



# Mogelijkheden XXL Logistiek

In het kader van RPW Arnhem-Nijmegen

- Definitieve rapportage -

Opdrachtgever: 19 gemeenten regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 6 Juni 2017

# Mogelijkheden XXL Logistiek

In het kader van RPW Arnhem-Nijmegen

- Definitieve rapportage -

Opdrachtgever: 19 gemeenten regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 6 Juni 2017

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Methodiek	3
1.3	Overzicht locaties	4
2	Invulling vraagstuk	5
2.1	Ruimtevrage – Transport en logistiek	5
2.2	Trends en ontwikkelingen Transport en logistiek	5
2.3	Ruimtelijk-economische kaart	6
3	Analyse per gemeente	8
3.1	Montferland	8
3.2	Overbetuwe	9
3.3	Duiven	11
3.4	Lingewaard	13
3.5	Beuningen	15
3.6	Zevenaar	15
3.7	Nijmegen / Wijchen	17
3.8	Totaaloverzicht	18
4	Conclusies	19
	Bijlage 1 Locatie potentie Knoop EMZ	21

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Bij de behandeling van het concept-RPW in het Portefeuillehouders Overleg Economie van februari 2017 is de oproep gedaan om een nadere verdiepingsslag te maken naar grootschalige distributie en logistiek binnen de regio Arnhem-Nijmegen.

De bevindingen in het concept-RPW waren onder meer gebaseerd op basis van het eerder uitgevoerde Buck-onderzoek "De positionering van Arnhem-Nijmegen voor Mega DC's" uit september 2016.

In het rapport van Buck wordt geconcludeerd:

**Conclusie 8:** De combinatie van forse groei van de logistieke vraag, blijvend tegenvallende vraag van de overige sectoren en het feit dat de meeste regio's nog volop 'ruimte' hebben in de prognoses, resulteren per saldo in de conclusie dat er voor grootschalige logistiek puur kwantitatief bezien tot 2025 géén extra hectaren ruimte-behoefte hoeven te worden opgenomen in de bedrijventerreinenprogramma's van Arnhem-Nijmegen voor logistiek, omdat er - in kwantitatieve zin - nog voldoende rek zit in de prognoses voor alle sectoren.

**Conclusie 9:** Uit de analyse blijkt dat in de regio Arnhem-Nijmegen 8 kavels groter dan 4 ha beschikbaar zijn, waarvan er 3 reeds in optie zijn vergeven. Van de grote kavels zijn 4 groter dan 8 ha (geschikt voor de echt grootschalige vragen). Gezien de trend naar mega dc's is dit aan de (zeer) magere kant. Dit betekent dat de mogelijkheden om in de regio Arnhem-Nijmegen adequaat in te spelen op de groei van mega dc's gering zijn.

**Conclusie 10:** Wil de regio toch inspelen op deze trend dan zal snel bekeken moeten worden:

- of binnen de huidige voor logistiek beschikbare terreinen herverkaveling naar grote kavels mogelijk is;
- of binnen de voor andere clusters beschikbare terreinen geschikte mogelijkheden zijn te maken om grote logistieke vestigingen te huisvesten (vooralsnog lijken deze mogelijkheden beperkt).

In het kader van het definitief maken van het RPW wordt aan Ecorys gevraagd de kwantitatieve en kwalitatieve verdiepingsslag te maken om te onderzoeken welke kavels geschikt zijn (te maken) voor grootschalige DC, ook wel XXL-Logistiek genaamd. Hierbij is aangehaakt op de grootte van kavels > 4 ha.

## 1.2 Methodiek

Het onderzoek naar XXL-logistiek is vanuit een filteringsproces ontstaan, waarbij van grof naar fijn naar de opgave is gekeken:

### 1. Selecteren potentiële locaties, obv bedrijventerreinen-onderzoek

Op basis van de RPW inventarisatie ten aanzien van bedrijventerreinen is een eerste selectie gemaakt van terreinen waarbij er onherroepelijk aanbod is van meer dan 4 ha. (obv de onherroepelijke plannen conform het RPW) Daarbij is tevens gekeken worden welke locaties een bovenregionaal profiel hebben en waarbij het cluster Transport & Logistiek hoog scoort.

## 2. Nadere analyse geschiktheid locatie voor DC

Vervolgens is deze groslijst geplaatst in het ruimtelijk-economisch beeld van de regio. Hiertoe is de ruimtelijk-economische kaart, waarbij de Logistieke knooppunten zijn benoemd meegenomen in de afweging in combinatie met een onafhankelijke blik op kwalitatieve criteria (afstand snelweg, aantrekkelijkheid gebied, etc.).

## 3. Gesprekken voeren met betrokken gemeenten

Parallel zijn gesprekken gevoerd worden met de medewerkers Economie van de gemeenten, waarbij geschikte locaties zijn geconstateerd. Hierbij is ingegaan op wenselijkheid van mega DC's voor de betreffende gemeente, praktische mogelijkheden tot realisatie en eventuele mogelijkheden tot aanpassingen van plannen.

## 4. Input vanuit de markt meegenomen

Om deze opgave niet alleen een ambtelijke, feitelijke exercitie te laten zijn, zijn marktpartijen gevraagd hun mening te geven over de vestiging van XXL Logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen en kleuring te geven aan de beoordeling van de locaties.

## 5. Totaaloverzicht op basis van oordeel Ecorys

Uiteindelijk is, door Ecorys, een beeld gevormd van kansrijke mogelijkheden voor XXL-Logistiek binnen de onderzoeksregio. Deze resultaten zijn vervolgens ter validatie voorgelegd aan de betreffende gemeenten.

### 1.3 Overzicht locaties

De volgende locaties zijn meegenomen in het onderzoek op basis van de criteria (boven)regionaal terrein en minimaal 4 hectare aan onherroepelijk aanbod beschikbaar.

Gemeente	Terrein
Montferland	Docks NLD
Overbetuwe	Park A15 De Aam
Duiven	Seingraaf Innofase
Lingewaard	Pannenhuis II Agropark
Beuningen	Schoenaker
Zevenaar	7 Poort
Wijchen/ Nijmegen	Bijsterhuizen

## 2 Invulling vraagstuk

### 2.1 Ruimte vraag – Transport en logistiek

In de huidige vraagramingen (zoals uitgevoerd door de provincie Gelderland, Bureau Economisch Onderzoek), is logistiek integraal opgenomen in de vraagramingen. In de (autonome) ramingen van de provincie zijn reeds vraag-verhogende beleidsambities opgenomen, zoals food, logistiek en agro-business. Daarom is er bewust voor gekozen in het RPW van februari 2017 om geen beleidsambities additioneel op te nemen.

In totaal is 157 hectare toegeschreven aan het cluster Transport, logistiek en groothandel (ofwel 76% van de totale ruimte vraag) waarvan de vraag naar XXL Logistiek integraal onderdeel uitmaakt van deze vraagraming

Clusters	Netto ha	%
Industrie en bouw	-14	-7%
Consumentendiensten	13	6%
Transport, logistiek & groothandel	<b>157</b>	<b>76%</b>
Dienstverlening (commercieel en niet-commercieel)	50	25%
<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>

Daarnaast constateren wij dat er een aantal grote spelers in de markt actief zijn, die niet specifiek een bepaalde regio als zoekgebied hebben<sup>1</sup>. Deze zeer specifieke ruimte vraag zit dan ook niet in de modellen verwerkt. Mocht de regio Arnhem-Nijmegen deze bedrijven toch weten aan te trekken dan heeft dit een positief effect op de totale verkoop van bedrijventerreinen.

### 2.2 Trends en ontwikkelingen Transport en logistiek

De huidige trends in logistiek vastgoed laten zien dat er steeds meer vraag is naar grootschalige bedrijfsruimten (zie hiervoor ook rapportage Buck dd september 2016). Tevens constateren wij dat hier specifieke eisen/ wensen aan gekoppeld worden, die van invloed zijn op de vestigingsplaats keuze.

#### *Maatvoering*

In het kader van dit verdiepende onderzoek op de Buck-rapportage, sluiten wij aan op de inventarisatie van kavels, waarbij door Buck gekeken is naar een minimale omvang van 4 hectare voor XXL Logistiek.

Niet alleen de omvang van het kavel is van belang, maar ook het juiste formaat kavel. Bij voorkeur zijn deze rechthoekig en hebben ze een diepte van 140 tot maximaal 300 meter.

Daarbij is een bouwhoogte van circa 20 meter een wenselijke maat, als minimale maat hanteren wij 14 meter.

<sup>1</sup> Een goed voorbeeld hiervan is de recent afgeronde deal van Inditex (dat 35 ha distributiecentra in Lelystad gaat ontwikkelen)

### Besluitvorming

Logistieke partijen staan vaak onder flinke tijdsdruk bij locatiekeuzeprocessen, waarbij het snel operationeel kunnen zijn op een bepaalde locatie een steeds grotere rol speelt bij beslissingen. Hierbij wordt om snelle, soepele procedures gevraagd met betrekking tot plannen en vergunningen. Om goed in te spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden (direct gelegen aan het perceel) een grote pré.

### Modaliteiten

Om grootschalige logistiek te kunnen faciliteren heeft de provincie Gelderland in het "Programma Logistiek als Gelderse motor 2016-2019" een vijftal doelstellingen geformuleerd. Relevant voor deze XXL-logistieke opgave is doelstelling 3:

*Betere benutting van de infrastructuur over water en spoor ter waarborging van de bereikbaarheid en leefbaarheid van Gelderland;*

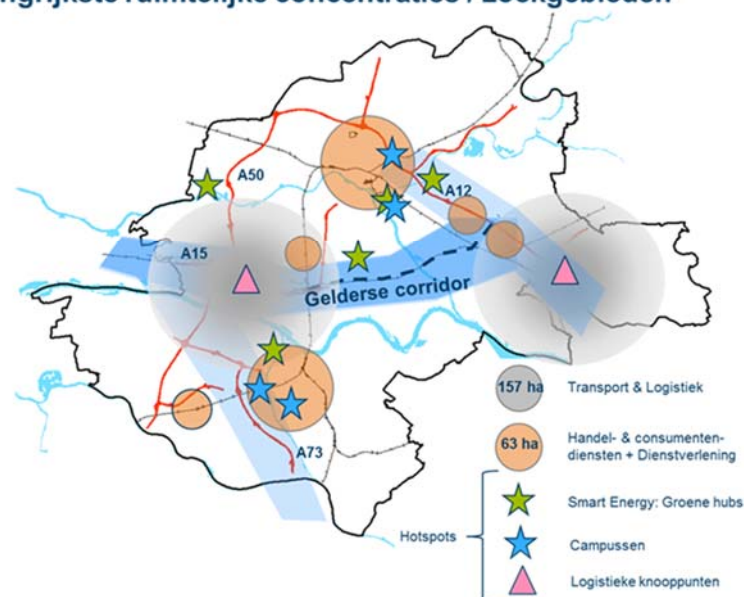
Wij constateren in dat perspectief dat bij de groei van het goederenvervoer naast de weg, ook de vervoermogelijkheden over water en spoor versterkt moeten worden: *synchromodaliteit*<sup>2</sup>

Voor grootschalige distributie spreken we in dat kader over minimaal multimodale ontsluitingen (naast de weg minimaal een spoor of water verbinding). Een ideaalsituatie is een trimodale ontsluiting (waarbij spoor, water en weg met elkaar verbonden kunnen worden).

## 2.3 Ruimtelijk-economische kaart

Ter ondersteuning van de doelstellingen rondom het onderdeel bedrijventerreinen binnen het RPW is er een ruimtelijk- economische beleidskaart opgesteld. Deze kaart geeft aan – rekening houdend met de belangrijkste beleidsbeslissingen over deze regio - waar idealiter de gewenste bedrijvigheid zou moeten/kunnen landen in de regio als alle bedrijventerreinen nog gepland zouden kunnen/moeten worden.

### Ruimtelijk economische beleidskaart Bedrijventerreinen voor regionale en bovenregionale bedrijventerreinen Selectie belangrijkste ruimtelijke concentraties / zoekgebieden



<sup>2</sup> In een synchromodaal transportsysteem kunnen alle vervoerswijzen flexibel worden ingezet op basis van samenwerking tussen modaliteiten (in tegenstelling tot concurrentie tussen modaliteiten).

Specifiek voor deze XXL-Logistiek opgave zijn, op deze kaart, de Logistieke knooppunten voor relevant. Als beleidsambitie worden in het RPW de knooppunten: Knoop 38 (rond afslag 38 aan de A15) en Knoop EMZ (Emmerich-Montferland-Zevenaar aan de A12) overwogen. Vanuit de MIRT agenda van de provincie Gelderland zijn deze logistieke knooppunten relevant om logistieke ontwikkelingen in de nabijheid van de knooppunten te stimuleren en faciliteren.



### 3 Analyse per gemeente

Voor ieder van de gemeenten waarbij, op basis van de gegevens, onherroepelijke kavels > 4 ha. aanwezig zijn is een beoordeling gemaakt in hoeverre de betreffende terreinen binnen de gemeente geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor grootschalige logistiek.

De gehanteerde criteria die voor alle terreinen zijn meegenomen, zijn:

- Kavels > 4 ha.
- Directe beschikbaarheid.
- Bereikbaarheid/ afstand tot snelweg.
- Modaliteiten (weg, water, spoor).
- Maatvoering kavel (lengte/breedte verhouding).
- Bouwhoogte.
- Overige bevindingen.

Hierbij zijn een tweetal kleuren gehanteerd in de tabellen:

- Groen: voldoet aan de criteria.
- Oranje: geen optimale invulling.
- Rood: onmogelijk voor XXL.

#### 3.1 Montferland

##### **Docks NLD – 25,2 ha. uitgeefbaar conform RPW (peildatum april 2016)**

Docks NLD heeft alle beschikbare kavels in optie uitgegeven, waarvan 1 optie a 5 ha van onbepaalde tijd is, maar wel direct beschikbaar. De 3 andere opties zijn uitgegeven aan de ondernemingen die reeds gevestigd zijn op DocksNLD. Het einde van de reserveringsperiode bedraagt 2018 en 2019. Medio 2018 is duidelijkheid inzake het nemen van de optie of het vrij beschikbaar komen van de kavels.



Kavels > 4 ha	Beschik- baarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	4,8	ha	Niet direct aan snelweg	A12, haven Emmerich, spoor Rijn- Alpen corridor		Kavel in optie uitgegeven, wel beschikbaar
2	8,4	ha	Niet direct aan snelweg	A12, haven Emmerich, spoor Rijn- Alpen corridor		Optie op grond door reeds gevestigde bedrijven

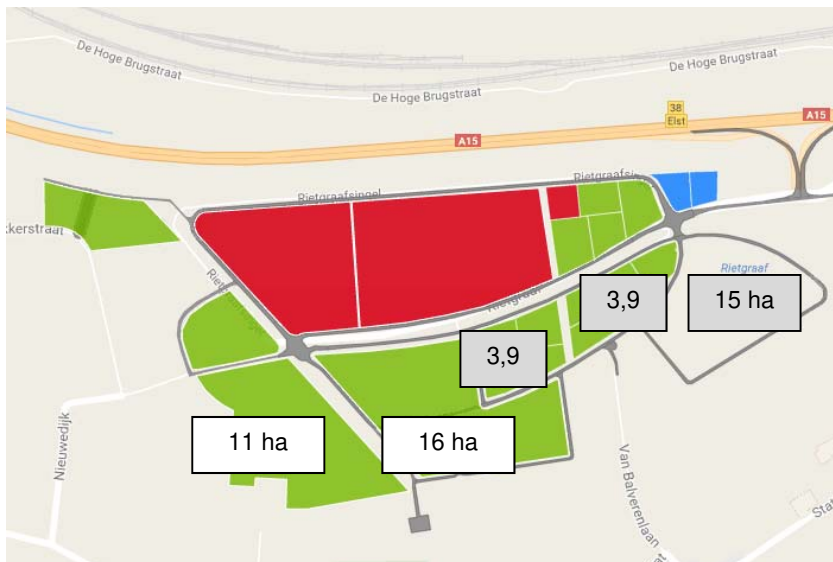
Ondanks het feit dat Docks NLD niet direct aan de snelweg is gesitueerd telt voor deze locatie de directe nabijheid tot de landsgrens als groot bereikbaarheidsvoordeel (vanuit deze locatie kan heel Duitsland bediend kan worden binnen 24 uur i.v.m. rijtijdenbesluit). Deze locatie is trimodaal ontsloten: gelegen aan de A12, de nabijheid van de Rhein-Waal Terminal in Emmerich en het kunnen aansluiten op de spoorverbinding Rijn-Alpen corridor (tussen Rotterdam en Genua). De afstand tot de Rhein-Waal Terminal bedraagt 7 km over de weg (ofwel 15 minuten). De locatie Docks NLD is **zeer geschikt** voor het faciliteren van XXL Logistiek. Op dit moment is er 1 kavel direct beschikbaar a 4,8 ha. en 2 andere kavels zijn in optie uitgegeven.

### 3.2 Overbetuwe

#### Park 15 – 60,9 ha. uitgeefbaar conform RPW

Park 15 heeft de nodige beschikbare kavels. Echter is er een duidelijk onderscheid tussen Park 15 Logistics (westelijke zijde plangebied) waarop grotere logistieke kavels verkocht worden en Park 15 Business (oostelijke zijde) waar kleinschaligere kavels uitgegeven worden. Dit onderscheid is vanuit het private eigenaarsperspectief, maar bestaat niet vanuit planologisch perspectief.

Op het logistics deel zijn momenteel 3 grootschalige kavels direct beschikbaar evenals enkele kleinere kavels: 1 kavel van 11 ha en 1 kavel van 16 ha. Daarnaast is er nog een kavel beschikbaar aan de snelweg van ca. 4 ha met een bouwhoogte tot 25m geschikt voor bijvoorbeeld geautomatiseerde hoogbouw warehouses. Binnen het Park15 Business gedeelte is het verder mogelijk een clustering te maken van de kleinere kavels waardoor 2 kavels van ieder 3,9 ha mogelijk zijn (aan de oostzijde). Nog niet op de plankaart met een groene kleur aangeduid maar wel onderdeel van Park15 en het daarop van toepassing zijnde bestemmingsplan is fase 3 aan de oostzijde zoals met een fasering in de uitgifte hiervan opgenomen in het exploitatieplan, van circa 15 hectare. Dit kan te zijner tijd tevens ingezet worden voor XXL-Logistiek, het heeft de status onherroepelijk plan.



### Oordeel Park 15

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
2	27 ha	ha	A15. BCTN terminal, Betuweroute (RTG)		afwijkingsbevoegdheid tbv verruiming bouwhoogte	
3	23 ha	ha	A15. BCTN terminal, Betuweroute (RTG)		afwijkingsbevoegdheid tbv verruiming bouwhoogte	Kavels moeten samengevoegd worden

Park 15 is **zeer geschikt** voor XXL-logistiek, waarbij de nodige kavels direct beschikbaar zijn. De locatie is nu reeds multimodaal ontsloten: vanaf de A15 direct bereikbaar, heeft de aantakking op de BCTN containerterminal ( 8 km afstand – 10 minuten reistijd) en heeft de potentie tot trimodaal (plannen om een RailTerminal te realiseren aan de andere zijde van de snelweg). Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om meer grote kavels te creëren. Bouwhoogtes tot 25m1 zijn reeds mogelijk en met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is de bouwhoogte gelet op de landschappelijke inpassing eenvoudig te verruimen.

### De Aam – bestaand bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein De Aam zal medio 2020 de Jumbo haar DC-locatie verlaten. De omvang van deze locatie omvat circa 6 hectare met een gebouw met een omvang van circa 35.000 m2.



### Oordeel De Aam

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	6 ha		A325		mogelijkheid om stuk water te dempen ter uitbreiding kavel, bouwhoogte beperkt in bestaand gebied	

Deze locatie is een reeds bestaand gebouw, gelegen op het bedrijventerrein De Aam. Gezien de huidige functie van een DC bestaat er de potentie om het daar wederom voor in te zetten, zeker in combinatie met mogelijke uitbreidingspotentie. Het is echter een solitair kavel, waardoor het in het kader van dit onderzoek **niet direct kansrijk** is.

### 3.3 Duiven

#### Seingraaf – 11,2 ha. uitgeefbaar conform RPW

Op Seingraaf is het mogelijk om voor logistiek-distributie kavels te realiseren binnen een totale contour van circa 8,5 hectare (er is reeds 1 kavel op het terrein verkocht waarop het gebouw bijna voltooid is). Met de aanwezigheid van dit gebouw wordt de vrije indeelbaarheid van het terrein beperkt. Daarnaast is inmiddels op een kavel van 5,3 ha recent een optieovereenkomst getekend.



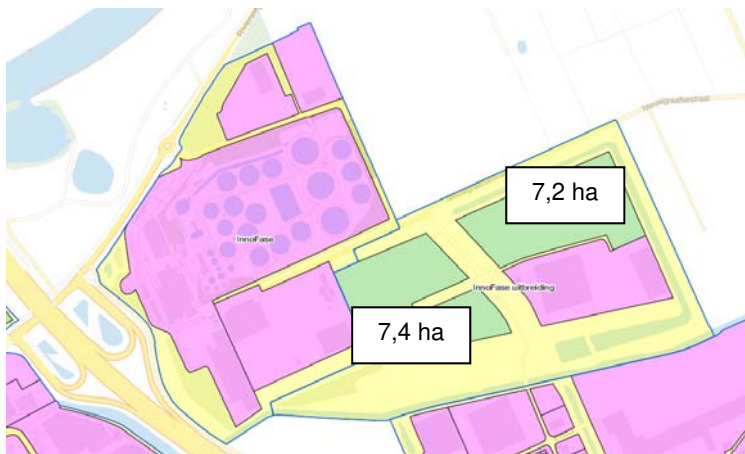
### Oordeel Seingraaf

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	5 ha		A12		afwijkingsbevoegdheid nodig voor extra bouwhoogte	is alleen een solitaire ontwikkeling mogelijk

Seingraaf is **geschikt** om als logistiek terrein ingezet te worden. Voor 5,3 ha bestaat een optie overeenkomst waardoor voor logistiek nog ca 3,2 ha resteert. Derhalve is van directe beschikbaarheid voor een echte XXL Logistiek geen sprake.

### Innofase –14,6 ha. uitgeefbaar conform RPW

Op Innofase zijn 2 kavels beschikbaar met een omvang van 7,2 en 7,4 ha. De locatie is geschikt voor zware industrie met een milieucategorie van 4/5. Ook is het in de MIRT-agenda als één van de 5 regionale groene hubs met een ontwikkelopgave voor circulaire economie aangewezen. De vraag is of XXL-logistiek hier moet landen. Qua ligging, grootte en bereikbaarheid zijn de locaties wel geschikt voor XXL-logistiek. Mogelijkheden biedt deze locatie voor kandidaten die logistiek combineren met een circulaire productie.



### Oordeel Innofase

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
2	14,6 ha		A12			Aangewezen groene hub - Circulaire economie, Milieucat. 4/5

Innofase is qua opzet kansrijk voor een logistieke locatie, mits passend bij het circulaire karakter van deze locatie (aangewezen als groene hub in de MIRT) geeft het terrein een specifiek profiel.

Om als echte XXL-locatie aangeduid te worden achten wij **minder kansrijk**.

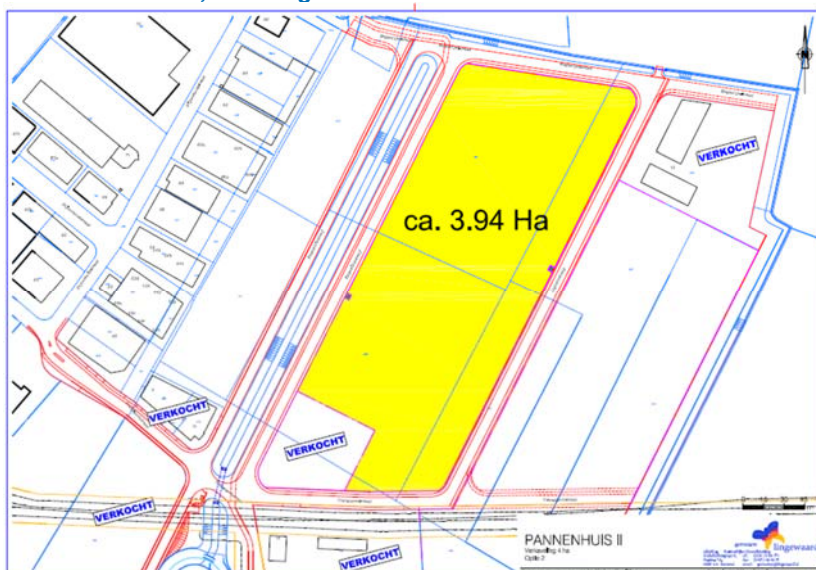
Beleidsmatig is er voor de regio Arnhem Nijmegen de ambitie uitgesproken dat er geen ruimte meer is voor hogere milieu categorieën. Innofase is het enige terrein dat dit, op dit moment, kan faciliteren. Het biedt qua omvang wel interessante kavels van ruim 7 ha. aan logistieke bedrijven waar ook circulaire productie plaatsvindt .

Op termijn heeft het terrein potentie aan klassieke logistiek als de vraag blijft toenemen en er geen circulaire kandidaten voor Innofase gevonden zouden kunnen worden.

### 3.4 Lingewaard

Lingewaard heeft op 2 locaties mogelijkheden voor XXL-logistiek(in het RPW als regionale terreinen aangeduid), te weten Agropark en Pannenhuis II.

#### Pannenhuis II – 9,6 ha. uitgeefbaar conform RPW



- Diverse mogelijkheden om kavelgrootte van 4 ha. aaneensluitend te realiseren, Eventueel kan het kavel nog groter worden door over een weg heen te gaan, waardoor ca 6 ha. gerealiseerd kan worden.
- De kavelgrootte is vrij indeelbaar, waardoor het mogelijk is, volgens de gemeente om kavels met een omvang van 4 ha. te realiseren.

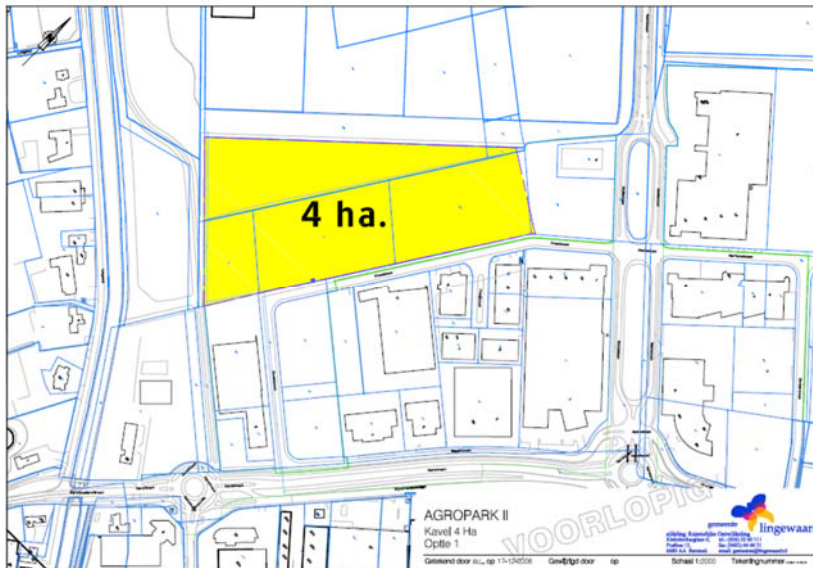
#### Oordeel Pannenhuis II

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	4	ha	Niet direct aan snelweg gelegen	Provinciale weg – potentie met doortrekking A15		is alleen een solitaire ontwikkeling mogelijk

Pannenhuis biedt in theorie mogelijkheden om een kavel van 4 hectare (en groter) aaneengesloten te realiseren. Gezien het karakter van het terrein (met kleinschaligere bedrijfsgebouwen), de bereikbaarheid van de locatie alleen over de weg (waarbij niet in directe nabijheid van de snelweg, alleen met de doortrekking van de A15), het niet direct gelegen zijn in het logistieke knooppunt en de omvang van het terrein (circa 1 XXL-kavel mogelijk) is het terrein **minder kansrijk** voor XXL. Wel biedt het, gezien de ligging in de logistieke corridor de mogelijkheid om een bedrijf te faciliteren in de logistieke sector met een flinke omvang, indien er interesse vanuit de markt aanwezig is.



## Agropark, fase 2 – 9,1 ha. uitgeefbaar conform RPW



- Mogelijkheid om 1 kavel van 4 ha. mogelijk te maken. Ontsluiting is geregeld, maar bij grote verkeersdrukte kan als optie een extra ontsluiting gerealiseerd worden (waarbij grond van een agrariër gekocht moet worden).
- Terrein heeft momenteel een agri-business bestemming. Gemeente staat positief tegenover invulling geven aan andere bestemming.

### Oordeel Agropark

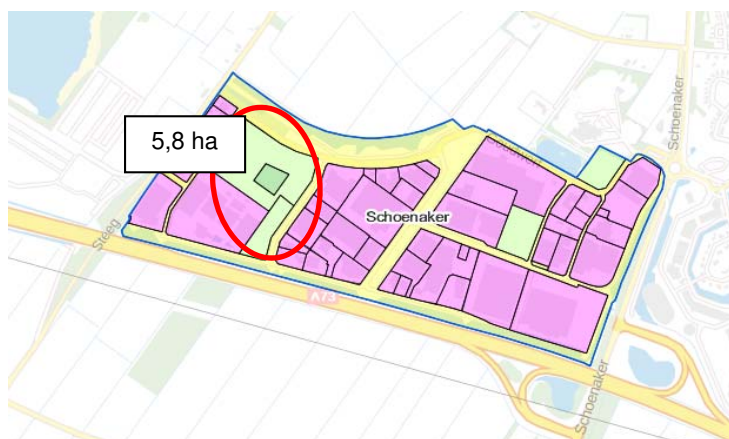
Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	4	ha	Niet direct aan snelweg gelegen	Provinciale weg – geen directe koppeling snelweg		Agro-karakter, is alleen een solitaire ontwikkeling mogelijk

Agropark biedt, eveneens als Pannenhuis de mogelijkheid om een 4 hectare kavel te realiseren. Gezien het agro-karakter van het terrein en de omgeving, de bereikbaarheid van de locatie alleen per weg (niet in directe nabijheid van de snelweg, alleen per provinciale weg toegankelijk), het niet direct gelegen zijn in het logistieke knooppunt en de omvang van het terrein (circa 1 XXL-kavel mogelijk) is het terrein **minder kansrijk** voor XXL. Wel biedt het de mogelijkheid om een bedrijf te faciliteren met een flinke omvang, indien er interesse vanuit de markt aanwezig is.

### 3.5 Beuningen

#### Schoenaker – 8,5 ha. uitgifbaar conform RPW

Op Schoenaker is het in theorie mogelijk om 3 kavels samen te voegen tot een totale omvang van 5,8 ha. Dit wordt echter onmogelijk gemaakt door een archeologische vindplaats (aangeduid met het donkergroene vlak). Hierdoor mogen er geen palen de grond in, waardoor het realiseren van een opstal onmogelijk wordt gemaakt.



#### Oordeel Schoenaker

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	5,77	ha	A73, BCTN terminal		samenvoegen 3 kavels	Onmogelijk gemaakt door archeologische vindplaats

Schoenaker biedt in theorie de mogelijkheid om een XXL-kavel mogelijk te maken, echter is het fysiek (door belemmeringen) **onmogelijk** om een XXL-logistiek mogelijk te maken op Schoenaker.

### 3.6 Zevenaar

#### 7 Poort – 49,6 ha. uitgifbaar conform RPW

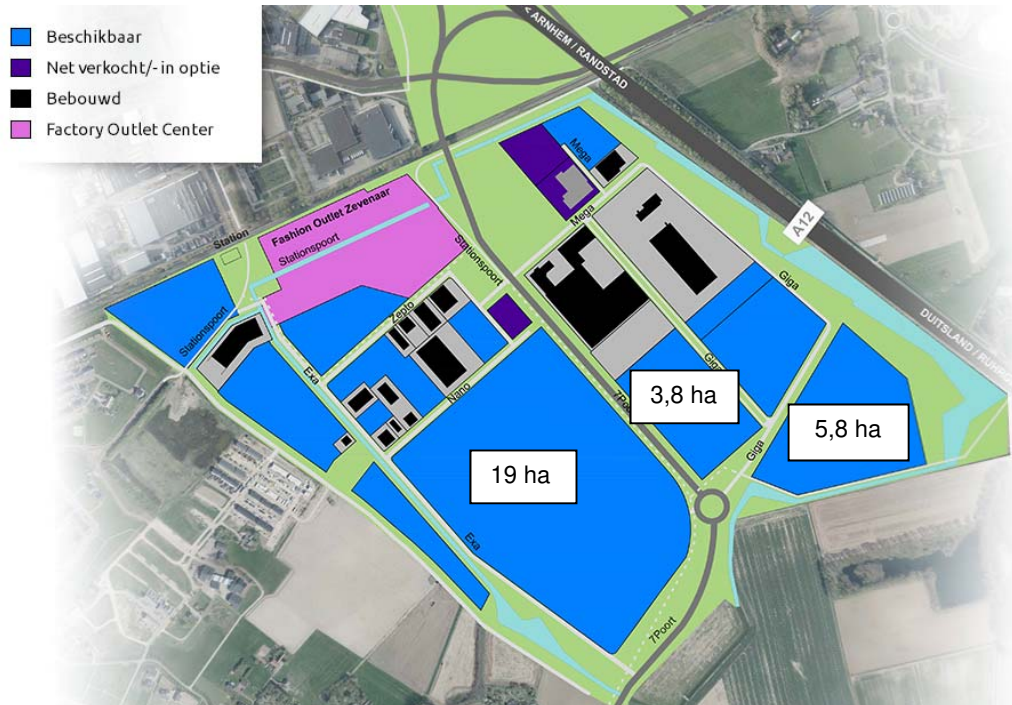
Op 7Poort zijn voldoende kavels in de aanbieding om in te zetten voor XXL-Logistiek. Van belang voor de ontwikkeling van 7Poort is de nieuwe aansluiting aan de A12 die medio 2021 gereed moet zijn.

*Rijkswaterstaat trekt de A15 vanaf knooppunt Ressen met twaalf kilometer door naar de A12 (knooppunt Oudbroeken/De Liemers. Minister Schultz-van Haegen heeft op 8 maart 2017 haar handtekening gezet onder het Tracébesluit (TB) voor het project A12/A15. Ook onderdeel van dit Rijksproject is de verbreding van de A12. Tussen Duiven (afslag 28) en knooppunt Oud-Dijk wordt de A12 aan weerszijde verbreed van twee naar drie rijstroken. Tussen het knooppunt Oudbroeken/De Liemers en de nieuwe aansluiting Hengelder (ter hoogte van 7Poort-Hengelder). komen vier rijstroken. De weg moet er in 2021-2023 liggen.<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> <https://www.zevenaar.nl/projecten-zevenaar>



Van belang voor ondernemers is de zekerheid te hebben dat de afslag daadwerkelijk aangelegd wordt. Het TB is nu ondertekend, waarna de aanbesteding van de werkzaamheden zal starten. Wanneer de aanbesteding van de werkzaamheden is afgerond (medio 2018) geeft dit zekerheid dat de afslag er daadwerkelijk komt.



Op dit moment zijn er 3 kavels beschikbaar die ingezet kunnen worden voor XXL-Logistiek, waarbij 1 kavel van maar liefst 19 ha aaneengesloten. In totaal is 28,6 ha. direct beschikbaar.

#### Oordeel 7Poort

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
3	28,6	ha	hangt samen met realiseren afslag	A12, Rhein-Waal terminal		Terrein is direct beschikbaar - afslag snelweg nog niet

7 Poort is qua omvang van het terrein en omvang van de kavels **zeer geschikt** om als XXL-terrein ingezet te worden. De locatie is multimodaal ontsloten (A12 en verbinding met containerterminal Emmerich). De afstand tot de Rhein-Waal Terminal bedraagt 15 km over de weg (ofwel 20 minuten).

De enige belemmering qua bereikbaarheid op dit moment is er dat nog geen directe afslag aan de A12 aanwezig is. Dit wordt medio 2021 voorzien. 7Poort biedt hiertoe mogelijkheden op de middellange termijn om ingezet te worden voor XXL Logistiek of voor partijen die nu alvast willen investeren voor een positie. Vanaf 2018 (als de werkzaamheden zijn gegund) zal het terrein een stuk aantrekkelijk worden voor kopers.

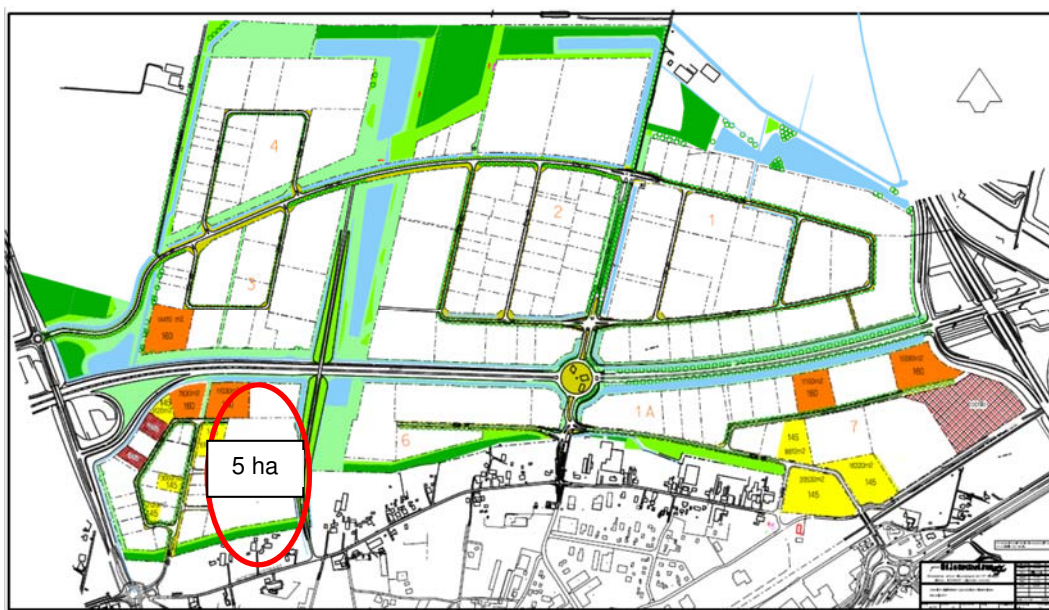
### 3.7 Nijmegen / Wijchen

#### Bijsterhuizen – 26,5 ha. uitgeefbaar conform RPW

Binnen Bijsterhuizen zijn de mogelijkheden voor grote aaneengesloten kavels beperkt. Momenteel is er maar 1 kavel van 3,5 ha dat nog niet verkocht is, heeft echter wel een optie.

Er is daarmee geen direct beschikbaar XXL-kavel mogelijk.

Er is wel een mogelijkheid om 1 XXL-kavel te creëren in fase 5 met een omvang van tussen de 4,5 en 5 ha. Hiervoor dient privaats eigendom betrokken te worden. Kans van slagen wordt < 50% geschat



#### Oordeel Bijsterhuizen

Kavels > 4 ha	Beschikbaarheid	Bereikbaarheid/ afstand snelweg	Modaliteiten	Ligging in knooppunt	Maatvoering (kavel/ bouwhoogte)	Overige bevindingen
1	4,5	ha	Niet direct aan snelweg gelegen	A73, BCTN terminal	Beperkingen qua bouwhoogte	Samenvoegen eigendom noodzakelijk- Geringe kans van slagen

Bijsterhuizen is **minder kansrijk** om concrete XXL-logistiek te faciliteren. Er is een mogelijkheid om 1 kavel te realiseren, maar dit zorgt niet voor een toegevoegde waarde voor het gebied.

### 3.8 Totaaloverzicht

Als we het totaalbeeld schetsen rondom de mogelijkheden voor XXL-Logistiek in de Arnhem-Nijmegen regio, zoals afgebakend in het RPW traject, dd februari 2017, dan ontstaat het volgende beeld:

<b>Zeer geschikt:</b>	<i>Direct</i>	<i>Niet direct</i>
• Park A15: Overbetuwe	27 ha	23 ha
• 7Poort – Zevenaar *	29 ha	
• DocksNLD – Montferland	5 ha	8 ha
 <b>Geschikt:</b>		
• Duiven – Seingraaf		5 ha
 <b>Minder kansrijk:</b>		
• Duiven – Innofase		15 ha
• Lingewaard – Agropark	4 ha	
• Lingewaard – Pannenhuis 2	4 ha	
• Overbetuwe – De Aam	6 ha	
• Wijchen/ Nijmegen – Bijsterhuizen		4 ha
 <b>Onmogelijk:</b>		
• Beuningen – Schoenaker		6 ha

Kijkend naar de (directe) beschikbaarheid van kavels, ontstaat het volgende beeld:

Gemeente	Bedrijventerrein	Kan per direct kavels aanbieden van:			Kansrijkheid XXL-logistiek
		4 ha	8 ha	> 12 ha	
Overbetuwe	Park15	ja	ja	ja	++++
Zevenaar	7Poort *	ja	ja	ja	++++
Montferland	DocksNLD	ja	nee	nee	++++
Duiven	Seingraaf	nee	nee	nee	+++
Duiven	Innofase	ja	nee	nee	++
Lingewaard	Agropark	ja	nee	nee	++
Lingewaard	Pannenhuis 2	ja	nee	nee	++
Overbetuwe	De Aam	ja	nee	nee	++
Wijchen/ Nijmegen	Bijsterhuizen	nee	nee	nee	++
Beuningen	Schoenaker	nee	nee	nee	+

\*7Poort ontleent haar kansrijkheid aan de daadwerkelijke realisatie van de afslag A12.

## 4 Conclusies

In het kader van het RPW-traject Arnhem-Nijmegen heeft Ecorys de kwalitatieve verdiepingsslag gemaakt naar de geschiktheid van de onherroepelijke bedrijventerrein-kavels voor grootschalige DC, ook wel XXL-Logistiek genaamd.

Binnen de regio Arnhem-Nijmegen zijn 2 logistieke knooppunten benoemd in zowel het MIRT als de Ruimtelijk-economische kaart die ten grondslag ligt aan de keuzes in het RPW qua geschiktheid van terreinen met een logistiek profiel. Deze knooppunten zijn: Knoop 38 (gelegen bij afslag 38 A15 Oosterhout/ Elst) en Knoop EMZ (Emmerich Montferland Zevenaar). Concentratie van grootschalige logistiek in directe nabijheid van de knooppunten is hiermee gewenst.

### **Conclusie 1: de huidige ruimtevraag voorziet in de realisatie van XXL-Logistiek**

In de huidige vraagramingen, is kwantitatief, grootschalige logistiek integraal opgenomen in de vraagramingen, waarbij vraag-verhogende beleidsambities, zoals logistiek deel uitmaakt. Het aanbod en de ontwikkeling van bedrijventerreinen speelt hier op in. Bijzondere spelers in de markt (die niet de regio Arnhem-Nijmegen, maar Nederland of Noordwest Europa als zoekgebied hebben), zijn niet opgenomen in de vraagramingen.

### **Conclusie 2: Binnen de logistieke knooppunten in de regio Arnhem-Nijmegen zijn locaties beschikbaar en zeer geschikt.**

*Knoop 38 - 27 ha.*

- ParkA15 (Overbetuwe): direct beschikbaar 2 kavels > 12 ha.

*Knoop EMZ - 34 ha.*

- DocksNLD (Montferland): direct beschikbaar 1 kavel van 5 ha. Daarnaast nog opties op 3 kavels die medio 2018 duidelijkheid moeten verschaffen of deze verkocht worden of beschikbaar zijn.
- 7Poort (Zevenaar): direct beschikbaar: 1 kavel van 19 ha. en 2 kavels variërend van 4 tot 6 ha. Geschiktheid van de kavels voor XXL hangt nauw samen met de bereikbaarheid en de openstelling van de nieuwe afrit op de A12 ter hoogte van 7Poort.

Per saldo is circa 61 ha. aan direct beschikbare XXL-locaties voor handen. Dit komt neer op 3 kavels > 12 hectare en 3 kavels rond de 4 hectare.

### **Conclusie 3: er zijn tevens additionele mogelijkheden om XXL-locaties te realiseren binnen de logistieke knooppunten**

*Knoop 38 – 23 ha.*

- ParkA15 (Overbetuwe): Mogelijkheid om kleinere kavels te clusteren tot grotere kavels, hierdoor 2 kavels van ca. 4 ha. mogelijk. Tevens mogelijkheid tot realisatie van kavel a 15 ha. (mogelijk indien andere kavels op het terrein verkocht zijn).

*Knoop EMZ – ntb*

- DocksNLD (Montferland): de mogelijkheden zijn volledig afhankelijk van de opties op de kavels. Indien hier geen gebruik van gemaakt wordt is er in totaal 10 ha beschikbaar.
- Innofase (Duiven). De 2 huidige kavels van ieder 7 ha. kunnen ingezet worden voor XXL-Logistiek indien er een grote behoefte ontstaat

Per saldo kan circa 37 tot 47 ha. aan XXL-locaties ingezet worden. Dit komt neer op 1 kavel > 12 hectare en 4 kavels rond de 4 hectare.

#### **Conclusie 4: binnen knooppunt EMZ kan een mogelijk knelpunt ontstaan**

##### *Qua fasering een tijdelijk knelpunt*

Op dit moment is er voor het logistieke knooppunt EMZ direct aanbod beschikbaar voor XXL-logistiek (waarbij wij duiden op het ene kavel op Docks NLD). 7Poort is in feite pas echt geschikt als de afslag gerealiseerd is<sup>4</sup> (medio 2021). In de periode vanaf 2018 (als de aanbesteding gegund is) zal de markt voor 7Poort gaan aantrekken. Een tijdelijk tekort kan ontstaan indien Montferland haar kavels per direct verkocht heeft en Zevenaar (7Poort) nog onvoldoende kan profiteren van de fysieke aanwezigheid en/ of duidelijkheid inzake realisatie van de afrit.

#### **Conclusie 5: geef duidelijke randvoorwaarden mee aan XXL locaties**

De huidige geïdentificeerde zeer geschikte XXL-locaties (Park A15, Docks NLD en 7Poort) dienen de grootschalige logistieke potentie te behouden. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat deze locaties voor andere doelgroepen ingezet worden of dat kleinschalige kavels verkocht worden (waardoor XXL-kavels beperkt of onmogelijk worden gemaakt). Dit vraagt om duidelijke regie bij gemeenten door te controleren of bestemmingsplannen op dit punt moeten worden aangepast om inderdaad de kavels te reserveren voor XXL-logistiek. Dit geldt overigens zowel voor gemeentelijke kavels als voor terreinen in bezit bij private partijen.

---

<sup>4</sup> Met het ondertekenen van het tracé besluit april 2017 is voor investeerders een belangrijk stuk zekerheid bereikt over het investeren in grond op 7Poort. In de loop van 2017 zal de vraag naar een exactere planning over de aanbesteding en de aanleg van de nieuwe op- en afrit ook beantwoord kunnen worden.

# Bijlage 1 Locatie potentie Knoop EMZ

Binnen het logistieke knooppunt EMZ zijn er een tweetal terreinen die als zeer geschikt bestempeld zijn voor XXL-Logistiek, waarbij de locatie 7Poort in het huidige RPW als voorzienbaar is beschouwd. In de bijlage wordt daarom specifiek ingezoomd op de zeer geschikte locaties: 7Poort en Docks NLD. Hierbij zijn tevens de meningen van marktpartijen meegenomen (belegger in grootschalige logistiek, ontwikkelaar in logistiek vastgoed en makelaar van logistiek vastgoed).

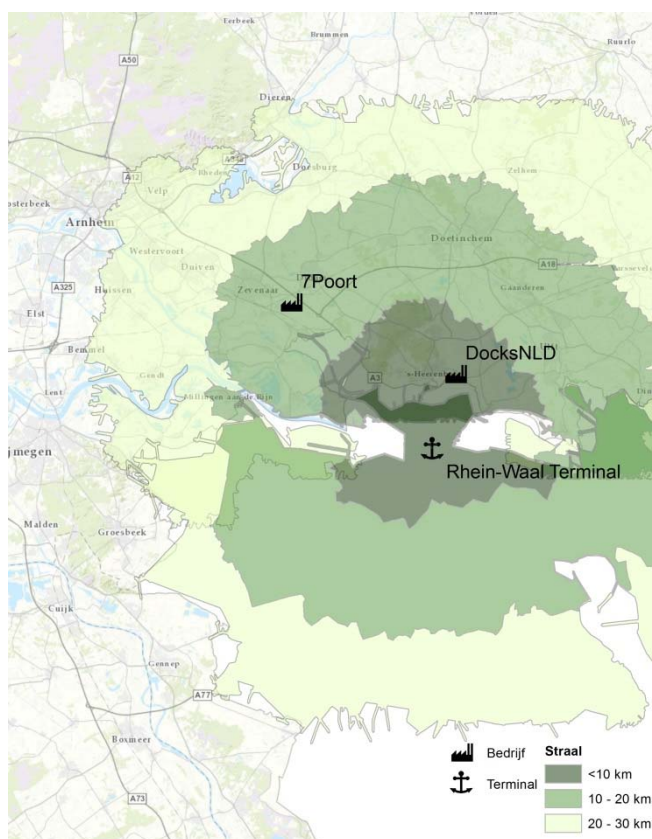
Als belangrijkste onderscheidende elementen worden behandeld:

## Relatie snelweg

Het merendeel van de partijen die zich momenteel oriënteren rond knoop EMZ hebben een directe relatie met de snelweg. Het snel kunnen aansluiten is hierbij cruciaal. Voor de locatie 7Poort is het cruciaal dat de nieuwe afrit er daadwerkelijk komt. Tot het moment dat er volledige zekerheid is zullen marktpartijen een slag om de arm houden. Dit zorgt (nu) voor een groot risico voor 7Poort. De locatie Docks NLD wordt als interessant beschouwd, maar ten aanzien van de ligging ten opzichte van de snelweg als niet ideaal beschouwd.

## Afstand terminal Emmerich

Een belangrijk gegeven is de synchromodaliteit van de locaties: meerdere wijzen van transportsystemen. Hierbij speelt de Rhein-Waal Terminal in Emmerich een belangrijke rol. Als vuistregel geldt voor vervoerders dat een afstand van maximaal 30 km. als acceptabel wordt beschouwd (met een maximale reistijd van 30 minuten). Kijken we op deze wijze naar beide locaties dan ligt Docks NLD weliswaar dichterbij de terminal (<10 km), maar ook 7Poort ligt (tussen de 10 en 20 km) op acceptabele (reis)afstand om goed gebruik te kunnen maken van de Terminal



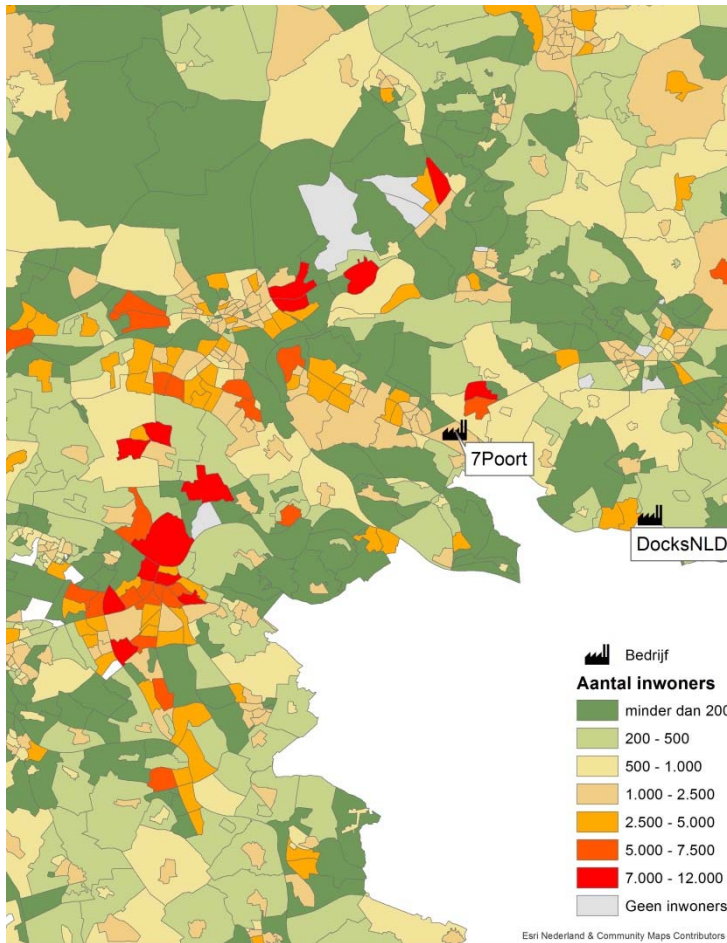
Bron: Ecorys 2017



## Arbeidspotentieel

Het realiseren van grootschalige logistiek vraagt om voldoende arbeidspotentieel.

Het vinden van voldoende en goed opgeleid personeel vormt een steeds grotere uitdaging. Het clusteren van grootschalige logistieke activiteiten op een plaats onderstreept het belang van voldoende "achterland" qua arbeidspotentieel.



Bron: Ecorys 2017

De aanwezigheid van een (middel)grote stad biedt voldoende potentieel. Als we op deze wijze naar zowel de gemeente Montferland als Zevenaar kijken dan biedt Zevenaar een groter (Nederlands) arbeidspotentieel voor toekomstige ondernemers.

# Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitstekend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zes werkgebieden:

- transport en mobiliteit;
- economie en innovatie;
- energie, water en klimaat;
- regionale ontwikkeling;
- overheidsfinanciën;
- gezondheid en onderwijs.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.

Manon Janssen,  
Chief Executive Officer & Chair of the Board of Management





Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

***Sound analysis, inspiring ideas***



W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

*Sound analysis, inspiring ideas*