

# **Q&A: vragen en antwoorden rondom het Regionaal Programma Werklocaties en de concept Ruimtelijke Uitwerking Werklocaties**

## **Regionaal Programma Werklocaties (RPW)**

### 1. Wat is het RPW precies?

In het Regionaal Programma Werklocaties heeft de regio Arnhem Nijmegen afspraken gemaakt om het overaanbod terug te dringen met als doel om nieuwe economische ontwikkelingen op de juiste locatie in regio mogelijk te kunnen maken. Dit geldt voor zowel bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel. Dit programma is vastgesteld door de provincie Gelderland. De provincie Gelderland is nu samen met de betrokken gemeenten bezig met de uitvoering van het RPW. Het doel is ervoor te zorgen dat er vanaf 1 januari 2021 weer evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod zodat er weer mogelijkheden komen voor nieuwe ontwikkelingen.

### 2. Wat is het doel van het RPW?

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Een deel van deze locaties past ook niet bij de (toekomstige) vraag van bedrijven. Dit staat de economische ontwikkeling van de regio in de weg. Dit moet veranderen, anders zijn er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in de regio Arnhem Nijmegen. Door het overaanbod op minder aantrekkelijke locaties, te laten vervallen, kunnen we vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten. We geven de regio de ruimte om zich door te ontwikkelen. Met het juiste bedrijf op de juiste plek.

### 3. Waarom is dit RPW noodzakelijk?

Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Zolang er meer werklocaties zijn dan dat er vraag is, dan is er een overaanbod. In de regio mogen er dan geen nieuwe locaties ontwikkeld worden. We hebben helaas teveel werklocaties waarnaar geen vraag is en te weinig werklocaties die aansluiten bij de behoefte van bedrijven die zich in regio willen vestigen. Hierdoor kunnen we niet goed inspelen op de vraag vanuit het bedrijfsleven.

### 4. Is zo'n RPW wel nodig? De economie trekt juist enorm aan!

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van overaanbod. We monitoren jaarlijks de vraag naar werklocaties. Ook nu de economie enorm aantrekt is het aanbod nog steeds te groot en passen de locaties kwalitatief gezien niet bij de te (verwachten) vraag. Gedurende de looptijd van dit project blijven wij monitoren of de gehanteerde cijfers nog juist zijn.

### 5. Wat zegt het RPW over bedrijventerreinen?

Er is een groot overaanbod aan bedrijventerreinen. In de regio mogen er daarom geen nieuwe locaties ontwikkeld worden. We hebben helaas teveel bedrijventerreinen waarnaar geen vraag is en te weinig bedrijventerreinen die aansluiten bij de behoefte van bedrijven die zich in regio willen vestigen. Hierdoor kunnen we niet goed inspelen op de vraag vanuit het bedrijfsleven. In het RPW is rekening gehouden met de vraag naar XL-kavels en logistieke bedrijvigheid. Enkele kavels krijgen expliciet dit deze bestemming.

### 6. Wat zegt het RPW over PDV?

Ook voor perifere detailhandel is er sprake van overaanbod. Daarnaast gaat het ook om PDV-locaties van onvoldoende kwaliteit of slechte aansluiting ten opzichte van wat de markt vraagt. De afspraken uit het RPW zijn gericht op het terugdringen van

overaanbod door het verminderen van zachte en harde planvoorraad en onbenutte bestemmingsplancapaciteit. Daarbij wordt focus aangebracht op 13 bovenlokale concentratiegebieden en 35 lokale overige winkellocaties.

7. Wat zegt het RPW over kantoren?

Kwantitatief is er sprake van een overaanbod aan kantoorruimte. Kwalitatief is er een tekort op toekomstbestendige centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen en een overschot op andere locaties (kantorenparken en bedrijventerreinen). De centrum en stationslocaties zijn het meest toekomstbestendig en gewild. Het beschikbare aanbod voor kantoren ligt niet op de juiste plek. Er is namelijk een tekort op centrumlocaties en een overschot op andere locaties. Om die reden is ingrijpen op kantorenparken en bedrijventerreinen nodig. Buiten de kantorenconcentraties is er veel aanbod en slechts een beperkte vraag.

8. Welke afspraken zijn in het RPW gemaakt over kantoren?

1. Algemeen:
  - A. Aanwijzen van Arnhem en Nijmegen als dé locaties voor kantoorontwikkeling.
  - B. Het reduceren van het overaanbod op alle overige locaties. Een nee, tenzij beleid voor kleinschalige initiatieven met een duidelijk lokaal karakter.
2. Kantoren op Centrumlocaties:
  - A. Ruimte bieden dan wel creëren voor kantoorontwikkeling op Arnhem en Nijmegen Centraal;
  - B. Elst Centraal (zacht plan): Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> bvo voor lokaal (en regionale) kantoorgebruikers is wel passend.
3. Kantoren op Kantorenparken:
  - A. Concentreren kantoorvolumes op de meeste toekomstbestendige kantorenpark-locaties: Velperweg, Arnhems Buiten, Brabantse Poort en Heyendaal;
  - B. Ruimte bieden aan het overig plan Lent tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo (versterking lokaal vestigingsklimaat Waalsprong).
4. Kantoren op Bedrijventerreinen
  - A. Voor de locatie IJsseloord II: de gemeente Arnhem streeft naar vermindering van kantoren op deze locatie, het streven is het kantooroppervlak terug te brengen van 80.000 m<sup>2</sup> bvo naar 10.000 m<sup>2</sup> bvo;
  - B. Locatie Renkum (Hes West) wordt in het RPW verder niet meer meegenomen als toekomstige kantoorlocatie;
  - C. De functie kantoren op Mercurion Zevenaar kan worden geschrappt, op kavels waar geen kantoor is gerealiseerd, met het verzoek en toezegging voor ondersteuning van de provincie bij de zoektocht naar alternatieve invulling van de locatie.

## Ruimtelijke uitwerking

1. Wat is de Ruimtelijke Uitwerking precies?

In het Regionaal Programma Werklocaties heeft de regio afspraken gemaakt om het overaanbod terug te dringen. Hierin staat op welke terreinen de bestemming zou moeten wijzigen. In de Ruimtelijke Uitwerking Werklocaties staat precies uitgewerkt op welke kavels de bestemmingen gaan wijzigen indien deze niet voor 1 januari 2021 zijn uitgegeven.

2. Waarvoor is de Ruimtelijke Uitwerking gemaakt?

In de Ruimtelijke Uitwerking staat precies op welke terreinen en kavels de bestemmingen gaan wijzigen. Ook staat beschreven waarom juist die terreinen en kavels gekozen zijn.

3. Waarom is de Ruimtelijke Uitwerking noodzakelijk?  
De Ruimtelijke Uitwerking vertaalt de beleidskeuzes van het RPW naar individuele kavels. Daardoor wordt duidelijk welke kavels voorzienbaar worden en waarvoor per 2021 de bestemming wijzigt.
4. Ik heb een brief gekregen dat de bestemming van mijn kavel komt te vervallen. Maar er staat een gebouw op, dat conform de bestemming in gebruik is. Moet ik die dan slopen?  
Nee, als het gebruik conform het bestemmingsplan is, dan verandert er niets. Er hoeven geen bouwwerken afgebroken te worden.
5. Ik heb een brief gekregen dat de bestemming van mijn kavel wijzigt. Maar er staat een gebouw op, dat conform de huidige bestemming in gebruik is. Moet ik in de toekomst het gebruik staken?  
Nee, als het gebruik conform het bestemmingsplan is, dan verandert er niets. Het pand kan dan gewoon in gebruik blijven.
6. Wat is voorzienbaarheid?  
Met deze Ruimtelijke Uitwerking wordt voor alle eigenaren van de betrokken percelen kenbaar dat de huidige bestemming binnenkort gewijzigd gaan worden. Die wijziging van de bestemming komt dus niet als een verrassing, maar is voorzienbaar. De eigenaar kan met die aanstaande wijziging nu al rekening (gaan) houden en actie ondernemen om de huidige bestemming alsnog voor 1 januari 2021 te realiseren.
7. Tot wanneer mag ik mijn kavel nog verkopen of ontwikkelen?  
Tot 1 januari 2021 mogen alle kavels onder de huidige voorwaarden nog worden verkocht en ontwikkeld. Van belang is echter voor zowel de kopende partij als de verkopende partij om te beseffen dat de tijd beperkt is om een bedrijfslocatie te ontwikkelen.  
Om te voorkomen dat de bestemming van de kavel vervalt, is het noodzakelijk dat voor 1 januari 2021 de koopakte bij de notaris gepasseerd is én dat er sprake is van een eindgebruiker. Een eindgebruiker is een eigenaar die de huidige bestemming alsnog en onmiddellijk gaat realiseren. Tussentijdse verkoop zonder eindgebruiker brengt geen verlenging van de ontwikkeltermijn met zich mee: de huidige bestemming komt dan ondanks de verkoop toch te vervallen. Informeer tijdig bij de betreffende gemeente naar de exacte planning.
8. Is er ook rekening gehouden met de vraag naar XXL-kavels?  
Ja, in het RPW is rekening gehouden met de vraag naar XXL-kavels en logistieke bedrijvigheid. Op een aantal kavels komt de algemene bedrijfsbestemming te vervallen en wordt deze omgezet naar deze bestemming. De vraag naar XXL logistiek wordt expliciet gemonitord zodat –bij een aantrekkende vraag- kan worden ingesprongen op deze vraag en indien nodig en gewenst kunnen er dan ook aanvullend locaties worden aangewezen/ontwikkeld.
9. Ik ben het niet eens met de Ruimtelijke Uitwerking. Hoe kan ik reageren?  
Van 11 februari tot en met 24 maart 2019 kunt u schriftelijk laten weten wat uw zienswijze is op de plannen. Mede op basis van alle zienswijzen, nemen wij uiterlijk 1 juli 2019 een definitief besluit. Meer hierover leest u op de website [www.gelderland.nl/RPW](http://www.gelderland.nl/RPW).

## **Vergunningen bouw voor 1 januari 2021, aanpassen bestemmingsplan, omgevingsvergunning**

1. Ik wil voor 1 januari 2021 de huidige bestemming van mijn kavel benutten. Wat moet ik doen?  
Tot 1 januari 2021 mogen alle kavels onder de huidige voorwaarden nog worden verkocht en ontwikkeld. Van belang is echter voor zowel de kopende partij als de verkopende partij om te beseffen dat de tijd beperkt is om een bedrijfslocatie te ontwikkelen.  
Om te voorkomen dat de bestemming van de kavel vervalt, is het noodzakelijk dat voor 1 januari 2021 de koopakte bij de notaris gepasseerd is én dat er sprake is van een eindgebruiker. Een eindgebruiker is een eigenaar die de huidige bestemming alsnog en onmiddellijk gaat realiseren. Tussentijdse verkoop zonder eindgebruiker brengt geen verlenging van de ontwikkeltermijn met zich mee: de huidige bestemming komt dan ondanks de verkoop toch te vervallen. Informeer tijdig bij de betreffende gemeente naar de exacte planning.
2. Bij wie moet ik dat dan aanvragen: gemeente of provincie?  
Aanvragen om een omgevingsvergunning dienen via de landelijk ingestelde internetsite [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) aangevraagd te worden. Dit kun je als aanvrager zelf doen. Via het digitale loket wordt je meegenomen in de stukken die aangeleverd moeten worden. Wanneer je niet digitaal wilt of kunt aanleveren mag je de daarvoor vastgestelde invulformulieren ook per post aanleveren aan de betrokken gemeente. Zij zullen er dan een digitaal dossier van maken.
3. Wat gaat er met de kavels gebeuren waarvan de bestemming wijzigt?  
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor een nieuwe invulling (bestemming) van de locaties. Vanuit de provinciale opgave op het vlak van circulaire economie, duurzaamheid en energie zullen wij waar mogelijk gemeenten helpen met de verdere invulling van de locaties. Als provincie zijn wij bereid om hierin actief mee te denken.

## **Inpassingsplan/bestemmingsplan**

1. Wat is een inpassingsplan?  
Een inpassingsplan heeft dezelfde betekenis en inhoud als een gemeentelijk bestemmingsplan. Wanneer de provincie een dergelijk plan maakt wordt het een inpassingsplan genoemd.
2. Maakt provincie dat plan voor de gehele regio?  
Nee; in beginsel wordt de wijziging van de bestemmingsplannen door de gemeenten zelf ter hand genomen. Alleen voor de gemeenten, die niet aan de uitvoering van het RPW meewerken, stelt de provincie een inpassingsplan vast. Het gaat om de gemeenten Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar. De gemeenteraden van deze gemeenten hebben niet ingestemd met het RPW; maar het RPW is wel van kracht in de genoemde gemeenten.
3. Waarom stelt de provincie een inpassingsplan vast?  
Om ervoor te zorgen dat het RPW voor de hele regio tot uitvoering komt en niet alleen voor die gemeenten die hiermee hebben ingestemd. Het wegbestemmen van overcapaciteit is voor alle regiogemeenten van belang.

4. Hoe ziet het tijdschema er in grote lijnen uit tot aan het inpassingsplan?  
Met deze procedure zal pas gestart worden nadat de voorzienbaarheidstermijn is geweest. Dus eind 2020 zal er begonnen worden met de procedure.  
Zowel voor het bestemmingsplan- als het inpassingsplanproces bestaat er een wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Hiervan zal vooraf een publicatie plaatsvinden.
5. Wat nu als ik bezwaren wil maken tegen het inpassingsplan?  
U kunt nu nog geen bezwaren maken tegen het inpassingsplan. U krijgt hiervoor te zijner tijd gelegenheid, wanneer het ontwerp-bestemmingsplan of het ontwerp-Inpassingsplan ter inzage wordt gelegd. U wordt over deze terinzagelegging op de gebruikelijke wijze geïnformeerd.
6. Is er een planschadevergoeding voor het vervallen van de bestemming?  
Uit bestaande jurisprudentie blijkt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Omdat de eigenaren ruim van tevoren weten dat de bestemming gaat wijzigen, is er geen aanspraak op een planschadevergoeding als de eigenaren met ingang van het moment van voorzienbaarheid (dus de vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking) geen concrete pogingen ondernemen om de huidige bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden) alsnog te realiseren. De door aanpassing van de huidige bestemmingen veroorzaakte planschade blijft in dat geval volledig voor rekening van de eigenaar (zogenoeten passieve risico-aanvaarding).  
Een verzoek tot planschade wordt pas door de rechter in behandeling genomen indien de bedrijfsbestemming daadwerkelijk via een bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan van de gronden is gehaald. Met deze plannen zal pas begonnen worden nadat de voorzienbaarheidstermijn verlopen is. Zoals eerder al genoemd zal de rechter dan kijken of er sprake is van voorzienbaarheid. De kans op daadwerkelijke toekenning van planschade achten wij dus zeer klein maar de procedure zal te zijner tijd wel beschikbaar zijn.