

Ruimtelijke uitwerking
Regionaal Programma
Werklocaties regio
Arnhem Nijmegen



Versie mei 2019



stec groep

Stec Groep in opdracht van provincie Gelderland
Jasper Beekmans, Lukas Meuleman en Hub Ploem

Inhoud ruimtelijke uitwerking

• Uitgangspunten, monitoring en definities	4	
• Bedrijventerreinen: lokale terreinen		11
• Bedrijventerreinen: regionale terreinen	50	
• Kantoren		68
• Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV)	74	
• Bijlage: definitie branches PDV		75

Uitgangspunten, monitoring en definities

Uitgangspunten

- Om evenwicht te bereiken in vraag en aanbod heeft de regio in het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: 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. Of worden de mogelijkheden voor het uitbreiden en nieuwvestiging van kantoren en PDV beperkt. De afspraken zoals gemaakt in het RPW gelden in principe als uitgangspunt.
- Peildatum status uitgifte kavels 15 april 2019
- 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 15 april 2019.
- 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 (zie ook definities voor verdere toelichting):
 - **Voorzienbaar bedrijventerrein:** algemene bestemming bedrijventerrein komt te vervallen per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaar kantoren:** onbenutte plancapaciteit voor het realiseren van kantoren komt te vervallen per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaar logistiek:** algemene bedrijfsbestemming wordt aangepast naar een specifieke bestemming voor XXL logistiek per 1-1-2021.
 - **Voorzienbaar PDV:** onbenutte plancapaciteit voor het realiseren van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) komt te vervallen per 1-1-2021.

Monitoring

- Monitoring van vraag en aanbod maakt onderdeel uit van de afspraken in het RPW.
- Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Op basis van de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. Ook in 2020 zal er een monitoring plaatsvinden. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daar om vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

Definities (1/4)

We gaan hier nader in op de definities van enkele sleutelbegrippen. De basis voor de begrippen zijn de bestaande definities volgens IBIS. Waar nodig zijn de definities verder toegelicht voor verduidelijking.

Begrippen die worden gedefinieerd zijn:

1. Uitgifte en opties
2. Voorzienbaarheid
3. Onbenutte plancapaciteit
4. PDV

1. Uitgifte en opties

Onder uitgifte wordt 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.” Bron: IBIS.

Toelichting op definitie van uitgifte:

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). Bron: provinciale instructies IBIS Gelderland.

Het bewijs dat de grond is uitgegeven aan een (toekomstige) gebruiker kan bestaan uit:

- Omgevingsvergunning (bouw)
- Bouwplicht opgenomen in de koopovereenkomst
- Grond is gekocht als strategische grondaankoop of grondreserve door een reeds gevestigd bedrijf op een naastgelegen kavel. De kavel wordt (op termijn) onderdeel van een reeds door dat bedrijf in gebruik zijnde aanpalende kavel.
- Grond is gekocht door een ontwikkelende belegger die op eigen risico vastgoed bouwt en hiervoor een omgevingsvergunning (bouw) heeft aangevraagd of er rust een bouwplicht op.

Kavels worden in alle bovenstaande omschreven gevallen beschouwd als niet meer beschikbaar op de grondmarkt.

Definities (2/4)

Kavels op bedrijventerreinen kunnen worden aangeboden door gemeente en particulieren. In beide gevallen gaat het om uitgeefbare kavels. IBIS maakt onderscheid in uitgeefbaar gemeente en uitgeefbaar particulier:

Onder 'uitgeefbaar gemeente' wordt verstaan:

"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." Bron: IBIS

Onder 'uitgeefbaar particulier' wordt verstaan:

"Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht of in erfpacht uitgegeven zijn aan een gebruiker." Bron: IBIS

Opties

Opties worden niet gezien als uitgifte. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale IBIS-instructie. In die instructie wordt uitgelegd dat gemeenten gronden in optie kunnen uitgeven. Deze worden ook in IBIS geregistreerd. Er zijn verschillende vormen van opties, van boterzacht tot bijna contracten, IBIS voorziet niet in het registreren van deze verschillende vormen. In alle gevallen bestaat de mogelijkheid dat de uiteindelijke verkoop niet doorgaat. Een optie wordt daarom niet beschouwd als uitgifte. De grond wordt nog geteld als terstond uitgeefbaar.

Definities (3/4)

2. Voorzienbaarheid

In de verbeeldingen zijn vier soorten voorzienbaarheid aangegeven. We lichten deze typen hier nader toe.

Waar in de legenda bij de verbeelding wordt gesproken over **‘voorzienbaarheid logistiek’** wordt bedoeld dat de bestemming voor deze kavels zodanig zal worden gewijzigd, dat ze specifiek worden bestemd voor XXL logistiek (zie voor definitie hierna).

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).

Waar in de legenda bij de verbeelding wordt gesproken over **‘voorzienbaarheid bedrijventerrein’** wordt bedoeld dat de algemene bedrijfsbestemming van de gemarkeerde kavels zal komen te vervallen.

Waar in de legenda bij de verbeelding wordt gesproken over **‘voorzienbaarheid PDV en voorzienbaarheid kantoren’** wordt bedoeld dat de onbenutte plancapaciteit (zie voor definitie hierna) voor de genoemde functie zal komen te vervallen.

Definities (4/4)

3. 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 nieuwe of uitbreiding van bestaande 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 zijn meerdere bestemmingen toegestaan: 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 meerdere bestemming 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 dat kan te allen tijde worden gecontinueerd.

Voor PDV geldt daarnaast dat nieuwe vestigingen met maximaal 1.500 m² winkelvloeroppervlak toegestaan blijven. Ook uitbreiding van huidige vestigingen die nu nog kleiner zijn dan 1.500 m² winkelvloeroppervlak blijven mogelijk tot die gemaximeerde oppervlakte.

4. PDV

Voor de definitie van PDV sluit deze ruimtelijke uitwerking aan bij de definitie die is gehanteerd in het RPW. Een volledig overzicht van de branches die tot PDV worden gerekend is opgenomen in bijlage 1.

Bedrijventerreinen: lokale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

Totaaloverzicht: opgave lokaal

12

	A:	B:	C:	C-B=		
Gemeente	Omvang lokaal aanbod (p99 RPW)	Te honoreren lokaal (p99 RPW)	Opgave lokaal volgens RPW 2016 (p99 RPW)	Omvang uitgeefbaar lokaal aanbod (IBIS provincie: peildatum 15 april 2019)	Resterende opgave voorzienbaar (0 als C-B negatief is)	Voorzienbaar op basis van ruimtelijke uitwerking
Druten	6,8	1,9	4,9	1,73 Westerhout 0,16 Klepperheide 0,43 Westerhout Zuid 1,14 (In totaal is op Westerhout Zuid 5,31 hectare uitgeefbaar. Circa 4,2 hectare hiervan wordt conform afpraak met de provincie buiten het RPW gelaten. Resteert een aanbod van 5,31-4,17=1,14 hectare op Westerhout Zuid)	0	0
Duiven	9,5	4	5,5	5,70 Nieuweling 2,87 Graafstaete 2,83	1,70	1,70
Heumen	4,3	1,3	2,9	0,00 Werklandschap Overasselt 0,00	0	0,00
Lingewaard	10,5	3,8	6,7	3,79 Houtakker 2 3,79	0	0,00
Montferland	7,6	3,7	3,9	3,87 EBT1 1,70 t Goor 0,46 Matjeskolk uitbreiding 1,71	0,17	0,17
Overbetuwe	11,6	5,2	6,4	7,03 Merm 1,90 Luxan-terrein 3,40 Spoorallee 1,73	1,83	1,83
Rheden	9	4,1	4,8	6,51 Dieren-Oost 2,43 Kanaal II uitbreiding 4,08	2,41	2,41
Westervoort	4	0,8	3,2	1,02 Het Ambacht 1,02	0,22	0,22
Zevenaar*	6,9	5	1,9	2,92 Koppeling 2,38 Hengelder 0,54	0	0
Totaal	70,2	29,8	40,2		6,33	6,33

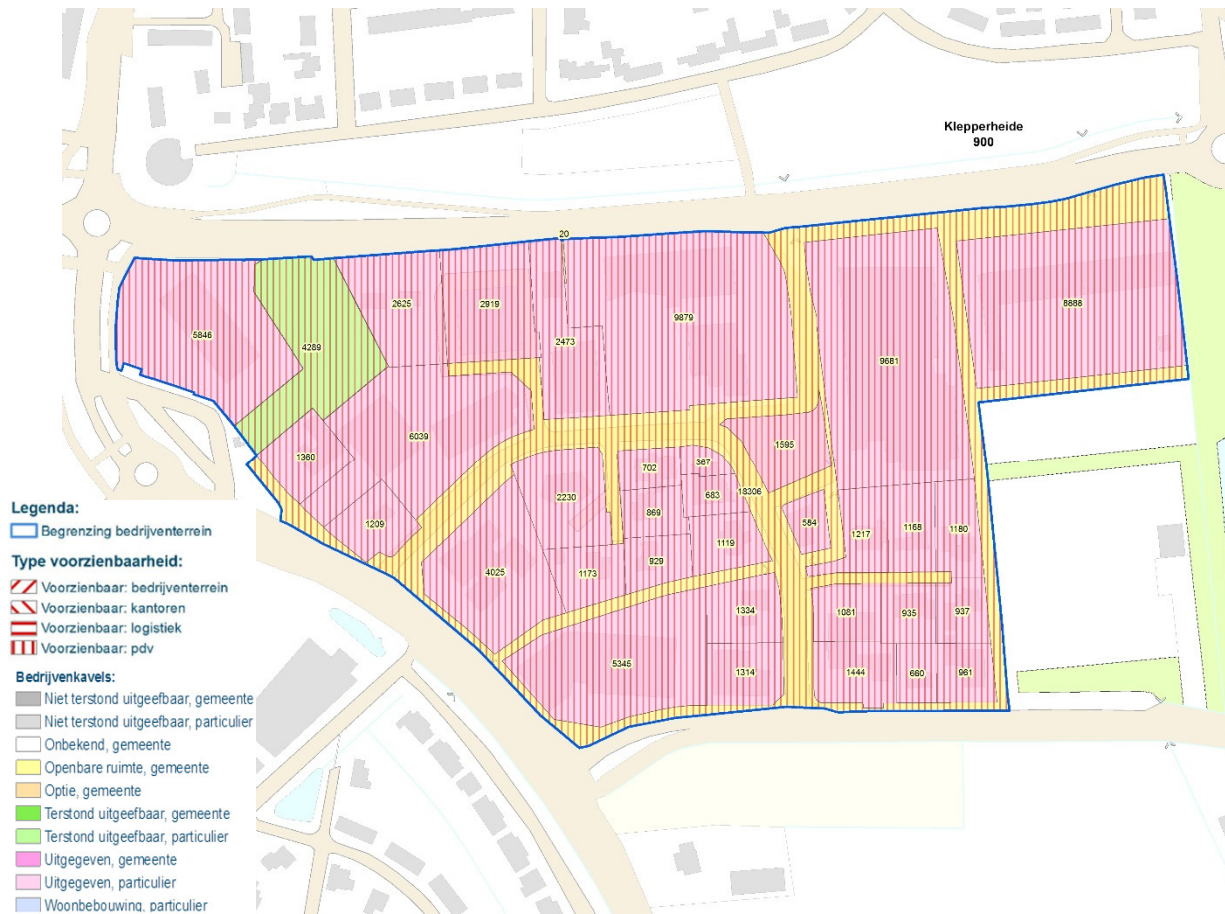
*te honoreren voorraad lokaal: 4,1 hectare Zevenaar en 0,9 hectare voormalige gemeente Rijnwaarden.

Conclusies lokale opgave

- In totaal wordt 6,33 hectare bedrijventerrein op lokale terreinen voorzienbaar gemaakt. Voor deze kavels wordt de algemene bedrijfsbestemming geschrapt, conform de definitie 'voorzienbaar bedrijventerrein'.
- Het gaat om kavels op zes bedrijventerreinen in vijf gemeenten:
 - Duiven: bedrijventerrein de Nieuweling
 - Montferland: Matjeskolk uitbreiding
 - Overbetuwe: Merm
 - Rheden: Dieren-Oost en Kanaal II uitbreiding
 - Westervoort: Het Ambacht
- Op de kaarten hierna wordt per terrein inzichtelijk gemaakt op welke specifieke kavels per terrein de bedrijfsbestemming voorzienbaar zal worden gemaakt.

Druten – Klepperheide

14



Druten – Klepperheide

15

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. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie hiervoor ook het hoofdstuk PDV.
	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?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet van toepassing.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Niet van toepassing.
Conclusie		De bestemming bedrijventerrein blijft behouden op de enige nog uitgeefbare kavel. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie ook hoofdstuk PDV.



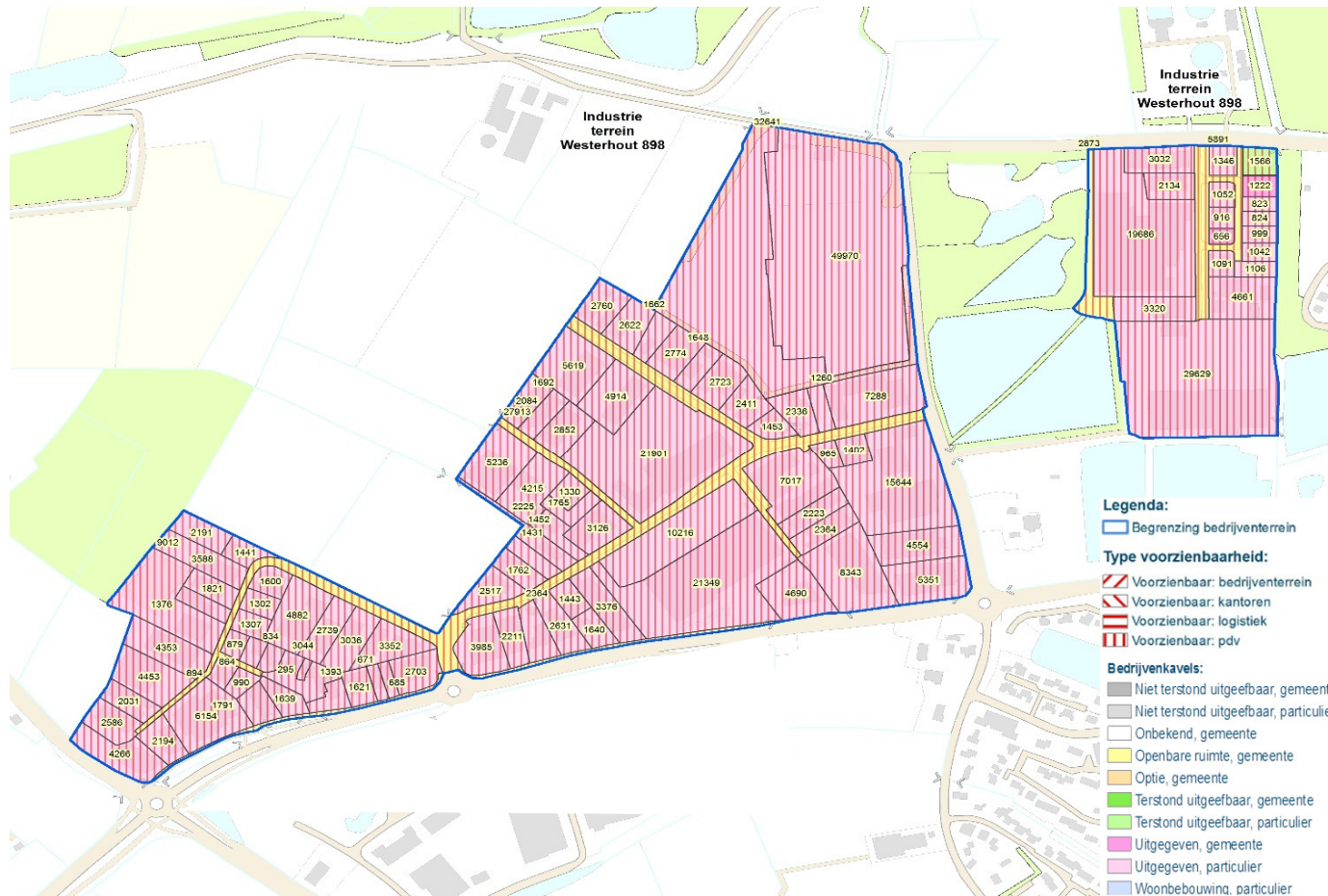
Kavels in de A-zone, blijven volgens afspraak buiten het RPW. In IBIS worden de A en B zones niet onderscheiden, dus verbeelding is indicatief. De omvang van de B-zone bedraagt 1,49 hectare

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?	Niet van toepassing.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet van toepassing.
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.
Conclusie		De bestemming bedrijventerrein blijft behouden. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie ook hoofdstuk PDV.

Druten – Westerhout

18

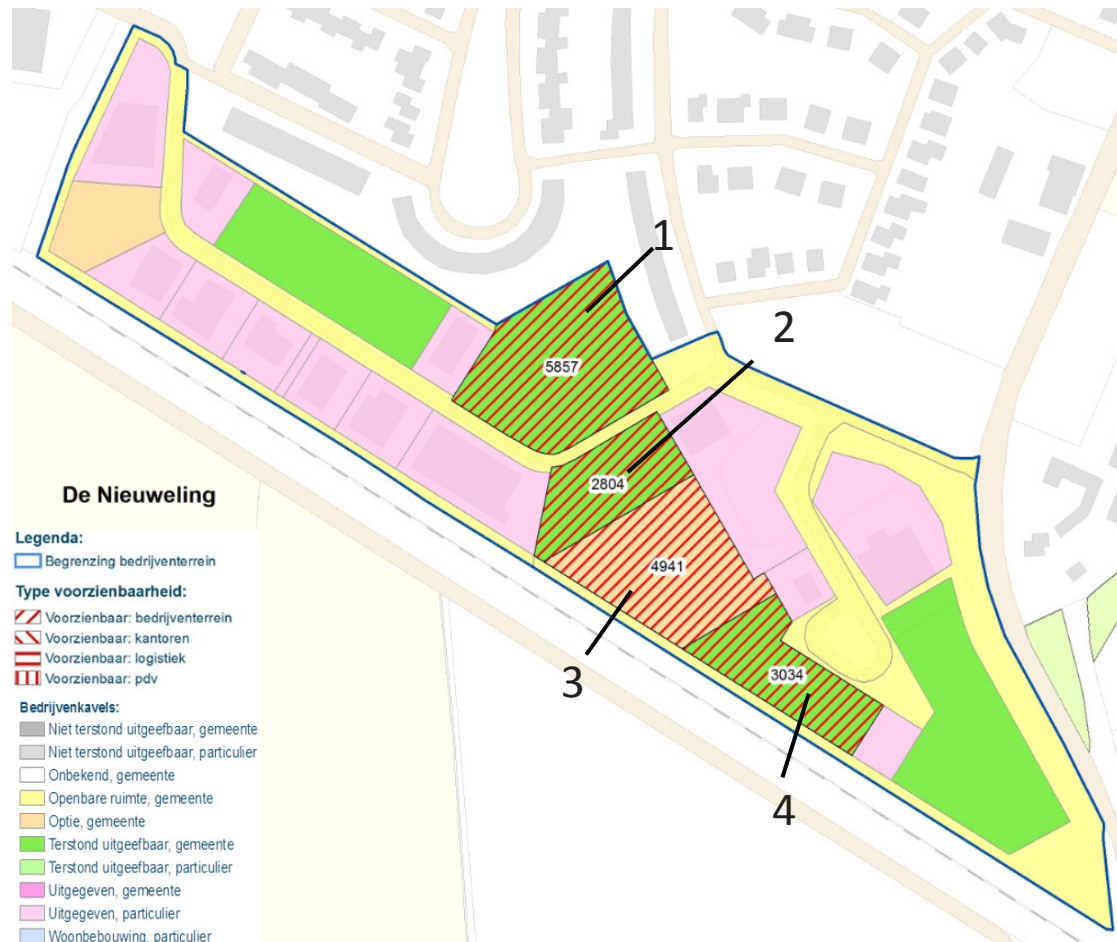


Druten - Westerhout

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. De PDV bestemming wordt wel voorzienbaar gemaakt, zie hiervoor ook het hoofdstuk PDV.
	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?	Niet van toepassing.
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet van toepassing.
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Niet van toepassing.
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

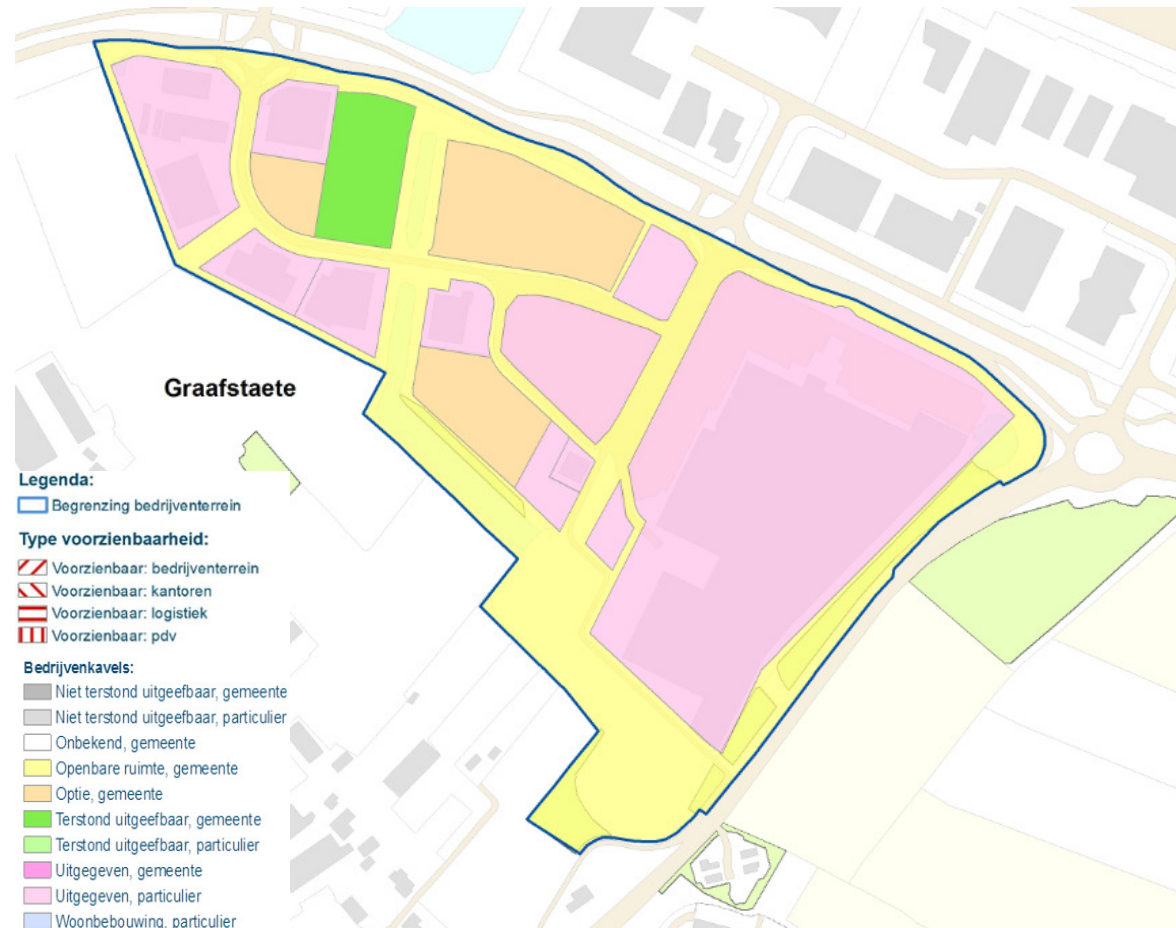
20



Duiven - de Nieuweling

21

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 1,7 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: 0,58 hectare. Een deel van het terrein is bestemd als woonwerkkavels, maar op aangrenzende uitgegeven kavels staan reguliere bedrijfspanden.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels. Voor kavel 1 zou met een groenbestemming een overgangsgebied kunnen vormen tussen de woonwijk en het terrein.
	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. Kavel 3, gelegen onder de hoogspanningsleiding is in optie.
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 incourant door ligging onder hoogspanningsleiding en het minst goed ontsloten aan doodlopende weg.
Conclusie		Kavels 1 t/m 4 voorzienbaar maken (in totaal 4 kavels). Hiermee wordt 1,7 hectare voorzienbaar gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de opgave.



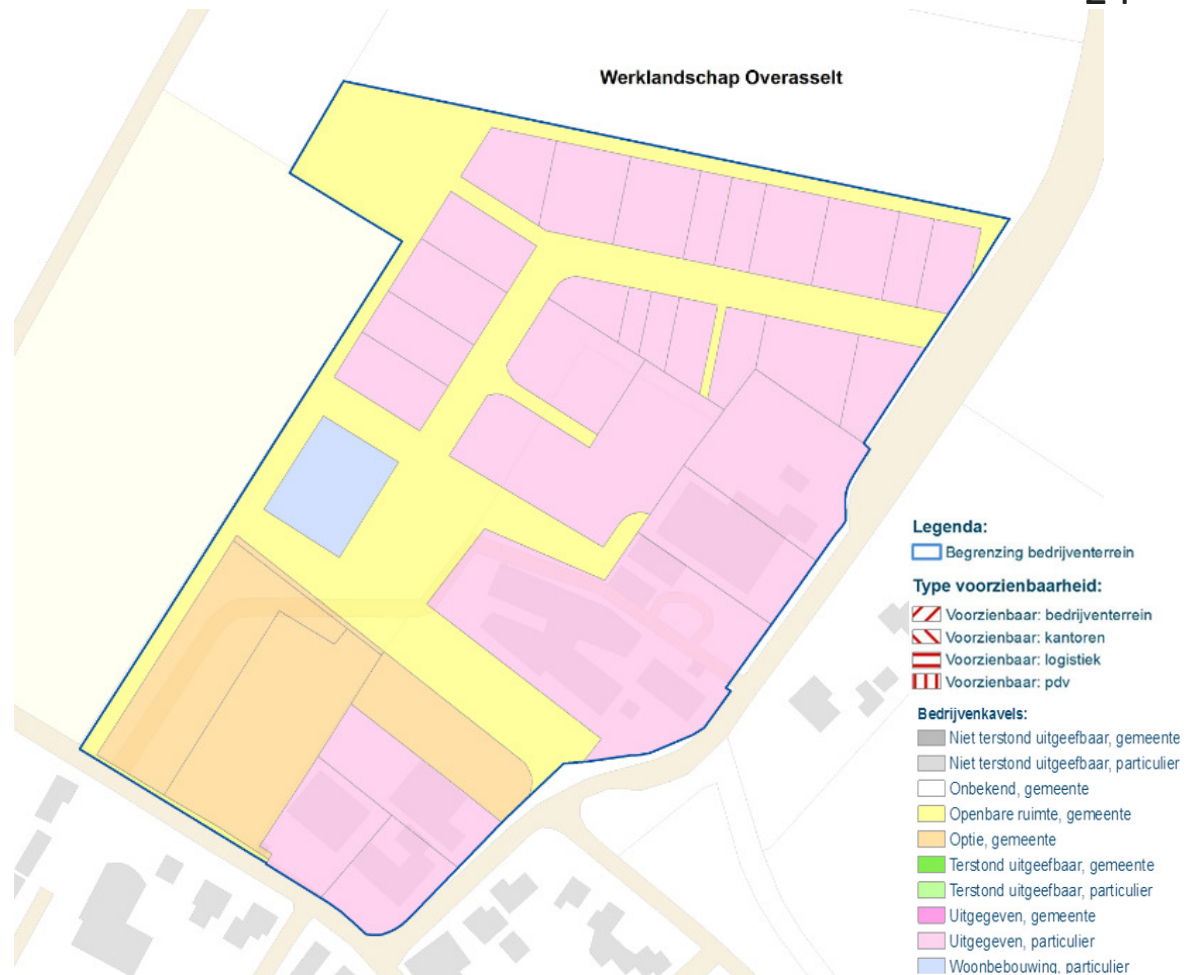
Duiven - Graafstaete

23

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.
Conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Heumen – Werklandschap Overasselt

24

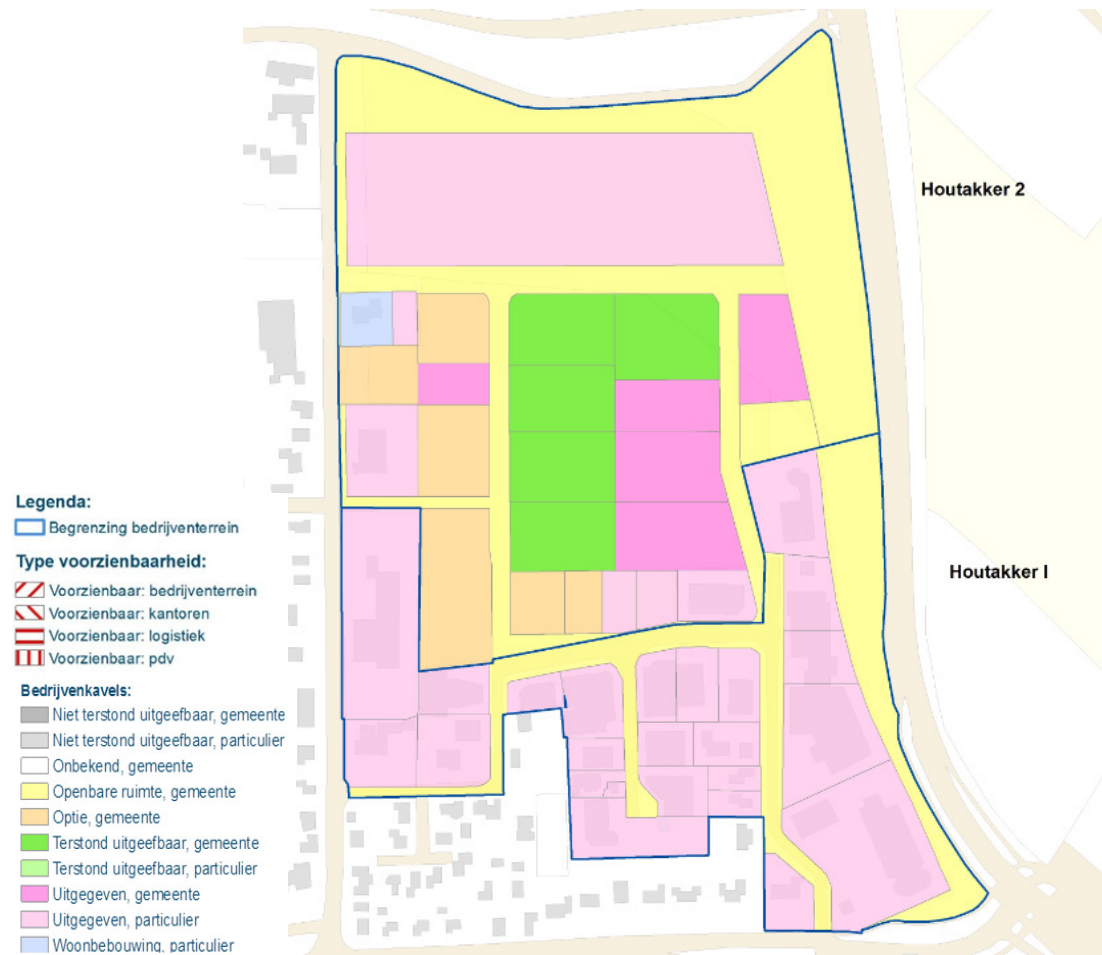


Heumen – Werklandschap Overasselt

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Heumen heeft geen opgave, er hoeft niet voorzienbaar te worden 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?	Niet van toepassing
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet van toepassing
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Niet van toepassing
Conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Lingewaard - Houtakker 2

26

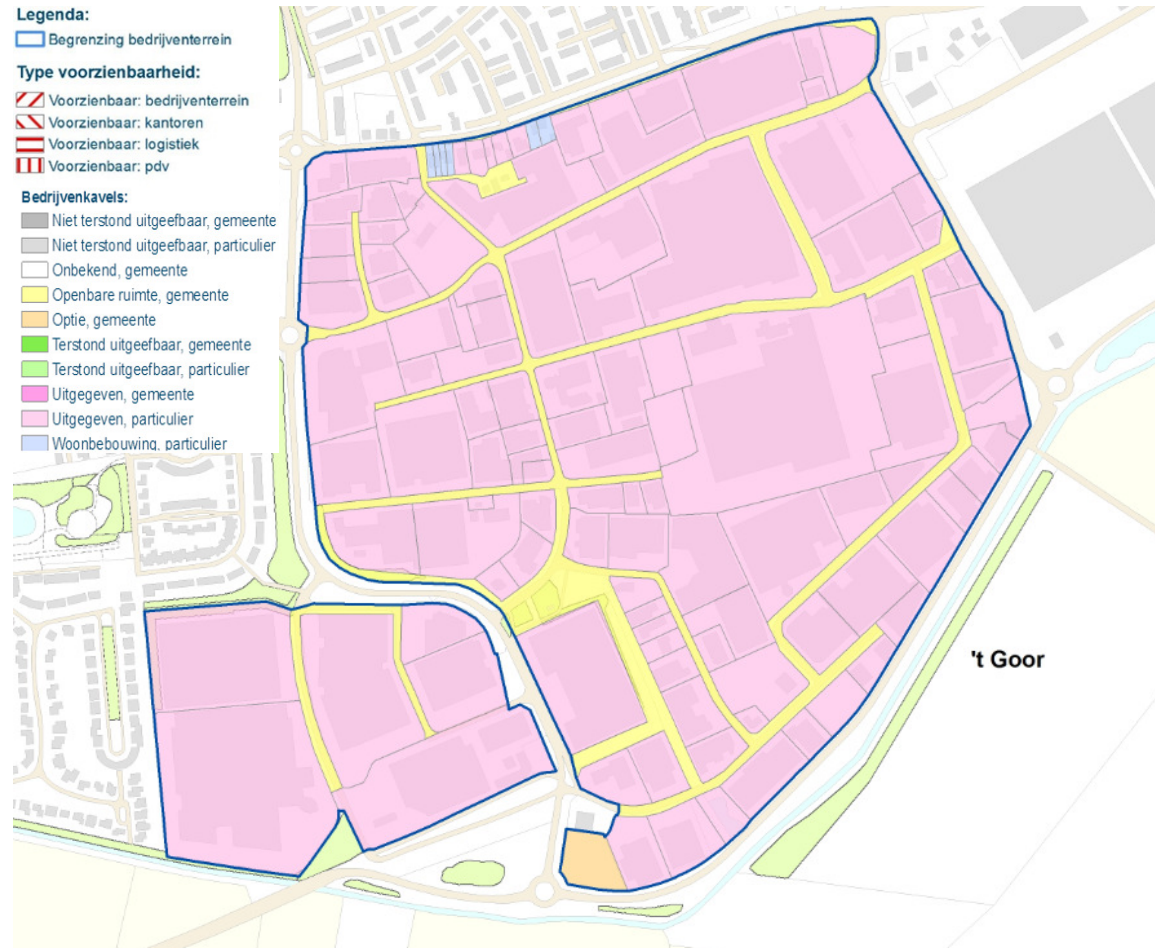


Lingewaard – Houtakker 2

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Lingewaard heeft geen resterende opgave om voorzienbaar te maken. Het resterende aanbod valt binnen de te honoreren voorraad.
	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?	Niet van toepassing
	Zijn er externe factoren die uitgifte bemoeilijken?	Niet van toepassing
Markttechnische beoordeling per terrein en kavels	Is het terrein geschikt voor de beoogde doelgroep?	Niet van toepassing
Conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Montferland -- 't Goor

28

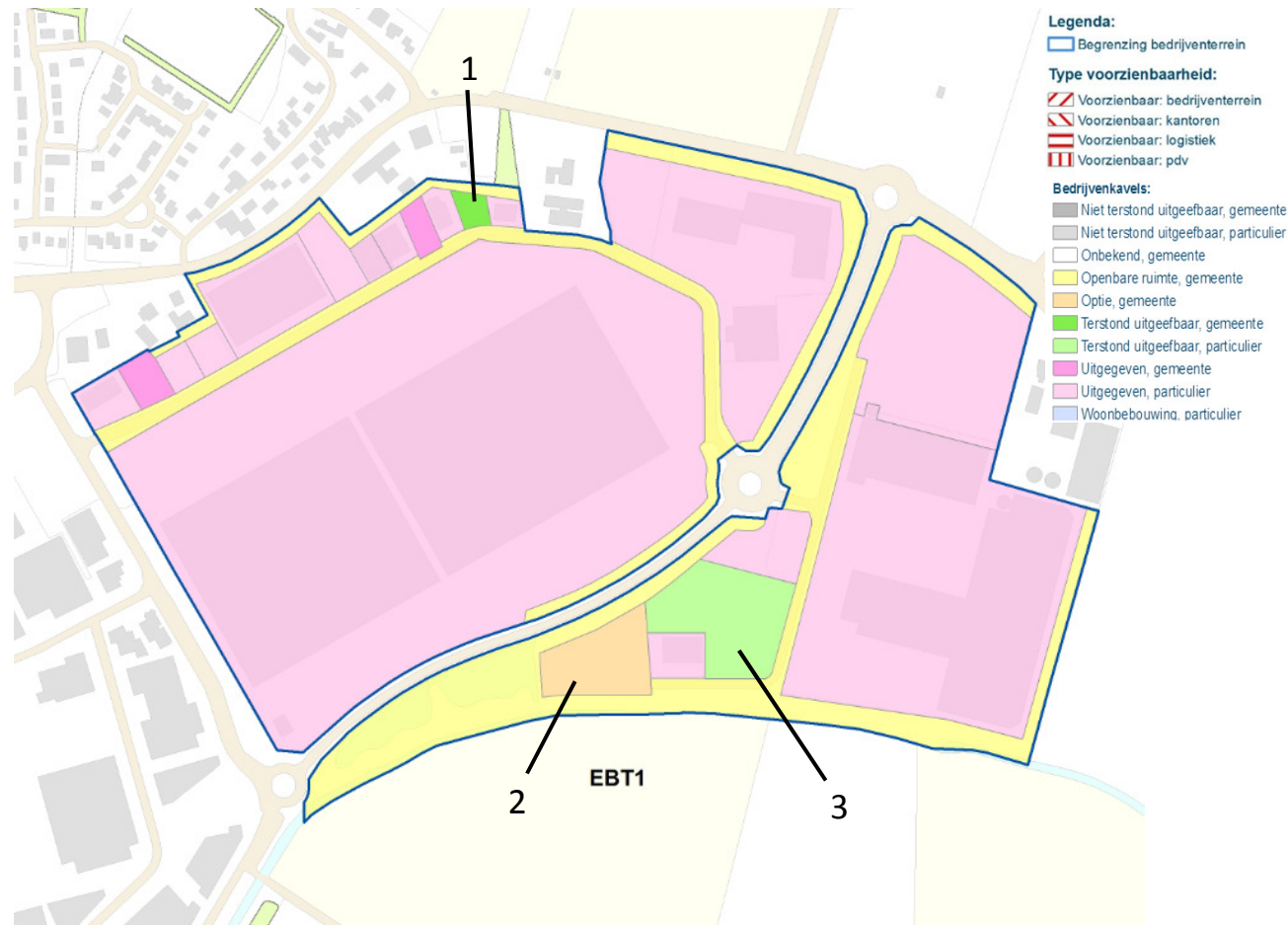


Montferland - 't Goor

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 0,17 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
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

30



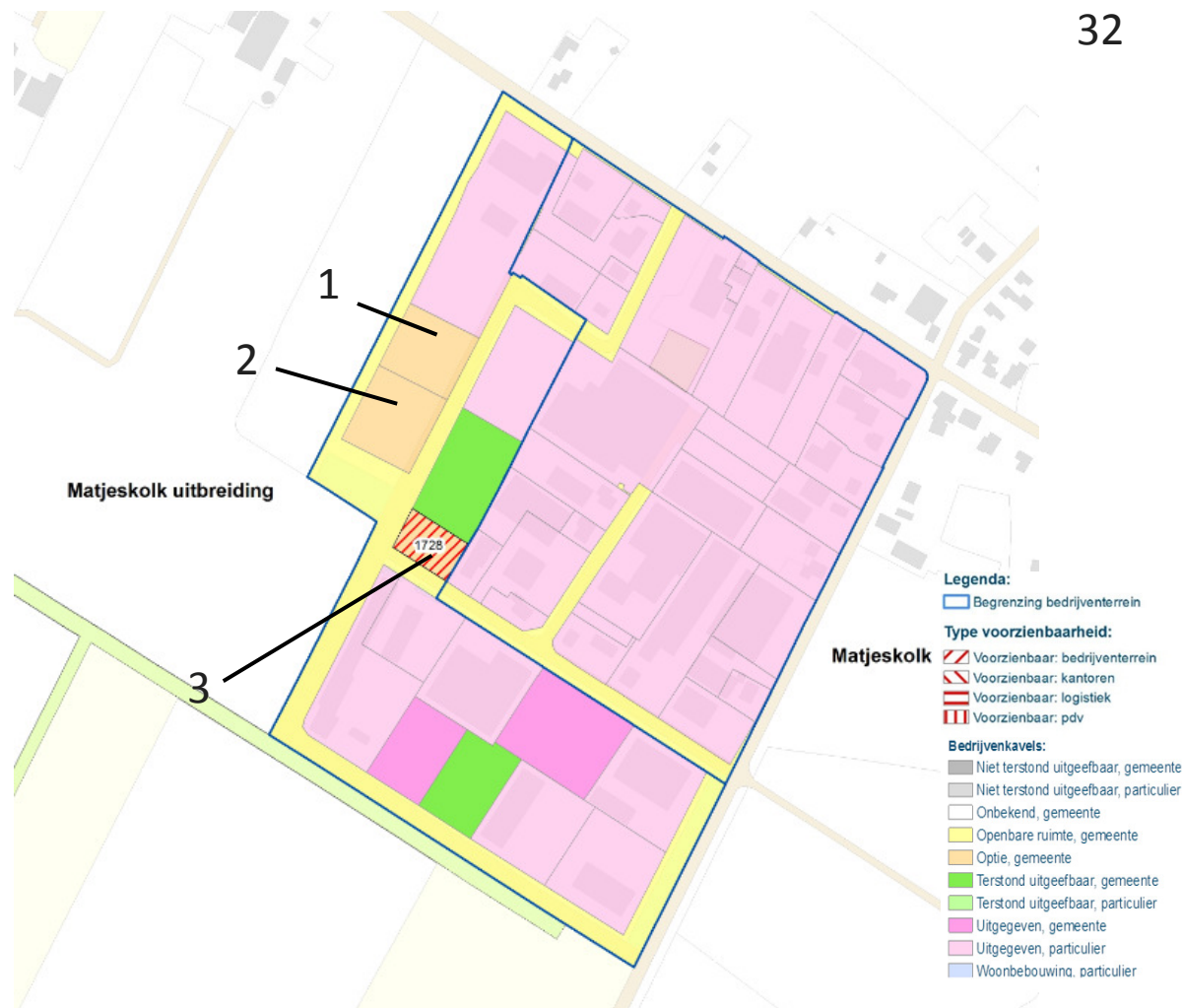
Montferland – EBT1

31

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 0,17 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: 2,69 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. Kavel 1 maximaal milieucategorie 2 en bouwhoogte 10 meter. Kavels 2 en 3 hebben maximale milieucategorie 5.1 en bouwhoogte 18 meter. Kavels 2 en 3 zijn erg ruim bestemd voor een lokaal bedrijventerrein, maar te klein voor bovenregionale (logistieke) bedrijvigheid.
Conclusie		Niet voorzienbaar maken. Terrein heeft marktpotentie en er lijkt ook behoefte gezien recente uitgifte. Advies is wel om mogelijkheden op kavels 2 en 3 in overeenstemming te brengen met doelgroep lokale bedrijvigheid: verlagen maximale bouwhoogte (tot 14 meter) en milieucategorie (tot 4.1).

Montferland – Matjeskolk uitbreiding

32

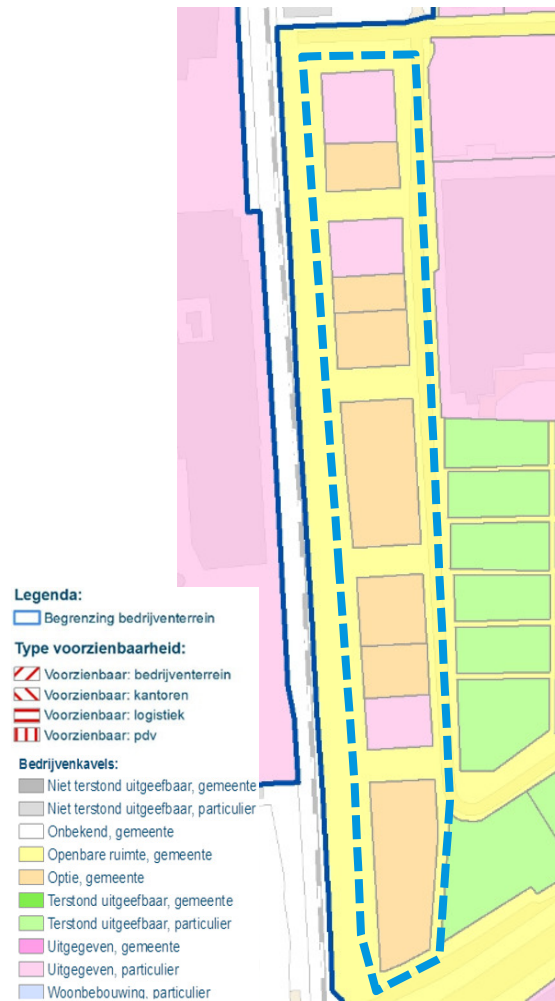


Montferland – Matjeskolk uitbreiding

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Lokale opgave is 0,17 hectare. Dit wordt voorzienbaar gemaakt op dit terrein.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016: 1,41 hectare.
	Is ruimtelijke afronding van het terrein logisch en mogelijk?	Ja, deels (kavels 1 en 2)
	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).
Conclusie		Kavel 3 voorzienbaar maken. Dit is in totaal 0,17 hectare. Hiermee wordt voldaan aan de opgave.

Overbetuwe – De Aam – Spoorallee

34



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 1,83 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 0,5 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.
Conclusie		Geen kavels aanwijzen om voorzienbaar te maken.

Overbetuwe – De Aam – Luxanterrein

36

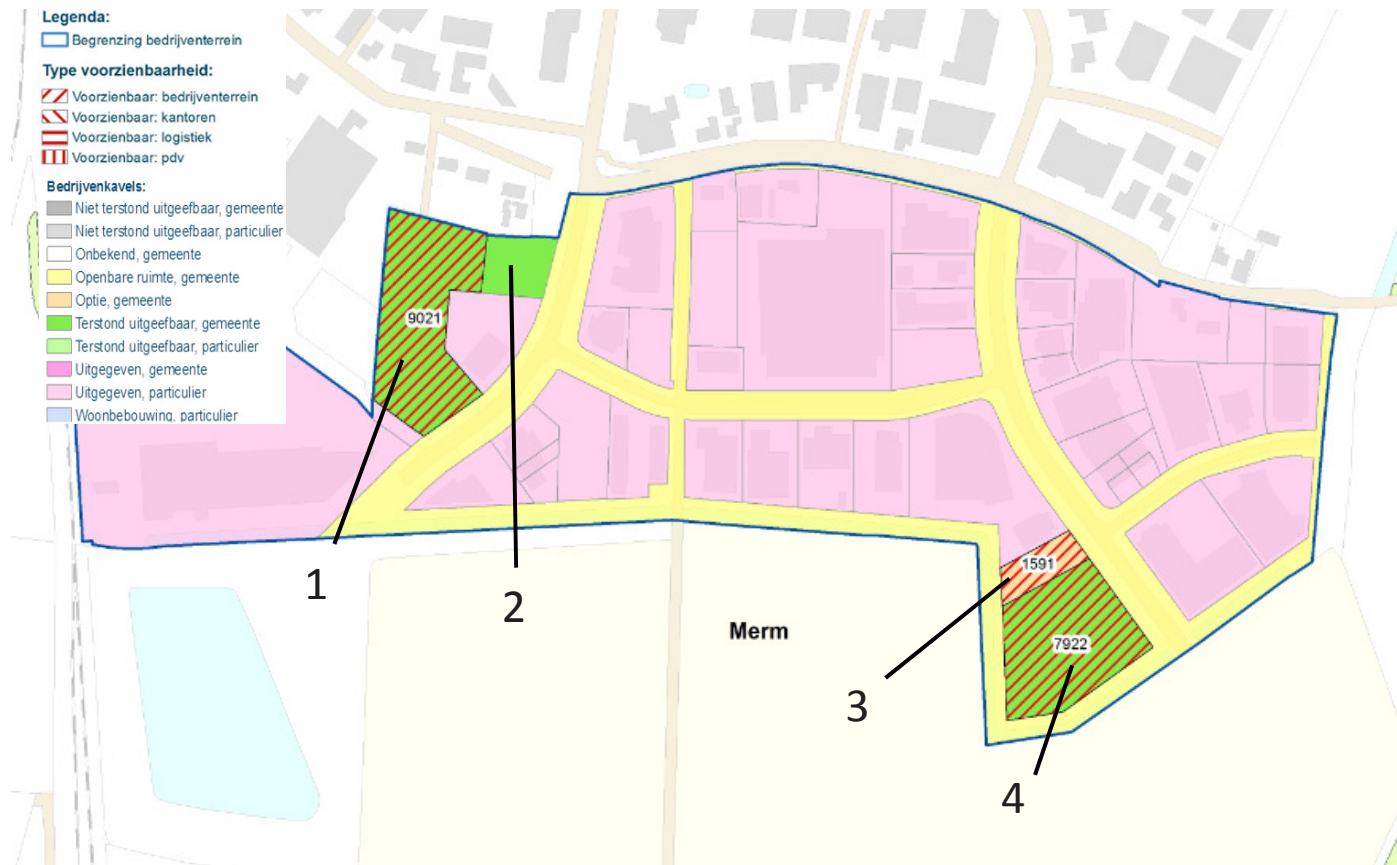


Overbetuwe – De Aam Luxanterrein

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 1,83 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. De kavels worden als uitgeefbaar particulier beschouwd.
	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.
Conclusie		Geen kavels voorzienbaar maken.

Overbetuwe – Merm

38

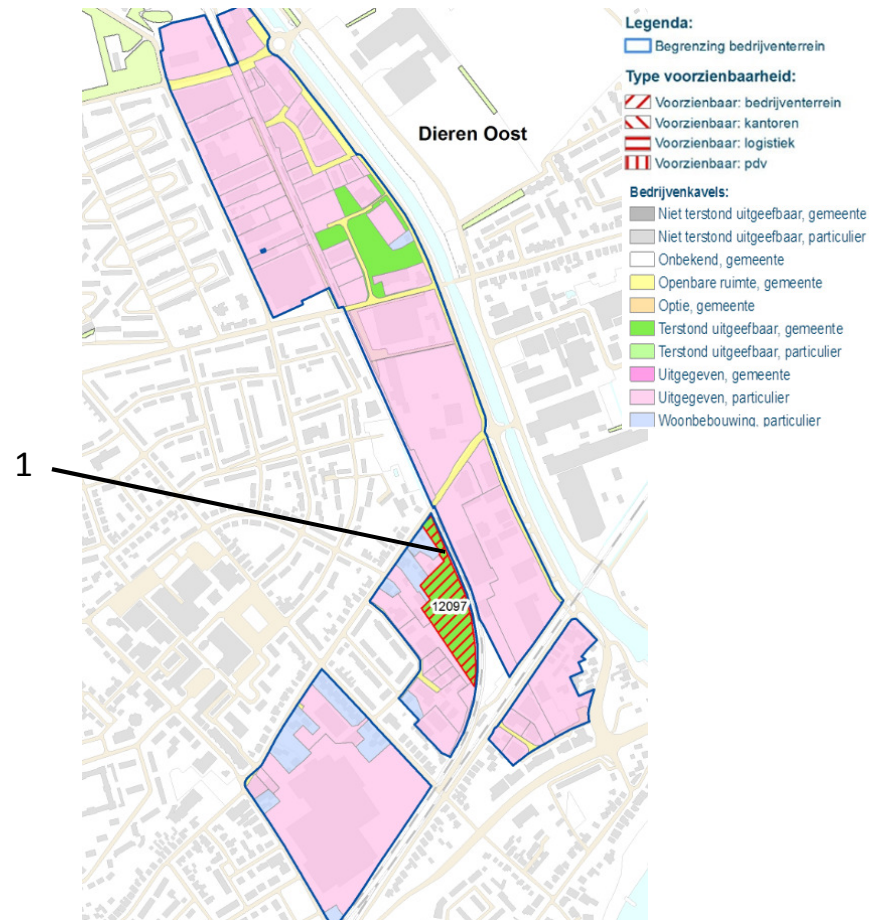


Overbetuwe - Merm

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 1,83 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 1,03 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 deelskavels 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.
Conclusie		3 kavels worden voorzienbaar gemaakt (kavel 1, 2 en 3). Hiermee wordt voldaan aan de opgave. Kavel 2 blijft uitgeefbaar.

Rheden – Dieren oost

40

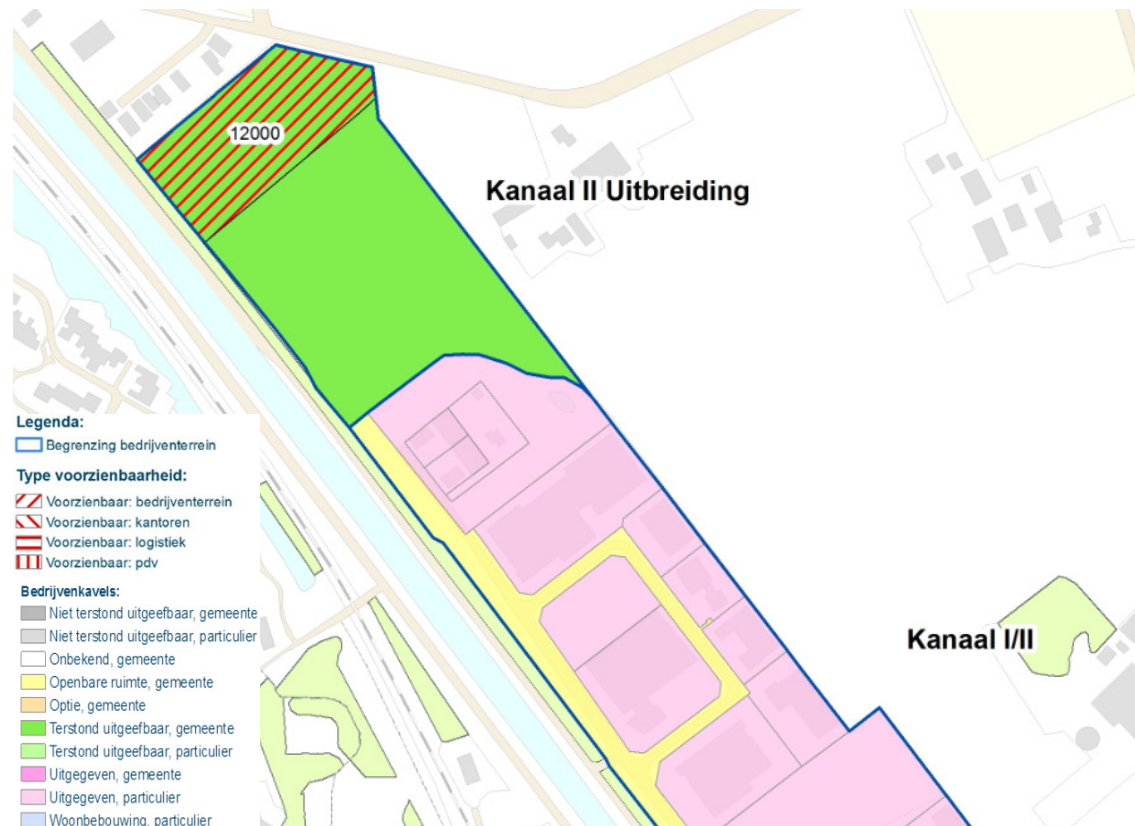


Rheden – Dieren oost

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 1 (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, 1,13 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 1 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 1 erg incourant.
Conclusie		Kavel 1 voorzienbaar maken.

Rheden – Kanaal II uitbreiding

42

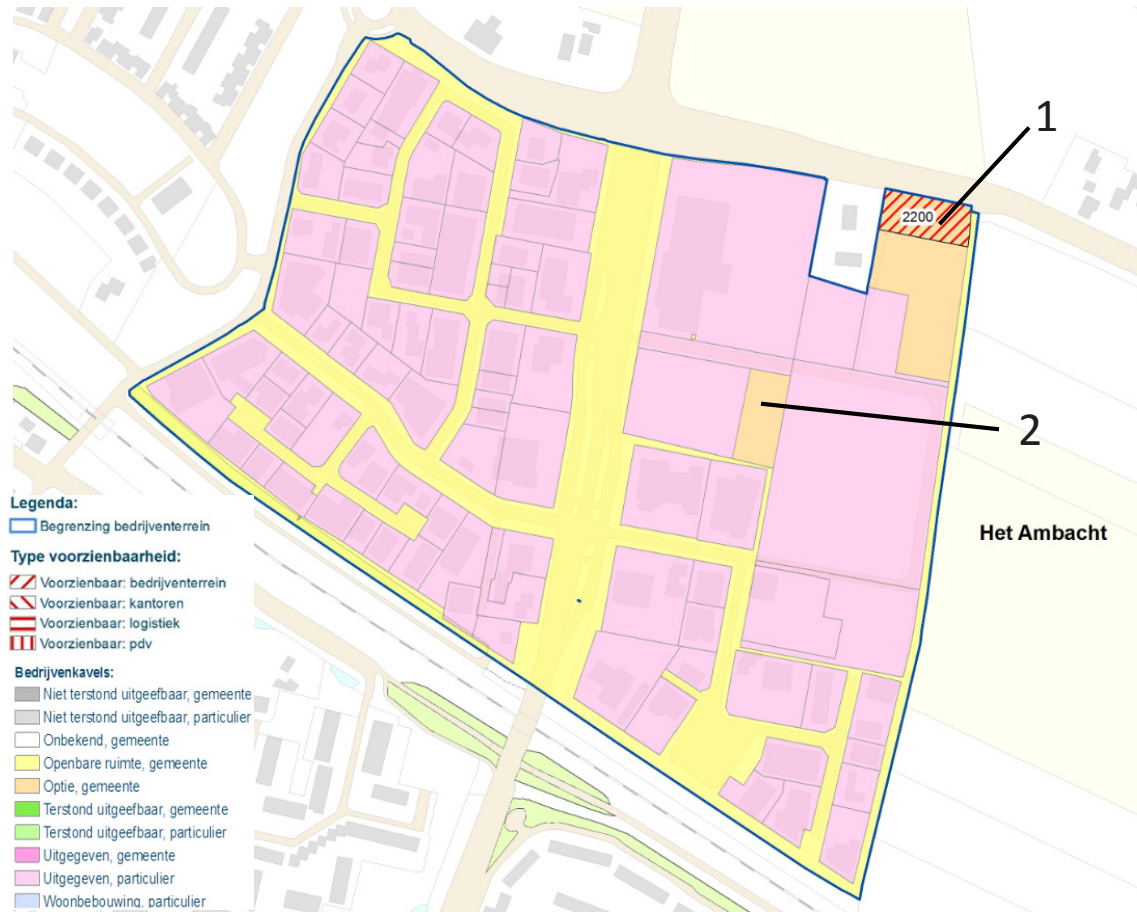


Rheden – Kanaal II uitbreiding

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 (2,41 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 1,20 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 lokale 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.
Conclusie		Gedeelte van uitgeefbare kavel wordt voorzienbaar gemaakt. In totaal gaat het om 1,2 hectare zoals op de verbeelding is ingetekend.

Westervoort – Het Ambacht

44



44

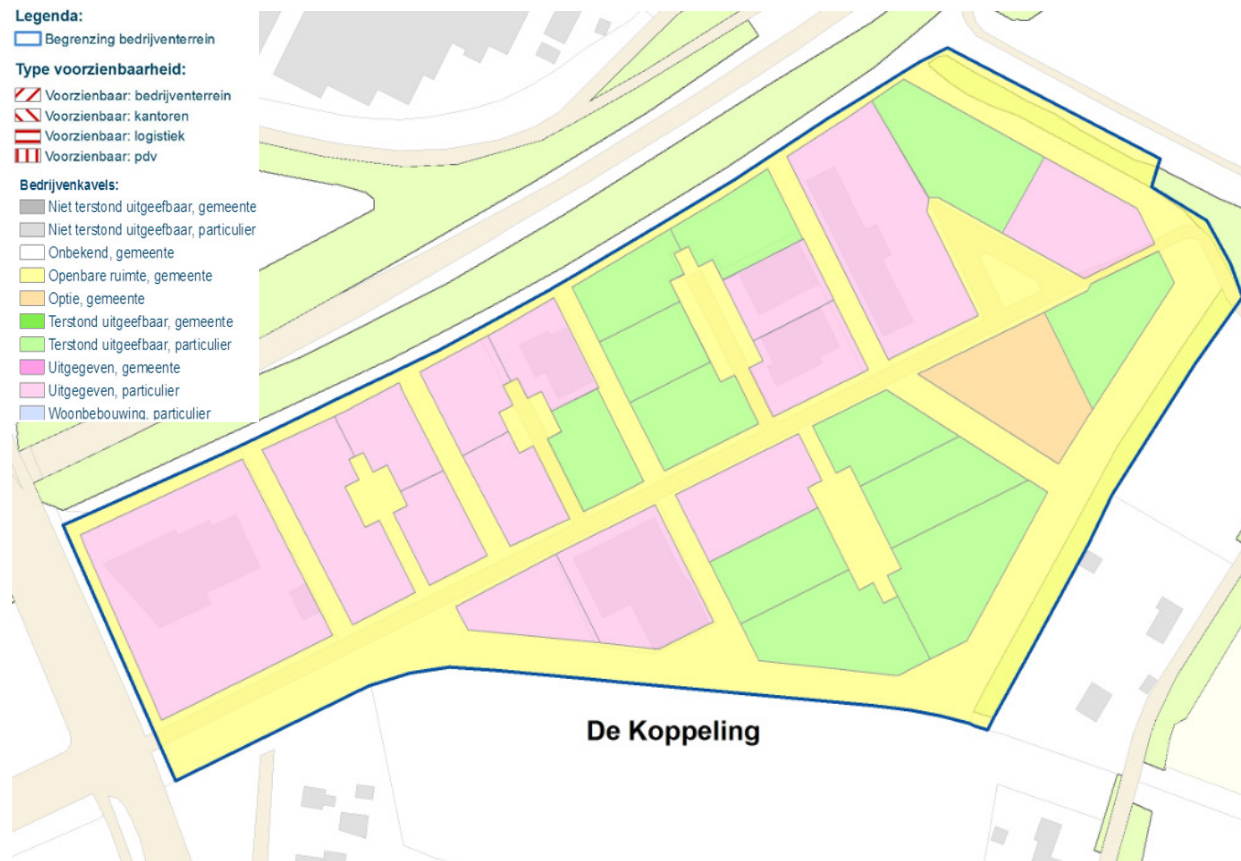
Westervoort – Het Ambacht

45

Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Lokale opgave is 0,22 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: 3,42 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.
Conclusie		Kavel 1 gedeeltelijk voorzienbaar maken. Aan de bovenkant van het kavel 0,22 hectare voorzienbaar maken. Zo wordt aan de opgave voldaan en het terrein ruimtelijk afgerond.

Zevenaar - De Koppeling

46



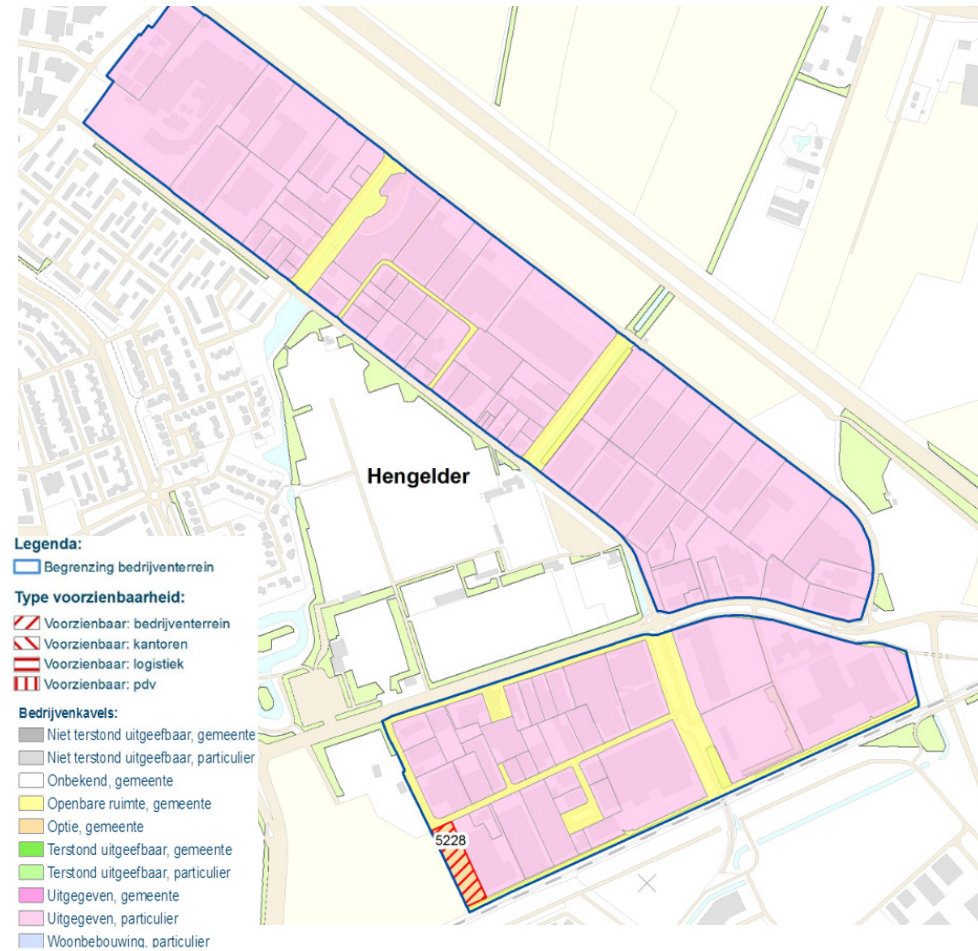
Zevenaar - de Koppeling

47

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.
Conclusie		Geen kavels aanwijzen voor voorzienbaarheid. Uitgeefbare hectares passen binnen de te honoreren lokale voorraad.

Zevenaar - Hengelder

48



Zevenaar - Hengelder

49

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 dan het naastgelegen bedrijf (voor uitbreiding bijvoorbeeld).
Conclusie		Het enige nog uitgeefbare kavel aanwijzen voor het creëren van voorzienbaarheid. Daarnaast wordt op een deel van Hengelder ook de onbenutte plancapaciteit aan PDV voorzienbaar gemaakt, zie voor nadere toelichting hoofdstuk PDV.

Bedrijventerreinen: regionale terreinen

Voorzienbaarheid bedrijventerreinen

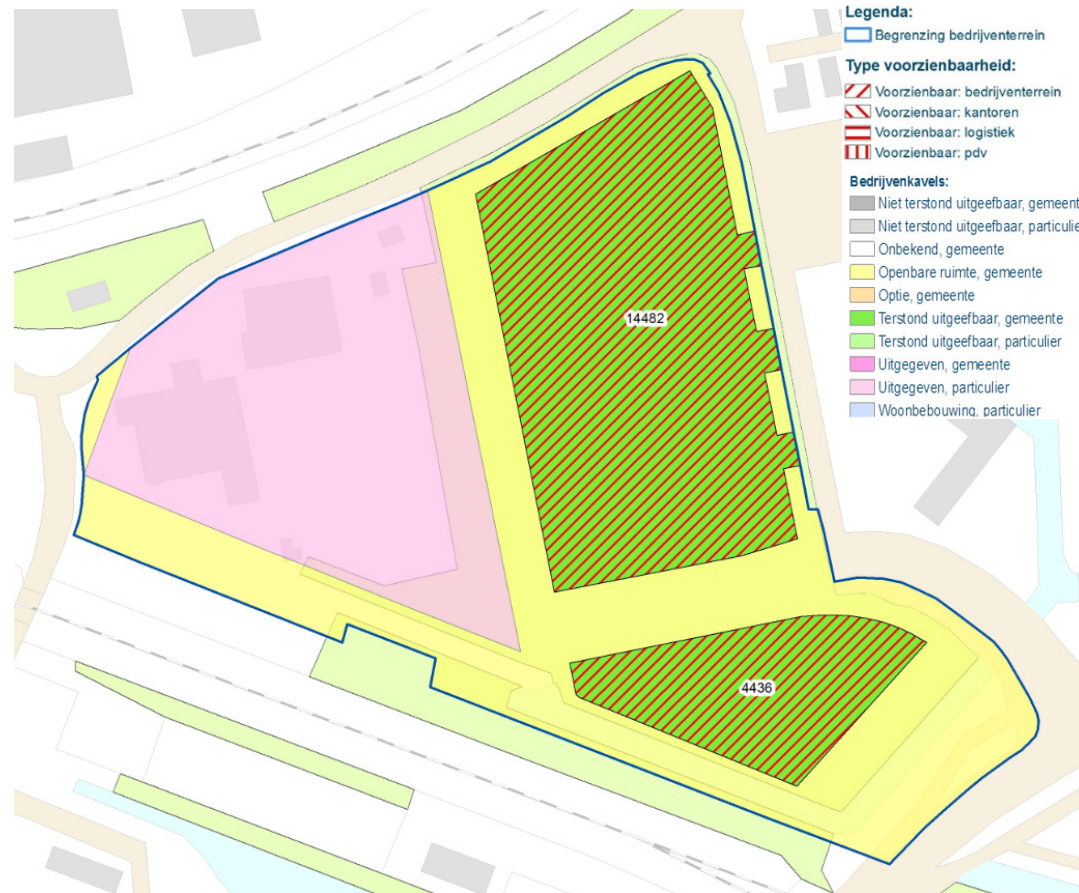
Totaaloverzicht: voorzienbaar te maken regionale bedrijventerreinen

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 (IBIS provincie peildatum 15 april 2019)	<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	0,48 Merwedeterrein 0,0 Het Broek 0,48	0,48	0,48
Beuningen	8,5	0	8,5 Schoenaker 8,5	6,85 0,47 gemeente 6,38 particulier	6,85	6,85
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: 8,61 6,31 gemeente 2,30 particulier Pannenhuis: 2,74	11,35	11,35
Zevenaar	49,6	20	29,6 7Poort 29,6	7poort: 41,19	21,19 + 20 logistiek	21,19 + 20 logistiek
Totaal	93	20*	73	65,07	45,07 + 20 logistiek	45,07 + 20 logistiek

* Deze 20 hectare wordt specifiek bestemd voor XXL logistiek, conform de definitie 'voorzienbaar logistiek'.

Conclusies regionale opgave

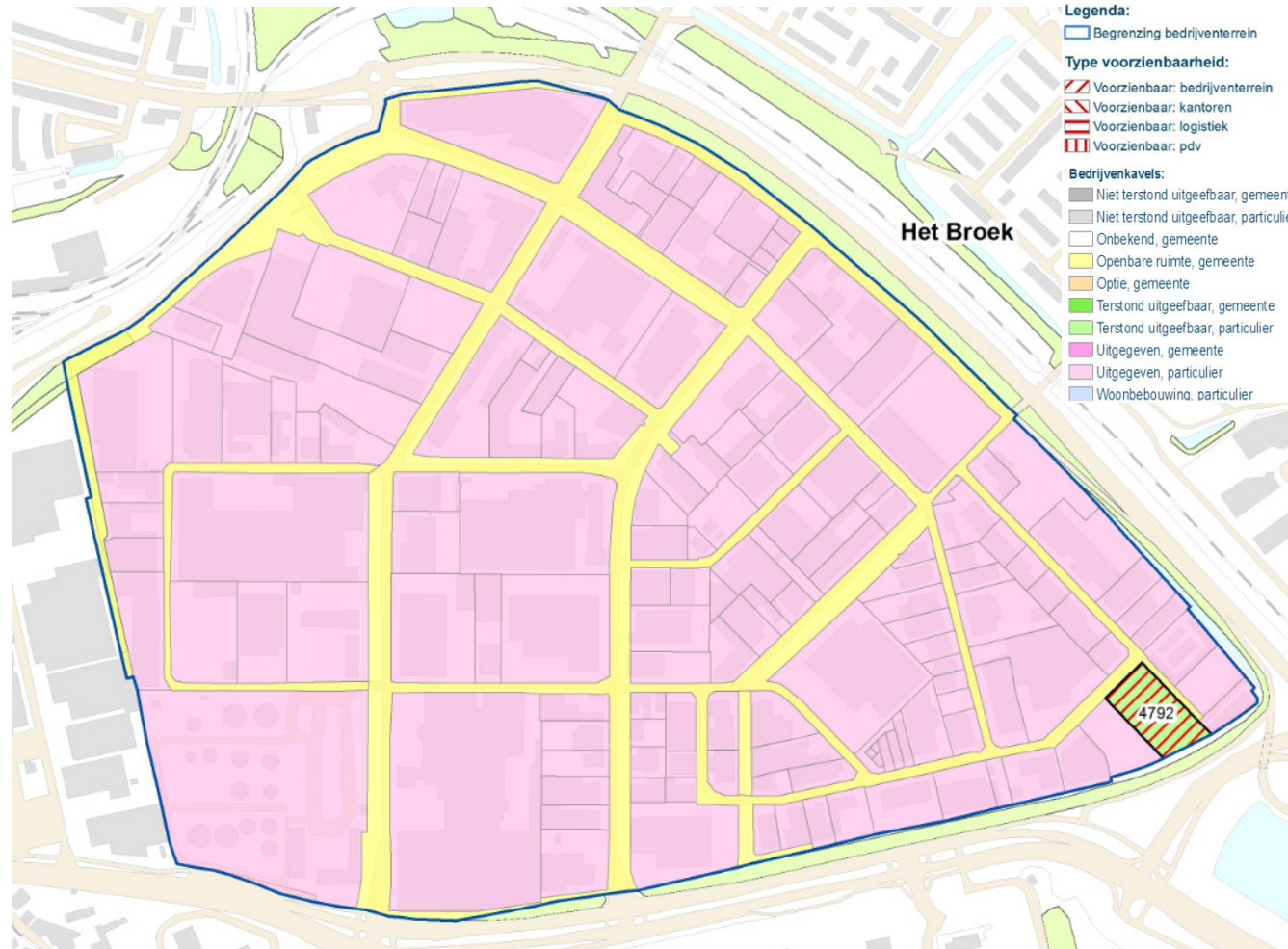
- In totaal wordt 45,07 hectare bedrijventerrein op regionale terreinen voorzienbaar gemaakt. Voor deze kavels wordt de algemene bedrijfsbestemming geschrapt, conform de definitie 'voorzienbaar bedrijventerrein'.
- Daarnaast wordt 20 hectare voorzienbaar gemaakt voor logistiek op bedrijventerrein 7Poort. Deze kavels worden specifiek bestemd voor XXL logistiek, conform de definitie 'voorzienbaar logistiek'.
- Het gaat om kavels op zeven bedrijventerreinen in vijf gemeenten:
 - Arnhem: Merwedeterrein en Het Broek
 - Beuningen: Schoenaker
 - Duiven: Seingraaf
 - Lingewaard: Agropark en Pannenhuis
 - Zevenaar: 7poort
- Op de kaarten hierna wordt per terrein inzichtelijk gemaakt op welke specifieke kavels per terrein de bedrijfsbestemming voorzienbaar zal worden gemaakt.



Arnhem – Merwedeterrein

54

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. Kavels zijn door gemeente Arnhem al als 'voorzienbaar' in IBIS geregistreerd dus staan daarin niet meer als uitgeefbaar. Volgens ruimtelijke plannen heeft het wel nog een bedrijfsbestemming.
	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.
Conclusie		Alle kavels die nog niet uitgegeven zijn voorzienbaar maken.



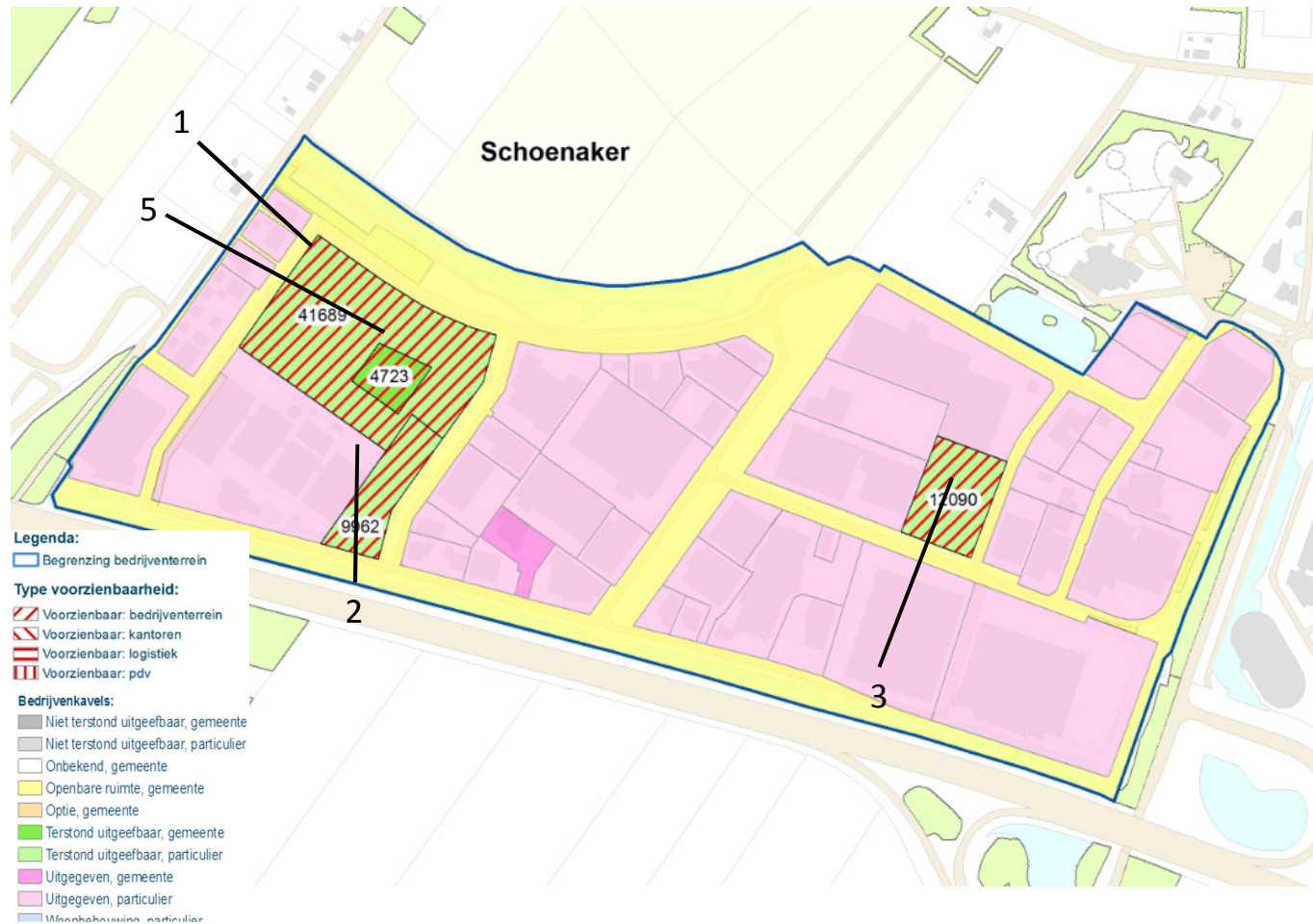
Arnhem – Het Broek

56

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.
Conclusie		De enige nog beschikbare kavel voorzienbaar maken.

Beuningen – Schoenaker

57



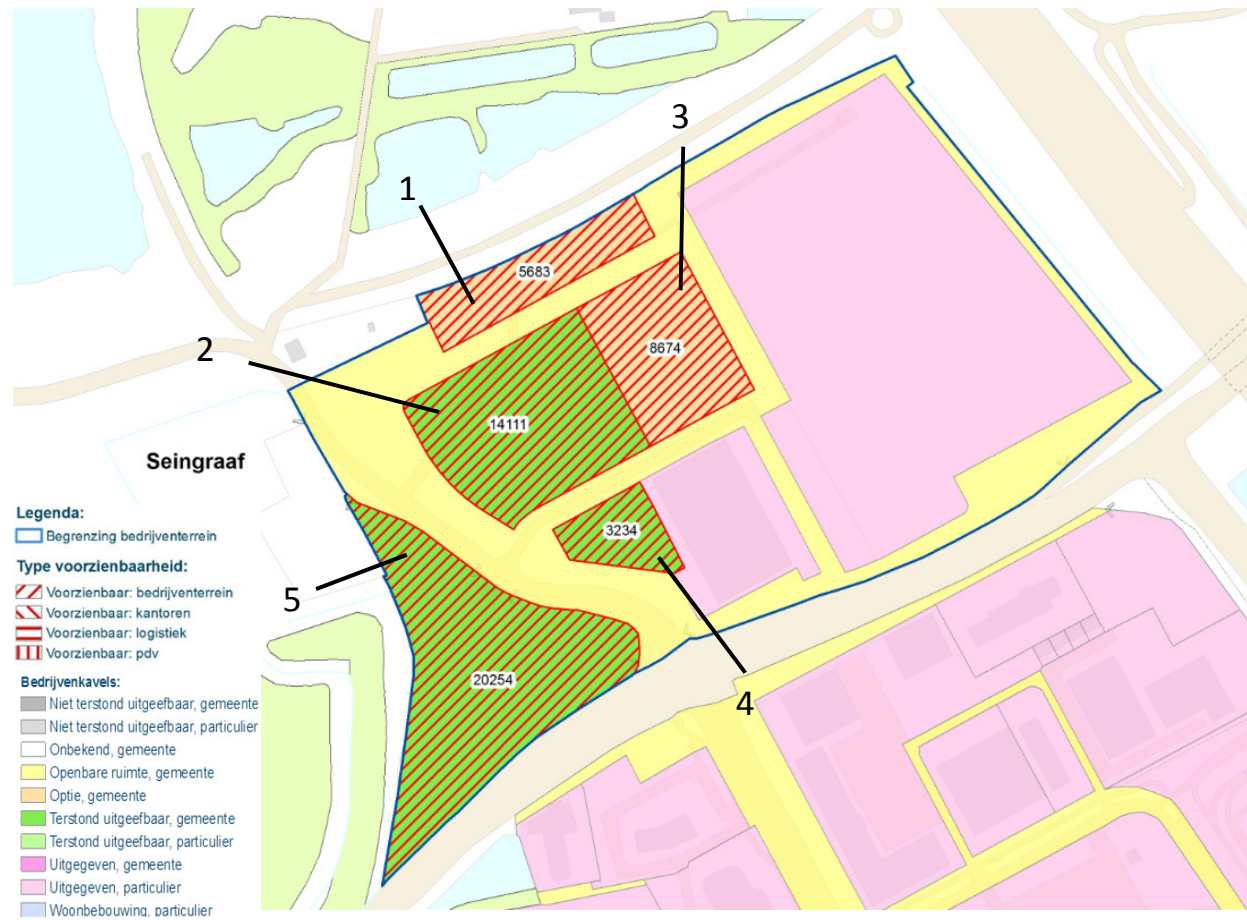
Beuningen – Schoenaker

58

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: 0,84 hectare. 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 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 3 is in omvang ook geschikt voor lokale bedrijvigheid.
Conclusie		Alle kavels voorzienbaar maken. Behoeft 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

59

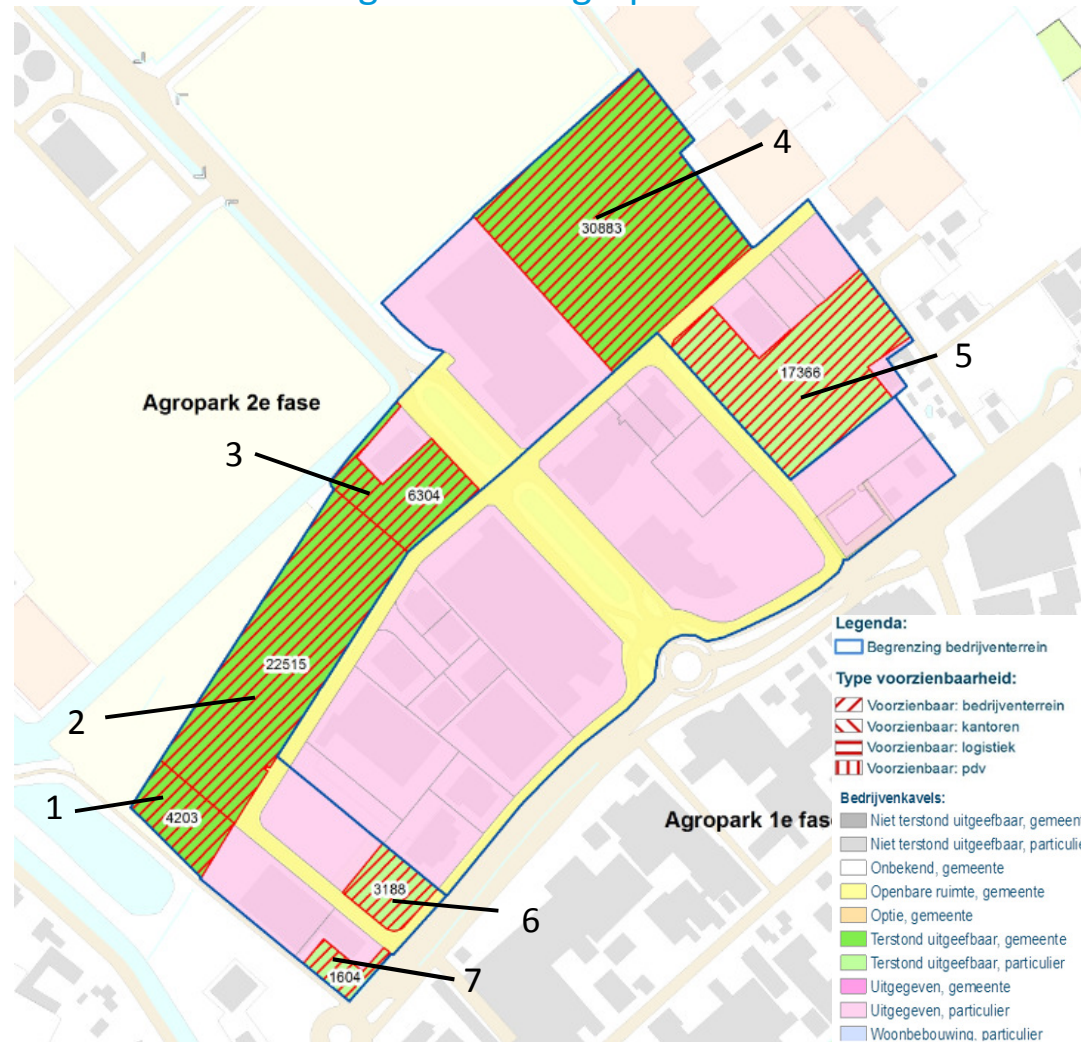


Duiven – Seingraaf

60

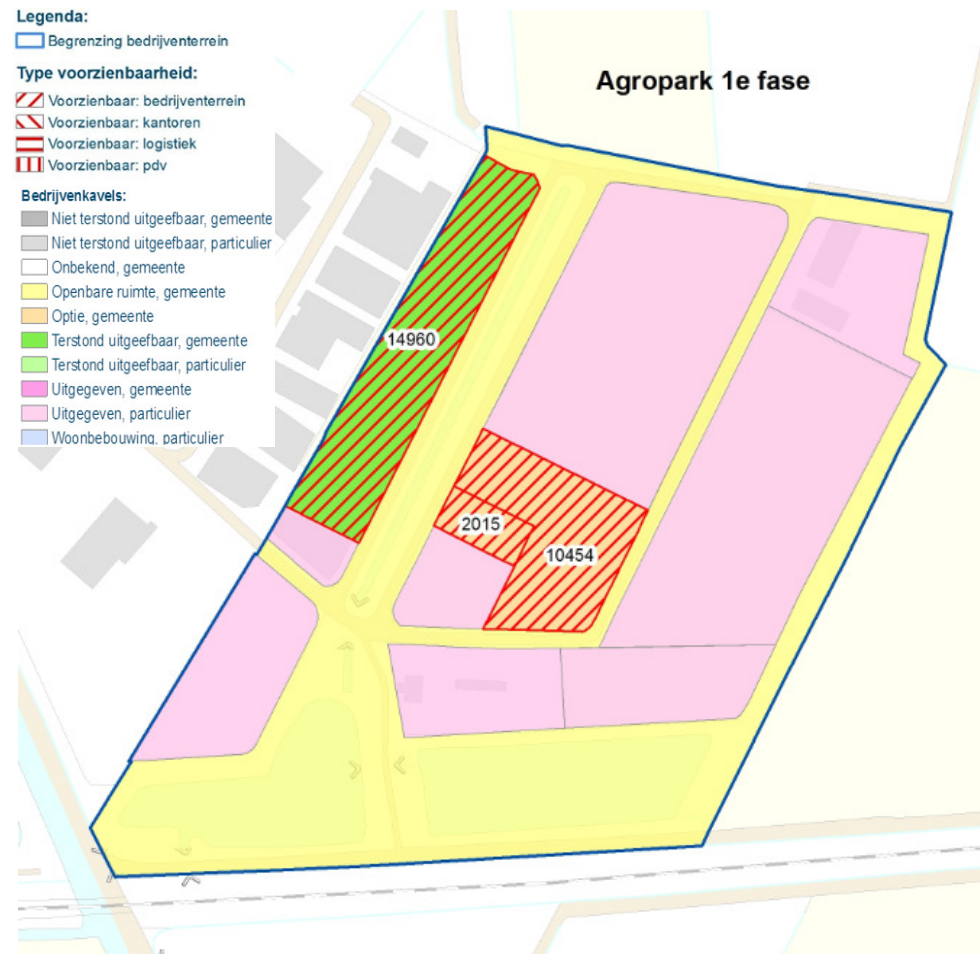
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave voor (boven)regionale terreinen voor de gemeente is 11,2 hectare. In totaal is nog circa 5 hectare uitgeefbaar en Seingraaf is het 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 15 april 2019: 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.
Conclusie		Alle nog uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.

Lingewaard – Agropark



Lingewaard – Agropark

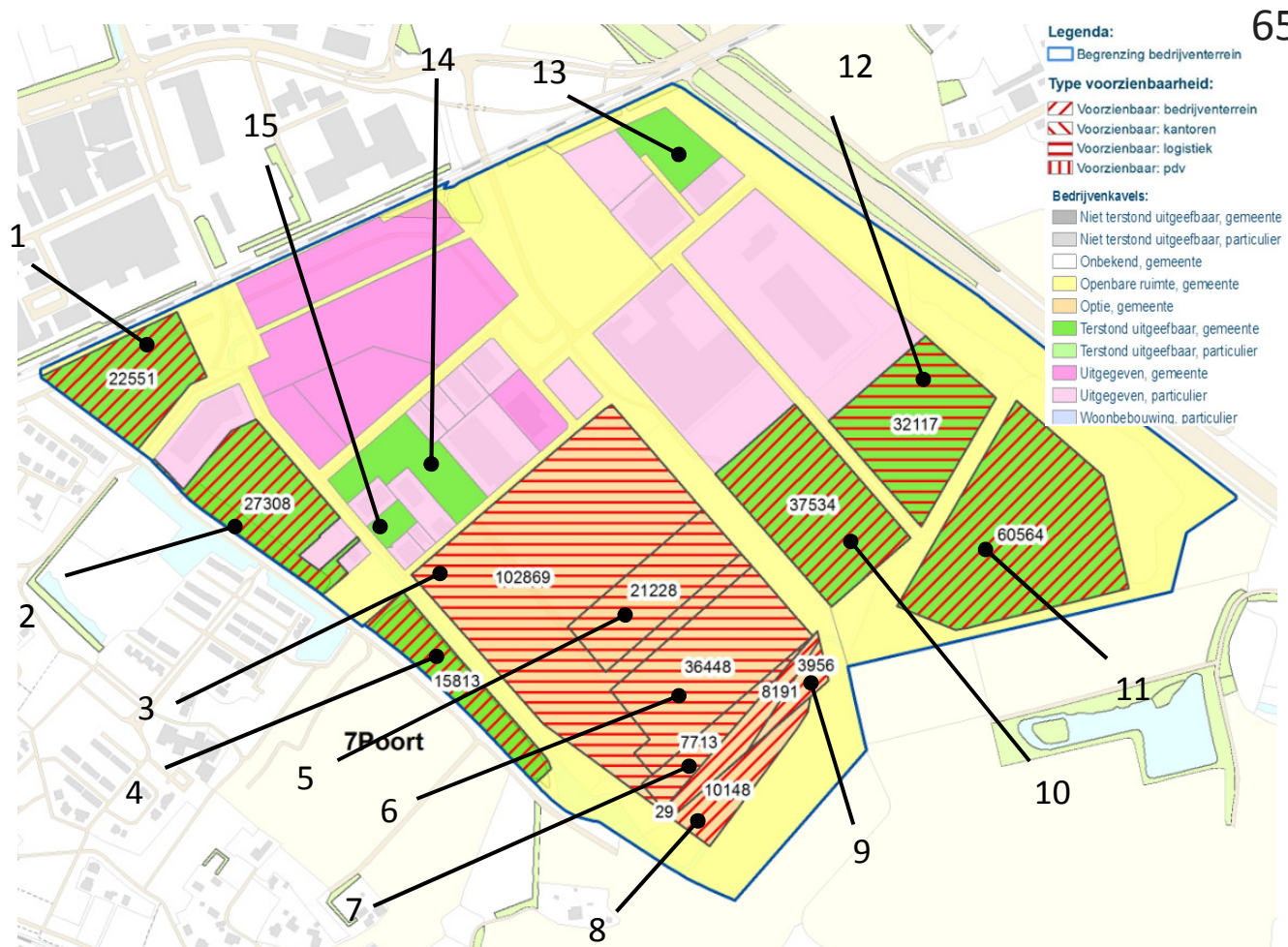
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave is gelijk aan het totale aanbod. Dit betekent dat alle kavels als voorzienbaar zullen worden aangewezen door de gemeente.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Uitgifte sinds 2016 is 0,61 hectare (1 ^e en 2 ^e fase). 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.
Conclusie		Alle uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.



Lingewaard – Pannenhuis

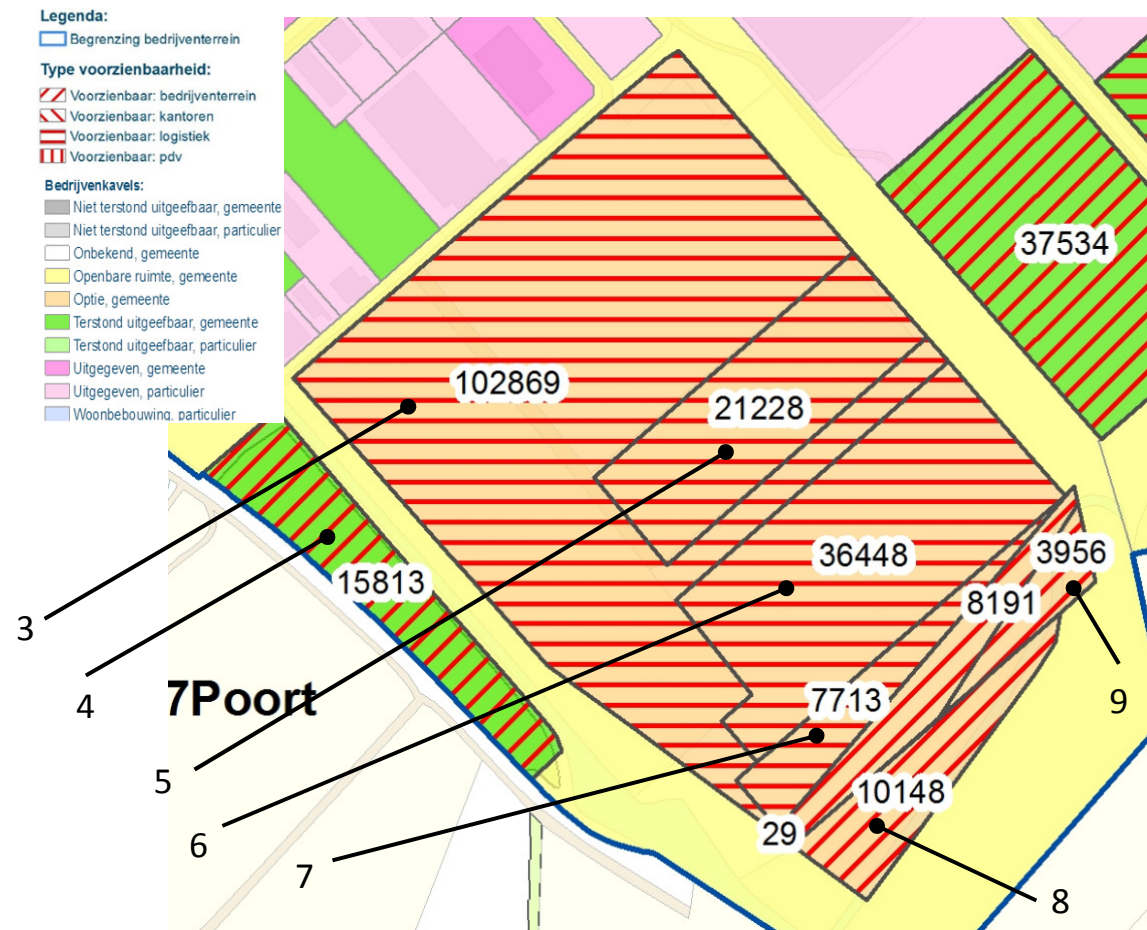
Thema	Uitgangspunt	Beschrijving/beoordeling Stec Groep
Inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve keuzes	Voldoet de totale opgave aan de taakstelling uit het RPW?	Opgave is gelijk aan het totale aanbod. Dit betekent dat alle kavels als voorzienbaar zullen worden aangewezen door de gemeente.
	Wordt voorzienbaarheid gecreëerd op de locatie die het minst aansluit bij de historische behoefte/marktvraag?	Er is vooral tussen januari en april 2019 veel uitgegeven (6,27 hectare). 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.
Conclusie		Alle uitgeefbare kavels voorzienbaar maken.

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



Zevenaar – 7Poort detailkaart

66



Zevenaar - 7Poort

67

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 41,19-20=21,19 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: 8,94 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.
Conclusie		<p>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.</p> <p>Voorstel voor creëren voorzienbaarheid en voorzienbaarheid voor XXL logistiek voor 7Poort is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kavels 1,2 en 4 : kavels zijn niet geschikt voor doelgroep grootschalige logistiek. Voorzienbaar maken voor bedrijventerrein • 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</i> kavels 5 en 6 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: 'voorzienbaarheid bedrijventerrein' • 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

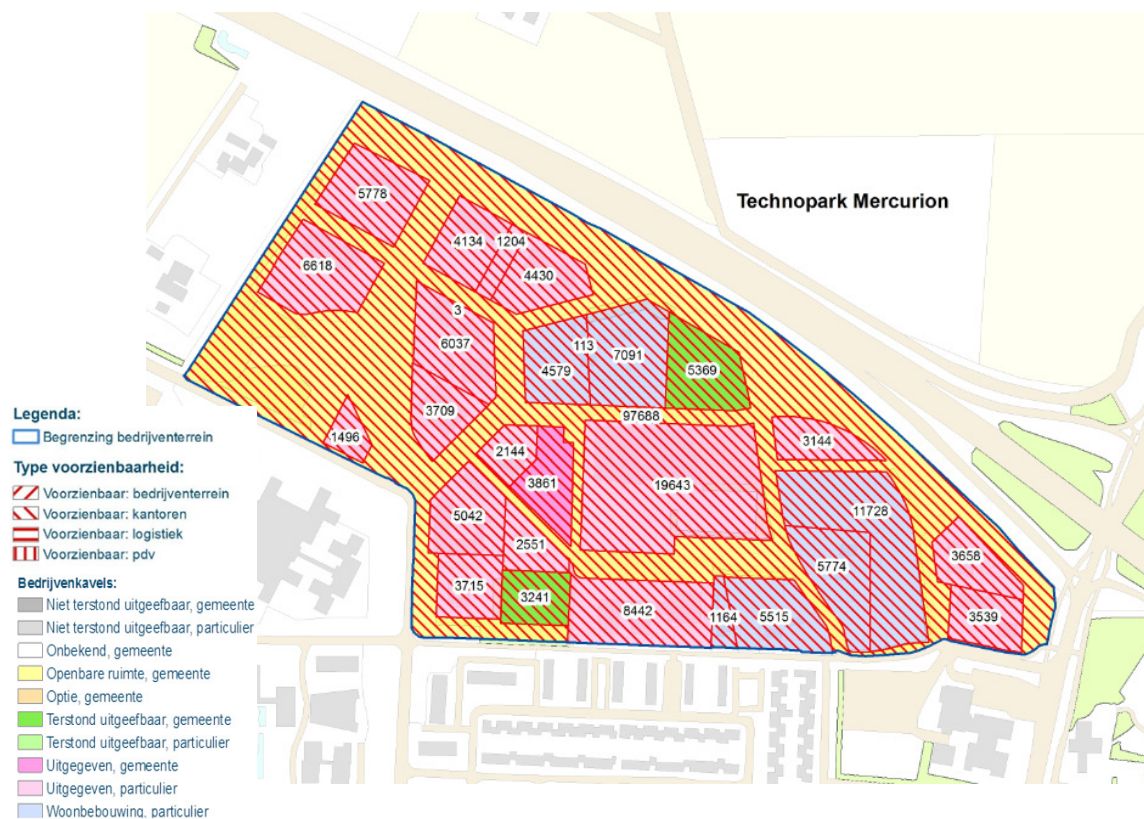
Gemeente	Opgave volgens RPW	Locatie(s)
Arnhem	5.000-10.000 m ² behouden	IJsseloord II
Zevenaar	Functie volledig voorzienbaar maken	Mercurion

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

Zevenaar – Mercurion

70

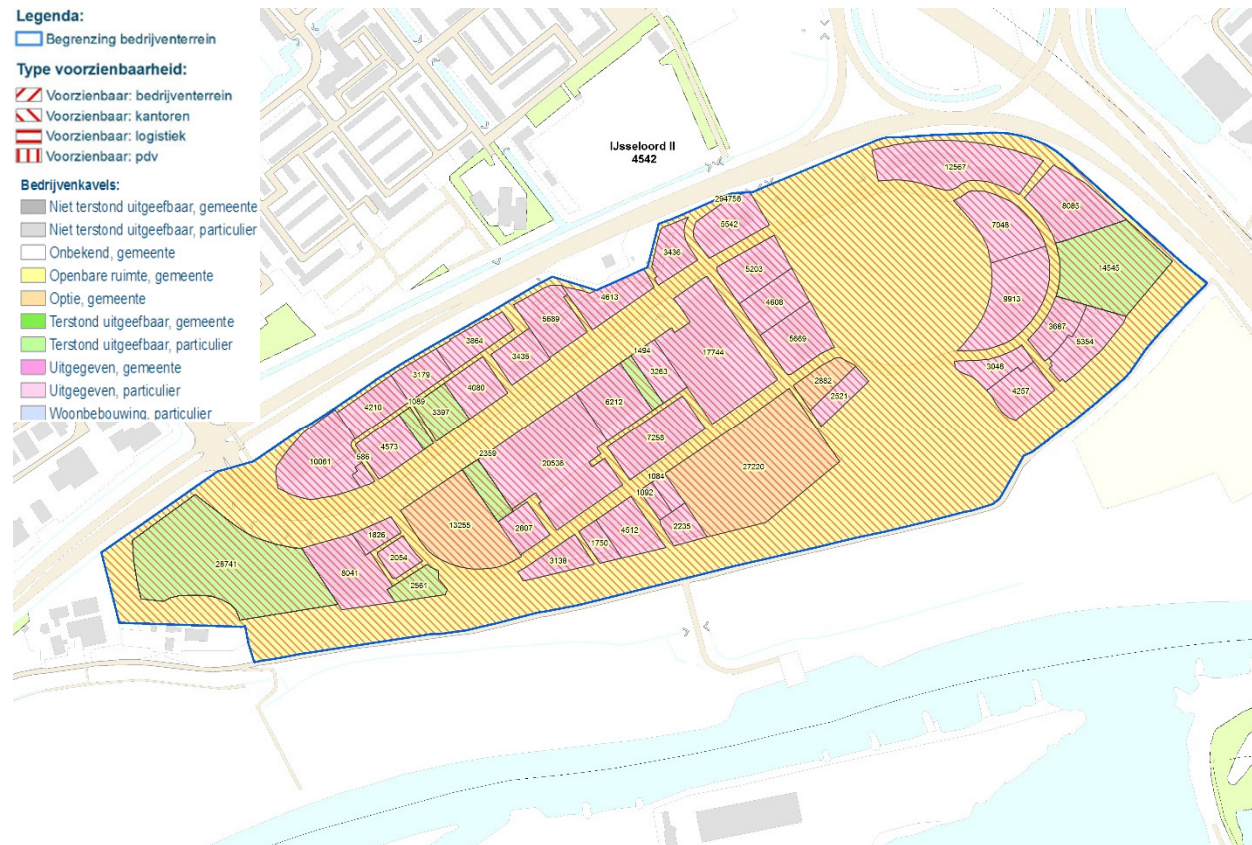
Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren



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.
Conclusie		Onbenutte plancapaciteit voor kantoren voorzienbaar maken.

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit kantoren



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: 6,35 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.
Conclusie		Hele terrein voorzienbaar maken voor wat betreft de onbenutte plancapaciteit.

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV)

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit

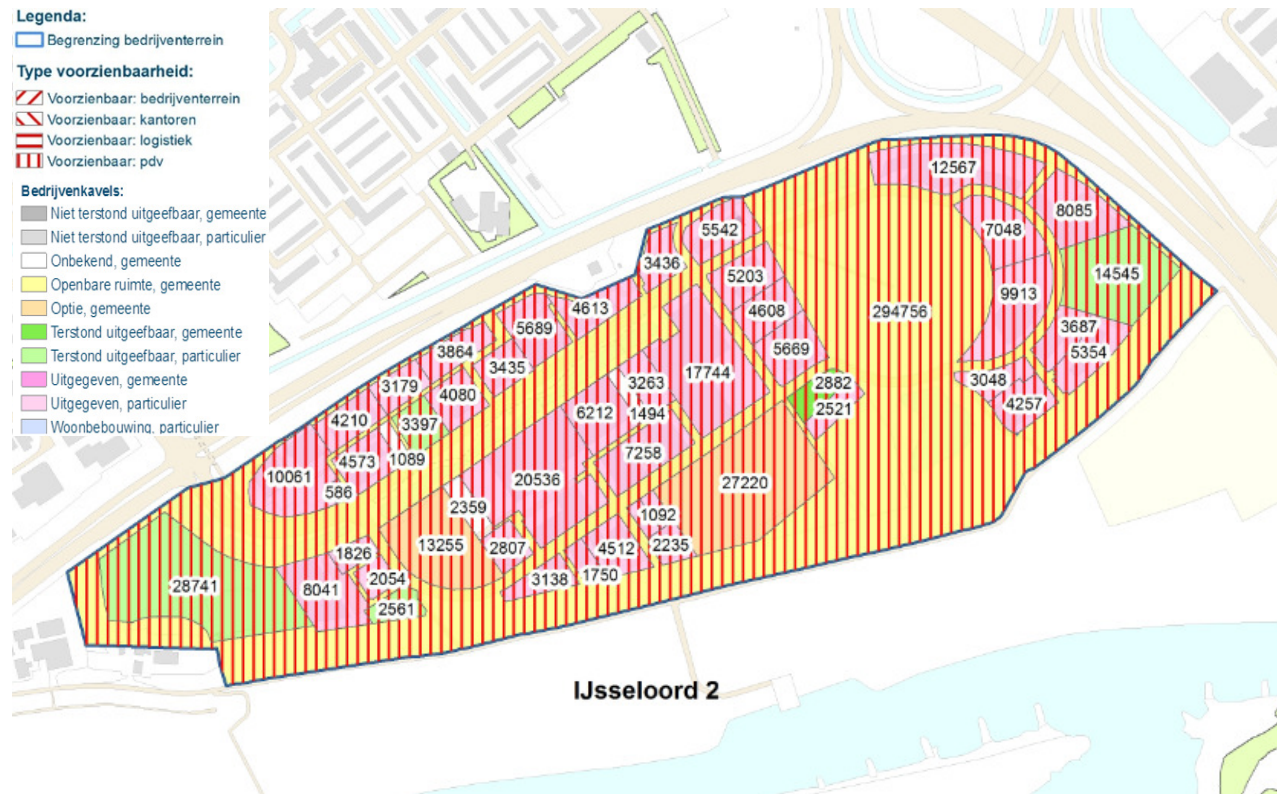
PDV – opgave per gemeente

Gemeente	Opgave volgens huidige 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
Beuningen	9.100 m ²	Tuincentrum Bull

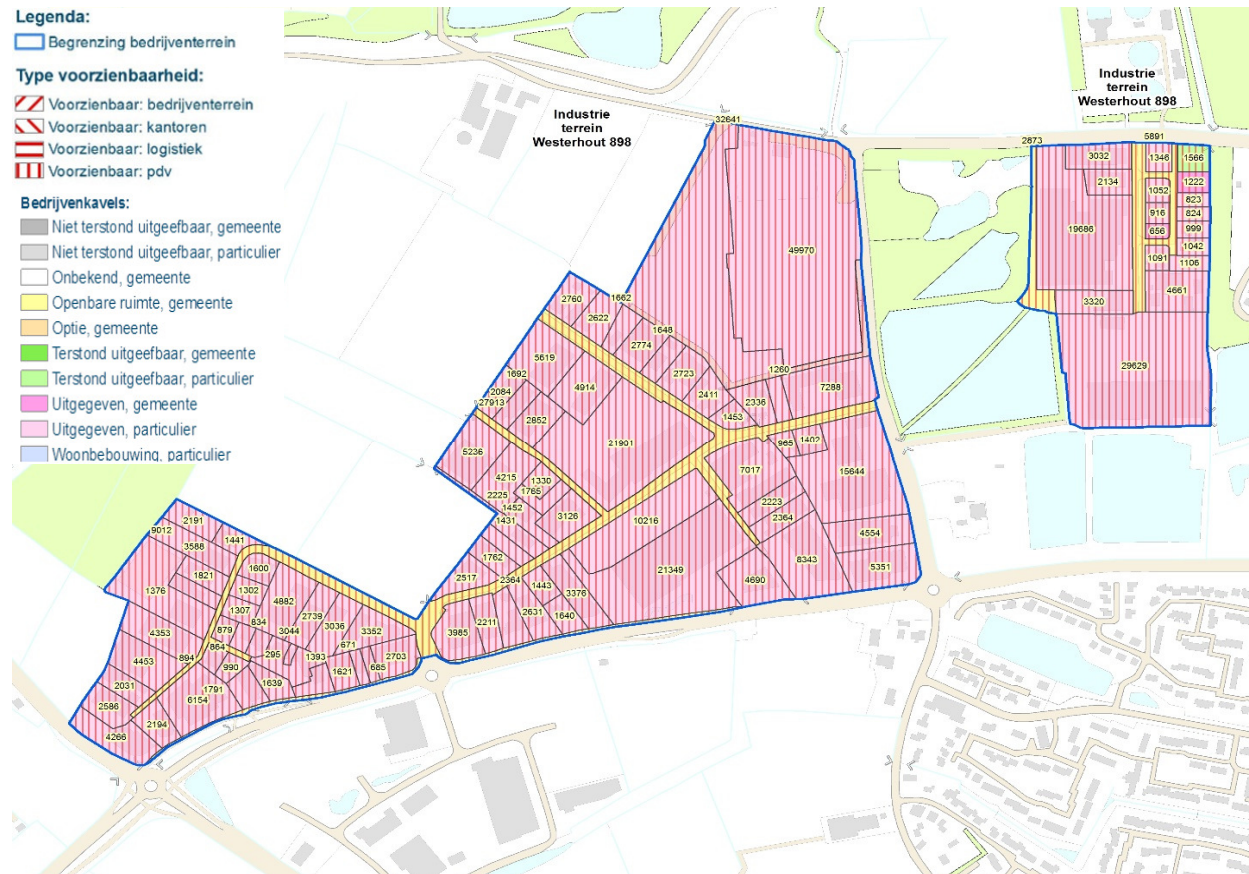
*Op elk van de bovenstaande locaties wordt de totale onbenutte plancapaciteit voorzienbaar gemaakt. Die kan afwijken van de opgave volgens het RPW. Voor Hengelder en tuincentrum Bull zal de opgave in vierkante meters in het RPW worden gewijzigd bij de eerste actualisatie van het RPW. Voor Hengelder zal een onbenutte plancapaciteit van circa 265.000 m² als opgave worden opgenomen. Voor tuincentrum Bull gaat het om circa 19.000 m² onbenutte plancapaciteit die bij de actualisatie van het RPW zal worden opgenomen.

Beschrijving/beoordeling Stec Groep	
Conclusie	Voorzienbaarheid voor PDV op bovenstaande locaties is alleen van toepassing op onbenutte plancapaciteit. Dit betekent dat nieuwe vestigingen met maximaal 1.500 m ² winkelvoeropervlak toegestaan blijven. Ook uitbreiding van huidige vestigingen die nu nog kleiner zijn dan 1.500 m ² winkelvoeropervlak blijven mogelijk tot die gemaximeerde oppervlakte.

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

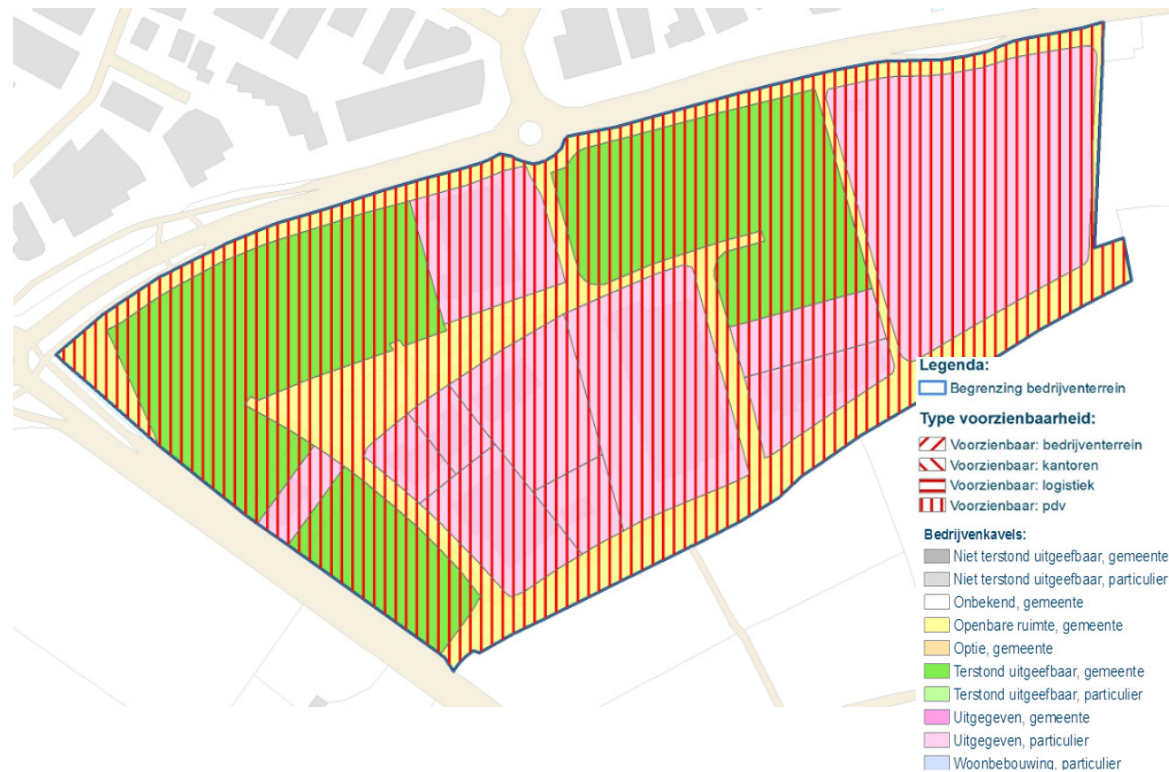


Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Druten – Westerhout-Zuid

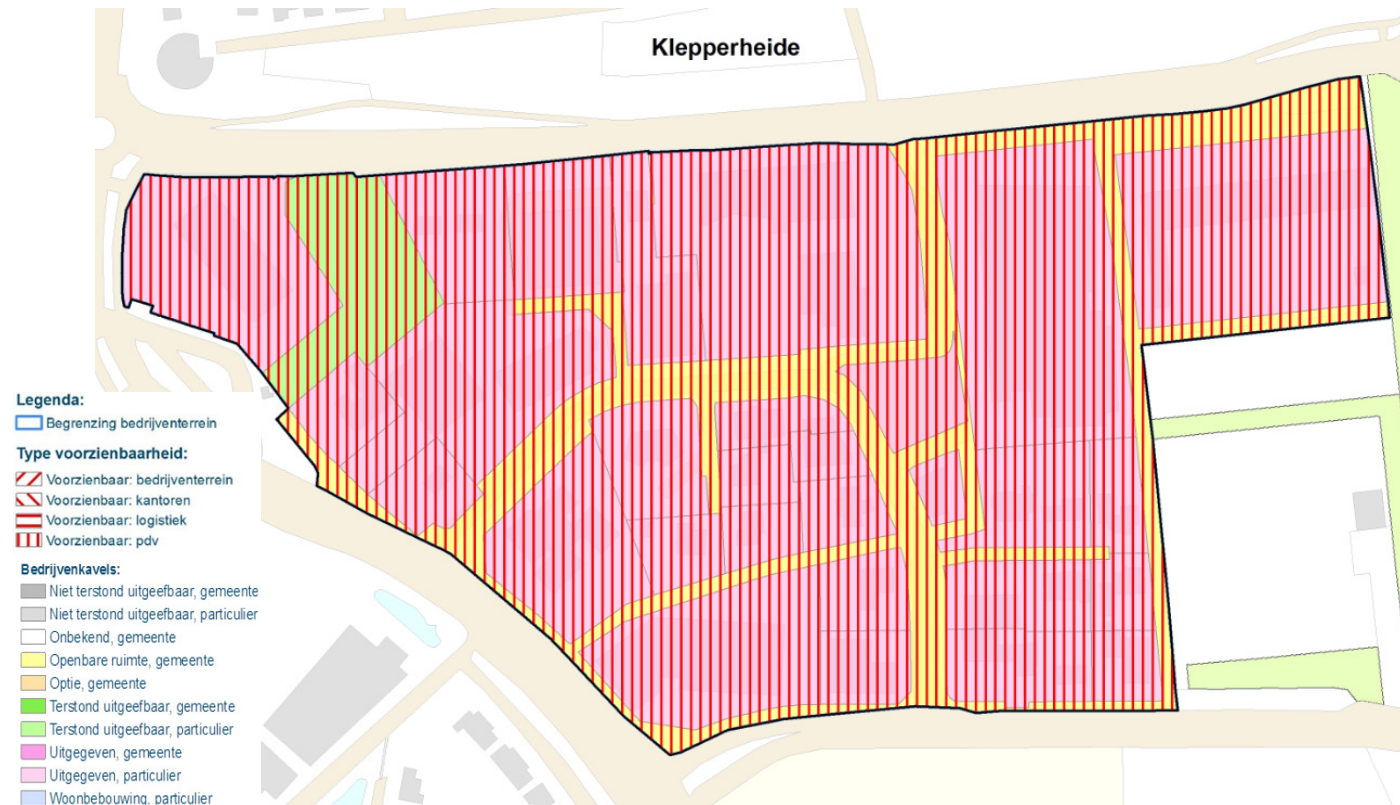
Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Druten – Klepperheide

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

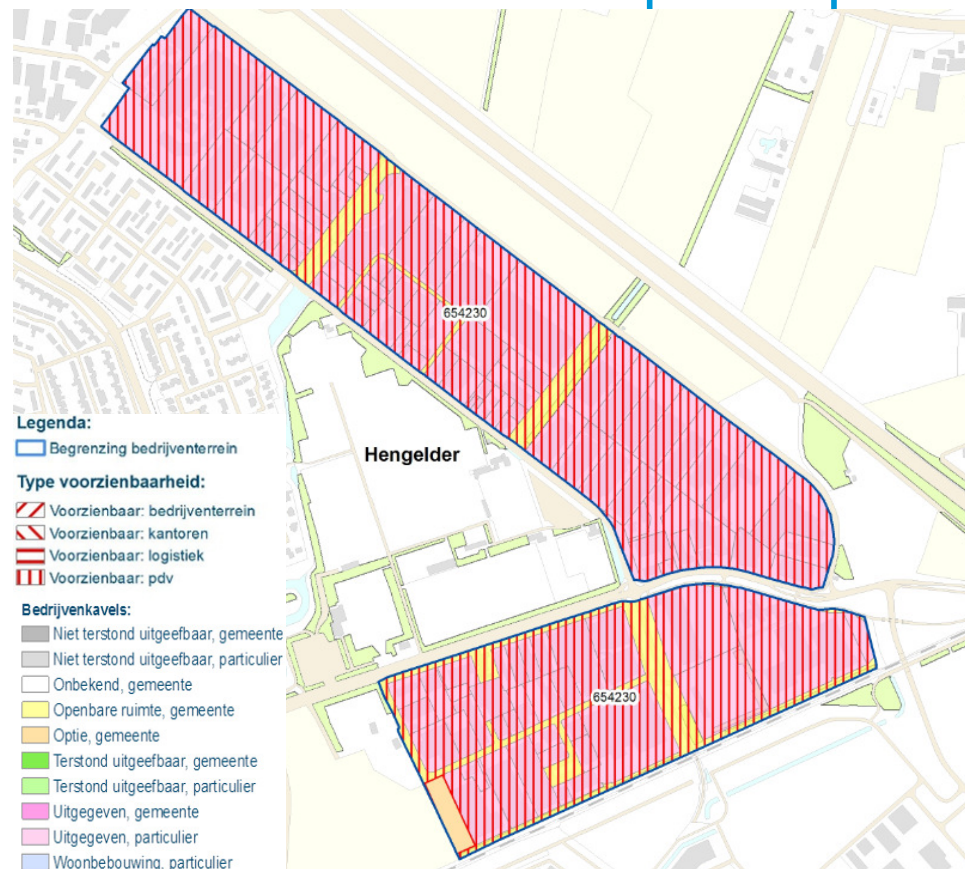
79



Zevenaar – Hengelder

80

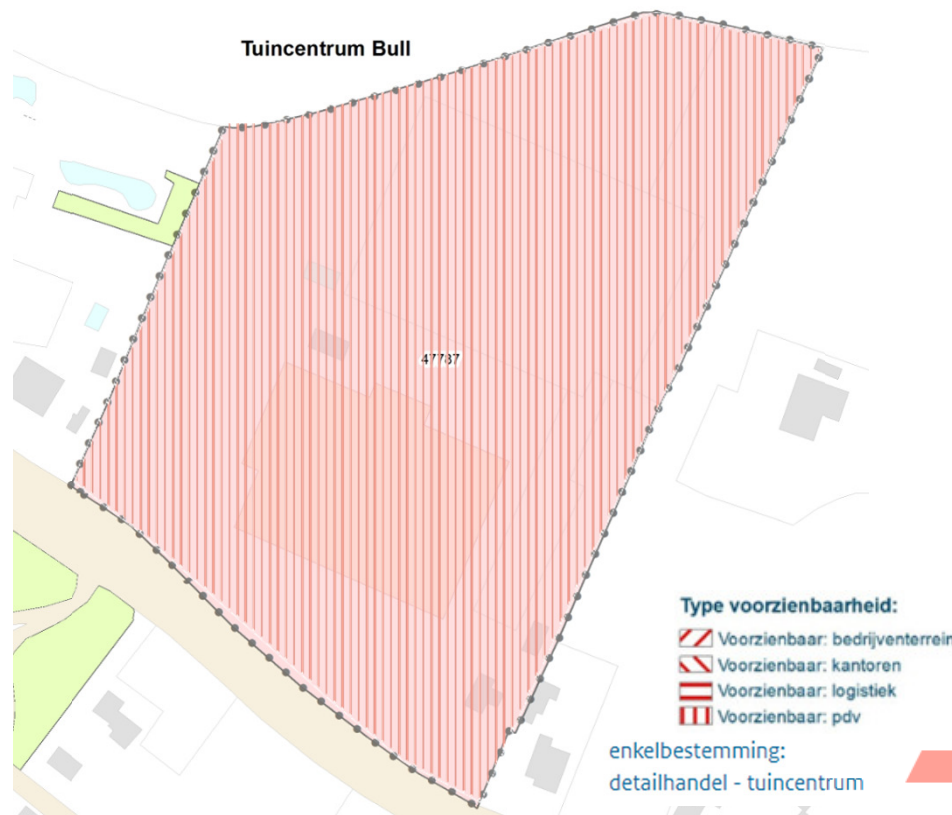
Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV



Beuningen – Tuincentrum Bull

Voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit PDV

81



Bijlage: definitie PDV

De volgende branches (branche-indeling Locatus) worden tot PDV gerekend.

Bron: Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties (Ecorys, 2017)

Tuincentra

37.130.558-Tuincentrum

Doe-het-zelf

37.170.096-Bouwmarkt

37.170.099-Bouwmaterialen

37.170.100-Sauna/Zwembad

37.170.102-Deur/Kozijn

37.170.108-Breedpakket

37.170.237-Hout

37.170.249-IJzerwaren&Gereedschap

37.170.280-Sanitairmaterialen

37.170.576-Verf/Behang

Wonen

37.180.054-Babywoonwinkel

37.180.066-Slaapkamers/Bedden

37.180.291-Keukens

37.180.348-Meubelen

37.180.350-Woonwarenhuis

37.180.381-Oosterse Tapijten

37.180.440-Keukens/Badkamers

37.180.447-Badkamers

37.180.579-Verlichting

37.180.630-Parket/Laminaat

37.180.635-Tegels

37.180.645-Woninginrichting

37.180.648-Woningtextiel

37.180.651-Woondecoratie

37.180.663-Zonwering