



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00693 Z15-39636	17

Voorstel ingebracht door M.J. van Olderen
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma Lokale economie
Beheerproduct Initiatieven economische ontwikkeling

Onderwerp **Herijking Regionale Programmering
Bedrijventerreinen 2016 (RPB) Regio
Rivierenland**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de inhoud en tussentijdse wijzigingsprocedure van het 'Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland'.
2. Een gedeelte van 6 ha. op bedrijventerrein Doejenburg II tijdelijk uit de markt te nemen, hierdoor blijft er ruim 6 ha. in de actieve verkoop en 4 ha. Beusichem-West (particuliere gronden) voorlopig niet te ontwikkelen.

Samenvatting van het voorstel:

Het doel van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen is om voldoende aanbod van de juiste kwaliteit te hebben. De marktvraag is leidend en er is flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor wordt niet langer geprogrammeerd op basis van de maximale vraag. Het is de wens te komen tot een programmering die flexibiliteit geeft om in te kunnen spelen op de marktvraag en de ruimtelijke invulling hiervan. Locaties bestemd voor kantoren en detailhandel zijn geen onderdeel van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen en de gemaakte afspraken. Met de uitvoering van dit document ontstaat er een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van bedrijventerreinen in de regio.

Voor de gemeente Buren heeft dit tot gevolg dat op het bedrijventerrein Doejenburg II nog ruim 6 ha. in de actieve verkoop blijft. Een verkoopstrategie daarvoor wordt opgesteld.

Het terrein in Beusichem-West (particuliere ontwikkeling) van 4 ha. wordt voorlopig niet ontwikkeld.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Aanleiding.

Op 11 juni 2013 is het Regionale Afsprakenkader Rivierenland voor uitgifte bedrijventerreinen vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe partijen samenwerken op bedrijventerreinen (uitgifte, acquisitie, grondprijzen, samenwerking, etc.) in Rivierenland om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren. Basis van de afspraken is dat bedrijven geaccommodeerd worden op een vestigingslocatie die voor de aard en schaal van het bedrijf passend is.

In het eerste RPB van 2011 is afgesproken periodiek te evalueren. Als gevolg van deze afspraak en het Afsprakenkader Regionale samenwerking Regio Rivierenland dient de regio de Regionale Programmering Bedrijventerreinen te herijken. Nog een reden is, dat de provincie Gelderland constateerde dat de marktvraag en het aanbod niet met elkaar in overeenstemming zijn. Door de

regio is aan bureau Stec gevraagd deze herijking mee vorm te geven. In eerste instantie leidde de resultaten van het Stec-rapport tot verschillende inzichten in de diverse gemeenten. Daardoor leek er uiteindelijk een patstelling te ontstaan. De regiogemeenten hielden elkaar in een wurggreep bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

In december 2015 heeft de regio (ambtelijk en bestuurlijk) advies gevraagd bij de provincie Gelderland. Om de vraag beter af te stemmen op het aanbod werd als uitgangspunt besloten dat alle plannen waar nog geen bestemmingsplan is vastgesteld op "oranje" te zetten. Hierdoor moet aan de hand van de "De Ladder voor duurzame verstedelijking" en overeenkomstig het schema van de procedure aangetoond worden dat er concrete behoefte is.

In de gemeente Buren betekent dit, dat het toekomstige bedrijventerrein Beusichem-West op "oranje" staat en blijft. Deze gronden zijn eigendom van Van Arnhem Bouw uit Culemborg. Voor Doejenburg II in Maurik is het voorstel circa de helft van de resterende ruim 12 ha. van het onherroepelijke bedrijventerrein van "groen" naar "oranje" te zetten. Er is onvoldoende marktvraag en dus is het aanbod van hectares veel te ruim. Daarom wordt ruim 6 ha. (noordelijk gedeelte) tijdelijk uit de markt genomen. De overige ruim 6 ha. blijft in de actieve verkoop. Tijdens het regionale Speerpuntberaad Economie en Logistiek van 8 maart jl. is het rapport besproken. Daarna was de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van standpunten door de individuele gemeenten. Door de gemeente Buren is een brief verzonden op 14 maart 2016 (zie achtergrondinformatie).

Conclusie inhoud brief. *"Wij werken op dit moment niet mee aan de Herijking RPB. De gemeente Buren is autonoom voor zijn ruimtelijke ordening met nog meer nadruk daarop als het om onherroepelijke plannen gaat. Slechts overeenstemming over kostendekking / financiële compensatie en overige bestuurlijke duidelijkheid vooraf kunnen ons standpunt wijzigen."*

Op 31 maart 2016 hebben de portefeuillehouders van de individuele gemeenten zich positief uitgesproken over de herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen tijdens een speciaal hiervoor ingelast Speerpuntberaad Economie en Logistiek. De gemeente Buren heeft het standpunt aangehouden, zoals in de conclusie van de brief.

Dit leidde tot overleg met de provincie, gedeputeerde Scheffer. De tekst voor plannen die (gedeeltelijk) op "oranje" worden gezet, is uiteindelijk als volgt:

"Indien er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan met de status 'oranje' kan, wanneer de behoefte wordt aangetoond, het gedeelte dat op 'oranje' staat worden uitgegeven. Op basis van de gerealiseerde uitgifte (gedeelte van het terrein met status 'groen') en prognoses wordt bij de bijstelling van het RPB (iedere twee jaar) bekeken of een statuswijziging naar 'groen' aan de orde is. Maximaal vier jaar na vaststelling van het RPB 2016 wordt de discussie gevoerd over al of niet handhaven van de bestemming "bedrijventerrein" met de status 'oranje'. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen de daartoe bevoegde bestuursorganen overgaan tot het opstarten van de procedure tot wijziging van de bestemming."

Verder spraken we af dat de provincie geen bezwaar heeft tegen het uitgeven van grotere kavels (>0,5 ha) op Doejenburg II aan lokale ondernemers. Het bestemmingsplan wordt aangepast, via het derde veegplan Kernen Buren. De provinciale Omgevingsverordening is uitgangspunt. Samen met de Regio Rivierenland en de provincie wordt onderzocht of de vestiging en exploitatie van een zonne-energiepark mogelijk is. Belangrijk onderwerp daarbij is de opbrengst voor de gemeente om renteverlies te compenseren.

Wettelijk kader.

Het wettelijk kader van de samenwerking in de Regio Rivierenland is een gemeenschappelijke regeling. Vanuit die regeling is ook het Afsprakenkader Uitgifte Bedrijventerreinen vastgesteld. Verder zijn de Wet ruimtelijke ordening en de daarbij horende provinciale kaders van toepassing.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

De Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen 2016 geeft regionale afstemming op het gebied van bedrijventerreinen. Dit is een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe (regionale) bedrijventreinen. Zonder afstemming in een RPB staat de provincie verzoeken voor ontwikkeling van bedrijventerreinen niet toe. Ook de rechter toetst aan de regionale programmering.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Citaat uit RPB 2016:

"Bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan en/of terreinen waarvan de behoefte is aangetoond (code groen) kunnen doorgaan met de planvorming/uitgifte. Uitzondering hierop is

het terrein Doejenburg II in de gemeente Buren. Dit terrein is te groot voor de lokale behoefte. Het voorstel is om dit terrein voor de helft (7 hectare) op groen te zetten en voor de overige 7 hectare de kleurcode oranje te hanteren. Het terrein is echter volledig bestemd als bedrijventerrein (onherroepelijk). Samen met de gemeente Buren wordt gekeken naar een oplossing. Hiervoor worden de mogelijkheden verkend om de locatie (7 hectare) tijdelijk anders te bestemmen (bijvoorbeeld als gebied voor de exploitatie van zonnepanelen). Een procesvoorstel hiertoe zal worden uitgewerkt." (einde citaat)

Voor een periode van maximaal vier jaar wordt de helft van bedrijventerrein Doejenburg II op "oranje" gezet. Om de twee jaar vindt een herijking van de RPB plaats. Dat betekent dat uiterlijk in 2020 bij geen aantoonbare marktvraag voor Doejenburg II een bestemmingswijziging aan de orde is.

Ook is er onduidelijkheid over de kostendekking / financiële compensatie als het terrein (tijdelijk) uit de markt wordt genomen. Als er een zonne-energieveld komt, is het terrein sowieso minimaal 15 – 20 jaar niet beschikbaar voor bedrijfsterrein. Op dit moment is niet duidelijk wat de opbrengsten voor de gemeente zijn. Hebben we wel een terugverdieneffect? We voeren onderhandelingen. Tijdens de Voorbespreking van dit agendapunt verwachten we een nadere toelichting te hebben over de mogelijkheden voor een zonne-energiepark op Doejenburg II. De Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen toont regionale afstemming aan op het gebied van bedrijventerreinen. Dit is een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe (regionale) bedrijventerreinen, om te komen tot een mogelijk positieve uitspraak, bij geschillen waarbij de Raad van State om uitspraak wordt gevraagd. Daarnaast zal de provincie verzoeken tot ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio niet toestaan, zonder de Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel niet overneemt?

Negen van de tien regiogemeenten zijn dan akkoord met de inhoud van de RPB. Het bestuur van de Regio Rivierenland neemt kennis van de besluitvorming en zendt de uitkomst door naar gedeputeerde staten van Gelderland. In een gesprek met gedeputeerde Scheffer is naar voren gekomen dat de provincie een bestuurlijke- en/of ruimtelijke ingreep richting gemeente Buren liever niet doet. Maar het niet zal nalaten indien noodzakelijk. Daaraan werd toegevoegd, dat financiële compensatie niet aan de orde is.

In ieder geval beslissen gedeputeerde staten of de herijking RPB akkoord is en/of er consequenties volgen voor gemeenten die zich (deels) niet kunnen vinden of onttrekken aan de gemaakte afspraken in het herijkte RPB.

5. Is het een begrotingswijziging?

Neen, nu geen begrotingswijziging (zie punt 8 financiën).

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Zonder de Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen is het onmogelijk nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen, zowel lokaal als regionaal, mogelijk te maken. Gevolg is dat enorme economische schade optreedt voor de gehele regio. Bedrijven die zich potentieel willen vestigen in het gebied kunnen dat niet. Er kan geen ruimte voor worden gemaakt. Dit staat haaks op de regionale ambitie om als top 3 speler op het gebied van Logistiek te acteren. Minimale voorwaarde om in de top 20 te blijven is de beschikbaarheid van grote kavels voor logistieke activiteiten. Door de Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen is het mogelijk om deze te ontwikkelen en te voorzien in deze behoefte.

Inhoud van de Herijkte Regionale Programmering Bedrijventerreinen.

Het belangrijkste deel van de inhoud van het document is de procedure om te komen tot nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

De Herijkte RPB maakt gebruik van een stoplichtmodel. Door kleurcodes wordt de vraag en aanbodkant van bedrijventerreinen weergegeven. Bedoeling hierbij is om alleen die terreinen te ontwikkelen waar aantoonbaar vraag naar is:

- Groen: nog uitgeefbare bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan, of waarvan de behoefte is aangetoond (en binnen afzienbare tijd een onherroepelijk bestemmingsplan voorligt). Overigens geldt dat voor enkele terreinen nog een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.

- Oranje: behoefte voor deze bedrijventerreinen moet nog aangetoond en regionaal afgestemd worden.
- Rood: de planvorming wordt uitgesteld tot na 2020 en/of (definitief) stop gezet.

Indien de markt hierom vraagt, zijn tussentijdse wijzigingen in de RPB mogelijk (van oranje naar groen, van rood naar oranje, toevoeging nieuwe ontwikkeling, wijziging in omvang, etc.). Dit vraagt vaak om snelle besluitvorming. Het is daarom niet wenselijk iedere wijziging voor te leggen aan alle gemeenteraden. Wel moet regionale afstemming en besluitvorming plaatsvinden. Een procedure om dit te borgen is: de gemeenteraden geven de colleges van burgemeester en wethouders de ruimte om binnen de kaders van dit RPB 2016 en het Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2013 besluiten te nemen. Het gaat dan over wijzigingen in de planning en programmering van bedrijventerreinen (regionale afstemming). Uiteraard wordt de raad wel geïnformeerd door het college over die besluiten. Voor de reguliere bestemmingsplanprocedure is de gemeenteraad wettelijk verantwoordelijk.

De procedure voor het tussentijds doorvoeren van wijzigingen in de RPB is als volgt:

1. Aanvragende gemeente is verantwoordelijk voor het aantonen van de behoefte (=vraag minus aanbod) voor de nieuwe ontwikkeling/wijziging. Hierbij aantonen dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en er geen andere alternatieven voorhanden zijn. De behoefte dient onderbouwd te worden met getekende intentieovereenkomsten van bedrijven die zich er concreet gaan vestigen.
2. Aanvragende gemeente brengt de onderbouwing van de behoefte in bij het Regionaal Acquisitie Punt (RAP). Het RAP geeft een ambtelijk advies over deze aanvraag.
3. Indien het RAP niet tot een advies komt, vindt hierover op initiatief van de aanvragende gemeente afstemming plaats met de provincie Gelderland. De provincie brengt een ambtelijk advies uit.
4. Het advies van het RAP en/of de provincie wordt op initiatief van de aanvragende gemeente samen met het wijzigingsvoorstel ingebracht in het Speerpuntberaad Economie en Logistiek.
5. Het Speerpuntberaad Economie en Logistiek bespreekt de aanvraag en formuleert een voorstel naar de colleges.
6. Het Speerpuntberaad Economie en Logistiek legt het voorstel vervolgens ter besluitvorming voor aan de colleges.
7. De collegebesluiten worden door het dagelijks bestuur van Regio Rivierenland verzameld. Er wordt gestreefd naar unanimiteit.
8. Een wijzigingsvoorstel van de RPB wordt door het dagelijks bestuur van de Regio Rivierenland aangeboden aan de provincie Gelderland.
9. De aanvragende gemeente doorloopt vervolgens de reguliere procedure voor wijziging bestemmingsplan.

Voor terreinen die uitgeefbaar zijn, wordt de behoefte de komende jaren gemonitord. In elk geval wordt bij het overleg over bijstelling van het RPB (inclusief de tussentijdse wijzigingen iedere twee jaar) gekeken naar de resterende behoefte. Indien blijkt dat er geen behoefte is, wordt het gesprek tussen gemeente, regio en provincie gestart om te beoordelen of (een gedeelte van) het terrein dezelfde kleur / status behoudt. Dit in relatie voor meer ruimte voor terreinen waar de markt wel om vraagt. De bedrijfsgrond wordt dan afgeboekt of tijdelijk anders bestemd. Het streven is te komen tot een bestemmingsplanprocedure, waarbij de bestemming bedrijventerrein vervalt voor andere functies.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Het is de bedoeling dat alle tien de gemeenteraden uiterlijk eind juni 2016 een besluit nemen over de herijking RPB. Als de raden aanvullingen, amendementen, moties hebben, kan dit. Het algemeen bestuur van de Regio Rivierenland neemt kennis van de besluiten en zendt deze voor 1 juli 2016 door naar gedeputeerde staten van Gelderland. Iedere twee jaar vindt een herijking RPB plaats. Daarbij dus de effectmeting, vervolg planning en evaluatie van de voorbije twee jaar.

8. Financiën

Voor eventuele afboeking heeft u bij de begrotingsbehandeling 2016 een bedrag opgenomen van € 9.500.000 als reservering voor de risico's rondom bedrijventerrein Doejenburg II.

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00693	17

Onderwerp Herijking Regionale Programmering
Bedrijventerreinen 2016 (RPB) Regio Rivierenland

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2016;

Besluit:

1. In te stemmen met de inhoud en tussentijdse wijzigingsprocedure van het 'Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland'.
2. Een gedeelte van ruim 6 ha. op bedrijventerrein Doejenburg II tijdelijk uit de markt te nemen, hierdoor blijft er ruim 6 ha. in de actieve verkoop en 4 ha. Beusichem-West (particuliere gronden) voorlopig niet te ontwikkelen.

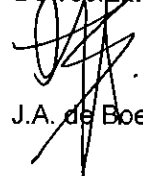
Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2016

De griffier,



G. van Duijffelaar

De voorzitter,



J.A. de Boer MSc

9. Communicatie

De regionale agendacommissie is via de rubriek mededelingen op de hoogte gesteld dat dit voorstel per 1 april 2016 aan de raden is aangeboden.

10. Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is op dit onderwerp niet van toepassing.

11. Deregulering

Dit voorstel leidt niet tot toe- of afname van regelgeving. Wel afgesproken een tweejaarlijkse herijking uit te voeren met "spelregels" voor aanpassing.

12. Achtergrondinformatie

- Brief college aan bestuur Regio Rivierenland 14 maart 2016, kenmerk: UIT/1632071/Z15-39636
- Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland
- Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	M.J. van Olderen
Afdeling	Ruimte