

# BIJLAGE 1

Tuincentrum Bull  
dhr. R. Bull  
Van Heemstraweg 82  
6641 AG BEUNINGEN

Datum : 07 MRT 2017  
Kenmerk : UI17.02090  
Kenmerkcode :   
Uw contact : André Bosveld  
Telefoon : 14 024  
Onderwerp : Ontwikkelingen Regionaal Programma Werklocaties

Geachte heer Bull,

In onze regio is al een aantal jaren sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Hierin moet verandering komen. Sinds 2015 werken de 19 gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen samen met de provincie Gelderland aan een zogenaamd Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Omdat ook uw terrein of locatie onderdeel is van dit RPW wil ik u met deze brief informeren over de meest recente ontwikkelingen.

### **Achtergrond**

Zolang er op regionale schaal een overaanbod is aan bedrijventerreinen, mag er in principe niets nieuws ontwikkeld worden; het bestaande, deels verouderde en versnipperde aanbod, staat gewenste nieuwe ontwikkelingen in de weg. Daarom zijn de regio en de provincie Gelderland met elkaar in overleg om samen te komen tot een RPW.

Doel van het RPW is om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen. Hoe eerder overbodige locaties zonder of met een beperkt toekomst perspectief uit de markt zijn genomen, des te sneller er ruimte ontstaat om nieuwe bedrijvigheid te faciliteren. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen daar moeten 'landen' waar dat logisch is.

Met betrekking tot perifere detailhandel is er in de regio sprake van overprogrammering van 49.500m<sup>2</sup>. Uit onderzoek blijkt dat ook kwalitatief vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Nieuwe gewenste ontwikkelingen zijn niet of nauwelijks mogelijk vanwege de duurzaamheidsladder en dat gemeenten elkaar onderling beconcurreren. De markt kan niet optimaal worden bediend.

### **Proces**

Vanaf 2016 is gewerkt aan het opleveren van rapportages om alle feiten en cijfers, vraag en aanbod analyses, met alle locaties in de regio inzichtelijk te krijgen. Verder is met de wethouders economie van alle gemeenten gesproken over eerste voorstellen en adviezen om te komen tot besluiten die bijdragen aan het bereiken van het noodzakelijke evenwicht. Daarbij moet u denken aan beoordelingen van locaties, welke locaties hebben perspectief, moet er geschrapt worden op locaties, de tijdsperiode waarbinnen dit alles moet gaan gebeuren, etc. Ook is besproken hoe we

lokaal, regionaal en bovenregionaal bedrijvigheid blijven faciliteren en hoe de markt zich in de komende jaren gaat ontwikkelen. Uiteraard moet dit alles zorgvuldig en goed onderbouwd gebeuren; het gaat om een omvangrijk en complex vraagstuk.

### **Wat wordt voorgesteld?**

Tot 2020 krijgen gemeenten en private partijen alle ruimte om bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor perifere detailhandel te verkopen of in te vullen. In de tussentijd wordt onderzocht voor welke terreinen definitief de zogenaamde 'voorzienbaarheid' gecreëerd gaat worden. 'Voorzienbaarheid' wil zeggen dat vanaf 2020 de bestemming van deze terreinen gewijzigd of geschrapt gaat worden.

### **Raadsbehandeling**

Op 23 februari jl. is dit voorstel uitvoerig besproken in een bijeenkomst van alle wethouders Economie van de 19 betrokken gemeenten. Afsproken is dat de gemeenteraden van alle 19 gemeenten gevraagd zal worden wat zij van het voorstel vinden. In Beuningen zal het voorstel op 11 april worden besproken in de raadscommissie Ruimte en op 9 mei in de gemeenteraad. Momenteel bereid ik een concept-standpunt (zienswijze genoemd) van de raad voor dat via het college van B&W aan commissie en raad wordt aangeboden. Gezien het grote belang van een goede ontwikkeling van bedrijvigheid in de gehele regio Arnhem Nijmegen zal ik het college en raad voorstellen in te stemmen met het voorstel.

De zienswijzen van alle raden worden verwerkt in een definitief voorstel. In het najaar wordt het aangepast voorstel opnieuw aangeboden aan de gemeenteraad met het verzoek hiermee in te stemmen. Het RPW wordt daarna formeel door de provincie Gelderland vastgesteld en heeft ook consequenties voor het terrein van uw onderneming.

### **Mogelijke gevolgen**

Op basis van een kwalitatieve weging is er een lijst met beoordelingen van regionale en bovenregionale bedrijventerreinen opgesteld op basis van het 'stoplichtenmodel'. Tuincentrum Bull heeft de kleur 'rood' toebedeeld gekregen. De locatie wordt in kwantitatieve zin getypeerd als onvoldoende aantrekkelijk (één branche, verkeer en uitstraling). Dit wil zeggen dat de bestaande uitbreidingsmogelijkheid bij uw onderneming na 1-1-2020 waarschijnlijk een andere bestemming gaat krijgen. Afsproken is dat alleen in de aangewezen concentratiegebieden voor pdv/gdv (deze zijn vastgesteld in regionaal programma detailhandel 2013, Tuincentrum Bull hoort hier niet bij) via nieuwe bestemmingsplannen uitbreiding van detailhandel in de gdv-branches onder voorwaarden is toegestaan. Voor Bull is conform het bestaande bestemmingsplan al uitbreiding toegestaan. Mogelijke uitbreidingsplannen dienen voor 2020 te zijn afgerond. Vanaf 2020 treedt ook voor deze locatie het principe van 'voorzienbaarheid' in.

### **Vragen?**

Heeft u nog vragen over dit onderwerp of over de procedure? Neem dan contact op met André Bosveld van de afdeling Beleid en Ontwikkeling. U kunt hem bereiken op nummer 14-024 of via de e-mail op: [a.bosveld@beuningen.nl](mailto:a.bosveld@beuningen.nl).

Met vriendelijke groet,

  
Hans Driessen  
wethouder Financiën, Burgerparticipatie en Onderwijs

# BIJLAGE 2

Tabel 3.3 Harde planvoorraad bij recht PDV/GDV-aanbod tot 2020 (exclusief leegstand)

	Maximaal te realiseren m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV*)	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel te realiseren m2 bvo PDV/GDV tot 2020	Potentieel te realiseren op de PDV/GDV- concentratie- gebieden
Amhem IJsseloord II		0	0	26.000	
Duiven Centerpoort/ Nieuwgraaf		61.915	77.500	52.500	52.500
Duiven Graafstaete		28.350	35.500	10.650	10.650
Rheden Dieren Kanaalzone	11.220	3.940		3.300	
Zevenaar Hengelder	23.000	10.798	13.500	9.500	9.500
Zevenaar Spoorallee 7spoor <sup>3</sup>				(15.000)	(15.000)
<b>Deelregio Noord</b>				<b>101.950</b>	<b>72.650</b>
Overbetuwe Elst Aamsepoort Noord		5400		6.100	6.100
Lingewaard Bemmell Houtakker II		↑		2.000	
<b>Deelregio Midden</b>				<b>8.100</b>	<b>6.100</b>
Beuningen Bull	15.350	2.000	6.250	9.100	
Druten Westerhout		5.091	6.500	n.t.b.	
Druten Westerhout Zuid	33.000	2.479	3.100	n.t.b.	
Druten Klepperheide	48.000	1.230	1.500	n.t.b.	
Nijmegen Mercuriuspark	31.500			10.000	
Wijchen Oost, kavel Nieuweweg 144- 146				2.500	
<b>Deelregio Zuid</b>				<b>21.600</b>	<b>0</b>
<b>Totaal regio</b>				<b>131.650</b>	<b>78.750</b>

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

De vergelijking van de twee laatste kolommen van tabel 3.3. laat zien welke harde planvoorraad voor PDV/GDV mogelijk is gemaakt in de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen die niet in het RPD 2013 zijn aangewezen als concentratiegebied voor PDV/GDV. Het gaat dan met name om IJsseloord II (bouwmarkten) in Amhem. Bij de andere gemeenten gaat het met name om de eventuele benutting in de loop van de planperiode 2015-2020 van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt om met name de realisatie van nieuwe PDV toe te staan.

In het kader van het RPD 2013 besloot de Stadsregioraad dat de ontwikkeling op de Spoorallee in Zevenaar op zijn vroegst over 3 jaar zou plaatsvinden (2016), deelregionaal verzorgend zal zijn en complementair moet worden aan de omliggende centra zoals het centrum van Zevenaar. Na de vaststelling van het RPD 2013 nam de gemeente Zevenaar het initiatief om op deze locatie tot een 'factory outlet center' te komen. De Raad van State heeft op 18 mei 2016 de beroepen tegen een nieuw te realiseren FOC in het bestemming "Groot Holthuisen en Hengelder II" van ten hoogste 15.000 m2 bvo en circa 12.000 m2 wvo met een supermarkt van maximaal 1.200 m2 bvo niet-ontvankelijk en/of ongegrond verklaard.

<sup>3</sup> Het voor het FOC voorziene metrage wordt hier aangegeven in de harde planvoorraad, maar haar regionale omzetclaim heeft geen deel uitgemaakt van de marktruimteberekeningen in dit rapport.

# BIJLAGE 3

## 2.7.1.2 RODE LOCATIES BUITEN CONCENTRATIEGEBIEDEN MET MEER DAN 1.500 M<sup>2</sup> WVO

De volgende zes locaties met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo aan bestaand rdv/gdv-aanbod zijn met een rood stoplicht beoordeeld en beschikken niet over een harde dan wel zachte planvoorraad voor nieuw toe te voegen detailhandel:

- Montferland Kilder Wehlseweg - Bulsink Meubelen (geen planvoorraad);
- Montferland Beek Sint-Jansgildestraat - De Jager Meubelen (geen planvoorraad);
- Nijmegen Goffert – Gamma (geen planvoorraad)
- Nijmegen Oosterhout Grifdijk – Bristol (geen planvoorraad)
- Overbetuwe Valburg Hoogsestraat - bloemisterij Willemsen (geen planvoorraad)
- Zevenaar Ooij Pannerdseweg en Slenterweg - Groenrijk, Schepens (geen planvoorraad)

De volgende vier locaties met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo aan bestaand rdv/gdv-aanbod zijn met een rood stoplicht beoordeeld en beschikken wel over een harde planvoorraad voor nieuw toe te voegen detailhandel:

- Arnhem IJsseloord I, Karwei (nader te bepalen harde planvoorraad via ontheffing)
- Arnhem Rijkerswoerd Hazenkamp (2.000 m<sup>2</sup> harde planvoorraad via ontheffing);
- Rheden Dieren Kanaalzone Spankerenseweg – Praxis (3.300 m<sup>2</sup> harde planvoorraad);
- Beuningen Van Heemstraweg, tuincentrum Bull – Van Cranenbroek (9.100 m<sup>2</sup> harde planvoorraad), gemeente en provincie overleggen over de ingediende bouwaanvraag.

# BIJLAGE 4





# **Ruimtelijk-economische effectstudie vestiging Van Cranenbroek te Beuningen**

Effecten op de lokale en regionale  
detailhandelsstructuur

**Definitief**

Opdrachtgever: Johema BV

Rotterdam, 20 augustus 2014

## 7 Conclusies

- De firma Van Cranenbroek wenst een winkel te openen in Beuningen, op de locatie van Tuincentrum Bull
- Ten behoeve van de winkelformule wordt vervangende sloop/nieuwbouw gepleegd. Deze omvat het volgende:
  - 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak
  - 5.000 m<sup>2</sup> magazijn
  - Ca. 700 parkeerplaatsen
- Van Cranenbroek heeft een grote (boven)regionale aantrekkingskracht vanwege de uniciteit van de formule.
- Van Cranenbroek is qua assortiment, schaal en prijs-kwaliteit verhouding een bijzondere retailer, die nergens in het verzorgingsgebied een gelijke kent. De belangrijkste concurrenten in het verzorgingsgebied zijn andere winkels met tuinartikelen, tuinmeubelen en de tuincentra die een aanzienlijk assortiment niet-levende artikelen hebben
- Voor de vestiging van Van Cranenbroek kan een tweetal verzorgingsgebieden worden onderscheiden:
  - Verzorgingsgebied op basis van 15 autominuten
  - De regio Arnhem-Nijmegen
- Een toetsing van de vestiging aan de provinciale verordening en aan het beleid van provincie, regio en gemeente is positief. Het beleid biedt ruimte om grootschalige detailhandel in onder meer (zeer) volumineuze artikelen, tuinartikelen (waaronder diervoeding en -benodigdheden) en doe-het-zelf-artikelen) perifeer en solitair te vestigen
- Het vigerend bestemmingsplan op de locatie maakt directe vestiging van Van Cranenbroek met een totaal bebouw (winkel)oppervlak van 15.350 m<sup>2</sup> mogelijk
- Op basis van de marktanalyse in de branches plant & dier en doe-het-zelf kan worden geconstateerd dat er in de regio voldoende uitbreidingsruimte is om de vestiging van Van Cranenbroek mogelijk te maken.
- Voor de branche plant & dier zou hier twijfel over kunnen zijn. Met de vestiging van een Van Cranenbroek op deze locatie wordt feitelijk winkelvloeroppervlak in deze branche uit de markt genomen omdat Van Cranenbroek geen levend deel in zijn assortiment heeft.
- Wat betreft duurzame ruimtelijke kwaliteit kan worden geconcludeerd dat de vestiging van Van Cranenbroek een neutraal effect heeft ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing, versnippering/ontsnippering en een positief effect op welstand/beeldkwaliteit;
- Met de vestiging van Van Cranenbroek voorzien wij geen structuur versturende effecten op de detailhandel in de regio en Beuningen. De optredende effecten zullen zeer beperkt zijn waardoor in de toekomst sprake zal blijven van een adequaat voorzieningenniveau. Een duurzame ontvrichting van de detailhandelsvoorzieningenstructuur kan op voor hand worden uitgesloten. Dat Van Cranenbroek een nieuwe, grootschalige winkelformule in Gelderland zal zijn, die de keuzemogelijkheden voor de consumenten in Beuningen en in de regio vergroot, betekent een versterking van het voorzieningenniveau;
- Nu de plant & dier branche nauwelijks onder druk staat, kan verwacht worden dat de uitbreiding van Van Cranenbroek slechts een zeer beperkte invloed zal hebben op het aantal winkels;
- De mogelijkheid bestaat dat de effecten kunnen leiden tot een beperkte toename van de leegstand in Beuningen en de regio. Hierdoor wordt de winkelstructuur echter niet aangetast.
- Indien de ladder voor duurzame verstedelijking voor de vestiging van Van Cranenbroek wordt doorlopen geeft dit het volgende beeld:
  - Is er een actuele regionale behoefte?

Ja, uit de marktanalyse blijkt dat deze actuele regionale behoefte er is wanneer de bovenkant van de bandbreedte in binding en toevloeiing wordt gehanteerd. De regionale behoefte is er helemaal in 2020, op het niveau van de twee verzorgingsgebieden. Er wordt geen leegstand verwacht als gevolg van deze vestiging.

- Kan deze behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?
- Ja, de behoefte wordt opgevangen op een bestaande detailhandelslocatie, met een positieve bestemming, binnen bestaand stedelijk gebied door middel van sloop/nieuwbouw.