

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019 - 084	Zaaknummer:	100778
Onderwerp:	Regionaal Programma Werklocaties regio Foodvalley (ronde van Wensen & Bedenkingen t.a.v. Kantorenvisie en Afsprakenkader Kantoren 2019 – 2024)		
Korte inhoud:	De raad heeft de mogelijkheid om wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Kantorenvisie 2019 – 2027 en het Afsprakenkader Kantoren 2019 – 2024 richting het Algemeen Bestuur van Regio FoodValley.		

Datum B&W: 12 november 2019	Portefeuillehouder: Wethouder Broekman
--	---

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. kennis te nemen van de Kantorenvisie 2019-2027;
2. kennis te nemen van het Afsprakenkader Kantoren 2019-2024;
3. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Kantorenvisie 2019-2027 en het Afsprakenkader Kantoren 2019-2024, richting het Algemeen Bestuur van Regio FoodValley.

Samenvatting

Inleiding

In de afgelopen periode heeft het regiobestuur Regio FoodValley, samen met de provincies Gelderland en Utrecht, een integrale, meerjarige programmering van de verschillende segmenten van werklocaties - onder andere bedrijventerreinen, kantoren, campussen, perifere en grootschalige detailhandel - vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). De - bindende - afspraken omtrent locatie, omvang, fasering en doelgroepen staan in het Afsprakendocument.

De Omgevingsverordening Gelderland vereist ook regionale afstemming bij het ontwikkelen van kantorenlocaties. Evenals voor de bedrijventerreinen is voor het kantorensegment zowel een Afsprakendocument als een Visiedocument opgesteld. In het Afsprakendocument staat wie waar en voor wie ontwikkelt. Hiervoor zijn vraag-aanbod-analyses uitgevoerd. Regelmatig zal een monitor plaatsvinden.

Het Visiedocument is meer een strategisch document en vormt de basis voor de afspraken die de regio met de provincie Gelderland¹ maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de komende periode.

De kaders van het nieuw opgestelde beleid zijn de (provinciale) Omgevingsverordeningen en de in het Rijksbeleid (Besluit Ruimtelijke Ordening 2012, Actualisatie 2017) vastgelegde Ladder voor de Duurzame Verstedelijking.

¹ Een deel van de regio FoodValley ligt in de provincie Utrecht. Ook de provincie Utrecht is betrokken bij de totstandkoming van de visie, er worden echter geen formele (bestuurlijke) afspraken tussen regio en provincie Utrecht aan gekoppeld.

Proces van besluitvorming

Op grond van Art. 4, 20 en 21 van de 'Gemeenschappelijke Regeling Regio FoodValley' heeft het Regiobestuur geadviseerd het beleid voorlopig vast te stellen en de colleges van de partnergemeenten verzocht dit aan hun raden - eenduidig - voor te leggen. In eerste instantie voor wensen of bedenkingen en in de volgende fase voor het vaststellen van de gezamenlijke uitgangspunten.

Voorlopige uitgangspunten

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten is dat nieuwe initiatieven voor het ontwikkelen van kantoorruimte geconcentreerd worden op de prioritaire locaties en in de milieus waar groei verwacht wordt. Nieuwe initiatieven uit de markt voor de ontwikkeling van zelfstandige kantoren kleiner dan 1.000 m² hoeven niet regionaal te worden afgestemd.

Een ander uitgangspunt is het met enige regelmaat monitoren van de ontwikkelingen. Deze monitoring houdt in de registratie van aanbod en uitgifte van kantoorruimte, identificatie incourant aanbod en registratie van leegstand. Opdat gemeenten kunnen nadenken over maatregelen, bijvoorbeeld om leegstand tegen te gaan. Maatregelen die nodig zijn om de balans tussen vraag en aanbod te optimaliseren.

Aanleiding

Samen met partners in de Triple Helix (de provincies Gelderland en Utrecht, het bedrijfsleven en de onderwijsinstellingen) wordt hard gewerkt aan het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Regio FoodValley. Gezamenlijk worden diverse projecten gerealiseerd in het kader van de doorontwikkeling van bijvoorbeeld de KennisAs Ede-Wageningen, Wageningen Campus, het Poultry Expertise Centre in Barneveld, Veenendaal als ICT Kenniscentrum, Nijkerk als belangrijke speler in de foodproductie en als aanjager van de FoodAcademy en het World Food Center in Ede.

Een aantal van deze werklocaties heeft een aanzienlijke kantoorcomponent, al of niet in combinatie met onderzoeks- en onderwijsruimten. De provincies Gelderland en Utrecht worden geconfronteerd met een aanzienlijke - structurele - kantorenleegstand. Ook bij een aantrekkende economie verdwijnt niet alle leegstand.

Ondanks de huidige leegstand, zijn in iedere Gelderse regio plannen voor nieuwe kantoorlocaties. De provincie Utrecht is betrokken bij de afspraken in FoodValley, aangezien de regio ook deels in de provincie Utrecht ligt. De provincie Utrecht gaat bovendien harde plancapaciteit schrappen in onder andere de gemeente Veenendaal. Onderlinge afstemming en (provincie)grensoverschrijdend regionaal beleid zijn hiervoor noodzakelijk.

Als regionale afstemming niet lukt of afspraken niet worden nagekomen, kunnen en zullen de provincies handhaven. Het is daarom zaak dat de Regio FoodValley partnergemeenten met elkaar en in samenwerking met beide provincies tot werkbare afspraken komen.

Beoogd effect

Het gewenste resultaat is onder te verdelen in vier punten:

- Duidelijkheid en transparantie: een duidelijk en een met de Regio FoodValley gemeenten en beide provincies afgestemd vraag en aanbod van huidige en toekomstige werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties, kenniscampussen en andersoortige werklocaties);
- Afstemming: het beleid wordt vorm gegeven door middel van een transparante overlegstructuur (ambtelijk en bestuurlijk) tussen de Regio FoodValley gemeenten onderling en met beide provincies;
- Duurzaamheid: door het onderlinge overleg en afstemming wordt er op een duurzame wijze met de ruimte omgesprongen;

- Werkgelegenheid: door een onderling afgestemd beleid betreffende regionale programmering van werklocaties wordt werkgelegenheid gecreëerd en in stand gehouden. Deze werkgelegenheid heeft betrekking op werkgelegenheid met een kennis-gerelateerde kantorencomponent (Agro)Food en Life Sciences en ICT gerelateerd als ook de andersoortige (reguliere) kantoorgebonden activiteiten.

Argumenten

Het wel vaststellen van een gemeenschappelijk regionaal beleid 'Kantoren' heeft voor- en nadelen. Deze staan hier onder vermeld:

Voordelen:

- Vermijden onderlinge concurrentie tussen de gemeenten.
- Eén lijn trekken naar bedrijven en instellingen die mogelijk in de regio zijn geïnteresseerd;
- Een gemeenschappelijk beleid leidt tot een duurzaam ruimtegebruik. In de regio wordt een overaanbod aan werklocaties geconstateerd (leegstand kantoorruimte). Door regionale afstemming en programmering zal vraag en aanbod van/naar kantoorlocaties beter op elkaar worden afgestemd en wordt er op een duurzame wijze met de ruimte omgegaan;
- Segmentering: de regio streeft er naar om voor de verschillende 'doelgroepen' van gebruikers ook de maximaal geschikte kantoorlocaties past in deze benadering;
- Mobiliteit en bereikbaarheid: de segmentering (bepaalde kantoorlocaties voor bepaalde segmenten) zal leiden tot een clustering van bepaalde 'soorten' bedrijven. De infrastructuur (bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren) kan hieraan worden aangepast zodat mobiliteit en bereikbaarheid kunnen worden geoptimaliseerd.

Nadelen:

- Regionale kaders beperken de lokale beleidsruimte. Door het vaststellen van een regionaal kader verbindt de gemeente zich aan een aantal beleidsuitgangspunten inzake de realisatie van kantoorruimte. Elke gemeente kan niet zomaar (meer) bedrijventerreinen en/of kantorenlocaties gaan ontwikkelen. Dat kan de lokale beleidsruimte en eigen ambities beperken. Vanuit de gekozen regisseursrol en omwille van transparantie worden grote projecten en ontwikkelingen voorgelegd aan het portefeuillehouderoverleg (PHO EW&V, Economie, Werkgelegenheid en Voedsel). Zij geven een advies aan het betreffende college. Ook de provincies worden hier in gekend.

Ook voor het niet afspreken van een gezamenlijk kader 'Kantoren' zijn voor- en nadelen aan te geven:

Voordeel:

- Minder regionale afstemming lijkt tot meer beleidsvrijheid te leiden: geen nieuw beleid behoeft minder intergemeentelijke afstemming, coördinatie of onderling overleg tussen gemeenten zoals in het conceptbeleid wordt voorgesteld. Gemeenten zijn 'vrij' om afhankelijk van de gelegenheid die zich voordoet bepaalde bedrijven binnen hun gemeentegrenzen te laten vestigen. Gemeenten 'lijken' onafhankelijker.

Nadelen:

- Onvoldoende coördinatie leidt tot inefficiëntie en ongewenste concurrentie tussen gemeenten: bij het ontbreken van regionale afstemming c.q. beleid tussen de Regio FoodValley gemeenten zal een situatie ontstaan (of voortduren) van concurrentie om voor die gemeente mogelijk interessante bedrijven te werven;
- Shopgedrag: onderlinge concurrentie wordt in de hand gewerkt als bedrijven bij meerdere geïnteresseerde gemeenten gaan 'shoppen' om de meest gunstige vestigingsvoorwaarden te bedingen;

- Beslag op schaarse ruimte: als meerdere gemeenten onvoldoende segmenteren en dezelfde 'soorten' werklocaties ontwikkelen, leidt dat niet alleen tot onderlinge concurrentie maar tevens tot onnodig gebruik van ruimte.

Draagvlak en advies

Overleg

Er is overleg gepleegd met de andere initiatiefnemers en partners in deze, namelijk

- De provincies Gelderland en Utrecht.
- Regio FoodValley.
- Stakeholders.

Provincies Gelderland en Utrecht

Overleg is gevoerd met de provincies Gelderland en Utrecht. Het regionaal beleid betreffende afstemming en programmering van kantoorlocaties past in het Gelderse beleid (Omgevingsverordening) dat bij het ontwikkelen van werklocaties (o.a. kantoorlocaties en bedrijventerreinen) regionale afstemming wenst. Tevens is er een match met de ambities van het regionale beleid van de provincie Gelderland. Gelderland herkent zich in het topsectorenbeleid van het Rijk en werkt met de Regio FoodValley samen om de regio als een (inter)nationale topregio op het gebied van gezonde en duurzame voeding te positioneren met als kennishart Wageningen c.q. het KennisAs-gebied.

Regio FoodValley gemeenten

De uitgangspunten van het rapport zijn op 17 oktober 2019 akkoord bevonden door het Portefeuillehoudersoverleg Economie, Werkgelegenheid & Voedsel (PHO EW&V). Het Regiobestuur Regio FoodValley heeft beide documenten voorlopig vastgesteld en aangeboden aan de colleges van Regio FoodValley gemeenten. Het is de bedoeling het RPW-Afsprakendocument voor te leggen aan de gemeenteraden voor wensen en bedenkingen.

Stakeholders

Er is overleg gevoerd met VNO-NCW, ondernemersverenigingen, makelaars en een aantal individuele bedrijven.

Kanttekeningen

- Gelders overleg en afstemming blijft verplicht. Bij het ontbreken van een regionaal vastgesteld beleid zal er voor het ontwikkelen van nieuwe werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen) nog steeds regionale afstemming dienen plaats te vinden volgens artikelen 2.3.3.1 (tweede en derde lid) en 2.3.3.2 (derde lid) van de (provinciale - Gelderse) Omgevingsverordening;
- Tevens zal er bij het ontbreken van een regionaal beleid werklocaties in geval van veranderende bestemmingen een regionaal vergelijkende studie plaats dienen te vinden in het kader van (Rijksbeleid) 'Ladder voor de Duurzame Verstedelijking'.

Financiën

- Het RPW-onderzoek en het opstellen van beide RPW-documenten zijn in opdracht en op kosten van de Regio FoodValley opgesteld;
- Het vaststellen van het RPW-beleid wordt doorvertaald in het opstellen van een aanpak voor continue monitoring. De monitoring zal worden uitbesteed. De kosten zullen worden gedekt uit de reguliere begroting voor economische zaken.

Uitvoering en Communicatie

Door het vaststellen van een regionaal kader verbinden de gemeenten zich aan de uitgangspunten en het afsprakenkader van het vastgestelde RPW-beleid.

- Voor de regionale afstemming worden grote projecten en ontwikkelingen voorgelegd aan het regionale portefeuillehouderoverleg (PHO EW&V). Zij geven een advies aan het betreffende college;
- Bij het tot ontwikkeling brengen van werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties, kenniscampus en andersoortige werklocaties) dient ook een onderbouwing plaats te vinden conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zoals wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

Communicatie

De vaststelling van het gezamenlijke RPW beleid Regio FoodValley zal via een persbericht door de Regio FoodValley worden gecommuniceerd. Tevens zal het besluit digitaal gepubliceerd worden.

Rol van de raad

Kaderstellend.

Vervolg

Er vindt een tweedeling plaats in de behandeling door de raden: wensen en bedenkingen als 1e ronde en vaststellen uitgangspunten als 2e ronde.

Bijlagen

1. RPW Visiedocument: Kantorenvise FoodValley 2019-2027;
2. RPW Afsprakendocument: Afsprakenkader Regio FoodValley 2019-2024;
3. Aanbiedingsbrief Regio FoodValley aan College;

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
loco secretaris,

de burgemeester,

de heer E. Donga

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019 - 084

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 november 2019;

gelet op Art. 4, 20 en 21 van de 'Gemeenschappelijke Regeling Regio FoodValley'

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de Kantorenvisie 2019-2027;
2. kennis te nemen van het Afsprakenkader Kantoren 2019-2024;
3. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de Kantorenvisie 2019-2027 en het Afsprakenkader Kantoren 2019-2024, richting het Algemeen Bestuur van Regio FoodValley.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
van 12 december 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA