



Memo

Aan	:	Regiobestuur
Van	:	Ambtelijk Overleg Economie
Datum	:	11-5-2022
Onderwerp	:	Aanpassingen Regionaal Programma Werklocaties na ronde wensen en bedenkingen
Bijlagen	:	1. Wensen en bedenkingen Regionaal Programma Werklocaties gemeenten Regio Foodvalley 2. Terugkoppeling ondernemersavonden Regionaal programma Werklocaties 3. Advies Economic Board Regio Foodvalley Regionaal Programma Werklocaties

Consultatie Visie werklocaties en Regionaal Programma Werklocaties

Tijdens de consultatieronde hebben de gemeenteraden van de Regio Foodvalley gemeenten wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. Op 26 januari en 3 februari zijn we met ondernemers uit de regio in gesprek gegaan, zij hebben gereflecteerd op de visie en het RPW. Op 10 mei hebben we een ongevraagd advies ontvangen van de ondernemers- en onderwijskolom van de Economic Board. In dit memo vatten we de wensen, bedenkingen en adviezen samen en geven we aan hoe de visie werklocaties en het RPW daarop is aangepast of aangescherpt.

Netcongestie

- *Wensen en bedenkingen, gemeente Ede en gemeente Nijkerk: Ten aanzien van de visie de wens uit te spreken dat het onderwerp netcongestie nadrukkelijk in het definitief vast te stellen RPW wordt opgenomen en te komen met een voorstel tot uitwerking.*
- *Advies Economic Board: Heb aandacht voor en geef ruimte aan ondernemers die openstaan voor innovaties, bijvoorbeeld voor het opslaan van energie door het omzetten naar waterstof. Verschillende (en innovatieve) oplossingen, nauwe samenwerking en wederzijds begrip kunnen ervoor zorgen dat bedrijventerreinen en de bedrijven die er gevestigd zijn stappen kunnen en blijven zetten in verduurzaming.*
- *Aandachtspunt ondernemersavonden: Heb aandacht voor ondernemers die opstaan voor innovaties: bijvoorbeeld opslaan van energie door het om te zetten naar waterstof. Voorkom spanning tussen overheid en ondernemers door het opleggen van eisen die niet haalbaar zijn door bijvoorbeeld de netwerkcongestie.*

Aanpassing RPW Hoofdstuk 2.3 Bestaande voorraad: Circulaire ambitie en energietransitie:

Op bedrijventerreinen in Nederland wordt circa een kwart van alle energie in Nederland verbruikt. Bovendien liggen hier volop kansen om energietransitie mogelijk te maken. Bedrijven, gemeenten en provincies werken proactief om hierin een stap te zetten. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de netcapaciteit. Het huidige netwerk wordt al maximaal belast en dit maakt het lastig om groen opgewekte energie (terug) te leveren (zie ook de Regionale Energie Strategie over combinaties van duurzame bronnen en buffering). Deze beperking heeft bovendien gevolgen voor het economische beleid van de Foodvalley en haar gemeenten als ook voor uitvoering van o.m. het regionale beleid op het gebied van Duurzaamheid zoals de RES. We sluiten ons aan bij de acties die vanuit de RES

worden ingezet om een oplossing voor dit probleem te vinden. Ook vanuit economie en ruimte moeten we hier onze rol in pakken. We zoeken naar alternatieve oplossingen en innovaties zoals opslaan van energie door het om te zetten naar waterstof of aquathermie. We dringen bij de netbeheerder aan op snelle concrete oplossingen.

Afspraak 6:

Na vaststelling van dit RPW werken gemeenten binnen de regio gezamenlijk (in samenwerking met vertegenwoordiging van de RES en externe partijen zoals netbeheerder Tennet en Liander) een aanpak uit om aan de slag te gaan met het thema netcongestie en mogelijkheden tot het opslaan van energie. Belangrijk onderdeel is het prioriteren van de energie-infrastructuur ofwel het verdelen van de schaarse middelen. We hebben aandacht voor innovaties uit de markt.

Truckparking

- *Wensen en bedenkingen, gemeente Ede: Ten aanzien van de visie de wens uit te spreken dat het onderwerp truckparking nadrukkelijk in het definitief vast te stellen RPW wordt opgenomen en te komen met een voorstel tot uitwerking.*

De gemeente Ede is een belangrijke logistieke hotspot met vele vervoerbewegingen per dag. Vrachtwagenchauffeurs parkeren onbeveiligd op industrieterreinen en brengen daar nachten en weekenden door. In Ede en omgeving zijn geen locaties voor lang parkerende vrachtwagenchauffeurs waar gebruik gemaakt kan worden van sanitaire voorzieningen en mogelijkheden om de nacht door te brengen.

Afspraak 7

We doen een regionaal behoefteonderzoek naar uitbreiding voor betaalbare beveiligde langdurig vrachtwagenparkeren en hoe we dit inhoudelijk invullen (exploitant, kosten/betalingen, beveiliging, etc.). Indien er behoefte, draagvlak en een haalbare businesscase is aan een dergelijke voorziening stemmen we de locatie(s) (en manier van realisatie) voor deze functie regionaal af

Functieverandering

- *Advies Economic Board: De Economic Board signaleert in de regio een substantiële behoefte aan kennisintensieve bedrijfslocaties. De KennisAs heeft een internationale aantrekkingskracht met innovatieve uitstraling en nationale economische impact; waarmee de ruimte rond de As, gericht op het AgroFood en Life Sciences kenniscluster, de komende decennia verder ontwikkeld kan worden. De Economic Board adviseert uiterste terughoudendheid met vermenging van wonen en werken.*
- *Aandachtspunt ondernemersavonden: Voorkom verkleuring van locaties naar wonen.*

Aanvullen RPW Hoofdstuk 1.1.2 Vervangingsvraag door transformatie

Bij verkleuring van verouderde terreinen heeft het RPW een faciliterende rol om de ruimteclaims van bedrijven in de regio op te vangen. Om regionale (innovatieve) economische ambities waar te maken zijn we terughoudend als het gaat om (sec) transformatie van werklocaties naar een andere functie.

Integraliteit

- *Advies Economic Board: De Economic Board benadrukt het belang van een integrale aanpak als cruciale randvoorwaarde voor het concept RPW. Realisatie van de extra woningen moet gepaard gaan met een daaraan parallel groeiende werkgelegenheid in deze regio.*

Aanvullen RPW 1.2.4 Naar een passende kwantitatieve en kwalitatieve programmering

In de verstedelijkingsstrategie wordt uitgangspunt gehanteerd voor iedere woning realiseren we één baan.

- *Advies Economic Board: Economic Board vraagt aandacht voor Human Capital en arbeidsmarkt; het belang van goede werklocaties in relatie tot krapte op de arbeidsmarkt.*

Aanvullen Visie Werklocaties 6.6 We streven naar... toekomstbestendige werklocaties Toekomstbestendige arbeidsmarkt

In Regio Foodvalley stellen we ons tot doel dat er in 2030 voldoende vakmensen aanwezig die praktisch vormgeven aan de verschillende transitieën en met de modernste technieken baanbrekende innovaties en economische groei realiseren. Op alle niveaus en in alle sectoren. Vanuit het ecosysteem rondom AgriFood, het Health-medisch cluster en de ICT delen we op mondiaal niveau kennis, ervaring en trekken hierdoor toptalent aan. We weten ondernemers, (technische) vakmensen en kenniswerkers te vinden, te boeien, te ontwikkelen (LLO) en te behouden. Vanuit het economisch domein leggen we de verbinding met het programma human capital in Regio Foodvalley t.b.v. een toekomstbestendige arbeidsmarkt.

Economisch beleid Utrecht versus Gelderland

- *Advies Economic Board: De Economic Board vraagt de twee provincies nadrukkelijk de afstemming te optimaliseren en het Regionaal Programma Werklocaties Regio Foodvalley te omarmen.*

In het RPW is opgenomen dat de regio al jaren goed samen werkt en in regionaal verband de ontwikkelingen op en van bedrijventerreinen met elkaar af stemt. De huidige vorm van samenwerking vormt dan ook de basis, daarbovenop zoeken we naar optimalisatiemogelijkheden (waaronder betere afstemming tussen de provincies Utrecht en Gelderland).

Speculatie met gronden:

- *Advies Economic Board: Regelmatig komt het voor dat bedrijfsgronden worden gekocht door beleggers en/of ontwikkelaars zonder dat er een eindgebruiker in beeld is. Het gevolg hiervan is dat uitgegeven gronden niet (snel) in gebruik worden genomen.*
- *Aandachtspunt ondernemersavonden: Voorkom Grondspeculaties.*

Aanvullen 2.2 Bestaande voorraad: Optimaal en meervoudig ruimtegebruik

Als regio hebben we de intentie om ruimte optimaal en efficiënt te benutten, zie leidend principe 5 'Optimaliseren van het ruimtegebruik op werklocaties'. Gemeenten beschikken over instrumentarium om hierop te sturen. Het voorkeursrecht gemeenten en de bouwplicht zijn de meer gangbare instrumenten. Aanvullend hierop kan een gemeente middels een kettingbeding privaatrechtelijke afspraken maken met de koper van gronden. Opgemerkt moet worden dat transparantie in het kader van het Didam-arrest² geboden is. Bij monitoring van het RPW zullen we grondspeculatie meenemen en inventariseren of het bestaande instrumentarium toereikend is.

Impact Didam arrest

- *Wensen en bedenkingen gemeente Nijkerk: De raad spreekt de wens uit dat de consequenties van het Didamarrest nadrukkelijk in het definitief vast te stellen RPW worden opgenomen en te komen met een voorstel tot uitwerking.*

Het 'Didam-arrest' is een uitspraak van de Hoge Raad dat overheden de verkoop van onroerend goed – dus ook grond – niet langer via een-op-een-transacties met een marktpartij mogen afwikkelen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden. Juristen stellen dat het Didam-arrest gevolgen voor (nieuw)bouwplannen kan hebben. Weliswaar zijn er nog altijd uitzonderingen mogelijk op de door de rechter opgelegde 'aanbestedingsplicht', maar zeker lijkt dat verkoopprocedures stroperiger en complexer kunnen worden. Hoe heet de soep daadwerkelijk wordt gegeten is nog onduidelijk. Wel is duidelijk dat het mogelijke concurrenten en/of tegenstanders extra bezwaargrond geeft tegen een bepaalde beoogde ontwikkeling. Zoals gezegd neemt het Didam-arrest extra risico's met zich mee richting gronduitgifte. Tegelijkertijd lijkt het ook relatief duidelijk waaraan uitgifteprocedures moeten voldoen:

- De criteria moeten 'objectief, toetsbaar en redelijk' zijn.
- De procedure van toewijzing moet 'een passende mate van openbaarheid verzekeren' over de selectieprocedure (tijdschema en toe te passen criteria).
- De selectieprocedure dient tijdig te worden aangekondigd en moet zodanig worden gecommuniceerd dat gegadigden hier kennis van kunnen nemen.

Wanneer aan deze criteria wordt voldaan kan een gemeente grond op basis van het uitgifteprotocol verkopen. We hebben adviesbureau Stec gevraagd ons te adviseren of de gestelde criteria in het

RPW “Didam-proof” zijn. Ze hebben daarbij ingezoomd op hoofdstuk 3 van het RPW; uitwerking afspraken in drie actielijnen.

Stec adviseert per criterium te toetsen in hoeverre wordt voldaan aan de criteria ‘objectief, toetsbaar en redelijk’. Hierbij is de verwachting dat aan het criterium ‘*objectief*’ op basis van de visie en het RPW wordt voldaan. Naar verwachting zullen de opgestelde criteria wel strakker moeten worden geformuleerd en moeten er bepaalde minimale vereisten worden toegevoegd. Enkel op deze manier kan aan het criterium ‘*toetsbaar*’ worden voldaan. Naast de vraag in hoeverre een criterium aan de uitgiftestrategie voldoet is het – binnen het uitgangspunt van *redelijkheid* – van belang te checken in hoeverre een privaatrechtelijk gesteld criterium publieksrechtelijke kaders (niet) doorkruist. Dit risico lijkt vooral aanwezig bij extra duurzaamheidseisen ten opzichte van het Bouwbesluit (BENG-eisen). De regels uit het Bouwbesluit zijn uitputtend. De gemeente kan niet op een ander manier zelf aanvullende bouwtechnische voorschriften vaststellen. Veel van de duurzaamheidseisen worden gezien als ‘milieu-eisen’ en die zijn al in het Bouwbesluit opgenomen, zie uitspraak gemeente Tytsjerksteradiel 09-12-2022. De gemeente is wel vrij om in overleg meer af te spreken dan dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Dat moet dan wel gebeuren op basis van vrijwilligheid.

In het RPW hebben we bewust gekozen voor een menukaart met enige bewegingsvrijheid. Het Didam arrest dwingt ons nu om aan deze criteria objectieve, toetsbare en redelijke eisen te verbinden. Tegelijkertijd is de wetgeving, o.a. omgevingswet, nog niet zover dat we de eisen t.a.v. duurzaamheid af kunnen dwingen. Voorlopig is het bouwbesluit leidend.

We stellen voor de niet wettelijk vereisten in de menukaart daarom te hanteren als hulpmiddel en gespreksleidraad bij uitgifte van nieuwe kavels maar ook bij uitbreiding (aanvraag omgevingsvergunning) Wetgeving rondom uitgifteprotocollen is volop in beweging. We onderzoeken hoe we het uitgifteprotocol als verplichting op kunnen nemen. Jurisprudentie moet ons helpen om de regionale uitgiftecriteria verder vorm te geven. We denken daarbij aan een puntensysteem aan de hand waarvan we de menukaart objectief en toetsbaar kunnen maken. Daarmee gaan we het komende jaar aan de slag.

Aanpassen RPW 2.5 Proces en Monitoring, Afspraak 10.2

Bedrijven binnen een specifieke doelgroep krijgen voorrang beperken tot agri- en food. Weglaten laatste zin: “ in termen van werkgelegenheid, hectares en profilering”.

Aanpassen RPW 3 Uitwerking afspraken in drie actielijnen

Voor nieuwe terreinen en nieuwe kaveluitgifte kunnen gemeenten – vooraf – veel meer af spreken met ondernemers. Hier zijn sturingsmogelijkheden uitgebreider (pagina 15).

Aanpassen RPW 3.3 Actielijn C Uitgiftestrategie bij kaveluitgifte

In dit RPW kiezen we bewust voor een menukaart met enige bewegingsvrijheid. Het Didam-arrest dwingt ons om aan deze criteria objectieve, toetsbare en redelijke eisen te verbinden. Tegelijkertijd is de wetgeving, o.a. omgevingswet, nog niet zover dat we de eisen t.a.v. duurzaamheid af kunnen dwingen.

- Duurzame daken zijn een verplichting (pagina 18).
- Gemeenten kunnen circulariteit nastreven door bijvoorbeeld eisen te stellen aan bedrijven om hun circulariteit aan te tonen op het gebied van de herbruikbaarheid van materialen in hun pand middels een materialenpaspoort (pagina 19).
- Parkeerplaatsen worden standaard halfopen verhard aangelegd (pagina 20).
- Gedacht kan worden aan een korting op de grondprijs wanneer aan meerdere eisen wordt voldaan (pagina 21).
- Privaatrechtelijk kunnen verdergaande voorwaarden opgenomen worden t.a.v. duurzaamheid en milieu (pagina 21).
- De menukaart bestendigd bestaande inspanningen en aanvullende ambities vervangen door de menukaart is een hulpmiddel en gespreksleidraad bij uitgifte van nieuwe kavels en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (pagina 21)

Toevoegen RPW 3.3 Actielijn C afspraak 11:

Gemeenten binnen regio Foodvalley committeren zich aan Actielijn C. Gemeenten binnen regio Foodvalley delen gezamenlijk de ambitie om kavels zo duurzaam mogelijk uit te geven. Dit op het

gebied van zorgvuldig ruimtegebruik, energietransitie, groen/blauw, circulariteit en mobiliteit. Gemeenten binnen Foodvalley spannen zich bij gronduitgifte in om deze ambitie(s) te verwezen

Monitoring

- *Advies Economic Board: Zoals omschreven in het concept RPW is continue monitoring essentieel. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod. De Economic Board roept op vooral het bedrijfsleven, maar ook de onderwijs- en kennisinstellingen nadrukkelijk te betrekken bij het monitoren van het RPW. De Economic Board wil hierin graag betrokken worden en kan de achterbannen hiervoor om brede input, inzichten en ervaringen inbrengen.*

Aanvullen 2.5 Proces & Monitoring

Graag maken we gebruik van dit aanbod van de Economic Board. Naast kwantitatieve monitoring brengen we jaarlijks inspirerende casussen in beeld. Input van de Economic Board helpt mooie initiatieven in de regio voor het voetlicht te brengen.

Algemeen

Toevoegen bij: Aanvullen RPW 1.1 Benodigde ruimte om economie op werklocaties te kunnen huisvesten circa 320 tot 350 hectare

We doelen daarmee op 2030.

Aanpassingen hectares:

Wageningen:

Visie Werklocaties tabel 8, pagina 32 en RPW tabel 5 zachte plannen in Regio Foodvalley, pagina 8
Born Oost 10 ha aanpassen in 8 ha.

Ede:

Visie Werklocaties tabel 8, pagina 32 en RPW tabel 5 zachte plannen in Regio Foodvalley, pagina 8

De Stroet IV 15 ha aanpassen in 10,8 ha

Harskamp grootste uitgeefbare kavel 3,5 ha aanpassen in 0,5 ha

Aanpassen horizon RPW van 2021-2025 naar 2022-2026 ivm vaststelling in 2022.

Bijlage 1 Wensen en bedenkingen Gemeenten

Bijlage 2. Terugkoppeling ondernemersavonden Regionaal programma Werklocaties

Bijlage 3. Advies Economic Board Regio Foodvalley Regionaal Programma Werklocaties