

An aerial photograph showing a city and industrial area. In the foreground, there's a large body of water (a river or canal) with a bridge. To the left, there are several large industrial buildings with dark roofs. To the right, there are green fields and a residential area. The background shows a city with many buildings and a clear blue sky.

# Ruimtelijke Uitwerking Regionaal Programma Werklocaties - Arnhem Nijmegen

Reactienota mei 2019



# Inhoudsopgave

Inleiding	5
Nummer 1	7
Nummer 2	8
Nummer 3	9
Nummer 4	10
Nummer 5	11
Nummer 6	12
Nummer 7	13
Nummer 8	14
Nummer 9	15
Nummer 10	16
Nummer 11a	17
Nummer 11b	21
Nummer 11c	22
Nummer 11d	23
Nummer 12	25
Nummer 13	26
Nummer 14	27
Nummer 15	28
Nummer 16	29
Nummer 17	30
Nummer 18	31
Nummer 19	32
Nummer 20	34
Nummer 21	40
Nummer 22	42
Nummer 23	44
Nummer 24	45
Nummer 25	48
Nummer 26	49
Nummer 27	51
Nummer 28	53
Nummer 29	54
Nummer 30	56
Nummer 31	57
Nummer 32	58
Nummer 33	59
Nummer 34	61
Nummer 35	63
Nummer 36	66
Nummer 37	67
Nummer 38	68
Nummer 39	70
Nummer 40	71
Nummer 41	73
Bijlage 1	74
Bijlage 2	76





# Inleiding

De gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen hebben in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) afspraken gemaakt over bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel (PDV). Doel van deze afspraken is om het huidige overaanbod aan werklocaties in de regio terug te dringen om zo weer balans te brengen in vraag en aanbod. Dit is een voorwaarde voor nieuwe uitgifte op meer geschikte locaties. Op 6 februari 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het RPW vastgesteld. Samen met de regio werkt de provincie nu aan de uitvoering van de gemaakte afspraken.

## Ruimtelijke Uitwerking

Na vaststelling van het RPW is uitgewerkt op welke kavels de bedrijfs-, kantoor- of PDV-bestemming komt te vervallen. Het resultaat staat in de Ruimtelijke Uitwerking regio Arnhem Nijmegen. In deze Ruimtelijke Uitwerking is per gemeente aangegeven op welke plekken de bestemming gaat veranderen. In het RPW is afgesproken 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 of inpassingsplan).

## Zienswijzen

De concept-Ruimtelijke uitwerking heeft digitaal ter inzage gelegen van 11 februari 2019 tot en met 24 maart 2019. Er zijn diverse zienswijzen op de concept-Ruimtelijke uitwerking ingediend. In deze reactienota wordt gereageerd op deze zienswijzen. Ook wordt aangegeven of een zienswijze nog aanleiding geeft voor aanpassingen in de Ruimtelijke Uitwerking.

## Leeswijzer

In deze reactienota is per zienswijze een reactie gegeven. Als het gaat om een overheidsorganisatie, dan is de naam van de organisatie vermeld. Als het gaat om een (particuliere) eigenaar, dan wordt in verband met de privacywetgeving de naam niet bekend gemaakt.

Er staat een nummer vermeld, dat verwijst naar de indiener. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend krijgt de reactienota toegezonden, met de verwijzing naar de pagina waarop antwoord wordt gegeven op de zienswijze.

## Hoe verder?

Het college van Gedeputeerde Staten heeft de ontvangen zienswijzen betrokken bij de vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking Arnhem Nijmegen. Na vaststelling is iedereen die een zienswijze heeft ingediend, geïnformeerd over het besluit van het college. Op dat moment is de vastgestelde Ruimtelijke Uitwerking ook gepubliceerd. Tegen de vaststelling ervan is verder geen bezwaar of beroep mogelijk.

In het RPW is afgesproken dat de locaties waar de huidige bestemming komt te vervallen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld. Daarna komt de betreffende bestemming daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er wel een mogelijkheid om bezwaar te maken.



# Nummer 1

## Samenvatting zienswijze

Indiener exploiteert een kinderdagverblijf op de locatie en heeft plannen om het pand te verkopen. Door het vervallen van de PDV-bestemming zullen mogelijkheden voor eventuele kopers van het pand van indiener worden beperkt. Indiener verwacht een financieel verlies te hebben als de PDV-bestemming komt te vervallen. Ook vraagt zij zich af of de kantoorbestemming zal komen te vervallen. En of er een financiële vergoeding mogelijk is.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. De bedrijventerreinen in Druten kennen meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. Ook wordt versnippering van PDV in de regio voorkomen. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Uw huidige pand is kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>, waardoor dit pand ook na 1 januari 2021 nog voor PDV zal mogen worden gebruikt. Voor eventuele kopers betekent dit dan ook dat de mogelijkheden binnen het huidige pand niet zullen worden beperkt. Tot 1 januari 2021 blijven grotere ontwikkelingen dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Dit is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Als voor die tijd geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden, kan er vanuit worden gegaan dat er geen marktverzoek is naar grootschalige PDV-ontwikkeling op deze locatie.

Overigens is eventuele planschade bij verkoop pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om planschade of financiële vergoeding kan worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen. Dit betekent dat een dergelijk verzoek pas in behandeling kan worden genomen nadat in 2021 een bestemmings- of inpassingsplan is vastgesteld waarin daadwerkelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn komen te vervallen. Nu is daar nog geen sprake van. Het betreft immers een vooraankondiging van op termijn te wijzigen beleid.

De kantoorbestemming voor uw pand wordt niet gewijzigd door de Ruimtelijke Uitwerking.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 2

## Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat de brief pas in week 7 is ontvangen. Het was daardoor niet mogelijk de informatiebijeenkomst te bezoeken. Het is de indiener niet geheel duidelijk wat de gevolgen van het vervallen van de PDV-bestemming zijn. Indiener vraagt zich af of dit alleen van toepassing is op uitbreidingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> na 1 januari 2021.

## Antwoord

We betreuren dat u de brief te laat hebt ontvangen en daardoor de informatiebijeenkomst gemist hebt.

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen

per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Een en ander is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

Voor uw huidige gebruik verandert er niets. Na 1 januari 2021 mag u het pand nog steeds gebruiken voor een onderneming in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra, maar wordt het gebruik voor PDV-functies gemaximeerd op 1.500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Voor reguliere bedrijfsdoeleinden geldt geen maximum, anders dan in het bestemmingsplan is bepaald.

## Wijzigingen

Geen



# Nummer 3

## Samenvatting zienswijze

Het is indiener niet geheel duidelijk hoe de zin dat de PDV-bestemming van uw kavel deels komt te vervallen in de brief van de provincie moet worden gelezen. Indiener vraagt zich af of dit alleen van toepassing is op uitbreidingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> na 1 januari 2021. Daarnaast vraagt indiener zich af of niet verhuurde meters hun PDV-bestemming verliezen.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod aan PDV teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. Ook wordt versnippering van PDV in de regio voorkomen. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Voor bestaande vestigingen verandert er niets.

Na 1 januari 2021 zijn uitbreidingen niet meer toegestaan als een vestiging voor die datum al 1.500 m<sup>2</sup> of meer winkelvloeroppervlak (wvo) had. Nieuwe vestigingen mogen dan nog wel, maar mogen niet groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo.

Niet verhuurde meters verliezen hun PDV-bestemming niet, net zoals bestaande vestigingen hun bestemming niet zullen verliezen. Het gaat alleen om het beperken van de plancapaciteit die per 1 januari 2021 niet gerealiseerd is.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 4

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener is het niet eens met de wijziging van de bestemming (vervallen van Perifere Detailhandelsvestigingen, PDV) op locatie Nijverheidsweg 6d en 6e. Deze wijziging kan volgens indiener nadelige gevolgen hebben voor continuïteit van de onderneming.
2. Verder maakt de indiener bezwaar tegen de gang van zaken: hij is niet vooraf geïnformeerd en heeft geen gelegenheid gehad tot inspraak over de brief.

## Antwoord

### Ad1:

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Een en ander is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit

voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

Voor uw huidige gebruik (webwinkel in brievenbussen en showroom) verandert er niets. Deze activiteiten blijven ook na 1 januari 2021 in de huidige vorm toegestaan. Na 1 januari 2021 mag u het pand nog steeds gebruiken voor een onderneming in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra, maar wordt het gebruik voor PDV-functies gemaximeerd op 1.500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Voor reguliere bedrijfsdoeleinden geldt geen maximum, anders dan in het bestemmingsplan is bepaald.

### Ad2:

De brief en de gelijktijdige terinzagelegging van de concept-Ruimtelijke Uitwerking zijn juist bedoeld om de indiener vooraf te informeren en gelegenheid te bieden tot inspraak. De besluitvorming over de vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking moet nog plaatsvinden. Daarbij zal rekening worden gehouden met alle ingebrachte zienswijzen.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 5

## Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het gedeeltelijk komen te vervallen van de PDV-bestemming. Volgens de indiener is de kavel ten onrechte betrokken in de Ruimtelijke Uitwerking.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Op de door u genoemde adressen zijn een autobedrijf (5A) en een groothandel in zonwering e.d. (5) gevestigd. Dit zijn geen van beide bedrijven die onder de PDV-branches vallen. Voor deze bestaande vestigingen verandert er daarom niets, maar de mogelijkheid hier PDV te vestigen met een winkelvloeroppervlak boven de 1.500 m<sup>2</sup> komt per 1 januari 2021 wel te vervallen. Na 1 januari 2021 mag u wel nog PDV vestigen, maar met een maximale omvang van 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Tot die tijd mag PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak zich ook nog gewoon vestigen en deze mag ook na 1 januari 2021 blijven bestaan. Uitbreiding is na 1 januari 2021 niet meer toegestaan.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 6

## Samenvatting zienswijze

De indiener is gevestigd op bedrijventerrein Westerhout in Druten. Doordat in Druten nagenoeg alle plancapaciteit voor Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) wordt geschrapt, worden volgens indiener lokale ontwikkelingen voor PDV bijna onmogelijk gemaakt en alleen nog regionaal aangeboden (Ressen).

Ook kan volgens indiener het vervallen van de PDV-bestemming de waarde van de kavel lager doen uitvallen bij verkoop. Indiener verwacht dat dit voor de gemeente Druten en indiener tot grote ruimtelijke of financiële schade kan leiden.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Dit is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan.

U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Als voor die tijd geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden, kan er vanuit worden gegaan dat er geen markt vraag is naar grootschalige PDV-ontwikkeling op deze locatie.

Overigens is eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 7

## Samenvatting zienswijze

Indiener kan zich niet vinden in het laten vervallen van de PDV-bestemming op zijn kavel. De kavel is in 2014 aangekocht met de planologische mogelijkheden die de kavel biedt.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Dit is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Als voor die tijd geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden, kan er vanuit worden gegaan dat er geen markt vraag is naar grootschalige PDV-ontwikkeling op deze locatie.

## Wijzigingen

Geen



# Nummer 8

## Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat het niet voor de hand ligt om de bestemming te laten vervallen op de laatste beschikbare kavel op 'het Broek' in Arnhem. Deze is geschikt voor lokale behoefte en een andere invulling is niet realistisch. Recent zijn omliggende kavels verkocht.

De indiener vraagt verder om een tegemoetkoming in de kosten voor 'deze bezwaarprocedure'. Voorts vraagt indiener om planschadevergoeding wegens waardevermindering van zijn kavel als de bestemming daarvan wordt gewijzigd.

Tenslotte verzoekt indiener om geen uitvoering te geven aan de beslissing, voordat op zijn bezwaarschrift een beslissing is genomen.

## Antwoord

Belangrijkste uitgangspunt voor de Ruimtelijke Uitwerking is de in het RPW afgesproken schrapopgave op de daarvoor aangewezen locaties. Dat is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen. Dat betekent ook dat moet worden geschrapt op locaties waar alternatieve invullingen niet beschikbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat op locaties wordt geschrapt waar recent nog kavels uitgegeven zijn. Dit is toch noodzakelijk om evenwicht in vraag en aanbod te realiseren. In het RPW is een zorgvuldige, markttechnische beoordeling gemaakt van alle locaties in de regio en van locaties die minder aansluiten bij de marktvrage dan andere. Dit heeft geresulteerd in een schrapopgave voor Het Broek.

Het is formeel niet mogelijk om bezwaar te maken tegen de concept-Ruimtelijke Uitwerking. Een reactie op dat concept geldt als een zienswijze en niet als een bezwaarschrift.

Een zienswijze is gericht op een voorgenomen besluit, een bezwaarschrift reageert op een genomen besluit. In deze reactienota leest u wat we doen met alle ingediende zienswijzen. Op deze pagina leest u de reactie op uw zienswijze. In het RPW is afgesproken dat de locaties waar de huidige bestemming komt te vervallen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld.

Daarna komt de betreffende bestemming daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er wel een mogelijkheid om bezwaar te maken.

Eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop is pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

Eventuele kosten die zijn gemaakt om een zienswijze in te dienen, komen niet voor vergoeding in aanmerking. Hiervoor verwijzen wij naar het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Dit verzoek is nu dus niet-ontvankelijk en zal te zijner tijd, bij de wijziging van het bestemmingsplan, opnieuw moeten worden ingediend.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 9

Gemeente Druten

## **Samenvatting zienswijze**

De gemeente Druten laat weten de uitvoering van het RPW te ondersteunen.

De afspraken die zijn gemaakt worden nog eens bevestigd.

## **Antwoord**

Hartelijk dank voor de steun voor het RPW en de ingediende zienswijze. De inhoudelijke punten die worden beschreven in de zienswijze van de gemeente Druten zijn conform de gemaakte afspraken.

## **Wijzigingen**

Geen

# Nummer 10

## Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar omdat de voorgenomen wijziging van bestemming hem ernstig beperkt in het bezetten/verhuren van zijn panden. Dit zal indiener financieel treffen. Een deel van de panden staat nu te huur. In een ander deel is op dit moment gevestigd een groothandel van automaterialen, die voor een klein deel aan particulieren levert.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma

Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Een en ander is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Als voor die tijd geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden, kan er vanuit worden gegaan dat er geen markt vraag is naar grootschalige PDV-ontwikkeling op deze locatie.

Uw huidige panden zijn alle kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, daarom zal de voorgestelde wijziging van de bestemming voor uw panden geen invloed hebben op de bezettingsgraad of verhuurbaarheid.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 11a

## De Liemerse gemeenten Duiven, Zevenaar, Westervoort en Montferland

### Samenvatting zienswijze

#### 1. Actuele gegevens:

Indiener stipt de actualiteit van de gehanteerde gegevens in het RPW aan. Daarbij wordt gerefereerd aan nieuwe WLO-scenario's die beschikbaar zijn (en gebruikt worden in de Achterhoek bij het RPW) en het niet meenemen van actuele ontwikkelingen. Daarnaast wordt de wijze waarop opties of andere overeenkomsten worden meegenomen in het RPW ter discussie gesteld.

#### 2. Tijdstip uitwerking:

Indiener geeft aan dat juist nu, het moment zou zijn om pas op de plaats te maken, de ontwikkelingen gedurende een bepaalde periode (bijv. 1 jaar) te monitoren en te beoordelen of een uitwerking waarbij uitgegaan wordt van schraping 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. Strijd met ladder duurzame verstedelijking:

Indiener stelt dat onze uitleg over de ladder voor duurzame verstedelijking berust op een onjuiste lezing van de wet. Er kunnen wel degelijk plannen worden toegevoegd, ondanks dat er sprake is van overaanbod, op basis van kwalitatieve gronden. Daarnaast worden in de huidige koers bedrijventerreinen die prima geschikt zijn voor de vraag geschrapt, terwijl de ladder stelt dat bestaande terreinen eerst moeten worden benut.

#### 4. Onvoldoende onderbouwing schrapopgave:

Indiener is van mening dat de beoogde schrapopgave in RPW en uitwerking niet navolgbaar, actueel en zorgvuldig is.

Indiener is daarnaast van mening dat de onderbouwing van de schrapopgave voor lokale terreinen in strijd is met het in paragraaf 2.2 van het RPW opgenomen uitgangspunt dat gemeenten ruimte behouden voor het faciliteren van lokale bedrijven op lokale terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan.

#### 5. Schade

De Liemerse gemeenten zijn van mening dat het creëren van voorzienbaarheid ten opzichte van de huidige grondeigenaren onrechtmatig is. Alleen kopers die na de bekendmaking van deze voorgenomen uitwerking niet tijdig tot een bouwplanontwikkeling komen, kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen en zij zouden dan niet voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen. Dit geldt echter niet voor de huidige grondeigenaren. De aanwijzing van de percelen heeft alleen plaatsgevonden om toekomstige planschade te voorkomen. Dit wordt in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. Samenvattend wordt dan ook gesteld dat te zijner tijd van de huidige grondeigenaren schadeverzoeken mogen worden verwacht.

### Antwoord

#### Ad1:

#### Scenario's/vraagstukken

Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de, op dat moment, meest actuele gegevens als het gaat om de vraagstukken. Hierbij is voor bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de provinciale vraagstukken, gebaseerd op de destijds meest actuele gegevens – het TM-scenario. Sinds het vaststellen van het RPW zijn vanuit de overheid nieuwe scenario's beschikbaar gekomen (WLO-scenario's, opgesteld door CPB en PBL). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van nieuwe vraagstukken op basis van de WLO-scenario's. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele vraagstukken daarom vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

### **Lokale terreinen**

Voor elke gemeente is in het RPW een voorraad aan te houden lokaal terrein opgenomen. Dit in overeenstemming met de afspraak in paragraaf 2.2 van het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met inachtneming van de meest recente uitgiftes zoals in IBIS verwerkt op peildatum 31-12-2018. Recente uitgiftes zullen in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking worden verwerkt. Dit kan de schrapopgave per gemeente verminderen.

Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er verder aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van:

- XXL-logistiek
- Beschikbaar aanbod kantoren rondom Arnhem CS en Nijmegen CS
- Beschikbaarheid watergebonden bedrijvigheid

Bovenstaande onderzoeken worden momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. Hierbij wordt ook gekeken naar actuele ontwikkelingen, zoals de doortrekking A15 en verbreding A12.

### **Meenemen opties**

In het RPW wordt gebruik gemaakt van het beschikbaar aanbod, zoals dat in IBIS wordt geregistreerd. Kavels op bedrijventerreinen kunnen worden aangeboden door gemeente en particulieren. In beide gevallen gaat het om uitgeefbare kavels. Voor de definities wordt verwezen naar bijlage 1.

#### **Ad2:**

Alles is erop gericht om per 1 januari 2021 te komen tot een economisch evenwicht. Daarmee zijn nieuwe economische ontwikkelingen weer mogelijk die belangrijk zijn voor de regio en de economische structuur van de regio.

Tijdens het proces om te komen tot vaststelling van het RPW was het eerder de opzet om per januari 2020 al tot dit evenwicht te komen. Deze termijn is

indertijd verlengd met een jaar om tegemoet te komen aan de belangen en verzoeken van gemeenten om wat meer tijd te nemen.

Nog een jaar pas op de plaats maken (en het nog verder rekken van deze termijn om te komen tot evenwicht) is dan ook niet logisch en niet wenselijk. De regio en Gedeputeerde Staten hebben zich in meerderheid hierover uitgesproken.

Daarnaast wordt er jaarlijks gemonitord. En wordt er getoetst of er economisch ontwikkelingen zijn die beleidsaanpassingen in het RPW nodig maken. Hiervoor worden jaarlijks adviezen uitgebracht. Zo ook in het laatste kwartaal van 2019. Dit geeft flexibiliteit en de mogelijkheid om jaarlijks bij te stellen waar nodig en wenselijk. Hiervoor is een pas op de plaats ook niet nodig.

Het creëren van voorzienbaarheid is in redelijkheid en op basis van rechtszekerheid noodzakelijk om naar ondernemers/gemeenten c.q. private eigenaren duidelijkheid te geven voor de toekomst en om ze vooralsnog de ruimte te laten om tot verkoop of inrichting/bebouwing van terreinen te komen. Daarvoor is een termijn van anderhalf jaar zorgvuldig, redelijk en juridisch geaccepteerd.

#### **Ad3:**

Wij zijn het oneens met de indiener dat onze uitleg van 'de ladder voor duurzame verstedelijking' berust op een onjuiste lezing. Wij gaan er op basis van de bestendige jurisprudentie over de ladder vanuit dat er in principe geen nieuw bedrijventerrein mag worden ontwikkeld als er regionaal sprake is van een overaanbod. Wij onderschrijven de mogelijkheid dat op basis van een unieke marktbehoefte, zoals bijvoorbeeld watergebondenheid, toevoegingen aan de huidige voorraad kunnen worden gedaan. In het RPW is evenwel geconstateerd dat een deel van de harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen niet aansluit bij de vraag en dus niet geschikt is.

Voor nieuwe plannen vormt het huidige overaanbod in het kader van toepassing van de ladder daarom wel degelijk een blokkade.



**Ad4:**

De bestaande schrapopgave in de Ruimtelijke Uitwerking is gebaseerd op de meest actuele vraagramingen die op provinciaal en regionaal niveau beschikbaar zijn. Daarnaast is expliciet vermeld dat jaarlijkse monitoring deel uitmaakt van het proces. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daarom vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

Voor elke gemeente is in het RPW een voorraad aan te houden lokaal terrein opgenomen. Dit in overeenstemming met de afspraak in paragraaf 2.2 van het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met inachtneming van de meest recente uitgiftes zoals in IBIS verwerkt op peildatum 31 december 2018. Recente uitgiftes tot en met 15 april 2019 zullen in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking worden verwerkt. Dit kan de schrapopgave per gemeente verminderen.

**Ad5:**

De Liemerse gemeenten maken in hun zienswijze onderscheid tussen huidige en nieuwe eigenaren.

Zoals de Liemerse gemeenten terecht stellen in hun zienswijze gaat het wettelijk systeem bij grondaankopen na bekendmaking van het voorgenomen beleid uit van “actieve risicoaanvaarding” in relatie tot planschade. De koper neemt een bewust risico dat de nog geldende bestemming niet tot realisatie kan komen, indien niet op tijd een bouwplan in procedure wordt gebracht. Daarbij is de zogenaamde “voorzienbaarheidstermijn” maatgevend.

De Liemerse gemeenten stelt evenwel ten onrechte dat de voorzienbaarheid niet zou gelden voor de huidige eigenaren van de betrokken percelen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (ABRvS 10 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7677).

Voorzienbaarheid kan ook worden ingeroepen bij “passieve risicoaanvaarding” door de huidige perceeleigenaren. Daarvan is sprake wanneer de huidige grondeigenaar niet tot ontwikkeling van de huidige bestemming overgaat, terwijl hem bekend is dat de geldende bestemming op termijn gaat veranderen. Met andere woorden: het risico op verwezenlijking van planologisch nadeel wordt geacht passief te zijn aanvaard als er geen concrete pogingen zijn gedaan om te komen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, wel kon worden verlangd (ABRvS 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2567).

Als de huidige eigenaren niet zelf voornemens zijn om alsnog de bestemmingsplanmogelijkheden ten volle te benutten, kunnen zij de betrokken percelen nog verkopen vóór 1 januari 2021. Het ligt, gelet op de actieve risicoaanvaarding voor de koper, in de lijn der verwachting dat alleen kopers met concrete realisatieplannen zich nog zullen melden voor de in de Ruimtelijke Uitwerking aangewezen percelen. De visie van de Liemerse gemeenten dat hiermee sprake is van een onrechtmatige daad ten opzichte van de huidige grondeigenaren, omdat hun percelen minder goed verkoopbaar zijn, delen wij niet. Wat de courante prijs is van een perceel, wordt door de markt bepaald. In het geval de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid die prijs onder druk zet, is sprake van zogenaamde ‘schaduw- of voorbereidingschade’. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Overigens zijn wij van mening dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de afspraken in het RPW, de borging daarvan in de provinciale verordening en de concretisering daarvan in de Ruimtelijke Uitwerking wordt een duidelijk planologisch doel gediend: het schrappen van overcapaciteit, gericht op het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio. Ruimtelijk gezien is het doel tegengaan van versnippering, concentratie op de juiste plekken. De Ruimtelijke Uitwerking op perceelsniveau staat in dat kader en biedt de belanghebbenden – huidige of nieuwe eigenaren – tijdig gelegenheid om de huidige bestemming alsnog te realiseren, voordat die bestemming wordt gewijzigd.

De verwachting van de regio dat huidige eigenaren planschadeverzoeken zullen gaan indienen, nemen wij op dit moment voor kennisgeving aan. De Wet ruimtelijke ordening biedt die mogelijk, zoals gezegd, pas nadat het inpassingsplan in werking is getreden.

### **Wijzigingen**

Wijzigingen die in IBIS worden doorgevoerd meenemen in de Ruimtelijke Uitwerking.

# Nummer 11b

## Gemeente Duiven

### Samenvatting zienswijze

1. Indiener begrijpt niet dat een terrein dat als geschikt is beoordeeld voor de beoogde doelgroep, goed ontsloten is en voor de helft is uitgegeven, moet worden geschrapt.
2. Indiener merkt op dat er onzorgvuldigheden zitten in de kavelnummering en perceelsgendom (particulier of gemeente).
3. Indiener vindt dat door de aangetrokken economie geen schrapopgave meer bestaat.
4. Volgens indiener zijn de meeste kavels reeds uitgegeven.
5. De omvang van uitgifbare kavels is te ruim. Er resteert volgens de gemeente nog slechts 2,6 ha uitgifbaar.
6. Het aanbod dat op lokale terreinen resteert is kleiner dan de schrapopgave. Daardoor zou schrappen ertoe leiden dat de gemeente geen lokaal terrein meer uitgifbaar heeft.

### Antwoord

#### Ad1:

Belangrijkste uitgangspunt voor de Ruimtelijke Uitwerking is de in het RPW afgesproken schrapopgave. Dat is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen. Dat betekent ook dat moet worden geschrapt op locaties die als geschikt voor de beoogde doelgroep worden beschouwd of goed bereikbaar zijn. Er is in de regio namelijk een overaanbod aan locaties die aansluiten bij de beoogde doelgroep, goed bereikbaar zijn, et cetera. In het RPW is een zorgvuldige, markttechnische beoordeling gemaakt van alle locaties in de regio. Voor oranje/rode terreinen betekent dit, dat er zorgen zijn over de kwaliteit en/of marktvraag. Voor deze terreinen wordt ingezet op voorzienbaarheid. Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking. Dit betekent dat de schrapopgave

vermindert als kavels worden uitgegeven en de schrapopgave kan verminderen als nieuwe vraag/aanbod-ramingen daar aanleiding toe geven. Als opties en ontwikkelovereenkomsten worden omgezet in uitgifte (zie ook definitie van uitgifte, bijlage 1) dan zal dit op de zelfde wijze worden aangepast in de Ruimtelijke Uitwerking.

#### Ad2:

IBIS dient als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Als er onjuistheden in IBIS zitten, verzoeken wij u deze aan te passen. In de legenda zijn de groene kleuren (uitgifbaar particulier/gemeente) per abuis omgedraaid. Dit is aangepast in de Ruimtelijke Uitwerking.

#### Ad3:

Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking. Dit betekent dat de schrapopgave vermindert als kavels worden uitgegeven en de schrapopgave kan verminderen als nieuwe vraag/aanbod ramingen daar aanleiding toe geven.

#### Ad4 + Ad5:

IBIS dient als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Als er verschil is tussen uw gemeentelijke administratie en IBIS, dan verzoeken we u de volgens u actuele situatie in IBIS aan te passen.

#### Ad6:

De voorraad lokaal die aan elke gemeente is toegewezen in het RPW wordt te allen tijde gerespecteerd. Als de lokale voorraad bedrijventerrein kleiner is dan of gelijk is aan de schrapopgave, dan resteert geen schrapopgave meer.

### Wijzigingen

Geen

# Nummer 11c

Gemeente Westervoort

## **Samenvatting zienswijze**

De Ruimtelijke Uitwerking is niet actueel en bevat onjuistheden. Kavels die als 'optie gemeente' in de Ruimtelijke Uitwerking staan zijn al uitgegeven en er zijn al omgevingsvergunningen voor verleend. Courante kavels zouden niet moeten worden geschrapd.

## **Antwoord**

IBIS dient als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Als er onjuistheden in IBIS zitten, dan verzoeken wij u deze aan te passen. Uitgegeven kavels worden uiteraard niet voorzienbaar gemaakt. In het RPW is een zorgvuldige, markttechnische beoordeling gemaakt van alle locaties in de regio en van locaties die minder aansluiten bij de marktvraag dan andere.

## **Wijzigingen**

Legenda uitgeefbaar gemeente/particulier aanpassen.

# Nummer 11d

## Gemeente Zevenaar

### Samenvatting zienswijze

1. Indiener is van mening dat door de huidige marktomstandigheden er geen sprake kan zijn van deprogrammering op 7Poort.
2. Op Hengelder is maar 9.500 m<sup>2</sup> plancapaciteit opgenomen in het RPW. Indiener vraagt zich af waarom het gehele terrein voorzienbaar wordt gemaakt.
3. Volgens indiener staat in het RPW niet dat de onbenutte plancapaciteit op Mercurion moet worden geschrapt. Volgens indiener zijn in het RPW alleen de onbebouwde kavels bedoeld.
4. De definitie van uitgifte in de Ruimtelijke Uitwerking is een wijziging op wat in het RPW onder uitgifte wordt verstaan.
5. Indiener verzoekt om een definitie van 'optie' op te nemen.
6. Volgens indiener zijn er diverse ruimtelijk relevante redenen waarom 7Poort niet geschrapt zou moeten worden. Aan de stedenbouwkundige opzet van het terrein zou afbreuk worden gedaan door de voorgestelde te schrappen kavels.
7. Op 22 februari jl is volgens indiener een kavel uitgegeven, op basis van de definitie van uitgifte in het RPW.
8. Indiener vraagt om verduidelijking ten aanzien van voorzienbaarheid van enkele specifieke kavels.

### Antwoord

#### Ad1:

In het RPW is 7Poort aangeduid als een bedrijventerrein waarvan de locatie-eigenschappen, op het moment van beoordelen, niet voldeden aan de criteria om als "groen" beoordeeld te worden. Ofwel om als kwalitatief hoogwaardig beoordeeld te worden. Het belangrijkste criterium waaraan niet werd voldaan, was de bereikbaarheid en de verbinding met de snelweg. De concreetheid van de

doortrekking A15 en verbreding A12 waren onvoldoende. Daarom is in het RPW 20ha als voorzienbaar aangemerkt en tevens de aparte passage opgenomen dat tussentijds gemonitord wordt of de feitelijke situatie veranderd is, die tot (mogelijke) bijstelling van het RPW leidt. Tevens is toegevoegd dat de op "groen" gezette onderdelen van 7Poort voor XXL-logistiek bestemd zijn, aangezien 7Poort deel uitmaakt van het logistieke knooppunt EMZ (Emmerich Montferland Zevenaar).

Medio september/ oktober 2019 zullen de resultaten van de jaarlijkse monitoring gepresenteerd worden. Indien er op dat moment nieuwe informatie beschikbaar is inzake de concreetheid tot realisatie doortrekking A15/verbreding A12, dan zal dit worden verwerkt.

#### Ad2:

De plancapaciteit die voor Hengelder in het RPW is opgenomen, is aantoonbaar onjuist. Om gemeenten gelijk te behandelen en om in lijn met het RPW te blijven, wordt het RPW op dit punt aangepast. Vooruitlopend daarop is alle onbenutte plancapaciteit op Hengelder voorzienbaar gemaakt. Als slechts 9.500 m<sup>2</sup> voorzienbaar zou worden gemaakt blijft de situatie van overaanbod bestaan. Een eventuele herstructurering van Hengelder en de nieuwe ontsluiting op de A12 kunnen van invloed zijn op de beoordeling van Hengelder. Dit maakt deel uit van de monitoring.

#### Ad3:

Het belangrijkste doel van het RPW is evenwicht creëren op de regionale kantorenmarkt. Daarvoor moet niet alleen de plancapaciteit op onbebouwde kavels, maar ook eventuele uitbreidingen van bestaande kantoren worden beperkt. In het RPW is daarom opgenomen dat de functie kantoren op Mercurion kan worden geschrapt met de toezegging van ondersteuning door de provincie bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van deze locatie.



**Ad4:**

Wij delen deze mening niet. Het begrip verkocht/ uitgegeven is slechts nader uitgewerkt, overigens volledig in lijn met de geldende provinciale IBIS-richtlijnen.

**Ad5:**

De definitie van uitgifte is overgenomen uit de algemeen gehanteerde IBIS instructies in de provincie. Opties worden daarin niet beschouwd als uitgifte. Een van de redenen hiervoor is dat opties veel verschillende vormen kunnen aannemen en ‘zacht’ kunnen zijn. In de praktijk gebeurt het ook regelmatig dat opties niet worden verzilverd. Huurovereenkomsten kunnen een groot niet-duurzaam karakter hebben, waardoor gronden snel weer terug op de markt kunnen komen. Dit in tegenstelling tot verkoop of erfpacht.

**Ad6:**

Belangrijkste uitgangspunt voor de Ruimtelijke Uitwerking is de in het RPW afgesproken schrapopgave. Dat betekent ook dat moet worden geschrapt op locaties waar ruimtelijke afronding of stedenbouwkundige opzet na schrappen niet geheel logisch (meer) is.

**Ad7:**

Als er wijzigingen zijn in de uitgegeven kavels verzoeken wij u deze in IBIS door te geven zodat de Ruimtelijke Uitwerking kan worden aangepast.

**Ad8:**

Op pagina 59 zijn op de kaart de volgende kavels voorzienbaar gemaakt voor de bestemming bedrijventerrein: 1,2,4,7 (deels), 8, 9, 10 en 11. Voor deze kavels wordt de algemene bedrijfsbestemming geschrapt. In de toelichting zal nog expliciet worden vermeld dat deze kavels voorzienbaar worden gemaakt voor de algemene bedrijfsbestemming, want nu wordt daar alleen gesproken over ‘voorzienbaar maken’.

De kavels 3,4,5,6, 7 (deels) en 12 zijn voorzienbaar logistiek. Voor deze kavels wordt de algemene bedrijfsbestemming aangepast naar een specifieke bestemming voor XXL-logistiek.

Kavels die op groen staan zijn 13,14 en 15. Hier kan in de lokale behoefte voor Zevenaar worden voorzien.

**Wijzigingen**

In de toelichting zal nog expliciet worden vermeld dat deze kavels voorzienbaar worden gemaakt voor de algemene bedrijfsbestemming.

# Nummer 12

## Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een pand gelegen aan Edisonstraat 70 te Zevenaar op bedrijventerrein Hengelder. Indiener is van plan om twee nieuwe gebouwen op het perceel te plaatsen: de zichtlocatie ten opzichte van de A12 is daarbij van belang. Op de begane grond komen winkels. Het plan is om op de etages ruimte te bieden aan internetfabrikanten en/of assemblagebedrijven met een kleine showroom.

De bouwtekeningen zijn al gereed, maar de realisatie is uitgesteld omdat er onduidelijkheid is over de uitbreiding van de A12. Indiener wil de investeringsbeslissing pas nemen als het Tracébesluit onherroepelijk is en verzoekt om verlenging van de termijn tot 1 januari 2022.

Indiener verzoekt om de huidige PDV-bestemming op de kavel te laten rusten en dus niet te wijzigen.

Tevens vraagt indiener om duidelijk aan te geven dat PDV-bestemmingen tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk blijven in het nieuwe bestemmingsplan.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de onbenutte

plancapaciteit van PDV-bestemmingen op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Bestaand gebruik op 1 januari 2021 wordt gerespecteerd. Ook de algemene bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd.

Uitstel van de termijn tot 1 januari 2022 is niet mogelijk. De regio en Gedeputeerde Staten hebben zich in meerderheid hierover uitgesproken. Alles is erop gericht om per 1 januari 2021 te komen tot een economisch evenwicht. Daarmee zijn nieuwe economische ontwikkelingen weer mogelijk die belangrijk zijn voor de regio en de economische structuur van de regio.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ook ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte mogelijk. Op pagina 69 van de concept-Ruimtelijke Uitwerking is aangegeven dat deze mogelijkheid blijft bestaan, dus ook voor Hengelder. Op uw verzoek zullen we in de definitieve Ruimtelijke Uitwerking nog nadrukkelijker toevoegen dat de arcering 'voorzienbaarheid PDV' geen betrekking heeft op nieuwe ontwikkelingen tot 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

## Wijzigingen

Definitie voorzienbaarheid PDV nader toelichten: expliciet toevoegen dat nieuwe ontwikkelingen tot 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk blijven op terreinen waarvoor voorzienbaarheid wordt gecreëerd voor PDV.

# Nummer 13

## Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een pand op bedrijventerrein Hengelder in Zevenaar. Het voornemen om de bestemming PDV te beperken staat volgens indiener de verdere ontwikkeling van perceel en gebouwen in de weg. Wil hier ook bezwaar tegen aantekenen.

Het doorgaan van het voornemen tast de toekomstige vermogenspositie aan en is een obstakel voor de courantheid van het perceel en de flexibiliteit van de gebruiker. Indiener verwacht hierdoor planschade.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Dit is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Als voor die tijd geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden, kan er vanuit worden gegaan dat er geen markt vraag is naar grootschalige PDV-ontwikkeling op deze locatie.

Het is formeel niet mogelijk om bezwaar te maken tegen de concept-Ruimtelijke Uitwerking. Een reactie op dat concept geldt als een zienswijze en niet als een bezwaarschrift. Een zienswijze is gericht op een voorgenomen besluit, een bezwaarschrift reageert op een genomen besluit. De besluitvorming over de vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking moet nog plaatsvinden. Daarbij zal rekening worden gehouden met alle ingebrachte zienswijzen.

Eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop is pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 14

## **Samenvatting zienswijze**

Indiener is gevestigd op bedrijventerrein Mercurion in Zevenaar. Indiener verwacht de mogelijkheden voor uitbreiding die het huidige bestemmingsplan biedt, op termijn nodig te hebben.

Wil door middel van dit schrijven bezwaar aantekenen tegen het laten vervallen van de kantoorbestemming.

## **Antwoord**

In de regio is een overaanbod van kantoren. Door de mogelijkheid om bestaande kantoren uit te breiden te beperken, wordt het overaanbod teruggedrongen. Hierdoor herstelt de balans in vraag en aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle kantorenlocaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de mogelijkheid tot uitbreiden van kantoren op Mercurion te laten vervallen. Dit komt de regionale kantorenmarkt ten goede omdat de vraag zich zal concentreren op de als goed beoordeelde kantorenlocaties. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om een uitbreiding van uw pand te realiseren.

Dit is vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

Het is formeel niet mogelijk om bezwaar te maken tegen de concept-Ruimtelijke Uitwerking. Een reactie op dat concept geldt als een zienswijze en niet als een bezwaarschrift. Een zienswijze is gericht op een voorgenomen besluit, een bezwaarschrift reageert op een genomen besluit. De besluitvorming over de vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking moet nog plaatsvinden. Daarbij zal rekening worden gehouden met alle ingebrachte zienswijzen.

## **Wijzigingen**

Geen

# Nummer 15

## Samenvatting zienswijze

De indiener verzoekt om de oppervlakgegevens en de uitwerking daarvan in het RPW aan te passen conform de door de gemeente Beuningen verleende omgevingsvergunning van 12 mei 2017. Vanwege de voorzienbaarheid vervalt de bestemming tuincentrum. Deze situatie maakt het voor het bedrijf lastiger om in de uitbreiding te investeren. De indiener acht een andere invulling van het terrein dan tuincentrum mogelijk. De indiener is bereid om het tuincentrum op termijn te beëindigen, indien GS en de gemeente medewerking willen verlenen aan andere functies dan tuincentrum, in een groenere, open setting.

## Antwoord

Het vigerende bestemmingsplan laat een bebouingsoppervlakte van maximaal 15.350 m<sup>2</sup> toe. Artikel 3.2.1 lid g van de planregels laat een maximale bouwhoogte van 6 meter toe. De toelichting bij het bestemmingsplan (p. 9) geeft aan, dat de maximale bouwhoogte werd verhoogd naar 6 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de nokhoogte.

In de omgevingsvergunning is met toepassing van artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk gemaakt. Binnen deze bouwhoogte zijn twee bouwlagen voorzien. De omgevingsvergunning voorziet daarmee in totaal in circa 25.214 m<sup>2</sup> bvo (volgens de tekeningen bij de vergunning) voor het tuincentrum. In de volgende tabel zijn de bestaande metrages op de locatie vergeleken met die in het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het RPW.

## Wijzigingen

Het volgende gegeven in het RPW over deze locatie moet worden gewijzigd: de harde planvoorraad voor deze locatie is door de omgevingsvergunning van 12 mei 2017 gewijzigd van 15.350 m<sup>2</sup> bvo naar 25.215 m<sup>2</sup> bvo. De gemeente Beuningen heeft op 12 augustus 2016 en 20 september 2016 maximaal 15.350 m<sup>2</sup> bvo doorgegeven ten behoeve van het RPW-proces.

	Bestaande Toestand	Bestemmingsplan	Omgevingsvergunning	RPW
Tuincentrum (verwarmd deel)	-	-	-	2.000 m <sup>2</sup> wvo
Tuincentrum	5.548 m <sup>2</sup>	-	20.513 m <sup>2</sup> bvo	
Koffiecorner	452 m <sup>2</sup>	-	200 m <sup>2</sup> bvo	
Vuurwerkopslag	72 m <sup>2</sup>	(max. 200 m <sup>2</sup> )	101 m <sup>2</sup>	
Magazijn	150 m <sup>2</sup>	(max. 100 m <sup>2</sup> )	4.400 m <sup>2</sup> bvo	
Bestaand tuincentrum	6.222 m <sup>2</sup> bvo	6.245 m <sup>2</sup> bvo	-	6.250 m <sup>2</sup> bvo
Tuincentrum maximaal	15.350 m <sup>2</sup> bvo	25.214 m <sup>2</sup> bvo	15.350 m <sup>2</sup> bvo	
Overkapping	122 m <sup>2</sup>			
Overkapping	141 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>		
Buitenpresentatie	1.900 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>		
Bedrijfswoning	132 m <sup>2</sup>	1.470 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	
Schuur	79 m <sup>2</sup>	-	79 m <sup>2</sup>	
Receptie stenen	12 m <sup>2</sup>	-	-	
Opslagterrein	-	-	-	
Kwekerij	21.540 m <sup>2</sup>	-	-	
Kavel	48.015 m <sup>2</sup>	48.015 m <sup>2</sup>	-	
Uitbreidingscapaciteit	9.128 m <sup>2</sup> bvo	18.992 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup> bvo	

Wvo is winkelvloeroppervlak. Bvo is bruto vloeroppervlak.

De omgevingsvergunning heeft de uitbreidingscapaciteit gewijzigd. De uitbreidingscapaciteit was circa 9.100 m<sup>2</sup> bvo en is nu circa 18.990 m<sup>2</sup> bvo.



# Nummer 16

## Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat er sprake is van ‘zwalkend en verkokerd beleid’. De kantoren op IJsseloord 2 zijn in 2016 betrokken. Het terrein is geschikt gebleken voor kantoren en in mindere mate voor andere bedrijvigheid. De uitbreidingsmogelijkheden moeten daarom naar de mening van indiener behouden blijven.

Indiener betwist de voorzienbaarheid van de kantoor- en PDV-bestemming op IJsseloord 2. Met name de toekomstbestendigheid van het park wordt aangestipt door het niet verder kunnen ontwikkelen/uitbreiden met de kantoor/PDV-bestemming. Indiener vreest dat door de beperkingen IJsseloord 2 een ‘half leegstaand bedrijventerrein’ zal worden.

## Antwoord

Gebleken is dat er een overcapaciteit in de gehele regio aanwezig is wat betreft de kantoorbestemmingen (er is meer plancapaciteit beschikbaar, dan dat er vraag naar is).

Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Gegeven de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zal de ruimtevraag voor een groot deel een plek krijgen op de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen. Het beschikbare aanbod ligt echter voornamelijk op andere locaties (kantorenparken, bedrijventerreinen, overige locaties zoals woonwijken en buitengebied). Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking is het wenselijk om

de kwantitatieve mismatch te verkleinen en de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet.

Voor IJsseloord 2 (Arnhem) is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het is een locatie met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. Daarom is ingezet op het verminderen van de (onbebouwde) plancapaciteit van kantoren op deze locatie, waarbij tussen de 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> bvo behouden mag blijven.

De voorzienbaarheid voor de indiener betreft inderdaad de ongebruikte plancapaciteit op het kavel. Voor het bestaande (kantoor)gebouw zijn er geen consequenties aan verbonden. Dit is noodzakelijk om wat de kantoren betreft vraag en aanbod in de regio in evenwicht te brengen.

De voorzienbaarheid wordt ingesteld op IJsseloord 2 neemt niet weg dat initiatiefnemers/eigenaren nog tot 1 januari 2021 de tijd hebben om een concrete ontwikkeling te realiseren.

Het is correct dat er op dit moment nog geen totaalvisie ligt voor de toekomstige ontwikkeling van IJsseloord 2. Het is aan de gemeente Arnhem om met een concreet plan te komen.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 17

## Samenvatting zienswijze

Indiener betwist de voorzienbaarheid van de kantoorbestemming op Mercurion te Zevenaar. De toekomstbestendigheid van het huidige gebouw komt onder druk te staan als de huidige kantoorbestemming niet verder kan worden ontwikkeld.

## Antwoord

De voorzienbaarheid voor de indiener betreft inderdaad de ongebruikte plancapaciteit op het kavel. Voor het bestaande (kantoor)gebouw zijn er geen consequenties aan verbonden.

Er is wat betreft kantoorbestemmingen een overcapaciteit in de gehele regio: er is meer plancapaciteit beschikbaar, dan dat er vraag naar is.

Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Gegeven de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zal de ruimtevraag voor een groot deel een plek krijgen op de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen. Het beschikbare aanbod ligt echter voornamelijk op andere locaties (kantorenparken, bedrijventerreinen, overige locaties zoals woonwijken en buitengebied).

Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking is het wenselijk om de kwantitatieve mismatch te verkleinen en de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet.

Op de locatie Mercurion (Zevenaar) is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het is een locatie met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. De functie kantoren voor de onbebouwde en onbenutte plancapaciteit op Mercurion wordt geschrapt, met de toezegging van ondersteuning door de provincie bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van deze locatie.

De voorzienbaarheid op Mercurion neemt niet weg dat initiatiefnemers/eigenaren nog tot 1 januari 2021 de tijd hebben om een concrete ontwikkeling/uitbreiding te realiseren.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 18

## Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat het voorzienbaar maken van de PDV-bestemming op diverse locaties op bedrijventerrein Hengelder heroverwogen zou moeten worden. Hiervoor noemt indiener diverse redenen:

1. Bestaande opzet van kavels met veel parkeervoorzieningen maakt ze geschikt voor PDV.
2. De locaties zijn door indiener gekocht vanwege de zichtlocatie en de bestemming.
3. Er zijn verschillende kavels op Hengelder waarvoor een PDV-bestemming minder geschikt is, maar expliciet niet de kavels op zichtlocaties.
4. Behouden van de PDV-bestemming op kavels van indiener is nodig voor een synergie-effect voor de bestaande PDV-vestigingen.
5. De PDV-bestemming draagt bij aan het aanzicht van het terrein.
6. Er zijn verschillende juridische obstakels om de PDV-bestemming te laten vervallen.

## Antwoord

Over het algemeen geldt dat er in de regio een overaanbod is van PDV. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt

de balans in vraag en aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op Hengelder te laten vervallen per 1 januari 2021 omdat Hengelder is beoordeeld als een locatie waarvan het aanbod niet aansluit bij de kwaliteiten die de markt vraagt. In deze beoordeling zijn de overwegingen die door u worden genoemd (zichtlocatie, indeling kavels, aanzicht, et cetera) meegewogen. Deze beoordeling is voor de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen

Overigens geldt het voornemen voor creëren van voorzienbaarheid alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Nieuwe ontwikkelingen van PDV onder dat maximale vloeroppervlak blijven wel toegestaan.

In het RPW is verder opgenomen dat de gemeente Zevenaar de bestaande PDV op Tatelaar wil herstructureren en wil concentreren op Hengelder. De mogelijkheden hiervoor zullen volgens het RPW verder worden verkend.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 19

## Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat:

1. het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de voorzienbaarheid onzorgvuldig is door het niet meenemen van actuele gegevens;
2. de aanwijzing in strijd is met hogere regelgeving (de ladder voor duurzame verstedelijking);
3. door het instellen van voorzienbaarheid er schade ontstaat;
4. dat op 7Poort ten onrechte voorzienbaarheid wordt gecreëerd.

## Antwoord

### Ad1:

Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de op dat moment meest actuele gegevens als het gaat om de vraagramingen. Hierbij is voor bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de provinciale vraagramingen, gebaseerd op de destijds meest actuele gegevens – het TM-scenario. Sinds het vaststellen van het RPW zijn vanuit de overheid nieuwe scenario's beschikbaar gekomen (WLO-scenario's, opgesteld door CPB en PBL). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van nieuwe vraagraming op basis van de WLO-scenario's. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daarom vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

Voor elke gemeente is in het RPW een voorraad aan te houden lokaal terrein opgenomen. Dit in overeenstemming met de afspraak in paragraaf 2.2 van het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met inachtneming van de meest recente uitgiftes zoals in IBIS verwerkt op peildatum 31-12-2018. Recente uitgiftes tot 15 april 2019 zijn in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking verwerkt.

Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er verder aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van:

- XXL-logistiek
- Beschikbaar aanbod kantoren rondom Arnhem CS en Nijmegen CS
- Beschikbaarheid watergebonden bedrijvigheid

Bovenstaande onderzoeken worden momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019, wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. Hierbij wordt ook gekeken naar actuele ontwikkelingen, zoals de doortrekking A15 en verbreding A12.

### Ad2:

Het RPW wordt opgesteld in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Om nieuwe, toekomstbestendige ontwikkelingen mogelijk te maken, is het (volgens de ladder) van belang dat eerst de minder geschikte nog beschikbare bedrijventerreinen uit de voorraad genomen worden. Hiervoor is de de procedure van voorzienbaarheid opgestart.

Kortom, door minder geschikte bedrijventerreinen voorzienbaar te stellen, wordt uiteindelijk de ontwikkeling van geschiktere locaties mogelijk gemaakt. Er wordt dus niet in strijd met, maar juist volgens de ladder van duurzame verstedelijking gehandeld.

**Ad3:**

De procedure van voorzienbaarheid is opgestart om planschade te voorkomen. De voorzienbaarheid op 7Poort neemt niet weg dat initiatiefnemers/eigenaren nog tot 1 januari 2021 de tijd hebben om een concrete ontwikkeling/uitbreiding te realiseren.

**Ad4:**

In het RPW is 7Poort aangeduid als een bedrijventerrein waarvan de locatie-eigenschappen, op het moment van beoordelen, niet voldeden aan de criteria om als “groen” beoordeeld te worden. Ofwel om als kwalitatief hoogwaardig beoordeeld te worden. Het belangrijkste criterium waaraan niet werd voldaan, was de bereikbaarheid en de verbinding met de snelweg. De concreetheid met betrekking tot de realisatie van de doortrekking A15 en verbreding A12 waren onvoldoende. Daarom is in het RPW 20ha als voorzienbaar aangemerkt en tevens de aparte passage opgenomen dat tussentijds gemonitord wordt of de feitelijke situatie veranderd is, die tot (mogelijke) bijstelling van het RPW leidt. Tevens is toegevoegd dat de op “groen” gezette onderdelen van 7Poort voor XXL-logistiek bestemd zijn, aangezien 7Poort deel uitmaakt van het logistieke knooppunt EMZ (Emmerich Montferland Zevenaar).

Medio september/ oktober 2019 zullen de resultaten van de jaarlijkse monitoring gepresenteerd worden. Indien er op dat moment nieuwe informatie beschikbaar is inzake de concreetheid tot realisatie doortrekking A15/verbreding A12, dan zal dit worden verwerkt.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 20

## Samenvatting zienswijze

De volgende punten komen aan de orde in de zienswijze:

### 1. Algemeen beeld

Indiener is van mening dat het RPW de groei van de economie en werkgelegenheid niet versterkt, maar juist frustreert.

### 2. Tijdstip uitwerking

De economie trekt enorm aan, maar potentiële investeerders worden onzeker en willen niet meer op de locaties vestigen waarvan de bestemming mogelijk gewijzigd wordt. Het resultaat is dat de verkoop belemmerd wordt, terwijl het RPW de intentie heeft verkoop te stimuleren.

### 3. Strijd met ladder voor duurzame ontwikkeling

De ingezette koers is in strijd met de ladder voor duurzame ontwikkeling. Er wordt niet vol ingezet op het uitgeven van bestaande terreinen (al dan niet na herontwikkeling), maar juist op het schrappen van die locaties om zo nieuwe terreinen te kunnen ontwikkelen.

Indiener is van mening dat de schrapopgave in het RPW (die is doorvertaald in de Ruimtelijke Uitwerking) op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en daarom onrechtmatig is ten opzichte van de betrokken perceeleigenaren. Indiener kondigt aan deze schade op de provincie te zullen verhalen.

### 4. Onvoldoende onderbouwing schrapping

Een navolgbare, actuele en zorgvuldige onderbouwing van de beoogde schrapopgave ontbreekt in het RPW en de bijbehorende uitwerkingen. Schrappen op lokale terreinen is bovendien in strijd met het RPW waarin staat dat gemeenten ruimte houden om lokale bedrijven te faciliteren op eigen lokale terreinen. De onderbouwing van de periode tot en met 2025 ontbreekt, terwijl deze horizon volgens indiener zelfs verder zou moeten reiken (doorkijk tot 2030).

Indiener is van mening dat de Bouwstenen-rapportage Bedrijventerreinen ten onrechte niet als bijlage bij de stukken is opgenomen. Ook is de inhoud uit 2016 inmiddels te gedateerd om als basis te dienen voor het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking.

### 5. Schade

- a. Door de aanwijzing van te schrappen bedrijventerreinen ontstaat schade voor de huidige eigenaren. Deze terreinen zijn niet of moeilijker en tegen een beduidend lager bedrag te verkopen. Eventuele kopers haken af omdat zij het risico lopen dat de gronden die zij kopen en overeenkomstig de bestemming willen gebruiken, een minder gunstige bestemming krijgen en ze niet in aanmerking komen voor planschade. Voorzienbaarheid geldt niet voor degenen die ten tijde van de uitwerking van het RPW reeds eigenaar waren. Uitsluitend degenen die na bekendmaking van deze uitwerkingen 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.
- b. Indiener beschouwt de toegebrachte schade als onrechtmatig. De bevoegdheid wordt uitsluitend gebruikt om planschade te voorkomen. Dat heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening.

### 6. Deprogrammeren 7Poort

Indiener is van mening dat op 7Poort ten onrechte al voorzienbaarheid wordt gecreëerd. Dit strookt niet met het RPW. Daarin is aangegeven dat:

- a. pas eind 2020 wordt beoordeeld of 7Poort voldoet aan de markt vraag. Indiener is van mening dat dit tijdstip nog te vroeg is en stelt dat de markt vraag kan worden bepaald drie jaar nadat het Tracébesluit onherroepelijk is geworden.



- b. voor 7Poort sprake is van een bijzondere situatie die samenhangt met de directe aansluiting van het bedrijventerrein op de A12 (in het RPW staat ten onrechte: A15). 7Poort komt dan op 'groen' te staan. Daarnaast is het de intentie om het terrein in te zetten voor XXL-logistiek. In de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2018 is op 7Poort tien hectare bedrijventerrein uitgegeven. Recent zijn er meerdere opties getekend, indiener voor 7,4 hectare en recent voor 19 hectare. Hieruit blijkt dat 7Poort voldoet aan de markt vraag. Indiener is daarom van mening dat er geen enkele aanleiding is om stappen te zetten om te komen tot deprogrammering van kavels op 7Poort.

## 7. Uitgifte

- a. De in de Ruimtelijke Uitwerking gehanteerde definitie van 'uitgifte' strookt niet 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 RPW slechts uitwerkt en niet wijzigt. De toelichting strookt bovendien niet met de gehanteerde definitie.
- b. In de Ruimtelijke Uitwerking wordt geen definitie gegeven van het begrip 'optie'. Indiener is van mening dat een kavel waarvoor een optieovereenkomst is gesloten, is uitgegeven omdat de kavel dan niet meer op de markt beschikbaar is. In het RPW staat het begrip 'verkocht/uitgegeven'. Doordat 'uitgegeven' is toegevoegd, is naar oordeel van indiener ook een kavel waarvoor een optieovereenkomst is gesloten 'uitgegeven'.
- c. De kavel van 19 hectare is volgens de definitie uit het RPW op 22 februari 2019 uitgegeven. Dit correspondeert niet met de tekeningen op blz. 60 en 61 van de Uitwerking. Dit graag aanpassen.

## 8. Geen goede ruimtelijke ordening

- a. Indiener stelt dat het Wro-instrumentarium in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking wordt ingezet voor economische doeleinden. Hiermee wordt het Wro-instrumentarium ingezet voor

- een ander doel dan waarvoor het is toegekend, namelijk een goede ruimtelijke ordening.
- b. In de uitwerking had aan de hand van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening bepaald moeten worden of locaties voor deprogrammering in aanmerking komen. Hierbij moeten alle ruimtelijke belangen worden meegewogen en moet niet alleen worden gekeken naar de markt vraag. Denk hierbij aan een samenhangende structuur van het bedrijventerrein en landschappelijke elementen.
- c. Voor de kavels 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 op 7Poort wordt in de Uitwerking de term 'voorzienbaar' gehanteerd. Indiener vraagt zich af of voor de kavels (gedeelte) 7, 8, 9, 10, en 11 het voorzienen bestaat voorzienbaarheid te creëren en de andere kavels op groen staan?

## Antwoord

### Ad1:

We delen deze mening niet. De regio zet met het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking in op een goede balans in vraag en aanbod van werk- en winkellocaties.

### Ad2:

Tot 1 januari 2021 kunnen nieuwe vestigers nog gewoon landen op de aangewezen locaties. Het wettelijk systeem gaat bij grondaankopen na bekendmaking van het voorgenomen beleid uit van "actieve risicoaanvaarding" in relatie tot plan-schade. De koper neemt een bewust risico dat de nog geldende bestemming niet tot realisatie kan komen, indien niet op tijd een bouwplan in procedure wordt gebracht. Daarbij is de zogenaamde "voorzienbaarheidstermijn" maatgevend. Indiener stelt evenwel ten onrechte dat de voorzienbaarheid niet zou gelden voor de huidige eigenaren van de betrokken percelen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (ABRvS 10 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7677). Voorzienbaarheid kan ook worden ingeroepen bij "passieve risicoaanvaarding" door de huidige perceel eigenaren. Daarvan is sprake wanneer de huidige

grondeigenaar niet tot ontwikkeling van de huidige bestemming overgaat, terwijl hem bekend is dat de geldende bestemming op termijn gaat veranderen. Met andere woorden: het risico op verwezenlijking van planologisch nadeel wordt geacht passief te zijn aanvaard als er geen concrete pogingen zijn gedaan om te komen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, wel kon worden verlangd (ABRvS 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2567). Als de huidige eigenaren niet zelf voornemens zijn om alsnog de bestemmingsplanmogelijkheden ten volle te benutten, kunnen zij de betrokken percelen nog verkopen vóór 1 januari 2021. Het ligt, gelet op de actieve risicoaanvaarding voor de koper, in de lijn der verwachting dat alleen kopers met concrete realisatieplannen zich nog zullen melden voor de in de Ruimtelijke Uitwerking aangewezen percelen. De visie van de indiener dat hiermee planschade ontstaat, omdat hun percelen minder goed verkoopbaar zijn, delen wij niet. Wat de courante prijs is van een perceel, wordt door de markt bepaald. In het geval de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid die prijs onder druk zet, is sprake van zogenaamde ‘schaduw- of voorbereidingsschade’. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i. c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Overigens maakt monitoring van vraag en aanbod deel uit van de afspraken in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking. Dit betekent dat de schrapopgave vermindert als kavels worden uitgegeven en de schrapopgave kan verminderen als nieuwe vraag/aanbod-ramingen daar aanleiding toe geven.

**Ad3:**

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking) stelt onder andere dat de toelichting bij een bestemmingsplan (dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt) een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. De beoordeling van locaties die aan de basis ligt van het RPW is in lijn met het uitgangspunt van de Ladder: de nog resterende behoefte kan het best worden voorzien op goede locaties. Bestemmingsplannen voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in de regio zullen te zijner tijd moeten voldoen aan de vereisten die Artikel 3.1.6 stelt.

We delen deze mening niet. In het RPW is een zorgvuldige, markttechnische beoordeling gemaakt van alle locaties in de regio.

**Ad4:**

Voor elke gemeente is in het RPW is een voorraad aan te houden lokaal terrein opgenomen. Dit in overeenstemming met de afspraak in paragraaf 2.2 van het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met inachtneming van de meest recente uitgiftes zoals in IBIS verwerkt op peildatum 31 december 2018. Recente uitgiftes tot 15 april 2019 zullen in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking worden verwerkt. Dit kan de schrapopgave per gemeente verminderen.

De Bouwstenenrapportage vormt één van de onderliggers van de Ruimtelijke Uitwerking en is als zodanig daarin verwerkt. Indien indiener van mening is dat deze rapportage desondanks van belang was voor zijn meningsvorming, dan had het de indiener vrij gestaan om in het kader van de voorbereiding van de in te dienen zienswijze te vragen of het rapport onmiddellijk aan de ter inzage gelegde stukken kon worden toegevoegd of te vragen om inzage in of om een afschrift van dit rapport. De rapportage is beschikbaar via de website van de regio Arnhem Nijmegen: <https://www.regioan.nl/rpw/bijlagen>.

De ramingen dateren uit 2016, maar monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken en dus ook van RPW en Ruimtelijke Uitwerking. Zie ook Ad2.

**Ad5:**

a. Het wettelijk systeem gaat bij grondaankopen na bekendmaking van het voorgenomen beleid uit van “actieve risicoaanvaarding” in relatie tot planschade. De koper neemt een bewust risico dat de nog geldende bestemming niet tot realisatie kan komen, indien niet op tijd een bouwplan in procedure wordt gebracht. Daarbij is de zogenaamde “voorzienbaarheidstermijn” maatgevend. Indiener stelt evenwel ten onrechte dat de voorzienbaarheid niet zou gelden voor de huidige eigenaren van de betrokken percelen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (ABRvS 10 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7677). Voorzienbaarheid kan ook worden ingeroepen bij “passieve risicoaanvaarding” door de huidige perceeleigenaren. Daarvan is sprake wanneer de huidige grondeigenaar niet tot ontwikkeling van de huidige bestemming overgaat, terwijl hem bekend is dat de geldende bestemming op termijn gaat veranderen. Met andere woorden: het risico op verwezenlijking van planologisch nadeel wordt geacht passief te zijn aanvaard als er geen concrete pogingen zijn gedaan om te komen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, wel kon worden verlangd (ABRvS 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2567). Als de huidige eigenaren niet zelf voornemens zijn om alsnog de bestemmingsplanmogelijkheden ten volle te benutten, kunnen zij de betrokken percelen nog verkopen vóór 1 januari 2021. Het ligt, gelet op de actieve risicoaanvaarding voor de koper, in de lijn der verwachting dat alleen kopers met concrete realisatieplannen zich nog zullen melden voor de in de Ruimtelijke

Uitwerking aangewezen percelen. De visie van de indiener dat hiermee planschade ontstaat, omdat hun percelen minder goed verkoopbaar zijn, delen wij niet. Wat de courante prijs is van een perceel, wordt door de markt bepaald. In het geval de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid die prijs onder druk zet, is sprake van zogenaamde ‘schaduw- of voorbereidingschade’. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

b. De visie van indiener dat sprake is van een onrechtmatige daad ten opzichte van de huidige grondeigenaren, omdat hun percelen minder goed verkoopbaar zouden worden, delen wij niet. Wat de courante prijs is van een perceel, wordt door de markt bepaald. Als deze prijs bij nadering van de datum van 1 januari 2021 daalt, dan is dat een niet beoogd bijeffect. In dat geval is sprake van zogenaamde ‘schaduw- of voorbereidingschade’. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Het is aan de onderhandelende marktpartijen of en in welke mate die tijdshorizon van invloed is op de (ver)koopprijs. Immers tot de voorzienbare datum van 1 januari 2021 kan de koper, mits hij tijdig actie onderneemt en de benodigde bouwvergunning aanvraagt, nog volledig

gebruikmaken van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Op voorhand is er dan ook geen aanleiding voor verkopende perceeleigenaren om genoeg te nemen met een (fors) lagere verkoopprijs. Als een verkopende eigenaar zich hiertoe toch gedwongen ziet, staat het deze vrij om te proberen langs privaatrechtelijke weg (via de onrechtmatige daad) deze vermeende ‘planschade’ proberen te verhalen. Naar onze overtuiging dient dergelijke schade voor rekening en risico te blijven van de betrokken bedrijven, omdat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (ABRvS 10 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7677).

**Ad7a:**

De in de Ruimtelijke Uitwerking gehanteerde definitie van uitgifte is niet gewijzigd, maar is een uitwerking van de definitie zoals deze in het RPW wordt gehanteerd. Beiden zijn gebaseerd op de uitgangspunten voor het RPW (definities uit Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem, kortweg IBIS). De toelichting is niet letterlijk gelijk aan de definitie aangezien –het woord zegt het al– dit een toelichting op de definitie is.

**Ad7b:**

De definitie van uitgifte is overgenomen uit de algemeen gehanteerde IBIS-instructies. Opties worden daarin niet beschouwd als uitgifte. Opties kunnen veel verschillende vormen aannemen en kunnen erg vrijblijvend (‘zacht’) zijn. Het gebeurt in de praktijk regelmatig dat opties niet worden verzilverd. Ze kunnen dus een zeer tijdelijk karakter hebben, waardoor gronden snel weer terug op de markt kunnen komen. Dit in tegenstelling tot verkoop of erfpacht. Om deze redenen zal de definitie van uitgifte niet worden aangepast.

**Ad7c:**

Voor elke gemeente is in het RPW een voorraad aan te houden lokaal terrein opgenomen. Dit in overeenstemming met de afspraak in paragraaf 2.2 van het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met

inachtneming van de meest recente uitgiftes zoals in IBIS verwerkt op peildatum 31 december 2018. Recente uitgiftes tot 15 april 2019 zullen in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking worden verwerkt. Dit kan de schrapopgave per gemeente verminderen.

**Ad8a:**

Anders dan indiener zijn wij van mening dat de ‘schrapopgave’ op zorgvuldige wijze wordt vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige perceeleigenaren. Alleen al het tijdig creëren van concrete voorzienbaarheid getuigt naar onze mening van die zorgvuldigheid. Perceeleigenaren, waaronder indiener, worden op deze wijze tijdig in de gelegenheid gesteld om eventuele schade te voorkomen door te anticiperen op de aangekondigde wijziging van de bestemming. De vooraankondiging van een schadeclaim nemen wij voor kennisgeving aan: een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade is pas aan de orde na vaststelling en inwerkingtreding van een gewijzigd bestemmingsplan of inpassingsplan.

**Ad8b:**

Bij de Ruimtelijke Uitwerking zijn terreinen meegenomen die in het RPW zijn beoordeeld als een locatie waarvan het aanbod niet aansluit bij de kwaliteiten die de markt vraagt. In de Ruimtelijke Uitwerking zijn die locaties vervolgens beoordeeld op basis van diverse inhoudelijke kwantitatieve en kwalitatieve criteria en op basis van een markttechnische beoordeling van de kavels. Hierbij is onder andere gekeken naar bereikbaarheid, kavelindeling en de mogelijkheid om een terrein ruimtelijk logisch af te ronden. De door de indiener genoemde ‘ruimtelijke belangen’ zijn daarmee zo volledig mogelijk meegenomen in de afweging.

Wij creëren voorzienbaarheid voor sommige gebieden om ervoor te zorgen dat er evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod. Dat is uit ruimtelijk oogpunt van belang, bijvoorbeeld om te voorkomen dat een overaanbod aan bedrijventerrein ontstaat en/of blijft bestaan. Overbodige locaties zonder of met een beperkt toekomstperspectief

zullen uit de markt worden genomen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid op de juiste plekken. Hiermee wordt tevens voorkomen dat er teveel hectares worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Ook wordt leegstand van bedrijventerreinen voorkomen, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik in de regio.

**Ad8c:**

Kavel 7, 8, 9, 10, en 11 zijn aangemerkt als ‘voorzienbaar: bedrijventerrein’: bij deze kavels komt de algemene bestemming bedrijventerrein te vervallen per 1 januari 2021. De kavels 3, 5, 6, en 12 zijn aangegeven als ‘voorzienbaar: logistiek’: bij deze kavels wordt de algemene bedrijfsbestemming aangepast naar een specifieke bestemming voor XXL-logistiek per 1 januari 2021.

**Wijzigingen**

Geen



# Nummer 21

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Indiener geeft hiervoor tien verschillende redenen.

1. De PDV-bestemming is een belangrijke reden dat de percelen destijds zijn aangekocht.
2. Het bedrijf voert al voor een beperkt deel detailhandel, o.a. gericht op particulieren.
3. Wegbestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groeimogelijkheden van het bedrijf.
4. Indiener voelt hierdoor de druk om de maximale mogelijkheden nu te gaan benutten.
5. Het voornemen is onzorgvuldig van aard.
6. Voornemen heeft grote financiële gevolgen, o.a. door waardevermindering, die worden afgewenteld op de eigenaren.
7. Indiener is van mening dat de planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening niet toereikend is, omdat deze slechts voorziet in een tegemoetkoming.
8. De periode om nog PDV te realiseren is te kort en het vinden van een koper wordt door het voornemen bemoeilijkt.
9. De provincie heeft onvoldoende onderzocht of wegbestemmen bijdraagt aan de doelstellingen die de provincie voor ogen heeft.
10. Er is geen leegstand op het industrieterrein.

## Antwoord

### Algemeen:

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming

op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Bedrijven in uw branche vallen daar dus niet onder.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Volgens de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout '93' heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoel-einden. Het pand ligt in een zone met deze bestemming met cijfercode 3. Bij deze cijfercode zijn alle bedrijven toegestaan in de categorieën 1 tot en met 6 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijgevoegd bij de voorschriften. Categorie 66.15 valt hieronder en staat (alleen) sommige vormen van PDV toe, namelijk detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en 'doe het zelf'; detailhandel in auto's, fietsen, motorfietsen en dergelijke; detailhandel in huisbrandstoffen en ook tankstations. Het mogelijk maken van detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en doe-het-zelf is relevant binnen de context van het RPW. Zie daarvoor de branche-indeling in bijlage III van het Bouwstenenrapport PDV/GDV.

De strekking van de voorzienbaarheid blijft beperkt tot PDV: het alleen laten vervallen van mogelijke detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en de bouwmaterialen 'doe het zelf'. De andere vormen van detailhandel die het bestemmingsplan heeft mogelijk gemaakt, blijven toegestaan.

### Ad1:

U heeft nog tot 1 januari 2021 om van deze bestemming gebruik te maken. Zoals hiervoor al toegelicht is er in de regio een overaanbod en is het voor herstel van de balans in vraag en aanbod noodzakelijk om capaciteit uit de markt te halen.



**Ad2:**

Uw huidige panden zijn alle kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, daarom zal het voeren van een beperkt deel detailhandel in uw pand hierdoor niet worden beïnvloed. Bestaand gebruik wordt sowieso gerespecteerd.

**Ad3 en ad4:**

De ontwikkelingen in de markt voor detailhandel zijn het belangrijkste uitgangspunt voor de regio om ingrepen te doen en overaanbod terug te dringen. U heeft nog tot 1 januari 2021 om van de huidige bestemmingen gebruik te maken.

**Ad5:**

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de afspraken daarin gelden als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Aan zowel RPW als Ruimtelijke Uitwerking ligt gedegen en zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Monitoring maakt ook deel uit van de afspraken.

**Ad6:**

In het RPW is afgesproken dat de locaties waar de huidige bestemming komt te vervallen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld. Daarna komt de betreffende bestemming daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er wel een mogelijkheid om bezwaar te maken.

Eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop is pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

**Ad7:**

Met het tijdig voorzienbaar maken van de aanstaande bestemmingswijziging door het publiek maken van de Ruimtelijke Uitwerking proberen de regio en de provincie juist om planschade bij de bestaande bedrijven te voorkomen. De betrokken bedrijven, waaronder indiener, worden in de

gelegenheid gesteld om tijdig te (kunnen) anticiperen op de aangekondigde wijziging in de bestemming van percelen.

**Ad8:**

In het RPW is al aangekondigd dat op bedrijventerreinen in Druten PDV geschrapt zou moeten worden. Dit is vervolgens vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. Als het de indiener niet lukt voor 1 januari 2021 het pand te vullen met de PDV-bestemming, kan deze geen aanspraak maken op planschade indien de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. Een verlenging van de termijn zou, zeker gezien de verwachte negatieve ontwikkelingen in de detailhandelsmarkt, zeker niet positiever uitpakken voor de regionale balans in vraag en aanbod. Daarom is nu ingrijpen gewenst. De termijn waarop het voornemen is aangekondigd achten we voldoende lang.

**Ad9:**

Zie ook 5.

**Ad10:**

Het al dan niet bestaan van leegstand is een van de factoren die in een zorgvuldige markttechnische beoordeling van alle locaties in de regio is meegenomen. Vanwege de meerdere bestemmingen (zowel PDV als bedrijfsbestemming) op de bedrijventerreinen in Druten is er veel potentieel aanbod (onbenutte plancapaciteit) aan PDV. Door de PDV-bestemming te laten vervallen werkt de regio aan herstel van de balans in vraag en aanbod.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 22

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Indiener geeft hiervoor de volgende redenen:

1. Het bedrijf voert al een beperkt deel detailhandel
2. Wegbestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groeimogelijkheden van het bedrijf
3. Indiener voelt hierdoor de druk om de maximale mogelijkheden nu te gaan benutten
4. Het voornemen is onzorgvuldig van aard
5. Voornemen heeft grote financiële gevolgen, o.a. door waardevermindering
6. Indiener is van mening dat de planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening niet toereikend is, omdat deze slechts voorziet in een tegemoetkoming.
7. De periode om nog PDV te realiseren is te kort en het vinden van een koper wordt door het voornemen bemoeilijkt
8. De provincie heeft onvoldoende onderzocht of wegbestemmen bijdraagt aan de doelstellingen die de provincie voor ogen heeft

## Antwoord

### Algemeen:

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Onder PDV worden, in het RPW, ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Bedrijven in uw branche vallen daar dus niet onder.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

### Bestemmingsplan:

Volgens de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout '93' heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het pand ligt in een zone met deze bestemming met cijfercode 3. Bij deze cijfercode zijn alle bedrijven toegestaan in de categorieën 1 tot en met 6 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijgevoegd bij de voorschriften. Categorie 66.15 valt hieronder en staat (alleen) sommige vormen van PDV toe, namelijk detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en 'doe het zelf'; detailhandel in auto's, fietsen, motorfietsen en dergelijke; detailhandel in huisbrandstoffen en ook tankstations. Het mogelijk maken van detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en doe-het-zelf is relevant binnen de context van het RPW. Zie daarvoor de branche-indeling in bijlage III van het Bouwstenenrapport PDV/GDV.

De strekking van de voorzienbaarheid blijft beperkt tot PDV: het alleen laten vervallen van mogelijke detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en de bouwmaterialen 'doe het zelf'. De andere vormen van detailhandel die het bestemmingsplan heeft mogelijk gemaakt blijven toegestaan.

### Ad1:

Het voeren van een beperkt deel detailhandel in uw pand zal niet worden beïnvloed. Bestaand gebruik wordt gerespecteerd.

### Ad2 en ad3:

De ontwikkelingen in de markt voor detailhandel zijn het belangrijkste uitgangspunt voor de regio om ingrepen te doen en overaanbod terug te dringen. U heeft nog tot 1 januari 2021 om van de huidige bestemmingen gebruik te maken.

**Ad4:**

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de afspraken daarin gelden als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Aan zowel RPW als Ruimtelijke Uitwerking ligt gedegen en zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Monitoring maakt ook deel uit van de afspraken.

**Ad5:**

In het RPW is afgesproken dat de locaties waar de huidige bestemming komt te vervallen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld. Daarna komt de betreffende bestemming daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er wel een mogelijkheid om bezwaar te maken. Eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop is pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

**Ad6:**

Met het tijdig voorzienbaar maken van de aanstaande bestemmingswijziging door het publiek maken van de Ruimtelijke Uitwerking proberen de regio en de provincie juist om planschade bij de bestaande bedrijven te voorkomen. De betrokken bedrijven, waaronder indiener, worden in de gelegenheid gesteld om tijdig te (kunnen) anticiperen op de aangekondigde wijziging in de bestemming van percelen.

**Ad7:**

In het RPW is al aangekondigd dat op bedrijventerreinen in Druten PDV geschrapt zou moeten worden. Dit is vervolgens vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. Indien het de indiener niet lukt voor 1 januari 2021 het pand te vullen met de PDV-bestemming, kan deze geen aanspraak maken op planschade, indien de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. Een verlenging van de termijn zou, zeker gezien de verwachte negatieve ontwikkelingen in de detailhandelsmarkt, zeker niet positiever uitpakken voor de regionale balans in vraag en aanbod. Daarom is nu ingrijpen gewenst. De termijn waarop het voornemen is aangekondigd achten we voldoende lang.

**Ad8:**

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de afspraken daarin gelden als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Aan zowel RPW als Ruimtelijke Uitwerking ligt gedegen en zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Monitoring maakt ook deel uit van de afspraken.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 23

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener stelt dat het onduidelijk is of ontwikkelingen van 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte nu wel of niet voorzienbaar worden gemaakt. En of dit alleen geldt voor nieuwe vestigingen of ook voor uitbreiding van bestaande vestigingen.
2. Indiener is van mening dat de concept-Ruimtelijke Uitwerking geen concrete uitwerking van de uitvoering van het RPW bevat en dat daarom niet duidelijk wordt aangekondigd wat de gevolgen voor eigenaren en gebruikers is.
3. De opgave om in Druten te schrappen wordt mede veroorzaakt door het in de markt zetten van andere locaties, zoals Ressen. Er wordt capaciteit toegevoegd, wat niet bijdraagt aan het terugdringen van overcapaciteit.
4. Indiener stelt dat de Ruimtelijke Uitwerking niet ongewijzigd kan worden vastgesteld
5. Indiener verzoekt de onderliggende stukken ten behoeve van PDV, die geleid hebben tot keuzes in het concept-Ruimtelijke Uitwerking RPW, ter beschikking te stellen

## Antwoord

### Ad1:

Nieuwe ontwikkeling van PDV (Perifere Detail-handelsvestiging) tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ook grotere ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande vestigingen mogelijk. Voor ontwikkelingen met een groter dan lokaal karakter zijn in het Regionaal Programma Werklocaties concentratiegebieden aangewezen. In de uitgangspunten/definities (pagina 74) van de Ruimtelijke Uitwerking zal duidelijker worden opgenomen dat 'voorzienbaarheid PDV' enkel betrekking heeft op nieuwe ontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Nu is dat alleen op pagina 69 vermeld.

### Ad2:

In de uitgangspunten/definities (pagina 74) van de Ruimtelijke Uitwerking zal duidelijker worden opgenomen dat 'voorzienbaarheid PDV' alleen betrekking heeft op nieuwe ontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Een nieuw bestemmingsplan zal de voorgenomen bestemmingswijziging moeten effectueren.

### Ad3:

Op de locatie Ressen is nog geen sprake van harde plancapaciteit. Een eventuele toevoeging van PDV zal op deze locatie nog zorgvuldig moeten worden onderbouwd. In algemene zin kan worden gesteld dat aan de beoordeling van 'groene' en 'rode' locaties in de regio een zorgvuldige markttechnische beoordeling van alle locaties ten grondslag ligt. De Ruimtelijke Uitwerking is hierop gebaseerd. Het is niet zo dat een eventuele toevoeging van plancapaciteit in Ressen direct ten koste zou gaan van de opgave in Druten. Zo zou Ressen in een regionale behoefte kunnen voorzien terwijl de locaties in Druten vooral aansluiten bij een lokale behoefte. Het schrappen van overcapaciteit is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar juist ook een kwalitatieve. Die afweging is in het RPW zorgvuldig gemaakt.

### Ad4:

De omschrijving dat onder 'voorzienbaarheid PDV' alle onbenutte plancapaciteit, met uitzondering van nieuwe ontwikkelingen tot 1.500 m<sup>2</sup> wordt verstaan, zal in de Ruimtelijke Uitwerking nog duidelijker worden opgenomen in de definities/uitgangspunten.

### Ad5:

De onderliggende stukken waarop het RPW gebaseerd is, zijn beschikbaar via de website van de regio Arnhem Nijmegen:  
<https://www.region.nl/rpw/bijlagen/>.

## Wijzigingen

Omschrijving/definitie van voorzienbaarheid onbenutte plancapaciteit duidelijker opnemen in de Ruimtelijke Uitwerking.

# Nummer 24

## Samenvatting zienswijze

De indiener heeft een aantal zienswijzen ingediend die deels op het RPW betrekking hebben en deels op de concept-Ruimtelijke Uitwerking.

De volgende zienswijzen hebben betrekking op het RPW. Ze werken door in de concept-Ruimtelijke Uitwerking:

1. de “Bouwenstenenrapport Herijking RPW” van Ecorys is onjuist geïnterpreteerd: het bedrijventerrein “Agropark 2e fase” heeft drie keer lichtgroen en één keer geel gekregen voor de geschiktheid voor handel en consumentendiensten: het is daarom onjuist de terreinen op de ‘voorzienbaarheidslijst te plaatsen;
2. het is ruimtelijk ongewenst de bestemming bedrijventerreinen van de percelen te halen: het gaat om kleine stukjes terrein op een bedrijventerrein dat verder al volledig is uitgegeven;
3. de levenscyclus van bedrijventerreinen is in het RPW niet consistent toegepast: andere terreinen (voormalige veilingterrein en Polseweg) zijn minder geschikt en zouden om die reden eerder voorzienbaar gemaakt moeten worden;
4. de ligging van “Agropark 2e fase” naast het glastuinbouwgebied NEXT-Garden en de ontwikkeling hiervan: glastuinbouw floreert. Dit heeft een positief effect op “Agropark 2e fase”. Op termijn is een tekort aan bedrijventerreinen te verwachten. De voorzienbaarheidsprocedure geeft een slecht signaal naar de markt. Gepleit wordt voor een verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor niet agro-gelieerde bedrijven op “Agropark 2e fase”.

De volgende zienswijzen hebben betrekking op de concept-Ruimtelijke Uitwerking:

5. het vastgestelde RPW heeft als uitgangspunt voor de concept-Ruimtelijke Uitwerking gediend. Volgens indiener hadden Gedeputeerde Staten het RPW niet mogen vaststellen: de Ruimtelijke Uitwerking is op basis van verkeerde uitgangspunten tot stand gekomen;

6. indiener verzoekt om de definitie van uitgifte aan te passen zodat ook opties en huurovereenkomsten als uitgifte worden beschouwd;
7. de definities van uitgeefbaar gemeente en uitgeefbaar particulier komen niet overeen. Voor gemeenten worden gronden die verkocht zijn of uitgegeven in erfpacht als uitgegeven beschouwd, terwijl bij uitgeefbaar particulier alleen gesproken wordt over “verkocht”. Dit zorgt voor rechtsongelijkheid. Tevens verzoekt indiener dat aan de definities wordt toegevoegd dat uitgifte aan een belegger ook als uitgegeven wordt beschouwd;
8. doortrekken van de A15 ontbreekt in de Ruimtelijke Uitwerking, terwijl deze wel in het RPW is benoemd. Aan de Ruimtelijke Uitwerking moet daarom worden toegevoegd dat de voorzienbaarheidsprocedure voor Agropark 2e fase komt te vervallen als er zekerheid is over de doortrekking van de A15.
9. indiener vindt dat ruimtelijke afronding voor dit terrein niet mogelijk is en dat de kavels van cliënten niet herbestemd zouden moeten worden.
10. indiener wijst op recente ontwikkelingen die niet in de Ruimtelijke Uitwerking zijn opgenomen.

## Antwoord

### Ad1:

De kwalitatieve beoordeling van de terreinen is in overeenstemming gebracht met de beschikbare ruimte vraag in de regio. In het specifieke geval voor Agropark Fase 2 is het (kwalitatieve) eindoordeel (over alle sectoren) oranje geworden. Daarbij geldt dat Agropark een regionaal bedrijventerrein is. Op basis van de beschikbare ruimte vraag in de gehele regio is er onvoldoende vraag om alle regionale terreinen te kunnen faciliteren. Daarbij zijn er regionale terreinen die beter (kwalitatief) scoren dan Agropark. Vandaar dat Agropark op voorzienbaar is gesteld.

### Ad2:

Belangrijkste uitgangspunt voor de Ruimtelijke



Uitwerking is de in het RPW afgesproken schrapopgave op de daarvoor aangewezen locaties. Dat is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen. Dat betekent ook dat moet worden geschrapt op locaties waar alternatieve invullingen niet voorhanden zijn of ruimtelijke afronding niet mogelijk is.

**Ad3:**

In het RPW is gekeken naar terreinen waarop nog uitgifte mogelijk is. Bestaande bedrijventerreinen die volledig zijn uitgegeven of terreinen die niet als bedrijventerrein zijn aangemerkt (en de geschiktheid daarvan) zijn niet relevant voor de afspraken in het RPW.

**Ad4:**

Wat het slechte signaal naar de markt betreft geldt het volgende. Binnen het systeem van de Ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voortvloeiend uit het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inpassingsplan dat in werking is getreden kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Een verruiming van de vestigingsmogelijkheden kan onderdeel zijn van nieuwe regionale afspraken als uit monitoring blijkt dat hieraan behoefte is. Op dit moment zijn daarover in het RPW geen concrete afspraken gemaakt. Het is uiteindelijk aan de gemeente om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met alternatieve bestemmingen. Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken. Als uit die monitoring een tekort blijkt, dan kan de schrapopgave verminderen. De schrapopgave kan conform de afspraken in het RPW niet groter worden. Eventuele positieve effecten van de glastuinbouw op Agropark 2e fase kunnen uit de monitoring naar voren komen.

**Ad5:**

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is de Ruimtelijke Uitwerking op basis van de juiste uitgangspunten vastgesteld en heeft deze uitwerking van het RPW ertoe geleid dat een onjuiste onderbouwing van het RPW alsnog kan worden gecorrigeerd. Beide documenten – het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking – komen qua uitgangspunten met elkaar overeen en zullen als basis dienen voor de ruimtelijke besluiten, die met het oog op het wegbestemmen van onbenutte overcapaciteit aan werklocaties genomen gaan worden.

**Ad6:**

De definitie van uitgifte is overgenomen uit de algemeen gehanteerde IBIS-instructies. Opties worden daarin niet beschouwd als uitgifte. Opties kunnen veel verschillende vormen aannemen en kunnen erg vrijblijvend ('zacht') zijn. Het gebeurt in de praktijk regelmatig dat opties niet worden verzilverd. Opties kunnen dus een zeer tijdelijk karakter hebben, waardoor gronden snel weer terug op de markt kunnen komen. Dit in tegenstelling tot verkoop of erfpacht. Om deze redenen zal de definitie van uitgifte niet worden aangepast.

**Ad7:**

De definitie van uitgeefbaar particulier zal worden aangepast: ook gronden die particulier in erfpacht zijn uitgegeven zullen als uitgegeven worden beschouwd. Gronden uitgegeven aan beleggers worden nog als beschikbaar op de grondmarkt gezien. Ze worden in beginsel niet als uitgegeven beschouwd, tenzij aan een van de voorwaarden in de definitie van uitgifte is voldaan. Zie daarvoor de definitie in de Ruimtelijke Uitwerking (bijlage 1).

**Ad8:**

Het RPW stelt dat Agropark 2e fase "kan" worden opgenomen in de lijst met de kleur groen als er zekerheid is over de doortrekking van de A15. Er staat in het RPW nergens dat het schrappen van kavels daardoor komt te vervallen. De Ruimtelijke Uitwerking gaat uit van de situatie zoals die ten tijde van het vaststellen van het RPW was. Die situatie houdt in dat er een schrapopgave is voor



Agropark 2e fase en deze is overgenomen in de Ruimtelijke Uitwerking. We wijzen er nog op dat in de uitgangspunten nadrukkelijk is vermeld dat monitoring deel uitmaakt van de afspraken in het RPW en dat de uitkomsten daarvan ertoe kunnen leiden dat de schrapopgave kleiner wordt. Als de doortrekking van de A15 zeker is, dan kan dat de uitkomsten van de monitoring gunstig beïnvloeden.

**Ad9:**

Ruimtelijke afronding is een van de criteria op basis waarvan de schrapopgave wordt ingevuld. Het behalen van de opgave is echter het belangrijkste criterium. Een balans in vraag en aanbod is in het economisch belang van de regio en dus ook belangrijk in het kader van goede ruimtelijke ordening. We zijn het ermee eens dat het schrappen van alle kavels niet altijd leidt tot een logische ruimtelijke afronding, maar het argument dat de totale schrapopgave moet worden behaald weegt zwaarder.

**Ad10:**

Monitoring van de schrapopgave maakt deel uit van de afspraken. Als er initiatieven zijn met concrete bouwplannen, dan kunnen deze ertoe leiden dat de schrapopgave kleiner wordt (zie ook uitgangspunten van de Ruimtelijke Uitwerking).

**Wijzigingen**

Definitie uitgeefbaar particulier wijzigen in:  
“Aanbod van gronden (in netto ha) in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, of andere particuliere eigenaren die nog niet verkocht zijn/in erfpacht uitgegeven zijn aan een gebruiker.”

# Nummer 25

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener stelt dat de Ruimtelijke Uitwerking onvoldoende duidelijk is en de voor het bedrijventerrein IJsseloord 2 opgenomen aanduiding is - gelet op het feitelijk gebruik - onbegrijpelijk. Op de locatie van indiener zijn kantoren expliciet verboden, dus kan onbenutte plancapaciteit hier niet vervallen.
2. De gemeente heeft de laatste jaren de ontwikkeling van kantoren altijd gestimuleerd, het is daarom onbegrijpelijk dat deze nu opeens dienen te verdwijnen.
3. Indiener verzoekt om duidelijk in de Ruimtelijke Uitwerking op te nemen wat in de toekomst de gevolgen zullen zijn en verzoekt om een duidelijke specificatie van de bestemmingen en functies die voor IJsseloord 2 zullen gaan gelden.

## Antwoord

### Ad1:

De Ruimtelijke Uitwerking gaat uit van de maximale planologische mogelijkheden. In het Regionaal Programma Werklocaties is afgesproken dat op IJsseloord het ontwikkelen van kantoren wordt beperkt. Juist omdat er op verschillende locaties kantoren staan die niet in overeenstemming zijn met het feitelijk gebruik is het van belang om het hele terrein als voorzienbaar voor kantoren aan te wijzen. Het effectueren van de gewijzigde

bestemmingen in een nieuw bestemmingsplan zal nog moeten plaatsvinden, maar het ligt in de lijn der verwachting dat in het nieuwe bestemmingsplan op het hele terrein de mogelijkheid tot het realiseren van kantoren of uitbreiding daarvan wordt beperkt.

### Ad2:

De noodzaak tot het schrappen van kantoormeters is al in het RPW opgenomen. Dat er onbenutte plancapaciteit moet verdwijnen is dus al bekend. Ontwikkeling van kantoren was de laatste jaren nog gewoon mogelijk, en blijft dat ook tot 1 januari 2021. Dit doet niets af aan het feit dat er een regionaal overaanbod aan kantoren is en dat het herstellen van balans in vraag en aanbod van belang is voor een goede regionale kantorenvorraad.

### Ad3:

Al het huidige gebruik zal worden gerespecteerd. De mogelijkheid om kantoren uit te breiden en nieuwe kantoren te realiseren zal worden beperkt. De precieze bestemmingen zullen door de gemeente in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan worden uitgewerkt.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 26

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Indiener geeft hiervoor tien verschillende redenen.

1. De PDV-bestemming is een belangrijke reden dat de percelen destijds zijn aangekocht
2. Het bedrijf voert al een beperkt deel detailhandel
3. Wegbestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groeimogelijkheden van het bedrijf
4. Indiener voelt hierdoor de druk om de maximale mogelijkheden nu te gaan benutten
5. Het voornemen is onzorgvuldig van aard
6. Voornemen heeft grote financiële gevolgen, o.a. door waardevermindering
7. Indiener is van mening dat de planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening niet toereikend is, omdat deze slechts voorziet in een tegemoetkoming.
8. De periode om nog PDV te realiseren is te kort en het vinden van een koper wordt door het voornemen bemoeilijkt
9. De provincie heeft onvoldoende onderzocht of wegbestemmen bijdraagt aan de doelstellingen die de provincie voor ogen heeft
10. Er is geen leegstand op het industrieterrein

## Antwoord

### Algemeen:

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden in het RPW ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Bedrijven in uw branche vallen daar dus niet onder.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Volgens de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout '93' heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het pand ligt in een zone met deze bestemming met cijfercode 3. Bij deze cijfercode zijn alle bedrijven toegestaan in de categorieën 1 tot en met 6 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bijgevoegd bij de voorschriften. Categorie 66.15 valt hieronder en staat (alleen) sommige vormen van PDV toe, namelijk detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en 'doe het zelf'; detailhandel in auto's, fietsen, motorfietsen en dergelijke; detailhandel in huisbrandstoffen en ook tankstations. Het mogelijk maken van detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en doe-het-zelf is relevant binnen de context van het RPW. Zie daarvoor de branche-indeling in bijlage III van het Bouwstenenrapport PDV/GDV.

De strekking van de voorzienbaarheid blijft beperkt tot PDV: het alleen laten vervallen van mogelijke detailhandel in de bouwmaterialen verf(waren) en de bouwmaterialen 'doe het zelf'. De andere vormen van detailhandel die het bestemmingsplan heeft mogelijk gemaakt blijven toegestaan.

### Ad1:

U heeft nog tot 1 januari 2021 om van deze bestemming gebruik te maken. Zoals hiervoor al toegelicht is er in de regio een overaanbod en is het voor herstel van de balans in vraag en aanbod noodzakelijk om capaciteit uit de markt te halen.

### Ad2:

Uw huidige panden zijn alle kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, daarom zal het voeren van een beperkt deel detailhandel in uw pand hierdoor niet worden beïnvloed. Bestaand gebruik wordt sowieso gerespecteerd.

**Ad3 en ad4:**

De ontwikkelingen in de markt voor detailhandel zijn het belangrijkste uitgangspunt voor de regio om ingrepen te doen en overaanbod terug te dringen. U heeft nog tot 1 januari 2021 om van de huidige bestemmingen gebruik te maken.

**Ad5:**

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de afspraken daarin gelden als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Aan zowel RPW als Ruimtelijke Uitwerking ligt gedegen en zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Monitoring maakt ook deel uit van de afspraken.

**Ad6:**

In het RPW is afgesproken dat de locaties waar de huidige bestemming komt te vervallen nog tot uiterlijk 1 januari 2021 kunnen worden uitgegeven en ontwikkeld. Daarna komt de betreffende bestemming daadwerkelijk te vervallen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen (wijziging bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan). Bij het wijzigen van het bestemmingsplan is er wel een mogelijkheid om bezwaar te maken.

Eventuele financiële of ruimtelijke schade bij verkoop is pas aan de orde bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade kan pas worden ingediend als het besluit tot wijziging van de huidige bestemming is genomen.

**Ad7:**

Met het tijdig voorzienbaar maken van de aanstaande bestemmingswijziging door het publiek maken van de Ruimtelijke Uitwerking proberen de regio en de provincie juist om planschade bij de bestaande bedrijven te voorkomen. De huidige onbenutte plancapaciteit kan tot 1 januari 2021 worden verminderd door serieuze kopers met concrete realisatieplannen voor de in de Ruimtelijke Uitwerking aangewezen percelen. Voor die kopers vormt het RPW op geen enkele manier een belemmering of bedreiging. Als tijdig de zaken op orde zijn, dan blijft de huidige bestemming voor de koper behouden. Eventuele onzekerheid kan worden weggenomen door duidelijke voorlichting. De Ruimtelijke Uitwerking voorziet daarin door de

RPW-afspraken te concretiseren op perceelniveau. Elke potentiële koper kan zich dus tijdig ervan vergewissen welke mogelijkheden het perceel, waarin de koper geïnteresseerd is, hem biedt.

**Ad8:**

In het RPW is al aangekondigd dat op bedrijventerreinen in Druten PDV geschrapt zou moeten worden. Dit is vervolgens vastgelegd in de Ruimtelijke Uitwerking. Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. Indien het de indiener niet lukt voor 1 januari 2021 het pand te vullen met de PDV-bestemming, kan deze geen aanspraak maken op planschade indien de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. Een verlenging van de termijn zou, gezien de verwachte negatieve ontwikkelingen in de detailhandelsmarkt, zeker niet positiever uitpakken voor de regionale balans in vraag en aanbod. Daarom is nu ingrijpen gewenst. De termijn waarop het voornemen is aangekondigd achten we voldoende lang.

**Ad9:**

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de afspraken daarin gelden als basis voor de Ruimtelijke Uitwerking. Aan zowel RPW als Ruimtelijke Uitwerking ligt gedegen en zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Monitoring maakt ook deel uit van de afspraken.

**Ad10:**

Het al dan niet bestaan van leegstand is een van de factoren die in een zorgvuldige markttechnische beoordeling van alle locaties in de regio is meegenomen. Vanwege de meerdere bestemmingen (zowel PDV als bedrijfsbestemming) die de kavels op de bedrijventerreinen in Druten hebben, is er veel potentieel aanbod (onbenutte plancapaciteit) aan PDV. Door de PDV-bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 27

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten dat het niet eens zijn met het voornemen om de PDV-bestemmingen deels te laten vervallen.

1. Het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden heeft als consequentie dat de groei van onderneming in de toekomst wordt beperkt. Dit heeft o.a. financiële gevolgen.
2. Bij verkoop of verhuur door huidige pandeigenaren is er onduidelijkheid voor kopers. Welke branches worden nog wel toegestaan?
3. In het RPW wordt gesproken over 'PDV wordt geconcentreerd op Hengelder'. Dit is tegenstrijdig met het voornemen de PDV-bestemming van het pand op Hengelder deels te laten vallen.
4. Hoe verhoudt zich de relatie tussen het bestemmingsplan en de beheersverordening van de gemeente Zevenaar en concept-Ruimtelijke Uitwerking?
5. Indiener gaat graag in gesprek met medewerkers of bestuurders van provincie Gelderland om duidelijkheid te krijgen wat het voorgenomen besluit voor indiener betekent.

## Antwoord

### Ad1:

U heeft nog tot 1 januari 2021 om van de huidige bestemmingen gebruik te maken. Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het RPW afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

Wat eventuele financiële gevolgen betreft: In het geval dat de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid de mogelijkheden van het bedrijf mogelijk onder druk zet, is sprake van zogenaamde 'schaduw- of voorbereidingsschade'. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerktraden van een planologische maatregel als bedoeld

in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

### Ad2:

Nieuwe ontwikkeling van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging) tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Het zelfde geldt voor reguliere bedrijvigheid. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk. Op pagina 69 van de concept-Ruimtelijke Uitwerking is aangegeven dat deze mogelijkheid blijft bestaan, dus ook voor Hengelder. In de definitieve Ruimtelijke Uitwerking zal nog nadrukkelijker worden toegevoegd dat de arcering 'voorzienbaarheid PDV' geen betrekking heeft op nieuwe ontwikkelingen kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

### Ad3:

In het algemeen geldt dat er in de regio een overaanbod is van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op bedrijventerrein Hengelder hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV.

Overigens geldt het voornemen voor creëren van voorzienbaarheid alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Nieuwe ontwikkelingen van PDV onder dat maximale vloeroppervlak blijven wel toegestaan.

In het RPW is verder opgenomen dat de gemeente Zevenaar de bestaande PDV op Tatelaar wil herstructureren en wil concentreren op Hengelder. De mogelijkheden hiervoor zullen volgens het RPW verder worden verkend.

**Ad4:**

Bij de actualisatie van een juridische ruimtelijke regeling kan gekozen worden voor een bestemmingsplan en een beheersverordening. De gemeente Zevenaar heeft voor het gebied Hengelder gekozen voor een beheersverordening. Zoals ook uit de toelichting van de beheersverordening blijkt heeft de gemeente daar voor gekozen omdat de procedure van de beheersverordening sneller kan verlopen dan die van een bestemmingsplan. Voorts is de feitelijke situatie vastgelegd en zijn er geen grootschalige ontwikkelingen in het gebied mogelijk zonder dat daar eerst een nieuw bestemmingsplan voor wordt vastgesteld of een omgevingsvergunning in afwijking van de verordening voor wordt verleend. De rechten en verplichtingen die een grondeigenaar heeft zijn verder niet anders nu er sprake is van een beheersverordening.

Voor de aanwijzing van percelen waarvan de geldende bestemming op termijn geschrapt gaat worden maakt het juridisch niet uit of er een bestemmingsplan geldt of een beheersverordening. Volgens de beheersverordening is volumineuze detailhandel mogelijk met een maximaal bebouwingspercentage van 70% van het bouwperceel. Andere detailhandel dan genoemd in de regels is aangewezen als strijdig gebruik. In de Ruimtelijke Uitwerking is opgenomen dat PDV op Hengelder voorzienbaar wordt gemaakt. De Ruimtelijke Uitwerking houdt dus een beperking in ten opzichte van de geldende mogelijkheden in de beheersverordening.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 28

## Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt provincie om de PDV-bestemming niet te laten vervallen. Indiener gebruikt het pand nu niet voor PDV, maar wil deze mogelijkheid voor de toekomst wel open laten. Het aanpassen van de PDV-bestemming brengt onaanvaardbare beperkingen met zich mee voor het gebruik van het pand.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal

1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk.

De mogelijkheden voor het gebruik van het pand voor PDV komen te vervallen, maar overige bedrijfsactiviteiten blijven ook na 1 januari 2021 mogelijk.

## Wijzigingen

Geen



# Nummer 29

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener is van mening dat door de groei van de economie er geen sprake meer is van overaanbod van bedrijventerreinen. Door aanwijzing van Hengeler als een van de te schrappen bedrijventerreinen ontstaat schade omdat indiener de terreinen niet of tegen een lager bedrag kan verkopen.
2. Indiener stipt de actualiteit van de gehanteerde gegevens in het RPW aan. Waarbij gerefereerd wordt aan nieuwe WLO-scenario's die beschikbaar zijn (en gebruikt worden in de Achterhoek bij het RPW).
3. In het RPW is de opgave opgenomen om op het bedrijventerrein Hengelder voor 9.500 m<sup>2</sup> PDV (onbenutte plancapaciteit Perifere Detailhandelsvestiging) voorzienbaarheid te creëren. In de Ruimtelijke Uitwerking wordt het gehele terrein nu voorzienbaar gemaakt; dit is voor indiener onverklaarbaar. Het voorzienbaar maken van geheel Hengelder wordt niet nader onderbouwd.

## Antwoord

1. Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken. Dit betekent dat de schrapopgave kan verminderen als de economische situatie daar aanleiding toe geeft. Als de huidige eigenaren niet zelf van plan zijn om de bestemmingsplanmogelijkheden te benutten, dan kunnen zij de betrokken percelen nog verkopen vóór 1 januari 2021. Het ligt, gelet op de actieve risicoaanvaarding voor de koper, in de lijn der verwachting dat alleen kopers met concrete realisatieplannen zich nog zullen melden voor de in de Ruimtelijke Uitwerking aangewezen percelen. De visie van de indiener dat hiermee planschade ontstaat, omdat hun percelen minder goed verkoopbaar zijn, delen wij niet. Wat de courante prijs is van een perceel, wordt door de markt bepaald. In het geval dat de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid die prijs onder druk zet, is sprake van zogenaamde 'schaduw- of voorbereidingschade'. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke

ordering komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerkingtreden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurisprudentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

2. Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de op dat moment meest actuele gegevens als het gaat om de vraagradingen. Hierbij is voor bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de provinciale vraagradingen, gebaseerd op de destijds meest actuele gegevens – het TM-scenario. Sinds het vaststellen van het RPW zijn vanuit de overheid nieuwe scenario's beschikbaar gekomen (WLO-scenario's, opgesteld door CPB en PBL). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van nieuwe vraagrading op basis van de WLO-scenario's. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daarom vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.
3. De gemeente Zevenaar heeft volgens het RPW voor het bedrijventerrein Hengelder -als het gaat om de Perifere Detailhandel (PDV)- een onbenutte plancapaciteit van 9.500m<sup>2</sup>. Zevenaar moet volgens het RPW alle onbenutte plancapaciteit PDV op Hengelder schrappen. Bij het invullen van de Ruimtelijke Uitwerking in verband met het creëren van voorzienbaarheid, is geconstateerd dat de onbenutte plancapaciteit voor PDV op Hengelder hoger ligt dan de

gehanteerde 9.500 m<sup>2</sup> in het RPW. Op basis van de uitgangspunten, in de geest van het RPW en ten behoeve van gelijkheid tussen alle gemeenten, zal het RPW bij de eerste actualisatie hierop worden aangepast. Dit betekent dat op Hengelder voor de volledig onbenutte plancapaciteit PDV voorzienbaarheid wordt gecreëerd.

### **Wijzigingen**

RPW wordt bij de eerste actualisatie aangepast: onbenutte PDV-plan capaciteit is op Hengelder groter dan waar in RPW van werd uitgegaan.

# Nummer 30

## Samenvatting zienswijze

Indiener vertegenwoordigt de eigenaar van enkele kavels op bedrijventerrein Mercurion in Zevenaar. Deze kavels zijn nu niet in gebruik als kantoor, maar de eigenaar wil de mogelijkheid tot transformatie graag behouden en verzoekt daarom om de kantoorbestemming te handhaven.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van kantoren. Op locaties waar nu nog geen kantoren staan of al kantoren staan die nog kunnen uitbreiden is sprake van/kan sprake zijn van onbenutte plancapaciteit.

Bijvoorbeeld als de kavel een kantoorbestemming heeft, maar er nu nog geen kantoor in gebruik is. Er wordt gewerkt aan het terugdringen van overaanbod en herstel van de balans in vraag en aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle kantorenlocaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de mogelijkheid tot uitbreiden van kantoren op Mercurion te beperken. Dit komt de regionale kantorenmarkt ten goede omdat de vraag zich zal concentreren op de als goed beoordeelde kantorenlocaties.

Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via de Ruimtelijke Uitwerking. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

Overigens wijzen we u er op dat het in uw zienswijze genoemde adres volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming sport heeft. Er is dus geen sprake van het laten vervallen van een kantorenbestemming op het door u genoemde adres.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 31

## Samenvatting zienswijze

Indiener is het niet eens met het schrappen van de bedrijfsbestemming. Van het bestaande bedrijventerrein is al 80% uitgegeven en slechts 20% beschikbaar. De kavel ligt volgens indiener bovendien tussen bestaande bedrijven in. Er is dus geen sprake van een nette afronding van het terrein. Er is voldoende marktbehoefte naar bouwterrein, voornamelijk vanuit lokale ondernemers uit Westervoort.

## Antwoord

Belangrijkste uitgangspunt voor de Ruimtelijke Uitwerking is de in het RPW afgesproken schrapopgave op de daarvoor aangewezen locaties. Dat is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen. Dat betekent ook dat moet worden geschrapt op locaties waar alternatieve invullingen niet beschikbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat op locaties wordt geschrapt waar recent nog kavels uitgegeven zijn. Dit is toch noodzakelijk om evenwicht in vraag en aanbod te realiseren. In het RPW is een zorgvuldige, markttechnische beoordeling gemaakt van alle locaties in de regio en van locaties die minder aansluiten bij de marktvraag dan andere. Dit heeft geresulteerd in een schrapopgave voor Het Ambacht.

We kunnen ons niet vinden in de visie van indiener dat een nette afronding van het terrein niet mogelijk is. De kavels die als voorzienbaar zijn aangewezen liggen aan de rand van het bedrijventerrein waardoor er sprake kan zijn van een nette afronding van het terrein.

Ook delen we de mening niet dat er voldoende marktbehoefte is. De regio heeft te maken met een overaanbod van bedrijventerrein. Om balans aan te brengen in vraag en aanbod is het daarom nodig het aanbod terug te brengen. Voor elke gemeente is een lokale behoefte vraag vastgesteld. Die behoefte vraag is voor Westervoort kleiner dan het aanbod. Daarom is het nodig het aanbod in Westervoort terug te brengen. Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken. Dit betekent dat de schrapopgave kan verminderen als de lokale behoefte groter blijkt dan waar nu van uit wordt gegaan.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 32

## Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt provincie om de PDV-bestemming niet te verwijderen. Indiener gebruikt het pand nu niet voor PDV, maar wil deze mogelijkheid voor de toekomst wel open laten. Het aanpassen van de PDV-bestemming brengt onaanvaardbare beperkingen met zich mee voor het gebruik van het pand.

## Antwoord

### Algemeen:

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, ondernemingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Bedrijven in uw branche vallen daar dus niet onder. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod. Versnippering van PDV in de regio

wordt voorkomen. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk. Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk. De mogelijkheden voor het gebruik van het pand voor overige bedrijven dan PDV blijft ook gewoon bestaan.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 33

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener is van mening dat de huidige bestemmingen van IJsseloord 2 afwijken van het bestemmingsplan. Kantoren als monofunctie zijn niet toegestaan, maar desondanks zijn er veel kantoren gerealiseerd.
2. De doelstelling van het RPW is onbenutte kantoorcapaciteit weg te nemen. Indiener betwist dat er een kwantitatief en kwalitatief overaanbod aan kantoorruimte is (stelt dat er een dreigend tekort aan kantoorruimte is in het centrum) en geeft aan dat:
  - a. RPW en RUW zich richten op terugdringen van het overaanbod en niet op de consequenties voor de voorzienbaar gestelde locaties;
  - b. toekomstperspectief van voorzienbaar gestelde locaties ontbreekt en dat deze eerst opgesteld had moeten worden, voordat locaties voorzienbaar werden gesteld;
  - c. niet alle planologische afwegingen zijn betrokken, waarbij kwalitatieve elementen geen rol hebben gespeeld.
3. Indiener stelt dat het Wro-instrumentarium in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking worden ingezet voor economische doeleinden. Hiermee wordt het Wro-instrumentarium ingezet voor een ander doel gebruikt dan waarvoor het is toegekend, namelijk een goede ruimtelijke ordening.
4. Indiener is van mening dat de concept Ruimtelijke Uitwerking niet spoort met het Bouwstenenrapport (dat volgens indiener verouderd is). De Ruimtelijke Uitwerking gaat zonder onderbouwing veel verder dan geadviseerd.
5. Verder is de indiener van mening dat de gehanteerde definities in de concept-Ruimtelijke Uitwerking onduidelijk zijn.

## Antwoord

### Ad1:

Toen de gemeente Arnhem in 2008 het bestemmingsplan voor IJsseloord 2 wilde herzien, gaf het toenmalige college van Gedeputeerde Staten aan dat nieuwvestiging van kantoren niet wenselijk was. Zelfstandige kantoren waren volgens het bestemmingsplan uit 1995 namelijk niet toegestaan. De gemeente Arnhem had de definitiebepalingen

uit dit bestemmingsplan echter anders uitgelegd en had op grond hiervan bouwvergunningen verleend voor de kantoren die nu op IJsseloord 2 gevestigd zijn. Provincie en gemeente hebben vervolgens gekeken hoe zij tot een gedeelde visie voor het terrein konden komen. In 2018 hebben wij als provincie ingestemd met het RPW. Hierin zijn wij akkoord gegaan met de opgave van onbenutte kantoorcapaciteit die de gemeente Arnhem heeft gedaan en de vermindering van de mogelijkheid van (nog te realiseren) kantoorvestiging op IJsseloord 2 tot maximaal 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup> bvo. Wij zijn van mening dat IJsseloord 2 een kantorenlocatie is.

### Ad2:

#### Overaanbod

Er is wat betreft kantoorbestemmingen een overcapaciteit in de gehele regio: er is meer plancapaciteit beschikbaar, dan dat er vraag naar is. Het in balans brengen van vraag en aanbod is nodig, ondanks dat er op specifieke locaties zoals het centrum van Arnhem zoals indiener stelt, sprake zou kunnen zijn van een tekort. Wij zijn bekend met berichtgeving hierover. Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking.

Verder is geconstateerd dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Gegeven de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zal de ruimtevraag voor een groot deel een plek krijgen op de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen. Het beschikbare aanbod ligt echter voornamelijk op andere locaties (kantorenparken, bedrijventerreinen, overige locaties zoals woonwijken en buitengebied). Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking is het wenselijk om de kwantitatieve mismatch te verkleinen en de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet.

Voor IJsseloord 2 (Arnhem) is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het is een locatie

met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. Ingezet is daarom op het verminderen van de (onbebouwde) plancapaciteit van kantoren op deze locatie. De voorzienbaarheid op IJsseloord 2 neemt niet weg dat initiatiefnemers/eigenaren nog tot 1 januari 2021 de tijd hebben om een concrete ontwikkeling te realiseren.

Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van het beschikbare aanbod van kantoren rondom Arnhem CS en Nijmegen CS. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen wordt, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019, bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is.

#### **Consequenties locaties en toekomstperspectief**

Het is correct dat er op dit moment nog geen totaalvisie ligt voor de toekomstige ontwikkeling van IJsseloord 2. Het is aan de gemeente Arnhem om met een concreet plan te komen. Dit neemt niet weg dat er nu keuzes gemaakt moeten worden om het overaanbod in de regio terug te dringen.

#### **Kwalitatieve elementen geen rol gespeeld**

In het RPW is gebruik gemaakt van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve vraagraming om die naast het aanbod te leggen. Hierbij is zowel de locatievoorkeur als type gebouw meegenomen in de analyse. De meeste ruimtevraag naar kantoren wordt verwacht op de centrum- en stationslocaties, waarbij de centrumlocaties met een veelheid aan voorzieningen in een hoogwaardige stedelijke omgeving de meeste voorkeur zullen genieten. Na de centrumlocaties zijn de kantorenparken naar verwachting de belangrijkste locaties waar kantorenfuncties een plek krijgen.

(Bron: Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties – onderdeel kantoren).

#### **Ad3:**

Het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking zijn erop gericht te zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod voor werklocaties. Overbodige werklocaties zonder of met een beperkt toekomstperspectief zullen uit de markt worden genomen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid op de juiste plekken. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig hectares worden ontwikkeld tot bedrijventerrein wat bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de regio. Het provinciaal belang ligt dus niet alleen in het versterken van het economisch vestigingsklimaat, maar zeker ook in een goede ruimtelijke ordening. Het reduceren van overcapaciteit heeft ook een gemeentegrensoverschrijdend en bovengemeentelijk karakter en er is daarmee sprake van provinciaal belang.

#### **Ad4:**

Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken in het RPW en de concept- Ruimtelijke Uitwerking. Zie verder Ad1 over de schrapopgave voor IJsseloord 2.

#### **Ad5:**

In de concept-Ruimtelijke Uitwerking zijn verschillende definities opgenomen. Onder andere naar aanleiding van de zienswijzen zijn alle relevante definities opgenomen. Deze treft u aan in bijlage 1.

### **Wijzigingen**

Geen



# Nummer 34

## Samenvatting zienswijze

1. Indieneren zijn eigenaar van enkele panden op bedrijventerrein Hengelder in Zevenaar. Indieneren zijn het niet eens met het voornemen de mogelijkheden om volumineuze detailhandelsactiviteiten te ontplooiën, te schrappen. De Ruimtelijke Uitwerking is daarbij gebaseerd op het RPW uit oktober 2016, en baseert zich daarmee dus op verouderde gegevens. Deze gegevens hadden ten minste geactualiseerd moeten worden.
2. Ecorys geeft inzicht in de behoefte aan perifere detailhandel in de periode 2015-2020. De periode waarvoor de behoefte is bepaald, sluit niet aan op het moment waarop de bestaande gebruiksmogelijkheden wegbestemd zouden moeten worden. Dat moment is na het einde van de periode waarvoor de behoefte is onderzocht, gelegen. Daardoor is het deprogrammeringsvoornemen onzorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd.
3. In het RPW is de relevante regio opgedeeld in drie delen, te weten noord, zuid en midden. Aan de afbakening van de subregio's ligt geen deugdelijk onderzoek ten grondslag. De Eigenaren bestrijden dat 'perifere detailhandel' een zodanig homogene groep detailhandelsactiviteiten omvat dat daarvoor één marktregio kan worden bepaald.
4. Indiener is van mening dat het rapport van Ecorys van oktober 2016, ten onrechte ontbrak bij de ter inzage gelegde stukken. Indiener verzoekt om de Ruimtelijke Uitwerking opnieuw ter inzage te leggen, ditmaal onder bijvoeging van bedoeld rapport.

## Antwoord

### Ad1:

De bestaande schrapopgave in de Ruimtelijke Uitwerking is gebaseerd op de meest actuele vraagramingen die op provinciaal en regionaal niveau beschikbaar zijn. Daarnaast is expliciet vermeld dat monitoring deel uitmaakt van het proces. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daarom vragen. De eerstvolgende raming zal in 2019 worden afgerond. De uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de schrapopgave.

Uitgangspunt daarbij is, dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

Voor gemeenten is in het RPW een aan te houden voorraad vierkante meters PDV opgenomen. Dit is in overeenstemming met de afspraak in het RPW. Deze aan te houden voorraad is in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen, met inachtneming van de meest recente uitgiftes. Recente uitgiftes tot 15 april 2019 zijn in de uiteindelijke Ruimtelijke Uitwerking verwerkt. Het kan zijn dat daardoor de schrapopgave per gemeente verminderd.

### Ad2:

Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de, op dat moment, meest actuele gegevens als het gaat om de vraagramingen, dus ook voor de gegevens met betrekking tot PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Voor eind 2019 worden de resultaten van de nieuwe monitoring verwacht, waarbij ook een actualisatie van de vraagraming wordt meegenomen. Op basis van de resultaten van de monitoring wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is.

### Ad3:

In het RPW is de regio opgedeeld in drie sub-regio's (noord, zuid en midden). Tegen het argument van indiener kan worden ingebracht, dat het goed gebruik is, bijvoorbeeld bij toetsingen van ontwikkelingen aan de ladder voor duurzame verstedelijking, om een verzorgingsgebied vast te stellen dat relevant is voor de onderhavige casus. De indeling in sub-regio's is gemotiveerd in paragraaf 2.4 van het bouwstenenrapport PDV/GDV. De indeling is overgenomen van de eerdere beleidsnota "Vraag- en aanbod-analyse Stadsregio Arnhem Nijmegen" (2012), een van de bijlages bij het RPD 2013. Het gaat daarom om consistente doorvoering van staand beleid. Bovendien blijkt uit de analyses dat de marktruimte, leegstand en harde planvoorraad van de sub-regio's aanzienlijk verschillen, waarop tot ander beleid wordt gekomen dan op grond van een analyse van een ongedeelde regio. Daarom moeten de sub-regio's als relevante regio worden gezien.

**Ad4:**

Het genoemde rapport vormt één van de onderliggers van de Ruimtelijke Uitwerking en is als zodanig daarin verwerkt. Indien indiener van mening is dat deze rapportage desondanks van belang was voor zijn meningsvorming, dan had het de indiener vrij gestaan om in het kader van de voorbereiding van de in te dienen zienswijze te vragen of het rapport onmiddellijk aan de ter inzage gelegde stukken kon worden toegevoegd of te vragen om inzage in of om een afschrift van dit rapport. Nu indiener niet (tijdig) om terinzagelegging heeft gevraagd en ook niet heeft gevraagd om van de inhoud van dit rapport kennis te kunnen nemen met het oog op de indiening en motivering van zijn zienswijze, bestaat er geen aanleiding dit rapport alsnog te inzage te leggen.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat artikel 3:11 Awb niet van toepassing is, omdat geen sprake is van de voorbereiding van een besluit met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Het gaat in deze fase om een concept-Ruimtelijke Uitwerking met het oog op het creëren van een zo concreet mogelijke voorzienbaarheid, vooruitlopend op een provinciaal inpassingsplan (PIP). Dat PIP zal te zijner tijd wel worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb. Bij het ontwerp-inpassingsplan (PIP) zullen alle stukken die betrekking hebben op het ontwerp-PIP en redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp-PIP, ter inzage worden gelegd. Bij die gelegenheid zullen wij beoordelen of het bedoelde rapport tot die stukken behoort.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 35

## Samenvatting zienswijze

### Indiener:

1. merkt op dat twee eigenaren geen aankondiging van het voornemen hebben ontvangen en vraagt om te bevestigen of het voornemen aangekondigd in de Ruimtelijke Uitwerking ook op hen betrekking heeft;
2. leidt af dat de kavels op IJsseloord die in eigendom zijn indiener (te weten kavels 1,2,3 en 5) het voornemen is om de vigerende kantoorbestemmingen te schrappen. En op kavel 4 de PDV-bestemming te schrappen;
3. is van mening dat het begrip 'onbenutte plancapaciteit' niet voldoende duidelijk is afgebakend. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel;
4. is van mening dat bij gebrek aan actuele gegevens over kantoren afgezien moet worden van vaststelling van Ruimtelijke Uitwerking;
5. is van mening dat bij gebrek aan actuele gegevens over perifere detailhandel afgezien moet worden van vaststelling van Ruimtelijke Uitwerking;
6. constateert dat uit onderzoek van de Stec-groep blijkt dat er op IJsseloord 2 in de periode tot 2030 nog veel ruimte is voor uitbreiding van het verhuurbaar vloeroppervlak;
7. geeft aan dat destijds contractueel met de gemeente Arnhem is overeengekomen dat er een resterende capaciteit beschikbaar moet blijven van 45.000 m<sup>2</sup>. Dat is aanzienlijk meer dan de 5.000 à 10.000 m<sup>2</sup> bvo die in de Ruimtelijke Uitwerking genoemd wordt en is daarom van mening dat afgezien moet worden van vaststelling van de Ruimtelijke Uitwerking met betrekking tot IJsseloord 2.

## Antwoord

### Ad1:

Via alle gebruikelijke kanalen (advertenties in regionale en lokale dag- en weekbladen) is de Ruimtelijke Uitwerking aangekondigd. De provincie heeft daarnaast, omdat het om een ingrijpend voornemen gaat voor eigenaren een extra aankondiging verstuurd naar alle eigenaren op percelen die in de Ruimtelijke Uitwerking zijn opgenomen. Het is

jammer dat blijkbaar niet alle eigenaren persoonlijk bereikt zijn.

### Ad2:

Het vigerende bestemmingsplan op IJsseloord 2 staat op het hele terrein (eventueel met een vrijstelling) vestiging van bepaalde typen detailhandel en kantoren toe. De Ruimtelijke Uitwerking creëert voor beide functies voorzienbaarheid voor de onbenutte plancapaciteit op het gehele terrein.

### Ad3:

In de Ruimtelijke Uitwerking is de definitie van onbenutte plancapaciteit expliciet opgenomen (zie bijlage 1). De reden dat ook gronden zijn gearceerd waar al kantoren/bedrijfsverzamelgebouwen zijn gebouwd, is omdat ook op deze gronden nog uitbreidingen mogelijk zouden kunnen zijn. Deze mogelijke uitbreidingen vallen naar mening van de regio ook onder onbenutte plancapaciteit en worden dus voorzienbaar gemaakt. De huidige bestemming en gebruik kunnen gecontinueerd worden. Een 'nulmeting' van het in gebruik zijnde aantal vierkante meter kantoor, voorafgaand aan het in procedure brengen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt geëffectueerd, maakt deel uit van de voorgenomen procedure.

Uiteraard is geen sprake van het schrappen van bestemmingen van bestaande in gebruik zijnde gebouwen. Op het moment dat een onbebouwde kavel voor 1 januari 2021 is uitgegeven (en dus voldoet aan de definitie van uitgifte zoals opgenomen in de Ruimtelijke Uitwerking) is geen sprake meer van onbenutte plancapaciteit. Voor mogelijke uitbreidingen op bestaande kavels geldt dat er, in lijn met de definitie van uitgifte, een concreet bouwplan moet bestaan om niet meer tot onbenutte plancapaciteit te behoren (zie bijlage 1).

De term 'dubbelbestemming' is geschrapt uit de Ruimtelijke Uitwerking. Deze term was in de concept-Ruimtelijke Uitwerking niet bedoeld of gebruikt in de strikt juridische betekenis die daaraan wordt toegekend in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012),

waarnaar indiener verwijst. Omdat dit afwijkende spraakgebruik kennelijk verwarring kan oproepen, wordt in plaats daarvan gesproken over 'bestemd voor meerdere typen bedrijvigheid en/of kantoren en/of PDV'.

#### **Ad4 en 5:**

Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de, op dat moment, meest actuele gegevens als het gaat om de vraagramingen. De provincie Gelderland heeft in 2011 haar langetermijn-behoefteraming gepubliceerd in het rapport 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011- 2040'. Eind 2014 heeft de Provincie Gelderland besloten dat de ramingen die zijn uitgevoerd een goede kwantitatieve basis zouden bieden voor verdere analyses. Het kantorenmarktonderzoek Debet & Credit neemt, net als de Structuurvisie Bedrijventerreinen van de provincie Gelderland en veel andere kantorenmarktonderzoeken (o.a. rapportage Kantorenmarkt Gelderland, Bureau Buiten), het Transatlantic Market (TM)-scenario als vertrekpunt. Sinds het vaststellen van het RPW zijn vanuit de overheid nieuwe scenario's beschikbaar gekomen (WLO-scenario's, opgesteld door CPB en PBL). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van nieuwe vraagraming op basis van de WLO-scenario's ten aanzien van:

- Beschikbaar aanbod kantoren rondom Arnhem CS en Nijmegen CS
- Nieuwe vraagraming bedrijventerreinen op basis van WLO-scenario's

Bovenstaande onderzoeken worden momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is.

Monitoring van vraag en aanbod maakt deel uit van de afspraken in het RPW en de Ruimtelijke Uitwerking. Actuele marktinzichten kunnen

aanleiding zijn om de voorgenomen wijzigingen in de Ruimtelijke Uitwerking aan te passen. Voor kantoren is in de aanbodanalyse (zie bouwstenenrapport kantoren) uitgegaan van zelfstandige solitaire kantoren vanaf 500 m<sup>2</sup>. De Ruimtelijke Uitwerking heeft dan ook betrekking op deze doelgroep. Het aanbod van ondergeschikte kantoorruimte werkt niet of nauwelijks marktversturend. Ondergeschikte kantoren maken daarom geen deel uit van de schrapopgave en worden ook niet voorzienbaar gemaakt.

Ten aanzien van de onjuistheden die zijn aangegeven in de kaart onder 4.6 het volgende: volgens IBIS rust er een optie op deze kavel. De kavel zoals aangegeven op de kaart is nog niet opgenomen in IBIS. Omdat IBIS als uitgangspunt geldt voor de Ruimtelijke Uitwerking kan deze kavel nog niet worden opgenomen in de Ruimtelijke Uitwerking. Bij de eerstvolgende monitoring zal deze worden toegevoegd.

Overigens is de regel in artikel 1.3.1a Besluit ruimtelijke ordening over de houdbaarheid van onderzoeksgegevens op deze Ruimtelijke Uitwerking niet van toepassing. Bij de in het vervolg op de Ruimtelijke Uitwerking te nemen planologische besluiten (wijziging bestemmingsplannen, inpassingsplan) zal uiteraard worden uitgegaan van actuele gegevens.

#### **Ad6:**

Stec Groep raamde in 2016 nog een markt vraag van tussen 28.000 en 34.000 m<sup>2</sup> vvo tot 2030 voor IJsseloord. In 2016 bedroeg de plan capaciteit 45.000 m<sup>2</sup> bvo en het aanbod (momentopname) ruim 17.000 m<sup>2</sup> vvo. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat er zeker nog enige behoefte is aan nieuwe kantoorruimte op IJsseloord, maar ook dat er sprake is van een groot overaanbod. Ook op andere snelweglocaties in Arnhem is sprake van een ruim aanbod. De afspraken in het RPW laten ook ruimte voor nieuwe kantoren of uitbreiding van bestaande kantoren (in totaal tussen 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup>) na 1 januari 2021. Tot die tijd kan nog meer kantoorruimte worden toegevoegd. Tevens wordt in het door indiener genoemde

Stec-onderzoek geconcludeerd dat onttrekken van voorraad op overige locaties noodzakelijk is om er voor te zorgen dat de vraag ook daadwerkelijk op IJsseloord landt. Het Stec-onderzoek concludeert in onze ogen dus niet dat er per definitie ruimte is voor uitbreiding op IJsseloord.

**Ad7:**

De 5.000 à 10.000 m<sup>2</sup> bvo die in de Ruimtelijke Uitwerking wordt genoemd, is overgenomen uit de afspraken uit het RPW. De gemeente Arnhem heeft ingestemd met het RPW.

**Wijzigingen**

Toelichting op onbenutte plancapaciteit verduidelijken

Niet over dubbelbestemming spreken, in plaats daarvan spreken over meerdere typen bedrijvigheid en/of kantoren en/of PDV mogelijk

Groene arcering: uitgeefbaar gemeente en uitgeefbaar particulier omdraaien (geldt voor alle kaarten!)

Paarse arcering: uitgegeven gemeente en uitgegeven particulier omdraaien

# Nummer 36

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Wegbestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groeimogelijkheden van het bedrijf.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. De bedrijventerreinen in Druten kennen meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk.

Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

## Wijzigingen

Geen



# Nummer 37

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Weg bestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groei mogelijkheden van het bedrijf.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. Op de bedrijventerreinen in Druten hebben alle kavels meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk.

Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 38

## Samenvatting zienswijze

1. Indiener vraagt om de mening van de provincie over: 'de functie zakelijke dienstverlening is op de locatie toegestaan binnen de bestemmingen BD-B-III en BD-B-IV. Dit betreft enkel zakelijke dienstverlening, excl. kantoor. Zelfstandige kantoren zijn veelvuldig aanwezig maar zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.'
2. In het RPW is opgenomen dat op IJsseloord geschrapt moet worden vanwege 'beperkte kwaliteit van de locatie'. Dit is niet gemotiveerd, indiener vraagt om motivatie.
3. Indiener verzoekt om de voorzienbaarheid voor haar perceel niet te laten gelden om uitbreiding in de toekomst mogelijk te maken.
4. Indiener verzoekt om garantie dat ook op andere locaties in Arnhem zich geen PDV kan vestigen.
5. Indiener verzoekt om verduidelijking van een aantal in het RPW gebruikte begrippen: 'in gebruik voor dezelfde functie', 'identiek gebruik', 'zelfde soort detailhandel'.
6. Indiener is van mening dat wegbestemmen van bestaande kantoren niet getuigt van goede ruimtelijke ordening. Ook het wijzigen van functie wil indiener graag in de toekomst mogelijk houden.

## Antwoord

### Ad1.

Toen de gemeente Arnhem in 2008 het bestemmingsplan voor IJsseloord 2 wilde herzien, gaf het toenmalige college van Gedeputeerde Staten aan dat nieuwvestiging van kantoren niet wenselijk was. Zelfstandige kantoren waren volgens het bestemmingsplan uit 1995 namelijk niet toegestaan. De gemeente Arnhem had de definitiebepalingen uit dit bestemmingsplan echter anders uitgelegd en had op grond hiervan bouwvergunningen verleend voor de kantoren die nu op IJsseloord 2 gevestigd zijn. Provincie en gemeente hebben vervolgens gekeken hoe zij tot een gedeelde visie voor het terrein konden komen. In 2018 hebben wij als provincie ingestemd met het RPW. Hierin zijn wij akkoord gegaan met de opgave van onbenutte kantoorcapaciteit die de gemeente Arnhem heeft gedaan en de vermindering van de mogelijkheid

van (nog te realiseren) kantoorvestiging op IJsseloord 2 tot maximaal 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup> bvo. Wij zijn van mening dat IJsseloord 2 een kantorenlocatie is.

### Ad2:

De beperkte kwaliteit van IJsseloord 2 als PDV-locatie is beoordeeld in de bouwstenenrapportage PDV, in de beslisboom PDV en in het stoplichtenmodel voor PDV. De rapportage is beschikbaar via de website van de regio Arnhem Nijmegen: <https://www.regioan.nl/rpw/bijlagen>.

### Ad3:

In het RPW is afgesproken om de balans in vraag en aanbod te herstellen. Daarvoor worden uitbreidingen van PDV-vestigingen beperkt. Dit geldt ook voor de locatie IJsseloord 2. Eventuele uitbreidingen kunnen tot 1 januari 2021 nog plaatsvinden. Daarna is uitbreiding van vestigingen tot meer dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak niet meer toegestaan. Vestigingen die voor die tijd al groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak zullen dus niet meer kunnen uitbreiden na die datum. De precieze bestemming wordt in het op te stellen bestemmingsplan vastgelegd. Het is aan de gemeente om de bestemming en/of functieaanduiding vast te leggen.

### Ad4:

Voor deze bestemmingsplannen is een afwijkingsprocedure nodig om nieuwe PDV mogelijk te maken. De gemeente Arnhem zal niet aan een dergelijke procedure meewerken. Hiermee is de situatie planologisch gewaarborgd, zoals indiener verzoekt.

### Ad5:

'Voortgezet identiek gebruik' is in het citaat gelijk gesteld aan de 'zelfde soort detailhandel'. Met 'dezelfde functie' wordt voortgezet identiek gebruik bedoeld. In de Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021 wordt winkelleegstand na drie jaar als langdurige leegstand gezien. Dit komt overeen met de omschrijving van structurele winkelleegstand van Locatus.

**Ad6:**

In het RPW is afgesproken om de balans in vraag en aanbod van kantoren in de regio te herstellen.

Daarvoor is het nodig om het overaanbod terug te dringen. Als functiewijziging mogelijk blijft, dan blijft sprake van potentieel aanbod. De Ruimtelijke Uitwerking kondigt dus het voornemen aan om dit overaanbod terug te dringen door deze onbenutte plancapaciteit te laten vervallen per 1 januari 2021. De huidige bestemming en het huidige gebruik kunnen gecontinueerd worden. Een 'nulmeting' van het in gebruik zijnde aantal vierkante meter kantoor, voorafgaand aan het in procedure brengen van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt geëffectueerd, maakt deel uit van de voorgenomen procedure.

**Wijzigingen**

Geen

# Nummer 39

## Samenvatting zienswijze

Indiener laat weten het niet eens te zijn met het voornemen om de PDV-bestemming deels te laten vervallen. Weg bestemmen leidt tot onaanvaardbare beperking van rechten en ondermijnt de groeimogelijkheden van het bedrijf.

## Antwoord

In de regio is een overaanbod van PDV (Perifere Detailhandelsvestiging). Onder PDV worden, in het RPW, de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra verstaan. De bedrijventerreinen in Druten kennen meerdere bestemmingen. Hier is zowel reguliere bedrijvigheid als PDV toegestaan. Door deze laatste bestemming te laten vervallen, wordt het overaanbod teruggedrongen en herstelt de balans in vraag en aanbod voor PDV. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle PDV-locaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de PDV-bestemming op bedrijventerreinen in Druten te laten vervallen per 1 januari 2021. Dit geldt alleen voor PDV groter dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

Nieuwe ontwikkeling van PDV tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte blijft mogelijk na 1 januari 2021. Dit is in het Regionaal Programma Werklocaties afgesproken en ook in de Ruimtelijke Uitwerking overgenomen. Op deze manier blijven lokale ontwikkelingen ook in de nieuwe situatie mogelijk.

Tot 1 januari 2021 blijven ontwikkelingen van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk. U heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

## Wijzigingen

Geen

# Nummer 40

## Gemeente Lingewaard

### Samenvatting zienswijze

1. Indiener stelt dat de marktvrage blijvend is, waarmee voorzienbaarheid potentiële kopers afschrikt. Daarnaast stelt indiener dat de gevolgen van de doortrekking van de A15 onvoldoende zijn meegenomen en de effecten van jaarlijkse monitoring onvoldoende concreet zijn gemaakt.
2. In het Portefeuillehoudersoverleg Economie Regio Arnhem - Nijmegen is enkele malen bestuurlijk toegezegd (o.a. op 12 december 2018) dat de effecten van de A12/A15 worden meegenomen en opgepakt worden bij de monitoring. Indiener verneemt graag van u wat deze toezegging concreet gaat betekenen: indiener stelt een extra uitgiftetermijn van 3 jaar voor. Zeker gezien de mogelijke vertraging in het planproces over de aanleg van de A15.
3. Indiener (gemeente) heeft gronden verkocht en uitgegeven aan beleggers en ontwikkelende beleggers. Deels zijn deze gronden ook verhuurd aan derden. Indiener is van mening dat deze gronden als uitgegeven dienen te worden beschouwd. Indiener vraagt de definitie 'uitgifte' hier op aan te passen.
4. Indiener is van mening dat het incorrect is dat er weinig marktvrage is. Indiener geeft aan dat er wel degelijk marktvrage is, maar inderdaad niet (of zeer beperkt) uit de agribusiness. De vraag naar andere (bedrijfs)bestemmingen is er wel degelijk.
5. Kavel 5, 6, en 7 op Agropark worden voorzienbaar gemaakt, maar deze kavels liggen volgens indiener tussen andere kavels en daardoor nauwelijks andere functies kunnen krijgen. Waarom hier geen maatwerk voor wordt gehanteerd is onduidelijk.
6. Bij de beoordeling van kavels is geen rekening gehouden met milieuzonering. Gezien de hindercontouren is menging met andere functies op deze locatie ongewenst.

### Antwoord

#### Ad1:

Ten tijde van het opstellen van het RPW is gebruik gemaakt van de, op dat moment, meest actuele gegevens als het gaat om de vraagramingen. Hierbij is voor bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de provinciale vraagramingen, gebaseerd op de destijds meest actuele gegevens – het TM-scenario. Sinds het vaststellen van het RPW zijn vanuit de overheid nieuwe scenario's beschikbaar gekomen (WLO-scenario's, opgesteld door CPB en PBL). Om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten is in het RPW een jaarlijkse monitoring ingesteld. Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van nieuwe vraagraming op basis van de WLO-scenario's. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en op basis van deze bevindingen, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019 wordt bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. De schrapopgave zal worden aangepast als actuele ramingen daarom vragen. Uitgangspunt daarbij is dat de schrapopgave alleen kleiner kan worden en niet groter.

Uit de monitoring van 2017-2018 is gebleken dat er aanvullend onderzoek nodig is ten behoeve van:

- XXL-logistiek
- Beschikbaar aanbod kantoren rondom Arnhem CS en Nijmegen CS
- Beschikbaarheid watergebonden bedrijvigheid

Bovenstaande onderzoeken worden momenteel uitgevoerd. Op basis van deze bevindingen wordt, in combinatie met de resultaten van de monitoring 2018-2019, bekeken of een aanpassing van het RPW nodig is. Hierin wordt tevens gekeken naar actuele ontwikkelingen, zoals de doortrekking A15 en verbreding A12.

Medio september/ oktober 2019 worden alle resultaten integraal tijdens het Portefeuillehouders-overleg Economie gepresenteerd, zodat op dat moment een concreet besluit genomen kan worden.

Wat het afschrikken van eventuele kopers betreft: in het geval dat de aflopende tijdshorizon van voorzienbaarheid de interesse van eventuele kopers onder druk zet, is sprake van zogenaamde 'schaduw- of voorbereidingsschade'. Binnen het systeem van de Wet ruimtelijke ordening komt schade die ontstaat voorafgaand aan het inwerk-treden van een planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van die wet (i.c. een provinciaal inpassingsplan) niet voor tegemoetko-ming in aanmerking. Dat het inpassingsplan zijn schaduw vooruitwerpt, biedt volgens vaste jurispru-dentie geen grond om deze schade te compenseren: alleen het inwerking getreden inpassingsplan kan schade veroorzaken, die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

**Ad2:**

Ook hiervoor geldt dat de actuele situatie in de monitoring wordt vertaald. De doortrekking van A15 en verbreding van de A12 kunnen aanleiding zijn om de beoordeling van locaties zoals opge-nomen in het RPW, aan te passen. Het gevraagde uitstel van de termijn met drie jaar is niet mogelijk. De regio en Gedeputeerde Staten hebben zich in meerderheid hierover uitgesproken. Alles is erop gericht om per 1 januari 2021 te komen tot een economisch evenwicht. Daarmee zijn nieuwe economische ontwikkelingen weer mogelijk die belangrijk zijn voor de regio en de economische structuur van de regio.

**Ad3:**

Ontwikkellende beleggers zijn in de toelichting op de definitie van uitgifte expliciet benoemd, net als uitgifte in erfpacht. Als deze gronden door ontwik-kelende beleggers zijn afgenomen en er sprake is van een concreet bouwplan, kunnen de gronden als uitgegeven worden beschouwd. We verzoeken u om dit dan in IBIS aan te geven.

**Ad4:**

Tot 1 januari 2021 staat het de gemeente vrij om bestemmingen die niet goed bij de marktvraag aansluiten te wijzigen (uiteraard gelden daarvoor regels met betrekking tot onderbouwing, regionale afstemming et cetera) om de gronden wel uit te kunnen geven.

**Ad5:**

Belangrijkste uitgangspunt van de Ruimtelijke Uitwerking is dat de opgave wordt gehaald. Ruimtelijke inpassing is ook een criterium, maar kan er niet toe leiden dat er overaanbod blijft bestaan. Dit heeft ertoe geleid dat op sommige loca-ties ook kavels voorzienbaar worden gemaakt waarvoor geen of maar beperkt ruimtelijke afron-ding mogelijk is.

**Ad6:**

De Ruimtelijke Uitwerking zegt niets over andere functies of bestemmingen. Het vast te stellen bestemmingsplan zal nader in moeten gaan op mogelijkheden of belemmeringen die gelden als gevolg van de bestaande milieuzoneringen. Daaruit zal moeten blijken of mengen van functies zoals wonen en werken al dan niet mogelijk is.

## **Wijzigingen**

Geen



# Nummer 41

## **Samenvatting zienswijze**

Indiener is van mening dat de Ruimtelijke Uitwerking verder gaat dan wat in RPW is afgesproken over Mercurion. Indiener wil graag de uitbreidingsmogelijkheid van het pand behouden.

## **Antwoord**

In de regio is een overaanbod van kantoren. Op locaties waar nu nog geen kantoren staan of al kantoren staan die nog kunnen uitbreiden is sprake van/kan sprake zijn van onbenutte plancapaciteit. Bijvoorbeeld als de kavel een kantoorbestemming heeft, maar er nu nog geen kantoor in gebruik is. Er wordt gewerkt aan het terugdringen van overaanbod en herstel van de balans in vraag en aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn alle kantorenlocaties in de regio beoordeeld. In het RPW heeft de regio afgesproken om de mogelijkheid tot uitbreiden van kantoren op Mercurion te beperken. In het RPW is het volgende opgenomen:

De functie kantoren op Mercurion kan worden geschrapt met de toezegging van ondersteuning door de provincie bij de zoektocht naar een alternatieve invulling van deze locatie. Het schrappen van de functie kantoren op Mercurion komt de regionale kantorenmarkt ten goede omdat de vraag zich zal concentreren op de als goed beoordeelde kantorenlocaties.

Dit voornemen wordt ruim 1,5 jaar van tevoren aangekondigd via publicaties en op internet en zal over 1,5 jaar juridisch vastgelegd worden in een gemeentelijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. U, of een eventuele koper, heeft nog tot 1 januari 2021 de tijd om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

## **Wijzigingen**

Geen

# Bijlage 1

## Definities

In de Ruimtelijke Uitwerking zijn verschillende definities opgenomen. We gaan hier nader in op de definities van enkele sleutelbegrippen. De basis voor de begrippen vormen 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 verkoopovereenkomst;
- grond is gekocht als strategische grondaankoop of grondreserve door een reeds gevestigd bedrijf op een naastgelegen kavel. De kavel wordt (op termijn) deel 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.

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 uitgegeven 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

### 1. 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 zeer vrijblijvend 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.

### 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.

### 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 afwijkingbevoegdheden. Dit sluit aan bij het streven naar het in balans brengen van vraag en aanbod en nieuwe uitgiftes op geschikte locaties. Dit zijn 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 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak toegestaan blijven. Ook uitbreiding van huidige vestigingen die nu nog kleiner zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> 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

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

# Bijlage 2

## Lijst met gebruikte afkortingen

Bor: Besluit omgevingsrecht

Bvo: Bruto vloeroppervlak

IBIS: Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem

PDV: Perifere Detailhandelsvestiging

RPD 2013: Regionaal Programma Detailhandel 2013

RPW: Regionaal Programma Werklocaties

RU: Ruimtelijke Uitwerking regio Arnhem Nijmegen

Vvo: Verhuurbare vloeroppervlakte

Wvo: Winkelvloeroppervlak







Provincie Gelderland  
Markt 11  
6811 CG Arnhem  
Postbus 9090  
6800 CX Arnhem  
026 359 99 99  
[provincieloket@gelderland.nl](mailto:provincieloket@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)