



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
62415

Raad d.d.
20 december 2017

Paragraaf begroting
6

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
R. (Ruth) Eikenaar

Datum
30 oktober 2017

Onderwerp
Definitief RPW regio Arnhem Nijmegen

Geadviseerd besluit

In te stemmen met het voorliggende RPW en dit via bijgaande brief aan de voorzitter van het portefeuillehouders overleg Economie kenbaar te maken.

Inleiding

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Hierin moet verandering komen, want het regionale overaanbod staat nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg. Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Deze bepaalt dat zolang er op regionale schaal een overaanbod van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor detailhandel) is, er in principe niets nieuws ontwikkeld mag worden. Het bestaande (en in sommige gevallen verouderde en versnipperde) aanbod staat op deze manier economische groei en nieuwe ontwikkelingen in de weg.

De 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben samen met de provincie Gelderland – allen vertegenwoordigd in het Portefeuillehouders overleg Economie – het Regionaal Programma Werklocaties opgesteld. U heeft in het voorjaar kenbaar gemaakt geen zienswijze in te dienen tegen het concept RPW en van voornemens te zijn om in te stemmen met het definitieve RPW wanneer het u ter besluitvorming wordt aangeboden.

Naar aanleiding van de ingezonden zienswijzen door andere gemeenten is het concept RPW op een aantal onderdelen verder uitgewerkt. Op basis van deze uitwerkingen en de reacties van alle gemeenten (zie de nota van commentaar (bijlage 2)) is het RPW op onderdelen aangepast. Het definitieve RPW (bijlage 1 het RPW inclusief aanbiedingsbrief) wordt nu voor besluitvorming voorgelegd.

Beoogd effect

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) bevat de keuzes die de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen maken voor het in balans brengen van vraag en aanbod naar werklocaties, inclusief afspraken over monitoring, evaluatie en herijking. Het RPW is daarmee een integraal document voor zowel bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.

Kader

Na besluitvorming over het RPW in de raden van de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, zal het RPW aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland worden aangeboden voor vaststelling. Na vaststelling door Gedeputeerde Staten is het RPW een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het wettelijk kader hiervoor is de provinciale omgevingsverordening. Deze bepaalt dat in bestemmingsplannen de bestemmingen bedrijventerrein, perifere detailhandel en kantoren slechts toegestaan worden als die passen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken.

Argumenten

Belangrijkste aanpassingen in het Regionaal Programma Werklocaties

1. Fasering: economisch evenwicht in 2021 i.p.v. 2020
Gezien de belangen die spelen en de reacties van de meeste gemeenten, wordt het tijdstip van economisch evenwicht verlengd naar 1 januari 2021. De gemeenten moeten na de zomervakantie van 2018 (medio september) de lijsten voor te schrappen locaties definitief hebben. De exacte werkwijze en planning (ook in relatie tot de inzet van voorzienbaarheid etc.) zal de komende maanden verder worden uitgewerkt. Om dit goed te kunnen doen is zorgvuldige monitoring van belang. Hiervoor wordt een voorstel uitgewerkt waarin alle criteria op een rij worden gezet (wat is de actuele vraag en het aanbod, hoeveel uitgifte is er geweest).
2. Aanpassingen op basis van extern juridisch advies (bijlage 3)
 - a. De compensatieregeling voor zowel regionaal als lokaal is uit het RPW gehaald (zie ook punt 3 hierna)
 - b. Als termijn voor voorzienbaarheid is een periode van 1,5 jaar voldoende. De voorzienbaarheidsprocedure wordt later ingezet (geen 2 jaar maar 1,5 jaar voorzienbaarheid). Deze voorzienbaarheid heeft als doel om planologische schadeclaims te voorkomen en moet worden gepubliceerd zodat het mogelijk is zienswijzen in te dienen voordat het tot wijzigingen van bestemmingsplannen komt (schrappen van bestemmingen). Nadere uitwerking van deze procedure (eenduidig proces, kaartmateriaal, detaillering locaties etc.) wordt gestart nadat behandeling van het RPW in PFO van 6 oktober 2017 heeft plaatsgevonden
 - c. Risico's op terechte schadeclaims kunnen worden geminimaliseerd door het tijdig en juist inzetten van het juridisch instrumentarium. Dat betekent onder meer dat de provincie gevraagd zal worden het initiatief te nemen tot voorzienbaarheid en de regie zal voeren om bestemmingen te schrappen als er sprake is van contracten tussen marktpartijen en gemeente.
 - d. Bij het bepalen of een eigenaar gedurende de voorzienbaarheidstermijn verwijtbaar heeft stilgezeten, is cruciaal of hij een 'voldoende concrete poging' heeft gedaan om de mogelijkheden van het oude plan alsnog te benutten. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een serieus, uitgewerkt plan dat als 'beginselaanvraag' aan de gemeente wordt voorgelegd met het verzoek om vooroverleg. Let wel: hier kan niet - zonder echte voorinvestering van de zijde van de eigenaar - worden volstaan met een vaag en globaal plan, maar het moet gaan om een concreet, uitgewerkt plan.
 - e. In theorie geldt de regeling inzake voorzienbaarheid en de daarbij behorende redelijke termijn ook tussen overheden (indien de provincie uiteindelijk planologisch-juridisch ingrijpt).

In de praktijk heeft in de relatie provincie-gemeente voorzienbaarheid geen praktische betekenis, omdat de gemeente - al (veel) langer dan particuliere eigenaren - op de hoogte is van het provinciale beleid en de weigering van de

Onderwerp

Datum

30 oktober 2017

Kenmerk

62415

Pagina

2 van 6

gemeente om het provinciale beleid om te zetten in een bestemmingsplanwijziging (ongeacht de reden van die weigering) nu juist de reden is voor provinciaal ingrijpen. Een succesvolle gemeentelijke planschadeclaim jegens de provincie is uit dit oogpunt een zuiver theoretisch fenomeen.

3. Compensatie

De compensatieregeling voor lokale en regionale bedrijventerreinen is uit het RPW. Op basis van het extern ingewonnen juridische advies is duidelijk geworden dat de voorgestelde compensatieregeling juridisch niet houdbaar is, zolang er nog geen sprake is van economisch evenwicht in de regio. Bij gewenste nieuwe ontwikkelingen geldt voortdurend het principe van de duurzaamheidsladder waaraan getoetst zal moeten worden.

4. Lokaal bedrijventerrein

Specifiek voor lokale terreinen geldt het volgende: wanneer er een tekort aan lokale bedrijventerreinen wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen doorstaan en is uitbreiding slechts mogelijk tot maximaal het aantal hectares dat is toegestaan op basis van de toedeling van lokale terreinen in het RPW per gemeente.

5. Conclusies onderzoek XXL logistiek (bijlage 4)

Overeenkomstig de toezeggingen gedaan bij de eerdere behandeling van het concept RPW, is er een aanvullend onderzoek gedaan naar de marktruimte en locatiemogelijkheden voor de vestiging van XXL logistiek (grote distributiecentra met (inter-)nationale betekenis). De uitkomsten van dit onderzoek betekenen voor het RPW dat:

- a. in de regio geen nieuwe locatie voor XXL-logistiek hoeft te worden ontwikkeld;
- b. de Knoop 38 (Nijmegen) en Knoop EMZ (Zevenaar-Montferland) worden gezien als landingsplek voor XXL-logistiek in de regio;
- c. 20 Ha netto van 7Poort Zevenaar (geeft voorlopig ruimte voor minimaal 2 hele grote bedrijven tot 5 minder grote XXL-vestigingen) voor nu wordt ingezet voor XXL-logistiek en de bestemming wordt hierop aangepast (20 ha op 7Poort is 'op groen' gezet);
- d. het mogelijke knelpunt -beschikbaarheid van XXL-kavels in de regio in 2018- is feitelijk beheersbaar. Gelet op de overcapaciteit in de regio en de beschikbaarheid van goede kavels, hoeft voornog geen nieuwe ontwikkelruimte in de markt te komen. Nieuwe locaties moeten dan ook nog planologisch en procedureel worden doorlopen.

6. Kantoren (nadere uitwerking) (bijlage 5)

Er is een nadere uitwerking gemaakt voor het onderdeel kantoren. Gekeken is naar de wijzigingen die moeten worden doorgevoerd voor de gemeenten Arnhem, Renkum, Zevenaar, Nijmegen en Overbetuwe. Concreet betekent dit voor het RPW:

- a. het verder in ontwikkeling brengen van de locatie Arnhem Centraal;
- b. voor de locatie IJsseloord 2 dat Arnhem streeft naar vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij de gemeente tussen de 5.000-10.000 m2 BVO wil behouden;
- c. de locatie Renkum (Hes West) niet meer als toekomstige kantoorlocatie wordt meegenomen in het RPW;
- d. de functie kantoren op Mercurion in Zevenaar geschrapt kan worden met het verzoek en toezegging voor ondersteuning bij zoektocht naar een alternatieve invulling van de locatie;
- e. voor Nijmegen de locatie Lent voor maximaal 5.000 m2 BVO blijft gehonoreerd;
- f. voor de locatie Elst de gemeente Overbetuwe een totaalvisie voor Elst Centraal op moet stellen. Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m2 BVO voor lokaal (en regionaal) is passend binnen dit plan. Voor het resterend programma zal in

Onderwerp

Datum

30 oktober 2017

Kenmerk

62415

Pagina

3 van 6

samenwerking met de provincie naar andere invullingsmogelijkheden worden gezocht.

7. Perifere detailhandel (nadere uitwerking) (bijlage 6)

Dit onderdeel van het RPW is herschreven zodat het voor partijen inzichtelijker en leesbaarder is geworden. Naast een aantal kleinere verschuivingen zijn de volgende belangrijke wijzigingen aangebracht:

- a. het behoud van Duiven Centerpoort met een omvang van 18.000 m2 BVO voor reguliere PDV in de marktregio Noord;
- b. de reservering van 35.000 m2 voor bovenregionale PDV aansluitend op de aanwijzing als tophemacentrum op het gebied van “wonen/ in-en-om-het-huis” in de marktregio Noord. Het bestemmingsplan zal hier op moeten worden aangepast en de vestiging moet aantoonbaar bovenregionaal zijn;
- c. het strategisch reserveren van de marktruimte (5.000 m2 BVO) en op termijn invullen op een overige winkellocatie van voldoende kwaliteit in de marktregio Noord ;
- d. het besluit van de provincie om akkoord te gaan met de ontwikkeling van 20.000 m2 bvo marktruimte in Ressen in de marktregio Zuid voor een solitaire bouw- en tuinmarkt;
- e. Het reserveren van de strategische marktruimte van 4.000 m2 voor overige winkellocaties in de marktregio Zuid voor clustering van de (bestaande) mogelijkheden voor perifere detailhandel op Westerhout Zuid in Druten;
- f. Verder is per deelgebied een duidelijk voorstel gemaakt hoe te komen tot herprogrammering en evenwicht (rekening houdend met marktruimte etc.)

RPW en gemeente Renkum

Het nieuwe RPW heeft geen directe gevolgen voor de gemeente Renkum. Wel heeft de gemeente Renkum er belang bij dat regionaal vraag en aanbod op alle drie de onderwerpen meer in balans met elkaar worden gebracht. Van detailhandelslocaties buiten de centra is in onze gemeente geen sprake. Het tegengaan van dergelijke locaties is overigens wel belangrijk voor onze centra.

Op basis van inwoneraantallen krijgt elke gemeente de ruimte om te voorzien in de lokale vraag naar bedrijventerreinen. De ruimte die de gemeente Renkum nu nog heeft is 2 ha Hes West en 0,6 hectare Klingelbeekseweg. Dat aanbod komt overeen met de lokale ruimte die Renkum krijgt vanuit het RPW.

Bij het opstellen van het RPW hebben wij Ecorys wel gevraagd nadrukkelijk naar de toekomst van bedrijventerrein Hes West te kijken. Het huidige vastgoed op de Hes West is incourant voor bedrijven. Bovendien is het leegstandspercentage bijna 100%. Ecorys verwacht dat de vraag daarom achter zal blijven en dat er zonder herontwikkeling van het terrein geen goede toekomst is.

Door Ecorys is verder geconstateerd dat het terrein niet geschikt is voor kantorenlocatie (er zijn courantere locaties in de regio).

Eerder hebben wij u al geïnformeerd dat we willen nadenken over transformatie van de Hes West en zijn er tevens plannen voor de Klingelbeek. U ontvangt een separate raadsbrief over de ontwikkelingen op de Klingelbeek en Hes West.

Kanttelingen

Onderwerp

Datum
30 oktober 2017

Kenmerk
62415

Pagina
4 van 6

Een reëel risico is dat niet alle colleges/raden instemmen met de voorstellen zoals die in dit RPW zijn opgenomen. De Provincie Gelderland heeft bij brief van 6 maart 2017 aangegeven dat zij hopen op een breed draagvlak voor het RPW, maar dat het geen voorwaarde is dat alle gemeenten in de regio het RPW vast stellen. Op het moment dat er een kader ligt dat voldoet aan de uitgangspunten en het wordt door de meerderheid van de gemeenten in de regio (> 50%) vastgesteld, dan zal het RPW als provinciaal kader worden vastgesteld.

Voor gemeenten die niet (kunnen) instemmen met het aangepaste RPW heeft de provincie aangegeven haar (juridisch) instrumentarium in te zetten om de in het RPW gemaakte keuzes te effectueren en voorzienbaarheid te creëren om zodoende te komen tot het schrappen van bestemmingen.

Draagvlak

Besluitvorming over het RPW heeft in twee ronden plaatsgevonden. In een eerste ronde hebben colleges en raden van de 19 gemeenten tot 1 juni 2017 kunnen reageren op het concept RPW. Er is door 15 gemeenten gereageerd, waaronder u. Daarnaast is het concept RPW op een aantal onderdelen nog verder uitgewerkt. Op basis van deze uitwerkingen en de door gemeenten ingebrachte reacties is het RPW op onderdelen aangepast.

Het aangepaste RPW is 6 oktober in het Portefeuillehouders overleg Economie besproken en de portefeuillehouders hebben ingestemd om het aangepaste RPW opnieuw aan de colleges en raden voor besluitvorming voor te leggen.

Aanpak/Uitvoering

Na besluitvorming in de colleges en raden (naar verwachting november/december 2017) zal het RPW in januari 2018 aan het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland worden aangeboden ter besluitvorming. Na vaststelling door Gedeputeerde Staten is het RPW het regionale toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Communicatie

Het Portefeuillehouders overleg Economie heeft de totstandkoming van het RPW begeleid. De 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen en de Provincie Gelderland maken deel uit van dit overleg.

Op 6 maart 2017 is het concept Regionaal Programma Werklocaties door het Portefeuillehouders overleg Economie aangeboden aan de 19 gemeenten in het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen en openbaar gemaakt. Alle raden zijn in de gelegenheid gesteld om voor 1 juni 2017 te reageren op het concept RPW. Op basis van deze reacties is het concept RPW aangepast.

Het Portefeuillehouders overleg Economie heeft op 6 oktober 2017 het aangepaste RPW besproken en op 13 oktober openbaar gemaakt en voor besluitvorming aangeboden aan de 19 gemeenten in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen. Zie bijgevoegde aanbiedingsbrief en persbericht.

Financiële consequenties

N.v.t.

Juridische consequenties

N.v.t.

WMO-aspecten

n.v.t.

Onderwerp

Datum

30 oktober 2017

Kenmerk

62415

Pagina

5 van 6

Gezondheid

n.v.t.

Duurzaamheid

Met het Regionaal Programma Werklocaties streven we naar een beter evenwicht in de markt voor werklocaties in de regio Arnhem Nijmegen, worden bestaande werklocaties beter benut en werken we aan het tegengaan en voorkomen van leegstand op en achteruitgang van bestaande werklocaties.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Alternatieven

Niet in te stemmen met het voorliggende RPW.

Onderwerp

Datum
30 oktober 2017

Kenmerk
62415

Pagina
6 van 6