



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
12*

Kenmerk
45231

Raad d.d.
31 mei 2017

Paragraaf begroting
-

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
(Jolanda) van Rensch

Datum
18 april 2017

Onderwerp
Regionaal Programma Werklocaties

Geadviseerd besluit

1. Geen zienswijze in te dienen met betrekking tot het concept Regionaal Programma Werklocaties
2. De regio en de provincie kenbaar maken dat Renkum de afspraken in het RPW ondersteunt.

Toelichting op beslispunten

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Hierin moet verandering komen, want door het overaanbod zit de regio 'op slot'. Zolang er op regionale schaal een overaanbod van bedrijventerreinen is, mag er in principe niets nieuws ontwikkeld worden. Met andere woorden: het bestaande, deels verouderde en versnipperde aanbod staat gewenste nieuwe ontwikkelingen in de weg. Er is inmiddels jurisprudentie van de Hoge Raad dat deze zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking –als er geen waterdichte onderbouwing is voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen- onverbiddelijk wordt toegepast. Niets doen en hopen dat het probleem van overaanbod door de aantrekkende economie zal worden opgelost, is niet realistisch, daarvoor is het overschot te groot en de toekomstige vraag te beperkt.

De gemeenten krijgen per regio de ruimte van de provincie Gelderland om gezamenlijk een oplossing voor de problematiek uit te werken. De portefeuillehouders Economie van de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben de handschoen opgepakt en zijn aan de slag gegaan met de ontwikkeling van een Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Op 24 en 26 januari jl. zijn er informatiebijeenkomsten geweest over het RPW. Voor het bijwonen van deze informatiebijeenkomsten heeft uw raad in januari een uitnodiging ontvangen. Het informeren van de betrokken private partijen is niet regionaal gedaan. Afgesproken is dat elke individuele gemeente dit op haar eigen manier en moment kan doen.

De doelstellingen voor het RPW zijn:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locaties in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.

- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid.
- In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod.
- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten.

In het RPW zijn nadere voorstellen uitgewerkt om het aanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel weer met de toekomstige vraag in evenwicht te brengen:

- Tot en met 2019 krijgen gemeenten en private partijen alle ruimte bedrijventerreinen, kantorenlocaties en locaties voor perifere detailhandel te verkopen;
- Intussen is er op basis van objectieve criteria een lijst gemaakt van minder courante locaties die waarschijnlijk niet verkocht gaan worden
- In september 2017 wordt bepaald voor de werklocaties Bedrijventerreinen, Kantoren en Perifere detailhandel, voor welke terreinen definitief de zogenoemde 'voorzienbaarheid' gecreëerd gaat worden. Voorzienbaarheid geeft mogelijkheden om de incurante planvoorraad te schrappen zonder (planschade-) vergoeding. Het planologisch kader wordt ingezet om ervoor te zorgen dat een deel van de planvoorraad geschrapt kan worden per 1 januari 2020. Vanaf 1 januari 2018 gaat de zogeheten 'voorzienbaarheidsprocedure' van start. De procedure 'voorzienbaarheid' vergt een periode van twee jaar (2018 en 2019). Per 1 januari 2020 wordt definitief beoordeeld wat de marktvraag is geweest (op basis van nog verkochte werklocaties) en of er nog steeds sprake is van overaanbod. Op dat moment wordt bepaald welke planvoorraad uit de bestemmingsplannen daadwerkelijk moet worden geschrapt. Dit richt zich alleen op die locaties die daarvoor in dit ontwerp RPW zijn voorgedragen. De terreinen in Renkum horen niet bij die locaties.

Besluitvormingstraject

Het Portefeuillehoudersoverleg 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 23 februari jl. is voorliggend concept RPW in het Portefeuillehoudersoverleg Economie besproken. Daarbij is de afspraak gemaakt het document aan te bieden aan de colleges en raden van de regiogemeenten voor het geven van een reactie.

Het kenbaar maken van een gemeentelijke zienswijze kan tot 1 juni 2017. Op basis van de ontvangen reacties en wijzigingsvoorstellen wordt het RPW mogelijk aangepast. Hiertoe komt het Portefeuillehoudersoverleg Economie eind juni bijeen. Na behandeling van de reacties in het Portefeuillehoudersoverleg wordt een definitieve versie van het RPW aan de colleges en raden voor besluitvorming voorgelegd. De verwachting is dat het definitieve RPW in juli in de colleges en in september in de raden kan worden behandeld.

Na besluitvorming over het RPW in de raden van de 19 gemeenten 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.

Beoogd effect

Het regionale overaanbod staat nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg. Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht.

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties: reactie Renkum

Datum

18 april 2017

Kenmerk

45231

Pagina

2 van 6

Die 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.

Gemeenten behouden de ruimte om lokale bedrijven te faciliteren op de eigen lokale terreinen voor zover die beschikbaar zijn in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan. Onder een lokaal terrein wordt verstaan een terrein met een overwegende kavelgrootte kleiner dan 0,5 ha. Indien een gemeente geen lokaal terrein meer heeft om uit te geven, dan moet het mogelijk zijn om een nieuw lokaal terrein te ontwikkelen of om een bestaand terrein uit te breiden. Voor Renkum is berekend dat zij 2,9 ha bedrijventerrein voor lokale bedrijven beschikbaar mag hebben maar detailhandel is uitgesloten. Verder is er binnen de gemeente geen uitgeefbare ruimte meer beschikbaar. De Hes West is onlangs in de verkoop gegaan en binnenkort is bekend wie de nieuwe eigenaar is. Wij hebben de verkopers meegedeeld dat een gedeeltelijke transformatie naar een combinatie van wonen en werken bespreekbaar is. De hectares die eventueel door transformatie worden onttrokken aan het bedrijventerreinenaanbod in Renkum mogen wij, indien gewenst en mogelijk, weer aanvullen tot 2,9 ha uitgeefbaar bedrijventerrein.

Voor een aantal gemeenten gaat wat lokale terreinen betreft de voorzienbaarheid in. Voor deze terreinen kunnen in 2020 juridische maatregelen genomen worden om de bestemming bedrijventerreinen eraf te halen. Dit geldt niet voor de terreinen in Renkum.

Wat is nog meer relevant voor Renkum

Bedrijventerreinen

In het bouwstenenrapport van het RPW (een van de onderleggers van het RPW) wordt een viertal clusters van bedrijven onderscheiden. Voor deze vier clusters is gekeken wat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is tot 2025 en hoe het aanbod aan bedrijventerreinen hierin past.

Er is een driedeling gemaakt in geschiktheid voor de clusters met een toekomstige ruimtevraag: *zeer geschikt*, *geschikt* en *minder geschikt* (= *incourant*). De Hes West is voor drie clusters minder geschikt bevonden, namelijk voor industrie en bouw (hieronder valt ook EMT), voor handel en consumentendiensten en voor transport en logistiek.

Voor het cluster dienstverlening is De Hes West *geschikt* bevonden. Onder dienstverlening (commercieel en niet-commercieel) wordt hier verstaan: communicatiebedrijven, bank- en verzekeringswezen, uitzendwezen, tertiair overig (excl. Horeca), zorg en overheid. Bedrijven uit het cluster dienstverlening zorgen in de periode 2015 tot en met 2025 in de gehele regio naar verwachting voor een vraag van circa 51 hectare. Van het totaal aan onherroepelijk aanbod in de regio is netto circa 56 hectare te kwalificeren als zeer geschikt voor dienstverlening. Dat betekent dat het aanbod aan zeer geschikte terreinen voor dienstverlening in de regio zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen. De tweede categorie van bedrijventerreinen (de terreinen met het label 'geschikt') zal gezien de verwachte vraag en de kwaliteit van de 'zeer geschikte' terreinen niet aan bod komen. De Hes West valt onder deze categorie. Verwacht mag worden dat er tot 2025 geen ruimtevraag op de Hes West zal zijn voor dienstverlenende bedrijven. Voor de andere drie clusters is het terrein minder geschikt bevonden. Bovendien is ook hier het aanbod aan terreinen binnen de regio voldoende om aan de toekomstige vraag naar ruimte te voldoen.

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties: reactie Renkum

Datum

18 april 2017

Kenmerk

45231

Pagina

3 van 6

Kantoren

De Hes West is een bedrijventerrein waarop kantoren staan, daarom zegt het RPW ook iets over de Hes West in het onderdeel kantoren. Het RPW geeft aan dat het terrein voornamelijk bestaat uit zelfstandige kantoorvestigingen die een verouderde uitstraling hebben en bijna allemaal leeg staan. De panden worden als incurant beschouwd. Op de langere termijn zal zonder goed plan en herontwikkeling / nieuwbouw op deze locatie naar verwachting geen vraag landen. Op basis van de huidige locatiekwaliteiten lijken andere locaties meer geschikt voor toekomstige kantooropnames. Het RPW stelt daarom voor onderzoek te doen naar alternatieve bestemmingen voor De Hes West. De Hes West is in de verkoop. Wij hebben de verkoper in december 2016 voorwaarden meegegeven die van toepassing zijn op de toekomstige ontwikkeling van De Hes West. Hierin hebben we onder andere aangegeven dat een gedeeltelijke transformatie naar wonen én werken bespreekbaar is.

Detailhandel

Bij het onderdeel detailhandel in het RPW wordt Renkum niet genoemd. Dit onderdeel is voor Renkum dan ook niet relevant.

Kader

De regio Arnhem-Nijmegen omvat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

Het RPW gaat over afstemming op het gebied van werklocaties in de regio Arnhem Nijmegen. Onder werklocaties wordt verstaan bedrijventerreinen, kantoorlocaties en locaties voor perifere detailhandel.

De provincie Gelderland heeft de regio opdracht gegeven een RPW te maken.

Argumenten

1. Het RPW heeft geen (negatief) effect op de terreinen in Renkum.
2. Het vervolgproces is afhankelijk van het aantal gemeenten dat instemt. Bij een minderheid zal de provincie het proces overnemen.

Kanttelingen

Verwacht wordt dat niet alle gemeenten gaan instemmen met het concept RPW. De gevolgen van de afspraken in het RPW raken de ene gemeente meer dan de andere. Op het moment dat er geen meerderheid is in de regio of als het uiteindelijke kader toch onvoldoende aansluit bij de uitgangspunten van de provincie, zal de provincie dit traject overnemen. Zie hiervoor ook de brief van GS aan de regiogemeenten (bijgevoegd). Dit scenario is niet aan de orde indien de meerderheid van de gemeenten instemt met het RPW zoals dat nu voorligt en waarin de opmerkingen van de provincie zijn verwerkt.

Draagvlak

Verwacht wordt dat niet alle gemeenten gaan instemmen met het concept RPW.

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties: reactie Renkum

Datum

18 april 2017

Kenmerk

45231

Pagina

4 van 6

Aanpak/Uitvoering

Het kenbaar maken van een gemeentelijke zienswijze kan tot 1 juni 2017. Op basis van de ontvangen reacties en wijzigingsvoorstellen wordt het RPW mogelijk aangepast. Hiertoe komt het Portefeuillehoudersoverleg Economie eind juni bijeen. Na behandeling van de reacties in het Portefeuillehoudersoverleg wordt een definitieve versie van het RPW aan de colleges en raden voor besluitvorming voorgelegd. De verwachting is dat het definitieve RPW in juli in de colleges en in september in de raden kan worden behandeld.

Na besluitvorming over het RPW in de raden van de 19 gemeenten 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.

Op het moment dat er geen meerderheid is in de regio of als het uiteindelijke kader toch onvoldoende aansluit bij de uitgangspunten van de provincie dan zal de provincie dit traject overnemen.

Communicatie

Het RPW is op 6 maart 2017 openbaar gemaakt. De communicatie verloopt via het regionale traject en het Portefeuillehoudersoverleg zal hiervoor een voorstel doen. Het RPW kan nog worden aangepast naar aanleiding van de zienswijzen van gemeenten, daarna gaat het naar de raden ter vaststelling en wordt uiteindelijk aan GS aangeboden ter vaststelling.

Financiële consequenties

-

Juridische consequenties

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.

WMO-aspecten

-

Gezondheid

-

Duurzaamheid

-

Effect op vermindering regeldruk

-

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties: reactie Renkum

Datum

18 april 2017

Kenmerk

45231

Pagina

5 van 6

Alternatieven

Het kenbaar maken van een gemeentelijke zienswijze. Omdat wij geen negatieve effecten van het RPW zien voor de gemeente Renkum én de afspraken het noodzakelijk regionale evenwicht in vraag- en aanbod van werklocaties weer gaan herstellen, zien wij echter geen reden u voor te stellen een zienswijze in te dienen.

Bijlagen bij dit voorstel

- Regionaal Programma Werklocaties, beschikbaar via de website www.regioan.nl
- Aanbiedingsbrief concept RPW
- Brief provincie Gelderland met reactie op concept RPW
- Brief aan de regio en provincie met zienswijze Renkum
- Raadsbesluit RPW

Onderwerp

Regionaal Programma Werklocaties: reactie Renkum

Datum

18 april 2017

Kenmerk

45231

Pagina

6 van 6