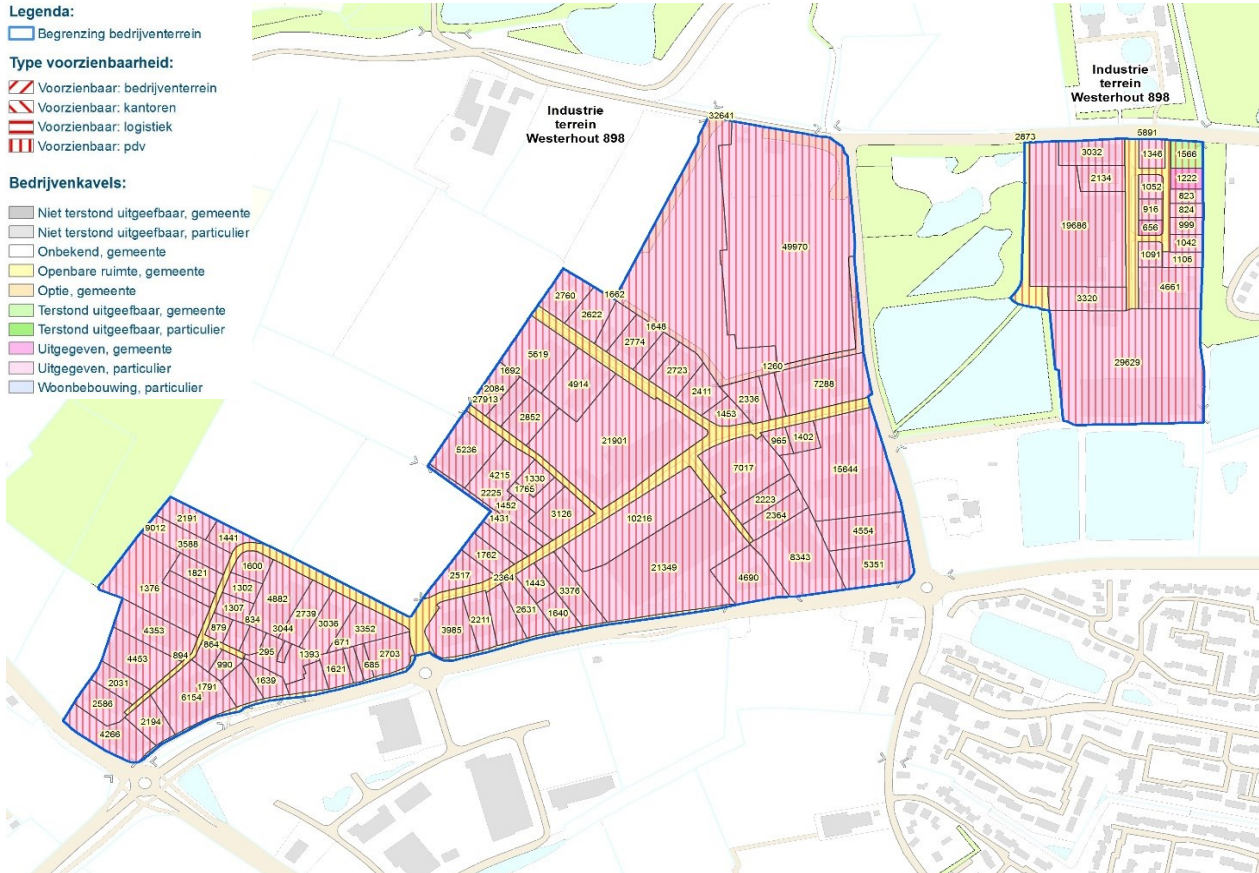
*Op elk terrein wordt de totale onbenutte plancapaciteit voorzienbaar gemaakt. Die kan afwijken van de opgave volgens het RPW.

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

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Druten – Westerhout-Zuid

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

Legenda:

■ Begrenzing bedrijventerrein

Type voorzienbaarheid:

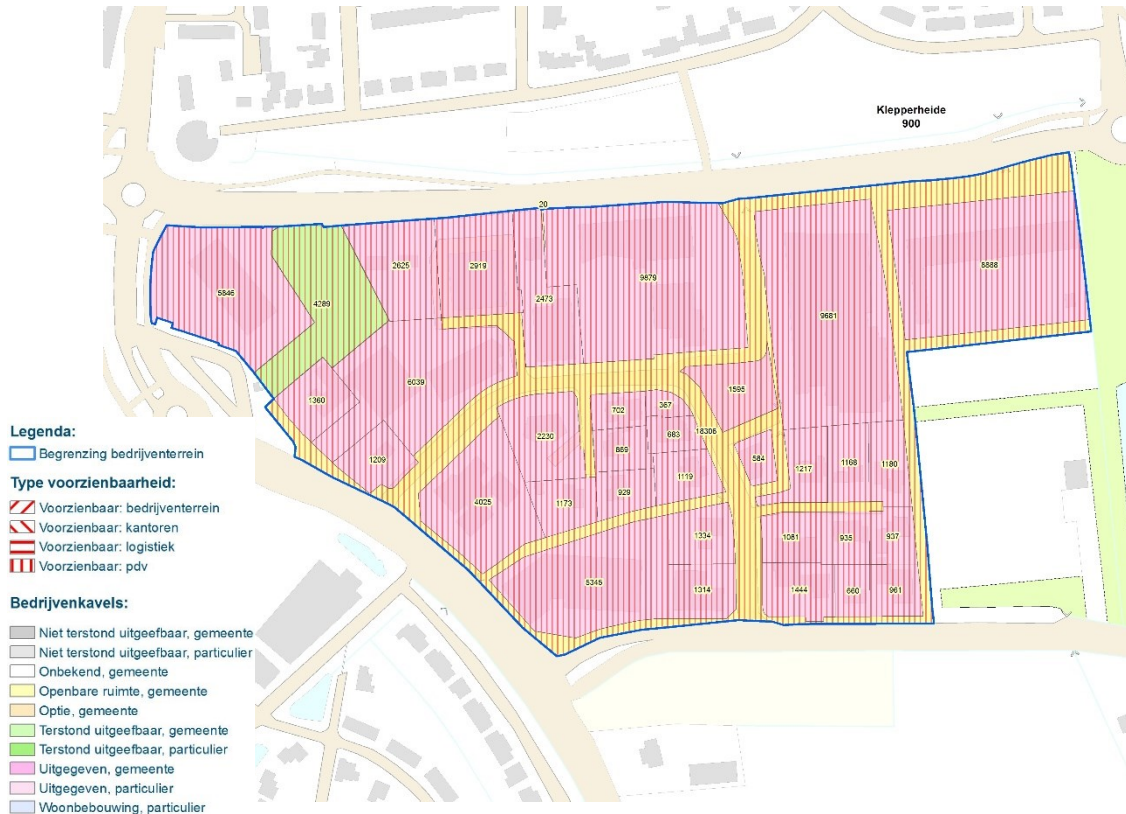
- Voorzienbaar: bedrijventerrein
- Voorzienbaar: kantoren
- Voorzienbaar: logistiek
- Voorzienbaar: pdv

Bedrijvenkavels:

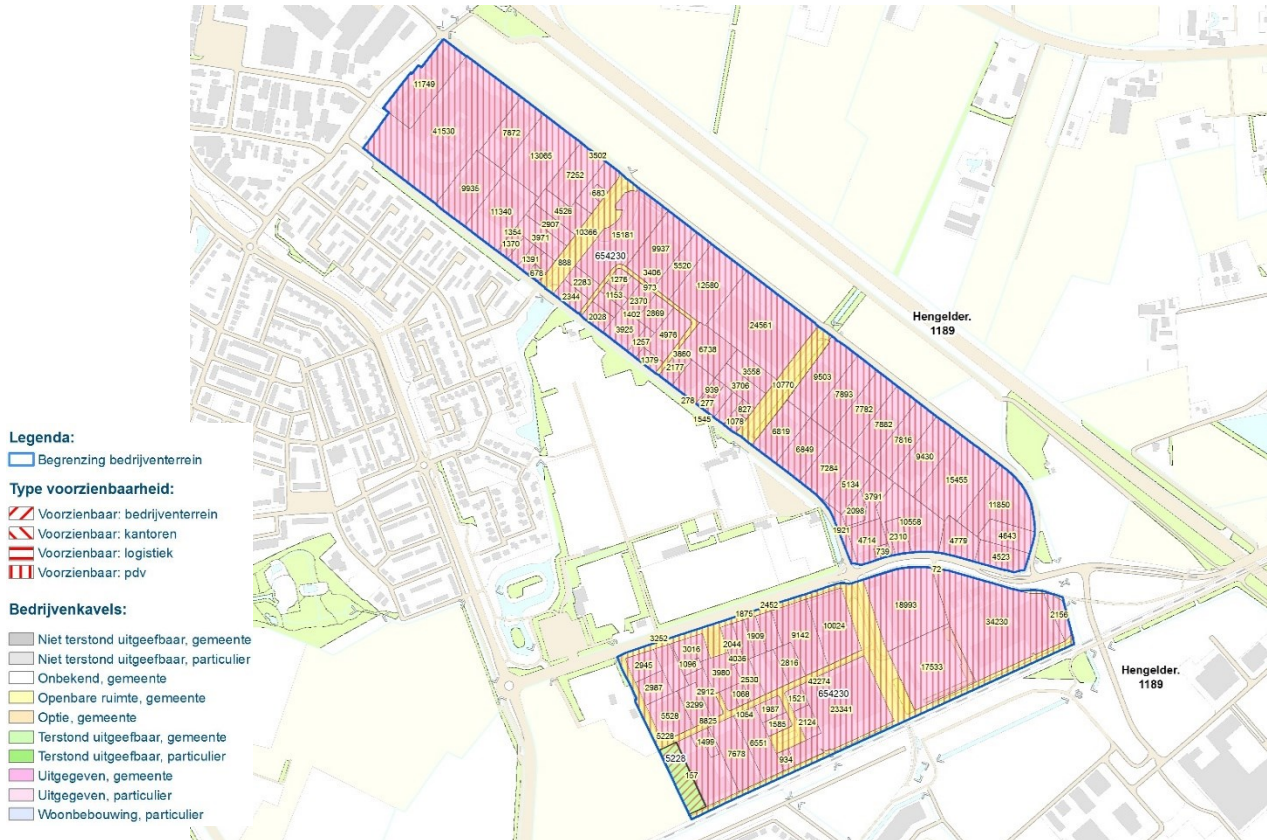
- Niet terstond uitgeefbaar, gemeente
- Niet terstond uitgeefbaar, particulier
- Onbekend, gemeente
- Openbare ruimte, gemeente
- Optie, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, gemeente
- Terstond uitgeefbaar, particulier
- Uitgegeven, gemeente
- Uitgegeven, particulier
- Woonbebouwing, particulier



Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Zienswijze gemeente Zevenaar op concept Ruimtelijke Uitwerking Werklocaties regio Arnhem Nijmegen

In de periode van 11 februari 2019 tot en met 24 maart 2019 ligt de concept-Ruimtelijke Uitwerking Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (hierna: '*de Uitwerking*') ter inzage. U heeft gelegenheid geboden om gedurende deze termijn een zienswijze kenbaar te maken. Hierbij maken wij van de geboden gelegenheid gebruik.

1. Inleiding

Volgens artikel 2.3.1.1 van de Omgevingsverordening wordt per regio een Regionaal Programma Werklocaties vastgesteld. Voor de regio Arnhem Nijmegen hebben Gedeputeerde Staten op 6 februari 2018 een Regionaal Programma Werklocaties (hierna: '*het RPW*') vastgesteld. Wij hebben aan u kenbaar gemaakt dat wij niet met het RPW kunnen instemmen. Wij verwijzen naar onze zienswijzen van 12 juni 2017 en 5 september 2017 en verzoeken u deze als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen.

In het RPW is bepaald dat nog nader zal worden vastgelegd voor welke locaties daadwerkelijk voorzienbaarheid zal worden gecreëerd.

De concrete aanwijzing van locatie waarvoor voorzienbaarheid gecreëerd wordt, vindt plaats in de Uitwerking. Voor Zevenaar wordt in de Uitwerking voorzienbaarheid gecreëerd voor diverse kavels op 7Poort en een kavel van 0,52 ha op het bedrijventerrein Hengelder. Daarnaast wordt op Hengelder de onbenutte plancapaciteit aan PDV voorzienbaar gemaakt. Voor Mercurion geldt voorzienbaarheid voor de onbenutte kantoorbestemming.

2. Deprogrammeren

2.1 7Poort

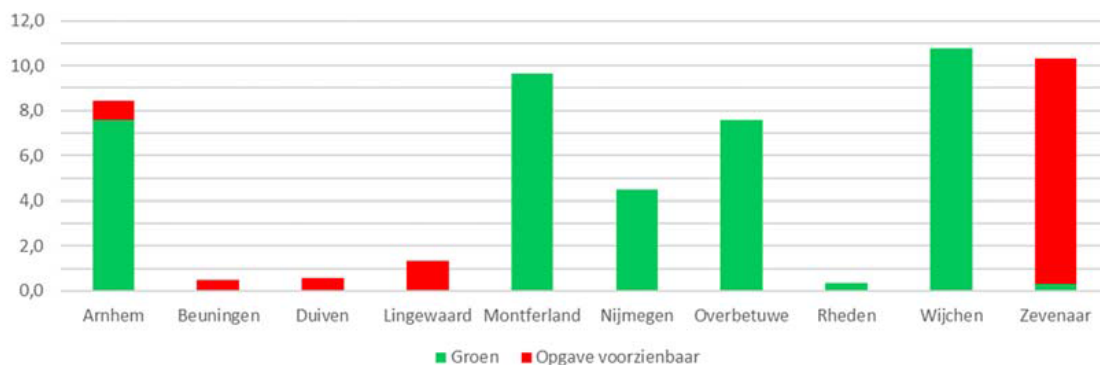
Dat voor de kavels op het bedrijventerrein 7Poort nu al voorzienbaarheid wordt gecreëerd, strookt niet met het RPW om twee redenen.

In de eerste plaats is in het RPW (p. 38) bepaald dat eind 2020 beoordeeld zal worden of 7Poort voldoet aan de marktvraag of dat er geen markt is voor het terrein en het beter is om de bestemming er daadwerkelijk af te halen. De Uitwerking neemt ten onrechte een voorschot op een beoordeling die volgens het RPW pas eind 2020 moet worden gemaakt. Gemeente Zevenaar stelt zich tevens op het standpunt dat een goede beoordeling op 7Poort voldoet aan de marktvraag überhaupt niet eind 2020 kan worden gemaakt, maar pas na drie jaar nadat het Tracébesluit onherroepelijk is geworden. Dit standpunt wordt hieronder nader uiteengezet.

In de tweede plaats is in het RPW (p. 37) uitdrukkelijk gestipuleerd dat voor 7Poort sprake is van een bijzondere situatie. De bijzonderheid bestaat er volgens het RPW uit dat er een directe aansluiting van het bedrijventerrein op de A12 (in het RPW staat ten onrechte: A15) komt. Wanneer er zekerheid bestaat over de aanleg van de aansluiting op de A12 dan zal 7Poort alsnog in het rijtje met bedrijventerreinen met de kleur groen kunnen belanden, aldus het RPW. Volgens het RPW zou dit in eerste instantie gelden door 20ha van 7Poort, onder de voorwaarde dat die uitsluitend bestemd wordt voor XXL-logistiek. Volgens het RPW zal afhankelijk van de marktsituatie en vraag en aanbod na monitoring ook de laatste fase op groen komen voor XXL-logistiek. Tegen deze achtergrond is het veel te vroeg om voor kavels op 7Poort nu al voorzienbaarheid te creëren. Daarnaast is ook in het portefeuillehoudersoverleg Economie Regio Arnhem – Nijmegen meerdere malen bestuurlijk toegezegd (o.a. op 12 december 2018) dat de effecten van de A12/A15 worden meegenomen en opgepakt in de monitoring.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het creëren van voorzienbaarheid pas aan de orde kan komen zodra drie jaren zijn verstreken nadat het Tracébesluit onherroepelijk is geworden. Alleen op deze wijze kan recht gedaan worden aan de specifieke, en ook in het RPW onderkende, positie van de gemeente Zevenaar.

In dit verband is van belang te vermelden dat uit het monitoringsrapport van Ecorys van 26 september 2018 (rapport 'Monitoring RPW Arnhem – Nijmegen 2018) volgt dat op 7Poort de uitgifte sinds 2016 flink op stoom is gekomen. Er is in de periode 1 januari 2016 tot 1 juli 2018 meer dan 10 ha bedrijventerrein uitgegeven. Wij verwijzen naar figuur 2.4 uit het Monitoringsrapport, waaruit blijkt dat op 7poort, hoewel dit terrein voor een groot gedeelte op voorzienbaar wordt gezet (kleur rood), toch 10 ha is uitgegeven:



In de periode begin 2017 tot 1 juli 2018 is 8 ha bedrijventerrein uitgegeven. Belangstelling op dit moment blijkt uit het feit dat op 22 februari jl. een overeenkomst is getekend voor de uitgifte van een kavel van 19 ha.

Uit het monitoringsrapport blijkt dat 7Poort voldoet aan de marktvraag en dat er markt is voor de kavels op 7Poort. Gelet op hetgeen ten aanzien van 7 Poort in het

RPW is overwogen, bestaat er geen enkele aanleiding om stappen te zetten om te komen tot deprogrammering van kavels op 7Poort.

2.2 Hengelder

In het RPW is de opgave opgenomen om op Hengelder voor 9.500 m² PDV (onbenutte plancapaciteit) voorzienbaarheid ter creëren. Volgens de Uitwerking gaat het, voor ons om onverklaarbare redenen, nu om het gehele terrein. Allereerst kan er naar ons oordeel niet door middel van de Uitwerking van het RPW afgeweken worden. Tevens wordt er door uw college niet nader onderbouwd waarom de schrapopgave voor onbenutte PDV nu voor heel Hengelder geldt.

De gemengde bestemming, waar mogelijke PDV-ontwikkeling onderdeel van uitmaakt, is van belang voor de herstructurering van de nieuwe entree van Zevenaar: de nieuwe ontsluiting op de A12 bij Hengelder. Daarnaast is in het RPW opgenomen dat er schuifruimte moet blijven bestaan voor verplaatsing van PDV functies van Tatelaar naar Hengelder. De Uitwerking gaat hieraan ten onrechte voorbij.

2.3 Mercurion

In het RPW is opgenomen dat de functie kantoren op Mercurion kan worden geschrapt met het verzoek en toezegging voor ondersteuning van de provincie bij de zoektocht naar alternatieve invulling van de locatie. Volgens de Uitwerking geldt voor het gehele terrein een schrapopgave voor onbenutte kantoorbestemming. Dit houdt in dat naast het schrappen van de kantoorbestemming voor de twee onbebouwde kavels op Mercurion, ook de uitbreidingsruimte voor de bestaande kantoren (11 panden) van in totaal 2.195m² t.b.v. kantoren moeten worden geschrapt. Dit staat niet in het RPW.

Dit houdt in dat de Uitwerking beperkender is dan het reeds vastgestelde RPW beleid. Net zoals bij Hengelder is de gemeente Zevenaar van mening dat er door middel van de Uitwerking niet van het RPW kan worden afgeweken, laat staan dat de Uitwerking beperkender kan zijn.

3. Uitgifte

In het RPW (p. 38) wordt opgemerkt dat de bedrijventerreinen waarvoor voorzienbaarheid gecreëerd zou moeten worden nog tot en met 2020 kunnen worden 'uitgegeven/verkocht'.

De Uitwerking bevat een definitie van 'uitgifte'. Volgens de Uitwerking wordt daaronder verstaan 'De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De werklocatie wordt als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst/erfpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd.

Verder wordt aangegeven dat er sprake is van uitgifte als grond onbebouwd wordt verkocht aan een bedrijf dat zich daar wil vestigen. Verkoop aan een ontwikkelaar die de grond onbebouwd wil doorverkopen zou niet als uitgifte gekwalificeerd kunnen worden.

Wij constateren dat de in de Uitwerking gehanteerde definitie van 'uitgifte' niet strookt met hetgeen volgens het RPW onder 'uitgifte' wordt verstaan. Door middel van de Uitwerking kan niet van dit in het RPW vastgelegde uitgangspunt worden afgeweken, omdat de Uitwerking (het woord zegt het al!) het RPW slechts uitwerkt en dus niet wijzigt.

Volgens het RPW wordt voorzienbaarheid uitsluitend gecreëerd voor bedrijventerreinen die per 31 december 2021 niet zijn 'uitgegeven/verkocht'. Dit betekent dat volgens het RPW bepalend is of er op 31 december 2021 een koopovereenkomst is gesloten. Dit houdt in dat de kavel van 19ha die op 22 februari jl. volgens de definitie uit het RPW is uitgegeven. Dit correspondeert niet met de tekeningen op blz. 60 en 61 van de Uitwerking. Wij vragen u dan ook om dit aan te passen.

Bovendien is de in de Uitwerking gehanteerde definitie onjuist en niet duidelijk. Een koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Het is niet vereist dat een koopovereenkomst door de notaris wordt gepasseerd. Het vereiste dat de koopovereenkomst moet zijn gepasseerd, dient daarom geschrapt te worden. Volgens de geciteerde definitie van uitgifte is voldoende dat een koopovereenkomst wordt gesloten. In de toelichting wordt echter aangegeven dat er pas sprake is van 'uitgifte' als er wordt verkocht aan een bedrijf dat zich op het verkochte kavel wil vestigen. De toelichting strookt dus niet met de gehanteerde definitie.

In het Monitoringsrapport adviseert Ecorys (p. 6) eenduidige definities op te nemen van de begrippen 'uitgifte' en 'optie'. Wij constateren dat in de Uitwerking geen definitie wordt gegeven van het begrip 'optie'. Wij zijn van oordeel dat ook een kavel waarvoor een optieovereenkomst is gesloten, is uitgegeven. Het kavel is immers niet meer op de markt beschikbaar. Wij stellen daarom voor te voorzien in een nadere omschrijving van het begrip 'optie' en te bepalen dat kavels waarvoor een optieovereenkomst is gesloten, als 'uitgegeven kavels' aangemerkt worden. Wij wijzen er in dit verband op dat in het RPW wordt gesproken van 'uitgegeven/verkocht'. Als het RPW uitsluitend verkochte kavels als uitgegeven had willen aanmerken, zou volstaan zijn met het begrip 'verkocht'. Doordat 'uitgegeven' is toegevoegd is naar ons oordeel niet voor discussie vatbaar dat volgens het RPW ook kavels waarvoor een optieovereenkomst is gesloten, 'uitgegeven' zijn.

4. Geen goede ruimtelijke ordening

Volgens het RPW moet er om voorzienbaarheid te bepalen 'verstandig' naar hectares gekeken worden (p. 39). Wij zijn van mening dat dat in de Uitwerking niet is gebeurd. In de Uitwerking had aan de hand van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening bepaald moet worden of concrete locaties voor deprogrammering in aanmerking komen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is de marktvraag slechts één van de ruimtelijke belangen waarmee rekening moet worden gehouden. Aan een nieuwe bestemming moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle ruimtelijk relevante belangen ten grondslag liggen. Die belangenafweging had in het kader van het Uitwerkingsplan ook moeten plaatsvinden en dat is ten onrechte niet gebeurd. Evenmin is beoordeeld, en dat had wel moeten, welke andere bestemming wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen in dit verband op de volgende omstandigheden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is bedrijventerrein 7Poort van meet af aan als totaalontwerp binnen de grotere context van Zevenaar Oost neergezet en inmiddels voor een groot deel gerealiseerd. Dit houdt in dat er niet zomaar is ingestoken op uitgeefbare kavels met bijbehorende ontsluiting maar dat deze kavels onderdeel zijn van een samenhangende structuur binnen een sterk groen raamwerk. Dit raamwerk bestaat uit grote landschappelijke elementen die het bedrijventerrein in totale omvang omkaderen en geleden in samenhangende deelgebieden. Zodoende dragen deze elementen bij aan goede landschappelijke goede overgangen naar enerzijds bestaand stedelijke gebied en anderzijds het buitengebied en het snelweglandschap.

Aan de noordoost zijde is dat de overgang naar de snelweg en het hierachter liggende buitengebied in de vorm van de Wal Masque met bijbehorend oppervlaktewater. De Wal Masque is een landschappelijk vormgegeven grondlichaam dat veel meer is dan een afgewerkte groundbank, doordat deze functioneert als landmark met strategische doorzichten die de bedrijvigheid vanuit de snelweg deels aan het zicht onttrekt en daarnaast ruimte biedt voor recreatie en natuur.

Aan de zuidoost zijde is dat een overgang met waterlopen en een grotere waterpartij gekoppeld aan een bredere groenstructuur waar ook de dubbele laanstructuur van de hoofdweg 7Poort langs op komt.

De noordwest zijde wordt bepaald door de spoorlijn met de achterkanten van het oudere bedrijventerrein Hengelder. Hier wordt binnen het bedrijventerrein met nieuwe bebouwing ingezet op een aantrekkelijker bebouwingsbeeld richting de openbare ruimte. Hierbinnen is de Vestibule als entreegebied van 7Poort een kwalitatieve groene ruimte die een brug slaat met het toekomstig entreegebied van Zevenaar rondom de nieuwe afslag Hengelder.

Bovengenoemde landschapselementen als de Wal, de Vestibule, de zone Landeweer, maar ook de aan de infrastructuur gekoppelde structurerende bomenrijen zijn in hun vorm en omvang afgestemd op het totaal. Net als het bijbehorende wegennetwerk. De compartimenten die zodoende binnen de hoofdstructuur zijn ontstaan, vormen logische eenheden geheel gericht op de invulling als bedrijventerrein.

Het niet kunnen vullen van de nog onbebouwde kavels, doet afbreuk aan de opzet van het plan als geheel en leidt tot uit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbare situaties. Met het niet kunnen invullen van de resterende kavels verdwijnt de grondslag voor de ligging van de genoemde overgangen alsmede de vorm en situering van de bijzondere landschapselementen. Het gevolg is dat er vreemde open plekken blijven bestaan. Ook de stedenbouwkundige structuur verwordt dan tot een gatenkaas waarbij de verwachte begeleidende bebouwing ontbreekt. Het beeld wordt dan langdurig bepaald door gevels en erfafscheidingen die nimmer zijn ontworpen met het idee dat deze prominent in beeld komen omdat er eenvoudigweg 'tegenaan' gebouwd zou worden.

In aanvulling op bovenstaande zijn er voor enkele kavels aanvullende kanttekeningen te plaatsen bij het niet uitgeven/bebouwen hiervan.

Voor de in de Uitwerking met de cijfers 1, 2 en 4 aangeduide kavels op 7Poort geldt dat deze aan de randen van het bedrijventerrein zijn gelegen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst dat op deze locaties kwalitatief hoogwaardige bebouwing plaatsvindt om het bedrijventerrein in stedenbouwkundig opzicht af te ronden als overgang naar de woonwijk. De betreffende kavels zijn inderdaad niet geschikt voor grootschalige logistieke bedrijven. Mede gelet op de goede ligging zijn de kavels wel geschikt voor de vestiging van 'reguliere' lokale en regionale bedrijven. Wij zien niet in waarom voor deze kavels niet hetzelfde geldt als voor de kavels 13, 14 en 15. Het zijn in alle opzichten courante kavels.

Kavel 10,11,12

Het betreft een drietal grote kavels die samen met omliggende kavels het beoogde beeld van de 'big-business' moeten uitdragen. In hun vorm volgen ze de hoofd groenstructuur en hoofdweg, de Wal Masque, de waterloop en de gasleiding. Kavel 10 en 12 moeten de achterzijden van de reeds gevulde kavels verhullen en met bouwblokken de structuur van de hoofdwegen begeleiden. Wegen die er zonder invulling van de kavels doelloos bijliggen en de Wal Masque tot een vreemd element maken waarvan de logica van de lengte en de knik aan het einde niet te verklaren zijn.

Kavels 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12

Zoals eerder benoemd is de kavel van 19ha die op 22 februari jl. volgens de definitie uit het RPW is uitgegeven. Deze kavel bestaat uit kavel 3, 5, 6, 7, 8, 9. Nogmaals dit correspondeert niet met de tekeningen op blz. 60 en 61 van de Uitwerking. Graag verzoeken wij u om dit aan te passen.

Voor de kavels 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 wordt in de Uitwerking de term 'voorzienbaar' gehanteerd.

Begrijpen wij het goed dat ten aanzien van de kavels (gedeelte) 7, 8, 9, 10 en 11 het voornemen bestaat voorzienbaarheid te creëren en de andere kavels op 'groen' staan? Wij vernemen graag of dat een juiste interpretatie van de Uitwerking is.

5. Afsluiting

Uit het bovenstaande volgt dat in de Uitwerking ten onrechte wordt voorgesteld voorzienbaarheid te creëren ten aanzien van een aantal kavels op bedrijventerrein 7Poort, de onbenutte plancapaciteit PDV op Hengelder en de uitbreidingsruimte voor de bestaande kantoren (11 panden) van in totaal 2.195m² t.b.v. kantoren. Wij verzoeken met klem van het voornemen om voorzienbaarheid te creëren af te zien. Mede vanwege het feit met de Uitwerking meerdere malen van het RPW wordt afgeweken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Michel Tromp
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Per e-mail: l.velhorst@duiven.nl; R.Sjerps@1stroom.nl; rob.sjerps@arcadis.com;
margot.sloot@arcadis.com

Gemeente Duiven
De heer L. Velhorst en de heer R. Sjerps
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Per e-mail: l.velhorst@duiven.nl; R.Sjerps@1stroom.nl; rob.sjerps@arcadis.com;
margot.sloot@arcadis.com

Gemeente Westervoort
De heer L. Velhorst en de heer R. Sjerps
Postbus 40
6930 AA WESTERVOORT

Per e-mail: j.vanderwijk@zevenaar.nl; y.abbing@zevenaar.nl

Gemeente Zevenaar
Mevrouw J. van der Wijk en mevrouw Y. Abbing
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Per e-mail: jw.boschker@montferland.info

Gemeente Montferland
De heer J. Boschker
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Den Haag, 6 maart 2019

Betreft : Gemeente Duiven, Westervoort, Zevenaar en Montferland/GS Gelderland
Uw ref. : Telefoon : +31 70 374 63 07
Onze ref. : AN/IP/190080 E-mail : nijboer@ekelmansenmeijer.nl

Beste allen,

Hieronder treffen jullie aan de zienswijze die op eigen briefpapier aan Gedeputeerde Staten van Gelderland kunnen versturen.

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Namens de gemeenten Duiven, zetelende aan het Koning Willem-Alexanderplein 1, 6921 ES te Duiven, de gemeente Montferland zetelende aan de Bergvredestraat 10, 6942 GK te

Didam, de gemeente Westervoort zetelende aan het Dorpsplein 1, 6931 CA te Westervoort en de gemeente Zevenaar, zetelende aan de Kerkstraat 27, 6901 AA te Zevenaar dienen wij hierbij een zienswijze in naar aanleiding van de ter inzage legging van het concept ruimtelijke uitwerking Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (hierna: Uitwerking ERPW). Het concept ligt vanaf 11 februari tot en met 24 maart 2019 ter inzage, binnen welke termijn een zienswijze kan worden ingediend.

In deze zienswijze zullen achtereenvolgens de volgende onderwerpen worden behandeld.

1. Algemeen beeld
2. Actuele gegevens
3. Tijdstip uitwerking
4. Strijd met ladder voor duurzame ontwikkeling
5. Onvoldoende onderbouwing schrapping
6. Schade

Daarnaast zullen in de bij deze zienswijze behorende bijlagen 1 t/m 3 per gemeente nog nadere aspecten naar voren worden gebracht die specifiek gelden voor de betreffende gemeente. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze zienswijze.

1. Algemeen beeld

1.1 Wij stellen voorop dat wij het doel van het RPW, te weten het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en het stimuleren van economische groei en werkgelegenheid, ondersteunen. Wij staan echter niet achter de wijze waarop uw college deze doelstelling probeert te bewerkstelligen omdat met deze uitwerking van het RPW het te bereiken doel juist wordt gefrustreerd.

1.2 Zoals in het navolgende zal worden toegelicht, is de economie op dit moment enorm aan het aantrekken. Dit is ook zichtbaar in de verkoop van de bedrijventerreinen. In de afgelopen maanden zijn talloze gronden verkocht of in optie genomen, daar waar de verkoop eerder nog vrijwel stil lag. Ook uit een recent rapport van Ecorys dat is opgesteld ten behoeve van het RPW voor de Achterhoek¹ blijkt dat het beeld voor de nabije toekomst vele malen positiever is dan waar eerder vanuit werd gegaan en dat de stijgende lijn zich zal doorzetten. Door het aanwijzen van (delen van) van bedrijventerrein die in de nabije toekomst geschrapt zullen worden, zoals de concept uitwerking RPW thans voorstaat, zonder daarbij deze actuele cijfers te betrekken en zonder daarbij actuele gegevens te betrekken, zoals gronden die in optie zijn genomen of verkocht zijn, wordt nu juist de verkoop van die bedrijventerreinen belemmerd. Potentiële kopers worden onzeker, en willen niet meer op die locaties afnemen. Immers, het risico bestaat dat ondanks de aankoop het terrein toch een andere minder gunstige bestemming krijgt, met schade tot gevolg, welke schade gelet op de voorzienbaarheid niet zal worden vergoed. Immers, het concept vermeldt niet dat indien een terrein voor 2021 wordt verkocht van wegbestemmen geen sprake zal zijn. Het resultaat is dat de verkoop wordt belemmerd terwijl deze nu juist gestimuleerd zou moeten worden om het primaire doel dat gemoeid is met het RPW te bereiken.

¹ <https://raad.oude-ijsselstreek.nl/Vergaderingen/Raadscommissie-Algemene-zaken-Financien-en-Economie-AFE-1/2019/14-januari/20:00/Bijlagen-uitgangspuntennotitie-herijking-RPW-Achterhoek-2019-2023.pdf>

- 1.3 Het onderzoek dat aan de voor schrapping aan te wijzen terreinen ten grondslag ligt, is uiterst onzorgvuldig nu actuele gegevens daarin niet of onvoldoende zijn meegenomen. De aanwijzing is verder in strijd met eigen regelgeving en met hogere regelgeving, zoals de lader voor duurzame verstedelijking. Door de aanwijzing van te schrappen bedrijven terreinen ontstaat schade voor de huidige eigenaren omdat deze de terreinen niet of moeilijker en tegen een beduidend lager bedrag kunnen verkopen. Het op onzorgvuldige wijze vaststellen van beleid die schade tot gevolg kan hebben is onrechtmatig jegens de eigenaars van de gronden waarvoor de aanwijzing tot schrappen geldt (onrechtmatig feitelijk handelen). De schade die ten gevolge hiervan wordt geleden, kan en zal op uw provincie worden verhaald.
- 1.4 Hieronder zal dit nader worden toegelicht. Wij verzoeken u op basis daarvan deze uitwerking van het RPW niet vast te stellen.

2. Actuele gegevens

- 2.1 Uit een recent rapport van Ecorys dat is opgesteld ten behoeve van het RPW voor de Achterhoek² blijkt dat het beeld voor de nabije toekomst vele malen positiever is dan waar eerder vanuit werd gegaan en dat de stijgende lijn zich zal doorzetten. Om die reden wordt in de Achterhoek voor het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerreinen in de periode tot 2023 het WLO-scenario Hoog als uitgangspunt genomen³. Scenario Hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. De conclusie van het onderzoek is dat waar eerst nog sprake was van een fors overaanbod van bedrijventerreinen in 2015 en 2016 dat beeld inmiddels radicaal gewijzigd is en van een overaanbod geen sprake meer is.
- 2.2 In de Achterhoek is, in samenspraak met uw college, vervolgens van deze gegevens uitgegaan voor het herijken van het RPW. Het is onbegrijpelijk waarom bij het opstellen van onderhavig concept uitwerking van de RPW, voor een ander deel van Gelderland, nog steeds van de verouderde negatievere cijfers uit wordt gegaan. De economie is immers niet alleen in de Achterhoek sterk verbeterd maar uiteraard ook in de rest van Gelderland en overigens ook Nederland. Voor de gehele provincie dient dan ook uitgegaan te worden van dezelfde wijze van becijfering en van dezelfde actuele gegevens. Het is onzorgvuldig en volstrekt willekeurig om in verschillende delen van uw provincie van verschillende uitgangspunten uit te gaan.
- 2.3 Daarbij komt dat het geen gebruik maken van actuele gegevens en actuele rekenmethoden in strijd is met het RPW, waarin staat dat monitoring van groot belang is voor uitvoering van het RPW, en in zijn algemeenheid onzorgvuldig is. Dit geldt temeer nu de recente cijfers en de huidige realiteit een radicaal ander beeld laten zien dan één a twee jaar geleden.

² <https://raad.oude-ijsselstreek.nl/Vergaderingen/Raadscommissie-Algemene-zaken-Financien-en-Economie-AFE-1/2019/14-januari/20:00/Bijlagen-uitgangspuntennotitie-herijking-RPW-Achterhoek-2019-2023.pdf>

³ In 2015 zijn er vanuit het PBL en CPB nieuwe verkenningen geweest, wat heeft geleid tot de ontwikkeling van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag. Zie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving'

- 2.4 Daarnaast worden ten onrechte andere actuele en van belang zijnde gegevens niet meegewogen bij de uitwerking. Binnen de Liemers speelt onder andere de voorziene ontwikkeling van de A12/A15, waarvan het Tracébesluit reeds is ondertekend. De beoogde schrapopgave uit het RPW zorgt ervoor dat wij niet optimaal de vruchten kunnen plukken van de economische kansen die deze infrastructurele ontwikkeling met zich meebrengt, terwijl hierdoor de vraag naar bedrijventerreinen in onze regio toeneemt.
- 2.5 Verder worden bij de vraag of een terrein voor schrapping in aanmerking komt ten onrechte andere overeenkomsten, zoals getekende optieovereenkomsten niet bij de beoordeling betrokken. Een optie overeenkomst geeft voor een beperkte periode, te weten zes maanden met een verlengingsmogelijkheid van drie maanden, de mogelijkheid een bepaald terrein te kopen. Deze optieovereenkomsten zijn verre van vrijblijvend. Voor een optie dient immers te worden betaald. Deze betaling wordt in mindering gebracht van de verkoopprijs. Als echter wordt afgezien van de koop, wordt het bedrag niet terugbetaald. Het gaat daarbij niet om geringe bedragen maar om bedragen die in de tonnen kunnen oplopen. Een optieovereenkomst resulteert dan ook in de meerderheid van de gevallen (80%) in een aankoop. Bedrijventerreinen waarvoor een dergelijke overeenkomst is gesloten, dienen dan ook niet te worden geschrapt. Het schrappen van bedrijventerreinen waarvoor een optieovereenkomst is gesloten, bemoeilijkt de opvolgende verkoop en levert onrechtmatige schade op voor de eigenaar, welke schade de eigenaar op uw provincie kan verhalen.
- 2.6 Het vorenstaande geldt ook voor terreinen waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is gesloten en/of terreinen die reeds bouwrijp zijn gemaakt. De definitie van uitgifte zoals opgenomen in de concept uitwerking is dan ook veel te beperkt.
- 2.7 De algemene lijn in de jurisprudentie met betrekking tot wegbestemmen is dat met bestaande rechten en belangen rekening moet worden gehouden. Beoordeeld moet worden in hoeverre het ruimtelijk ordeningsbelang van het (moeten) wegbestemmen opweegt tegen de gevestigde rechten en belangen. Nu met deze uitwerking schade wordt veroorzaakt omdat hiermee een schrapping van bedrijventerreinen wordt aangekondigd, dient uw college deze beoordeling uit het oogpunt van zorgvuldigheid nu al te maken en niet pas wanneer wordt overgegaan tot het daadwerkelijk wegbestemmen. Alle relevantie actuele informatie die invloed kan hebben op deze beoordeling moet derhalve worden meegewogen.

3. Tijdstip uitwerking

- 3.1 Het moment waarop deze uitwerking ter inzage is gelegd is uiterst ongelukkig. De economische crisis is net achter de rug. Deze periode vraagt om een focus op verder economisch herstel in plaats van het remmen van economische ontwikkelingen. Juist nu de economie aantrekt en juist nu de bedrijventerreinen weer goed verkocht worden, zou het moment zijn om pas op de plaats te maken, de ontwikkelingen gedurende een bepaalde periode (bijvoorbeeld een jaar) te monitoren en te beoordelen of een uitwerking waarbij uitgegaan wordt van schrapping en het 'creëren van voorzienbaarheid' op dit moment geboden is. Immers, alles wijst erop dat dit nu juist niet de te volgen weg is.

- 3.2 Een goed voorbeeld vormt het bedrijventerrein Matjeskolk in Montferland. Op dit terrein heeft zes jaar geen uitgifte plaatsgevonden. Ook de gemeente vroeg zich af in hoeverre het terrein verkoopbaar was. Juist dit terrein is in de afgelopen periode grotendeels uitgegeven, door middel van verkoopovereenkomsten en optieovereenkomsten (!) Dit voorbeeld geeft aan dat de situatie niet meer is zoals het was toen het RPW werd vastgesteld. De in het RPW voorgestelde spoor 2 kan dan ook niet onverkort worden ingezet. Overigens is dat ook het uitgangspunt van het RPW: als de economische situatie verbetert, moet aan de hand van de nieuwe situatie een nieuwe koers worden uitgezet.
- 3.3 Daarbij komt dat, zoals in de gemeentelijke zienswijzen hierna nog zal blijken, de te schrappen bedrijventerreinen van goede kwaliteit zijn en geschikt zijn om de vraag te kunnen opvangen.

4. Strijd met de Ladder voor duurzame ontwikkeling

- 4.1 Zoals blijkt uit inleiding op het RPW is het doel van het RPW en onderhavige uitwerking om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in de regio kunnen worden gerealiseerd. Door het overaanbod in combinatie met de Ladder voor duurzame verstedelijking zou er niets nieuws meer mogen worden ontwikkeld en zou de regio 'op slot' zitten. Het bestaande, deels verouderde en versnipperde aanbod, zou daarom nieuwe ontwikkelingen in de weg staan. Deze uitleg van uw college van de Ladder voor duurzame ontwikkelingen berust echter op een onjuiste lezing van de wet en de daaropvolgende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- 4.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking geeft een specifieke motiveringsplicht indien nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van overprogrammering en leegstand.
- 4.3 Bij een correcte toepassing van de Ladder moet eerst worden onderzocht of er een bepaalde behoefte bestaat aan een ontwikkeling en, als dat zo is, zal die behoefte moeten worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door transformatie. Pas als dat niet mogelijk is, mag iets nieuws buiten bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld.
- 4.4 Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogen bij de beoordeling van de vraag of de bestaande planvoorraad voorziet in de actuele behoefte zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten een rol spelen. Zo kan een bestaand bedrijventerrein dat voldoet aan de oppervlakte eisen wellicht toch niet voldoen aan de vraag omdat voor het te vestigen bedrijf bijvoorbeeld een ligging aan het water of aan een snelweg vereist is⁴.

⁴ AbRvS 13 januari 2015, ECLI:RVS:2015:147; AbRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS: 2015:1640

- 4.5 Het vorenstaande betekent dat indien het bestaande leegstaande aanbod niet aan de kwantitatieve en/of kwalitatieve eisen voldoet, er nieuwe terreinen mogen worden gerealiseerd, ondanks het overaanbod. Wanneer het bestaande leegstaande aanbod wel aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen voldoet, dient de nieuwe ontwikkeling aldaar te worden ingepast.
- 4.6 De koers die nu wordt ingezet is niet dat de bestaande terreinen eerst worden benut en er vol wordt ingezet om de bestaande terreinen uit te geven, te herontwikkelen en te upgraden, gebruikmakend van de economische groei, maar dat in plaats daarvan bedrijventerreinen die prima geschikt zijn voor de vraag, worden geschrapt ten faveure van het kunnen realiseren van nieuwe terreinen. Dit is nu precies niet de bedoeling van de Ladder voor duurzame ontwikkeling en is hiermee in strijd.
- 4.7 Uiteraard getuigt het van een goede ruimtelijke ordening om leegstand tegen te gaan door daadwerkelijk incurante bedrijventerreinen die leegstaan en waarvoor geen interesse is en in de toekomst ook niet zal zijn, bijvoorbeeld vanwege een slechte kwaliteit, een andere bestemming te geven. Hiervan is in dit geval niet (meer) sprake. De bedrijventerreinen die nu worden geschrapt zijn van goede kwaliteit en hiervoor is voldoende interesse, getuige onder meer de samenwerkingsovereenkomsten, de optieovereenkomsten en recente verkopen. Het wegbestemmen van deze terreinen is dan ook in strijd met doel en strekking van de Ladder.

5. Onvoldoende onderbouwing schrappen

- 5.1 Een navolgbare, actuele en zorgvuldige onderbouwing van de beoogde schrapopgave (de voorzienbare regionale en lokale kavels in de uitwerking), ontbreekt in het RPW en in de bijbehorende uitwerkingen. De bedenkingen die wij ten aanzien van deze onderbouwing hebben, lichten wij hieronder nader toe.
- 5.2 Ten aanzien van de onderbouwing van de schrapopgave van de lokale terreinen geldt dat deze in strijd is met het in paragraaf 2.2 van het RPW opgenomen uitgangspunt dat gemeenten ruimte behouden om lokale bedrijven te faciliteren op eigen lokale terreinen waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan geldt. De uitwerking zorgt nu juist voor schrappen van lokale terreinen waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan geldt. De uitwerking is hiermee in strijd met het RPW.
- 5.3 Daarnaast ontbreekt een onderbouwing van de periode tot en met 2025, hetgeen een uiterst korte horizon is. De horizon in de Achterhoek is een stuk ruimer. De periode waarvoor de vraag-aanbodconfrontatie geldt is 2019 – 2023 en de vraagruiming geeft een doorkijk naar 2030. Ook ontbreekt een onderbouwing van het aantal benodigde hectare lokaal terrein per gemeente. Verder ontbreekt bij deze lokale terreinen het provinciaal belang dat provinciaal ingrijpen, op een wijze als voorzien met de Ruimtelijke Uitwerking, rechtvaardigt.
- 5.4 Ten aanzien van de onderbouwing van de regionale schrapopgave voor bedrijventerreinen wordt verwezen naar een Bouwstenenrapportage Bedrijventerreinen. Deze rapportage is ten onrechte niet als bijlage bij de stukken opgenomen. Met het ontbreken van deze rapportage is een onderbouwing van de oranje/rode kleur niet

navolgbaar. Wellicht wordt met de verwijzing bedoeld de herijking van de Bouwstenenrapportage Bedrijventerreinen van Ecorys van 23 augustus 2016. Dit rapport kan echter niet ten grondslag worden gelegd aan deze uitwerking. Immers, zoals hiervoor is toegelicht, is de huidige economische situatie zo sterk verbeterd ten opzichte van 2016 dat dit rapport niet meer bruikbaar is. Dit hebben Ecorys en uw college voor wat betreft de Achterhoek ook onderkend, waarna Ecorys zeer recent een actualisatie van de cijfers hebben uitgevoerd die een volstrekt ander beeld laten zien. Deze laatste gegevens hadden dan ook gebruikt dienen te worden voor deze uitwerking. Het is uiterst onzorgvuldig om thans een uitwerking ter inzage te leggen die niet gebaseerd is op deze recente inzichten, zeker nu deze inzichten bij u bekend zijn en gebruikt worden voor een andere regio (de Achterhoek). De consequentie van uw handelswijze is dat nu kavels een schrapopgave krijgen die wel toekomstperspectief hebben met grote financiële schade tot gevolg.

- 5.5 Voor wat betreft de overige onjuistheden en onzorgvuldigheden verwijzen wij naar de bijlagen waarin per gemeente hierop en toelichting wordt gegeven.

6. Schade

- 6.1 Het RPW gaat uit van twee sporen. In het eerste spoor wordt ruimte gegeven aan marktwerking. Wij krijgen tot en met 2020 om gronden uit te geven terwijl de huidige bestemming gehandhaafd blijft.
- 6.2 Het tweede spoor, is de zogeheten 'voorzienbaarheidsprocedure'. Wat hiermee wordt bedoeld is dat nu reeds gronden worden aangewezen waarvan het de bedoeling is dat deze in een nog vast te stellen provinciaal inpassingsplan als bedrijventerrein geschrapt worden zodat voor derden in deze periode voorzienbaar is dat deze terreinen een andere bestemming krijgen. Het doel hiermee is dat planschade voor uw provincie wordt voorkomen wanneer het inpassingsplan wordt vastgesteld waarbij deze terreinen worden geschrapt.
- 6.3 Immers, naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking indien ten tijde van de aankoop(beslissing) van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen (*voorzienbaarheid: actieve risicoaanvaarding*)⁵. Dit is het geval indien sprake is van een concreet beleidsvoornemen dat op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt is en waarin de ontwikkeling kenbaar is gemaakt.
- 6.4 Met spoor 2 van deze uitwerking wordt beoogd voorzienbaarheid te creëren zoals hiervoor omschreven opdat uw provincie geen planschade verschuldigd is ten gevolge van het schrappen van de gronden als bedrijventerrein in een nog vast te stellen inpassingsplan.

⁵ ABRvS 16 december 2009, zaaknr. 200903710/1/H2

- 6.5 Echter, deze voorzienbaarheid geldt uiteraard niet voor degenen die ten tijde van deze uitwerking van het RPW reeds eigenaar waren. Uitsluitend degenen die ná bekendmaking van deze uitwerking gronden kopen en schade lijden ten gevolge van een wijziging van de bestemming van de gronden bij de vaststelling van het inpassingsplan komen niet voor planschade in aanmerking. Het gevolg hiervan is, dat vanaf de ter inzage legging van dit concept eventuele kopers afhaken omdat zij het risico lopen dat de gronden die zij kopen en overeenkomstig de bestemming willen gebruiken, door er bijvoorbeeld een bedrijf te vestigen, een andere minder gunstige bestemming krijgen én zij bovendien niet in aanmerking komen voor planschade. Deze (voorzienbare) uitkomst is in strijd met het eerste spoor van het RPW en zorgt voor aanzienlijke schade voor de huidige eigenaars van de terreinen.
- 6.6 Deze schade bestaat onder meer uit het niet meer kunnen verkopen van terreinen ten gevolge van deze concept uitwerking, het niet meer voor een courante prijs kunnen verkopen van de terreinen ten gevolge van deze concept uitwerking en de kosten van het teniet doen van reeds gedane investeringen zoals de kosten van het bouwrijp maken van de uit te geven kavels en/of revitalisering van het bedrijventerrein.
- 6.7 Het toebrengen van deze schade is onrechtmatig. Hoewel uw college de bevoegdheid heeft om vanwege een provinciaal belang bepaalde gebieden een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld om leegstand tegen te gaan, gebruikt u uw bevoegdheid nu voor een ander doel dan waarvoor deze gegeven is. De reden waarom deze terreinen nu worden aangewezen is uitsluitend om planschade te kunnen voorkomen. Dit heeft niets te maken met een goede ruimtelijk ordening binnen uw provincie en is daarmee zelfs in strijd. Zoals hiervoor is toegelicht, zorgt deze aanwijzing juist voor leegstand in plaats van dat leegstand hiermee wordt tegengegaan. De aangewezen gronden worden immers onverkoopbaar.
- 6.8 Daarnaast is de aanwijzing zeer onzorgvuldig gebeurd, hetgeen eveneens in het voorgaande is toegelicht. Ook dit is onrechtmatig.
- 6.9 De hiervoor beschreven schade zal dan ook op grond van onrechtmatige daad (onrechtmatig feitelijk handelen) op uw provincie worden verhaald door degenen die hiervoor schade lijden. Het gevolg is dat uw college met deze concept uitwerking grote schadeclaims over de provincie afroept terwijl de planschade die uw college probeert te voorkomen feitelijk non-existent is. Immers, de planschade die zou kunnen ontstaan, kan uitsluitend ontstaan voor degenen die in de komende twee jaar gronden aankopen. Echter, indien gronden in deze periode worden aangekocht met als doel om deze conform de bestemming te gebruiken, is het wegbestemmen van deze gronden al snel in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Van het wegbestemmen van bedrijventerreinen die in de tussenliggende periode zijn aangekocht, zal dus geen sprake kunnen zijn zodat van planschade evenmin snel sprake zal zijn.

Conclusie

1. Het onderzoek dat aan de voor schrapping aan te wijzen terreinen ten grondslag ligt, is uiterst onzorgvuldig nu actuele gegevens daarin niet of onvoldoende zijn meegenomen.

2. De aanwijzing is in strijd uw eigen regelgeving en met hogere regelgeving, zoals de Lader voor duurzame verstedelijking.
3. Door de aanwijzing van te schrappen bedrijventerreinen ontstaat schade voor de huidige eigenaren omdat deze de terreinen niet of moeilijker en tegen een beduidend lager bedrag kunnen verkopen.
4. Het op onzorgvuldige wijze vaststellen van beleid die schade tot gevolg kan hebben is onrechtmatig jegens de eigenaars van de gronden waarvoor de aanwijzing tot schrappen geldt.

Derhalve verzoeken wij u dringend het concept in te trekken en niet opnieuw een concept ter inzage te leggen voordat alle actuele gegevens bij de beoordeling zijn betrokken.

Met vriendelijke groet,



A.M. Nijboer