

Onderwerp: Uitgangspunten Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028

Ons kenmerk: 2024-030293

Nummer.

Elst, 13 augustus 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De 'Zienswijze uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028 gemeente Overbetuwe' te versturen naar de GMR. De onderwerpen in de zienswijze zijn:
 - Mogelijkheden voor een zienswijze op het definitieve RPW
 - Inzet planologische instrumenten bij herstructurering
 - Kansen Health, Hightech en Energy
 - Geen uitbreiding logistiek in Overbetuwe
 - Ruimte voor lokale bedrijfskavels

2. Inleiding

Met het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maken 16 gemeenten in de Groene Metropoolregio (GMR) elke vier jaar afspraken over de programmering van werklocaties (bedrijfsterreinen, kantoren en detailhandel). In het nieuwe RPW voor de periode 2025-2028 worden hier afspraken over campussen aan toegevoegd. Elke 2 jaar is er een tussentijdse monitoring.

In 2024-2025 wordt het nieuwe RPW voor de periode 2025-2028 opgesteld. Voordat het definitieve RPW aan alle raden wordt voorgelegd haalt de Groene Metropoolregio zienswijzen op over de belangrijkste uitgangspunten van het nieuwe RPW. Voor uitleg over de uitgangspunten RPW 2025-2028 zie in de bijlagen:

- Aanbiedingsbrief GMR
- Samenvatting Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028
- Uitgebreide versie Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028
- Animatie/filmpje, zie <https://vimeo.com/956010595?share=copy>

Het huidige RPW voor de periode 2021-2024 staat op: <https://www.gmr.nl/regionaal-programma-werklocaties-rpw-aanbod-in-balans-brengen/>.

3. Doel en beoogd effect

De GMR nodigt gemeenteraden met deze Uitgangspuntennotitie uit om hun zienswijzen mee te geven. Dit is input voor de uitwerking van de Uitgangspuntennotitie in het nieuwe RPW. De notitie is dus niet bedoeld ter besluitvorming en is ook nog niet het nieuwe RPW, maar een uitnodiging aan gemeenteraden voor het meegeven van een zienswijze op de basis uitgangspunten.

4. Argumenten

1.1 De uitgangspunten gaan uit van optimalisatie van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

De Uitgangspuntennotitie borduurt voort op bestaand regionaal beleid voor bedrijventerreinen zoals het Verstedelijkingsakkoord¹ en het Regioarrangement². Er worden nu verdere stappen gezet op zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke inpassing, kwaliteitsimpuls en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Voorgesteld wordt daarbij de volgende vijf stappen te hanteren:

- Het behoud van de werklocatiefunctie en compensatie van ruimte bij transformatie naar een andere functie;
- Extra m² toevoegen op bestaande bedrijventerreinen door het optoppen van gebouwen, 24 uren gebruik, gezamenlijk parkeren e.d.;
- Inzetten op herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen met als doel optimalisatie van het ruimtegebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek;
- Combineren van werken met andere functies. Niet alle economische functies hoeven op formele werklocaties. Lichtere activiteiten kunnen vaak gemengd worden met wonen of in (leegstand) binnen de bebouwde kom (zoals winkelgebieden);
- Zorgvuldige ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen wanneer voorgaande stappen niet tot voldoende ruimte leidt.

1.2. De uitgangspuntennotitie geeft een te beperkt beeld van de rollen over herstructurering van bedrijfskavels en bedrijventerreinen.

De aanpak voor herstructurering is sterk gericht op fondsen of andere financiële instrumenten. In het traject van het RPW is bestuurlijk en ambtelijk door gemeente Overbetuwe diverse keren aangegeven dat er ook andere aanvullende instrumenten zijn. Deze andere instrumenten staan niet in de uitgangspunten. Met planologische instrumenten kan de overheid randvoorwaarden aan de markt meegeven. De meeste herstructurering zal toch door de markt worden opgepakt vanwege de schaarse ruimte voor bedrijven. Het onderzoek naar de lokale bedrijfsruimtemarkt Overbetuwe uit 2023³ geeft onder andere de volgende aanbevelingen:

- Geen grootschalige ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen: In de bestemmingsplannen/omgevingsplan op bedrijventerreinen ervoor zorgen dat er geen kavels kunnen worden opgekocht met als doel grootschalige (logistieke) ontwikkelingen, bijvoorbeeld groter dan 3 hectare.
- Geen kleinschalige ontwikkelingen: In de bestemmingsplannen/omgevingsplan bij herstructurering/nieuwbouw van bestaande bedrijfskavels is er geen ruimte voor bedrijfshallen/units/garages/opslagboxen kleiner dan een bepaald m² per unit (bijvoorbeeld 200 m²).

Deze instrumenten zorgen dat er voor Midden- en klein bedrijven (MKB) van 10-250 werkzame personen meer kansen zijn op de bedrijfsruimtemarkt. Juist deze groep bedrijven zijn de banenmotor van de economie.

¹ Pagina 22 van de bijlage: Technische Bijlage RPW Uitgangspuntennotitie (uitgebreide versie Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028)

² Pagina 24 van de bijlage: Technische Bijlage RPW Uitgangspuntennotitie (uitgebreide versie Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028)

³ [24-05-28 A3 Informatiememo; inzicht in de bedrijfsruimtemarkt OverBetuwe - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

1.3 Overbetuwe is kansrijk voor vestiging van bedrijven uit de topsectoren Health, Hightech en Energy.

De bedrijventerreinen in Overbetuwe liggen strategisch binnen GMR. Overbetuwe ligt relatief dichtbij de campussen en de bedrijventerreinen zijn goed ontsloten met openbaar vervoer en via de snelwegen. Daarnaast ontstaat door de ontwikkelingen van Rijnstate en het samenwerkende laboratorium op De Aam (Elst) een cluster van health bedrijvigheid. Een cluster dat een aanvulling is op het speerpunt Health in de GMR.

In het Koersdocument economie van de toekomst is dit het eerste leidende principe: *“Economisch beleid concentreert zich op de topsectoren Health, Hightech en Energy. De input voor de campussen en de spinoff binnen dit ecosysteem is beperkt opgeschreven”.*

De slotzin van de uitgangspuntennotitie luidt: *“De behoeften op en rond de campussen vragen om meer campus gerelateerde- ruimte. Deze groei vraagt ook om ruimte in de omliggende (regio) gemeenten op bestaande bedrijventerreinen en nieuwe ontwikkellocaties”.*

Het is belangrijk om in het RPW op te nemen hoe de bedrijven worden behouden die de campussen ontgroeien, wat de waarde van deze bedrijvigheid is en hoeveel ruimte hier beschikbaar voor moet komen (kwalitatief en kwantitatief). Dit ontbreekt nu in de uitgangspuntennotitie.

1.4 Gemeente Overbetuwe heeft eerder aangegeven geen wens voor uitbreiding (XXL) logistiek te hebben.

Er is in 2019 door het college aangegeven dat het college geen voornemens heeft om nieuwe locaties voor XXL distributiecentra in Overbetuwe aan te wijzen⁴. Er wordt daarom de volgende wens/bedenking opgenomen in de zienswijze:

- In de uitgangspuntennotitie staat het volgende over logistiek: *“...Logistiek is een noodzakelijke randvoorwaarde voor verdere groei van de regio. Denk alleen al aan de bevoorrading van winkels of bezorging van medicijnen...”*. De logistieke sector is de afgelopen jaren sterk gegroeid in Overbetuwe en de GMR. Deze sterke groei zorgt voor mobiliteitsopgaven en arbeidsmigranten waar geen huisvesting voor is. Vanuit Overbetuwe is er geen wens voor verdere vergroting van de logistieke sector. Kijk naar de bestaande voorraad in de logistieke knooppunten (incl. plannen voor de Grift in gemeente Nijmegen) om hier de kansen voor onder andere stadslogistiek een plek te geven.

1.5 Nieuwe bedrijfskavels blijven (beperkt) noodzakelijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt.

De Overbetuwse bedrijventerreinen hebben een goed profiel en hebben maar beperkte collectieve herstructureringsopgaven. In Overbetuwe zijn nog zeer weinig bedrijfskavels op bedrijventerreinen beschikbaar. Daarnaast ligt de leegstand op de bedrijventerreinen in Overbetuwe onder frictie⁵ leegstand. Dat betekent dat de bedrijfsruimtemarkt in Overbetuwe

⁴ [Document OverBetuwe - S-460 Beantwoording schriftelijke vragen BOB over provincie stelt grenzen aan XXL logistiek.pdf - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

⁵ Voor de bestaande voorraad houden we rekening met een frictieleegstand. Dit leegstandsniveau van 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Dit ter bevordering van een gezonde doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt. Een leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag van bedrijven opvangen. Andersom zorgt een leegstand die (ver) onder het frictieniveau ligt ervoor dat bedrijven met een acute ruimtevraag geen ruimte kunnen huren/kopen (bron zie voornoot 1).

erg onder druk staat. Er is zeer beperkt ruimte voor onze lokale en regionale bedrijven om te groeien, laat staan dat er ruimte is voor bedrijven van buiten die de economie van de GMR versterken. In 2023 is daarom de lokale bedrijfsruimtemarkt onderzocht (zie voornoot 1). Dit onderzoek pleit voor intensivering maar ook voor voldoende nieuwe bedrijfskavels om ruimte te krijgen op de markt.

1.6 Voortzetting van het regionaal kantorenbeleid.

Het regionaal kantorenbeleid uit het vorige RPW wordt in het RPW 2025-2028 voortgezet. De ruimte voor kantoren rond station Elst zoals opgenomen in eerdere RPW's blijft geborgd.

1.7 Voortzetting van het regionaal detailhandelsbeleid.

Het recent (eind 2023) uitgevoerde Koopstromenonderzoek Oost-Nederland⁶ toont aan dat het regionale beleid voor perifere en grootschalige detailhandel en voor reguliere detailhandel kan worden voortgezet. De belangen voor Aamse Poort Zuid in Elst zoals opgenomen in eerdere RPW's blijven geborgd.

1.8 De huidige planning biedt geen ruimte voor zienswijzen op het definitieve RPW.

De uitgangspunten zijn algemeen. De uitwerking van de uitgangspunten zal meer impact hebben die nu nog niet inzichtelijk is. Impact met mogelijk grote(re) consequenties voor gemeenten. Overbetuwe is de 2^e gemeente in de Groene Metropool Regio met het grootste aantal hectares van bedrijventerreinen (429 ha.). De bedrijventerreinen beslaan 3,7% van het grondgebied van gemeente Overbetuwe. Dit ligt boven het gemiddelde in provincie Gelderland (2,1%). Het is daarom belangrijk om het concept definitief RPW voor te leggen aan de raden voor formele inbreng vanuit de gemeenten. Liever een RPW met veel draagvlak (en passend bij de opgaven van de gemeenten) vanuit de verschillende gemeenten dan een RPW onder tijdsdruk waar de raden beperkt invloed op hebben gehad.

5. Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

6. Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen. Mogelijk heeft het toekomstige RPW 2025-2028 financiële gevolgen. Dit is afhankelijk van de keuzes die nu nog gemaakt moeten worden.

7. Duurzaamheid

De basis voor het nieuwe RPW is brede welvaart. Het begrip 'brede welvaart' laat zich samenvatten als alles wat mensen van waarde vinden. Daarbij gaat het om meer dan alleen financiële en materiële welvaart maar ook om bijvoorbeeld gezondheid, welzijn, veiligheid en milieu. Brede welvaart gaat dus ook over verduurzaming en optimalisatie van het ruimtegebruik op werklocaties. Dit draagt bij aan een gezonde werkomgeving, behoud van het open landschap, een veiligere werkomgeving en openbare ruimte en een schoner woon- en leefmilieu. Daarom wordt bij nieuwe werklocaties ingezet op optimaal gebruik van de ruimte en een duurzame gebiedsontwikkeling, met aandacht voor klimaatadaptatie, waterberging, circulaire economie en vergroening.

8. Vervolg

⁶ [24-05-28 A11 Informatiememo; Koopstromen winkelgebieden Overbetuwe OverBetuwe - iBabs Publieksportal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Planning

De GMR vraagt aan de gemeenteraden om hun wensen en bedenkingen uiterlijk op 7 oktober 2024 kenbaar te maken. De GMR streeft ernaar om op basis van alle input in kwartaal 1 2025 een definitief RPW aan te kunnen bieden aan de gemeenteraden. Het huidige RPW 2021-2024 is tot en mei 2025 van kracht, de provincie geeft echter aan dat een zorgvuldig traject belangrijker is dan snelheid. Het streven van de GMR blijft vooralsnog om in mei 2025 het traject te hebben afgerond en het nieuwe RPW aan te kunnen bieden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland.

In de zienswijze staat opgenomen om het concept definitief RPW voor te leggen aan de raden voor wensen en bedenkingen:

“...De uitgangspunten zijn algemeen zoals eerder benoemd. De uitwerking van de uitgangspunten zal meer impact hebben die nu nog niet inzichtelijk is. Impact met mogelijk grote(re) consequenties voor gemeenten. Wij pleiten daarom om het concept definitief RPW voor te leggen aan de raden voor formele inbreng vanuit de gemeenten. Liever een RPW met veel draagvlak (en passend bij de opgaven van de gemeenten) vanuit de verschillende gemeenten dan een RPW onder tijdsdruk waar de raden beperkte invloed op hebben gehad...”

Op deze wijze kan de raad wel een zienswijze geven op het definitieve RPW.

Communicatie

De GMR is verantwoordelijk voor de communicatie naar de gemeenteraden en andere stakeholders.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De uitgangspuntennotitie is tot stand gekomen in samenwerking met de regiogemeenten en is meermaals besproken in het ambtelijke en bestuurlijk platform Productieve Regio van de GMR. Gemeenteraden krijgen de mogelijkheid om een zienswijzen in te dienen.

Op 27 november 2023 is er een presentatie geweest bij de Regio Agendacommissie⁷ over wat het RPW inhoudt en waarom deze van belang is voor onze regio en de regiogemeenten. Op 24 mei zijn de raadsleden uitgenodigd voor een werkbezoek aan Duiven waarbij naast de nieuwe regionale agenda ook het RPW gespreksonderwerp was. In september volgt er nog een webinar voor raadsleden.

De GMR benut de periode tot en met 7 oktober 2024 om de uitgangspuntennotitie breder te toetsen en input op te halen. Dat gebeurt onder andere bij de zogenaamde integratietafels met alle opgaven binnen de GMR, bij ondernemersverenigingen, VNO-NCW, The Economic Board, marktpartijen. Alle input, inclusief de zienswijzen van de raden, vormen input voor de uitwerking van het uiteindelijke RPW.

Evaluatie

Onderdeel van het RPW traject is een twee jaarlijkse monitoring. Op basis van de monitoring worden beleidskeuzes gemaakt voor het volgende RPW en mogelijke bijstelling van het dan geldende RPW.

⁷ [Agenda gmr - Regioagendacommissie maandag 27 november 2023 19:30 - 22:00 - iBabs Publiekspuntaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#), zie agendapunt 13.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- Aanbiedingsbrief colleges en raden Uitgangspuntennotitie RPW
- Uitgangspuntennotitie RPW tbv colleges en raden (samenvatting Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028)
- Technische Bijlage RPW Uitgangspuntennotitie (uitgebreide versie Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028)
- 2024-030293 Zienswijze uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028
- 2024-030293 Concept-Raadsbesluit: Uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028

Portefeuillehouder: Wethouder Karel Grimm

De behandelend ambtenaar is Jan Dinnissen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl