Onderwerp: Regionaal Programma Werklocaties

Ons kenmerk: 18rv000003

Nummer: 9

Elst, 7 november 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Instemmen met het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen met dien verstande dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om:
- rechtsmiddelen aan te wenden tegen / bezwaar en beroep in te stellen tegen besluiten die zien op de komst van een grootschalige bouw/tuinmarkt bij Ressen;
- in afstemming met de provincie Gelderland een passende bestemming voor de locatie Aamsepoort Noord (Aamsestraat 85) te vinden ook als dit op enigerlei wijze zou conflicteren met het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen.

2. Inleiding

Dit voorstel is het vervolg op het raadsvoorstel "Concept Regionaal Programma Werklocaties" (17rv000023) dat op 16 mei 2017 is behandeld door de raad. U heeft ingestemd met dit raadsvoorstel.

Zoals u bekend is er in de regio Arnhem-Nijmegen al een aantal jaren sprake van overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Hierin moet verandering komen, want het regionale overaanbod staat nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg. Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Deze bepaalt dat zolang er op regionale schaal een overaanbod van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor detailhandel) is, er in principe geen nieuwe locaties ontwikkeld mogen worden. Het bestaande (en in sommige gevallen verouderde en versnipperde) aanbod staat op deze manier economische groei en nieuwe ontwikkelingen in de weg. Er is 148 ha aan overaanbod in de regio Arnhem-Nijmegen (zie 17bijl6911).

De 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben om die reden samen met de provincie Gelderland – allen vertegenwoordigd in het Portefeuillehoudersoverleg Economie – het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld.

Op 16 mei 2017 heeft u de wensen en bedenkingen uit Overbetuwe ingediend op het concept van het RPW. Daarna is het concept op een aantal onderdelen verder uitgewerkt. Op basis van deze uitwerkingen en de reacties van alle gemeenten (zie de nota van commentaar welke als bijlage 17bijl6910 is toegevoegd) is het RPW op onderdelen aangepast. Het definitieve RPW (17bijl6911) wordt nu voor besluitvorming voorgelegd aan alle betrokken raden.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om het definitieve Regionaal Programma Werklocaties voor vaststelling aan u voor te leggen, te vragen wel/niet met het RPW in te stemmen en dit via bijgaande brief (17uit23094) aan de voorzitter van het Portefeuillehouders overleg Economie kenbaar te maken.

4. Argumenten

1.1 Een aantal wensen en bedenkingen van de raad zijn overgenomen in het definitieve Regionaal Programma Werklocaties.

Naar aanleiding van de wensen en bedenkingen van 16 mei is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het definitieve RPW (zie tabel 1). Hiermee is deels tegemoet gekomen aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe. Wij vinden dat deze aanpassingen leiden tot een beter en acceptabel RPW voor Overbetuwe.

Zie voor alle reacties op de wensen en bedenkingen in de nota van commentaar (17bijl6910).

Tabel 1: Aangepaste wensen en bedenkingen

Wensen en bedenkingen Overbetuwe	Reactie
Langere fasering om bedrijventerrein uit te geven (tot 1 januari 2022)	De termijn is met één jaar verlengd tot 1 januari 2021. Dit betekent drie jaar voor de verkoop.
Wij gaan ervan uit dat de RTG natuurlijk op geen enkele wijze meegeteld kan worden als extra bedrijfsterrein voor Overbetuwe. Deze afspraak hebben wij met de provincie en die willen wij terugzien in het RPW.	De RTG is inmiddels als bijzondere locatie (status aparte) geduid in het RPW en is geen concurrent voor reguliere bedrijventerreinen. Dit wordt als zodanig opgenomen in het RPW.
In sommige gevallen zijn ondernemerslocaties 'op rood gezet' hetgeen tot gevolg heeft dat het betreffende bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer mag krijgen en in geval van bedrijfsbeëindiging of -verkoop de vigerende bestemming moet worden getransformeerd. Onacceptabel voor familiebedrijven.	In de nieuwe tekst is duidelijk omschreven dat solitaire PDV-locaties altijd een opvolger mogen hebben binnen de geldende regelgeving. Bevriezen houdt in: handhaven van de bestaande vestiging en gebruik, maar geen vierkante meters detailhandel toevoegen.
Grote moeite met de huidige positie van Elst Centraal in het RPW: een voorlopig ontwikkelverbod voor kantoren, bedrijven en PDV van deze knooppuntlocatie strookt niet met de lange historie van de locatie en met de Europese, provinciale en regionale middelen die recentelijk zijn ingezet om dit gebied geschikt te maken voor ontwikkeling. Met al deze middelen is de gehele infrastructuur rond Elst Centraal gerealiseerd; aan de ontwikkeling van dit gebied mogen wij nu echter geen afronding geven. Wij vinden dit niet acceptabel.	Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5.000 m2 BVO voor lokaal (en regionale) kantoorgebruikers, is passend voor dit plan. De kantoorontwikkeling Elst Centraal kan als een lokale gewenste economische ontwikkeling beschouwd worden. Om dit mogelijk te maken is een totaalvisie voor Elst Centraal noodzakelijk waarbij de gemeente voor het resterende programma naar alternatieve invullingsmogelijkheden moet zoeken met de provincie. In de duurzaamheidsladder moet de behoefte naar kantoren concreet worden. Totaalvisie gemeente Elst Centraal honoreren tot maximaal 5.000 m2 met onderbouwing ladder duurzame verstedelijking.

1.2 Indien er tot 2021 veel kavels op lokale bedrijventerreinen worden verkocht zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe lokale bedrijventerreinen

In tabel 2 staat hoeveel lokale bedrijfskavels nog te koop staan. Dit is de stand per 1 oktober 2017. Op 4 december 2017 vindt er een informatiebijeenkomst plaats waarin de meest recente gegevens aan u worden gepresenteerd.

Tabel 2: Beschikbare lokale bedrijventerreinen

Lokaal bedrijventerrein	Grondexploitatie gemeente	Nog te verkopen bedrijfskavels in hectares
Aamgenaam	Nee	3,3 ha
Spoorallee	Ja	1,9 ha
De Merm	Ja	2,8 ha
Stationsgebied Zetten-Andelst (oostelijk)	Nee	1,0 ha
Woonwerklandschap De Aam	Nee	0,1 ha
Totaal		**9,1 ha**
Toegestane hoeveelheid lokale bedrijventerreinen in het RPW		-/- 5,2 ha
Mogelijke schrapopgave		**3,9 ha**

Dit betekent dat als er in Overbetuwe voor 1 januari 2021 meer dan 3,9 ha lokale bedrijventerreinen wordt verkocht, bijvoorbeeld een deel van Elst Centraal als bedrijventerrein ontwikkeld kan worden (5.000 m2 kantoren is al mogelijk). Er is dan namelijk weer ruimte voor (ontwikkeling van) lokale bedrijventerreinen.

Voorbeeld: indien er 4,9 ha aan lokale bedrijventerreinen worden verkocht dan heeft Overbetuwe nog 4,2 ha lokale bedrijventerreinen in voorraad. Er kan dan voor 1,0 ha (5,2 -/- 4,2 ha = 1,0 ha) nieuw lokaal bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

1.3 In Overbetuwe blijft voldoende ruimte voor bedrijvigheid.
Alle regionale bedrijventerreinen in Overbetuwe staan op groen. Dat betekent dat er geen schrapopgave is voor deze terreinen. Er blijft dus voldoende ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in Overbetuwe naast de ruimte op lokale bedrijventerreinen (zie tabel 3).

Tabel 3: Beschikbare regionale bedrijventerreinen

Regionaal bedrijventerrein	Nog te verkopen bedrijfskavels in hectares
Park15	60 ha
Poort van Midden Gelderland Zuid	2,1 ha
De Merm Oost	2,4 ha
Mogelijke schrapopgave	**geen**

1.4 Er is ruimte om te blijven reageren op de komst van PDV bij Ressen.
In 2013 heeft u via een motie en amendement aangegeven tegen de komst van detailhandel bij Ressen (Vlek 14) te zijn. Gedurende het gehele RPW traject is er door de gemeente Overbetuwe nadrukkelijk en op diverse momenten bezwaar geuit tegen de komst van PDV bij Ressen. Aangezien de komst van een grootschalige bouw/tuinmarkt negatieve effecten heeft op bestaande bedrijven in Overbetuwe, willen wij de mogelijkheid open laten om onze bezwaren ten aanzien van de komst van deze bouw/tuinmarkt formeel te kunnen indienen.

1.5 Er is ruimte om een passende bestemming te vinden voor de locatie Aamsepoort Noord (Aamsestraat 85).
Locatie Aamsepoort Noord (Aamsestraat 85) is de entreelocatie van Elst met een lange planhistorie. De transformatie van dit terrein, dat momenteel een PDV-bestemming Tuincentrum heeft, maakte jaren geleden ook al onderdeel uit van regionale/provinciale afspraken over de herstructurering van Elst Zuidoost. Gemeente Overbetuwe was bereid mee te werken aan de verplaatsing van Intratuin naar de Aamsepoort Zuid onder de door de regio opgelegde voorwaarde dat de huidige bestemming zou worden getransformeerd naar een andere bedrijfsmatige bestemming dan PDV. Dat de (hoogwaardige) ontwikkeling van deze relevante locatie door het RPW-proces is gestaakt, achten wij, mede gezien de historische context, onacceptabel en onbevredigend. Wanneer geen (hoogwaardige) ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dan bestaat bovendien het risico dat op deze locatie wederom een tuincentrum wordt gevestigd en dat daarmee de transformatie niet wordt afgerond. Wij willen om die reden de ruimte behouden om samen met de provincie Gelderland een passende bestemming te vinden die mogelijk conflicteert met het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen.

5. Kanttekeningen

1.1 Een aantal wensen en bedenkingen van de raad zijn niet overgenomen in het definitieve Regionaal Programma Werklocaties.
Naar aanleiding van de wensen en bedenkingen van 16 mei is een aantal van de voorgestelde aanpassingen niet doorgevoerd in het definitieve RPW (zie tabel 4). De wel doorgevoerde aanpassingen (zie bij argument 1.1) en de samenwerking in de regio worden bij dit traject van groter belang geacht. We zullen op enig moment het behaalde onderhandelingsresultaat moeten accepteren. Hierbij maken wij wel een nadrukkelijke uitzondering over twee van onze bedenkingen (zie argumenten 1.4 en 1.5).

Zie voor alle reacties op de wensen en bedenkingen in de nota van commentaar (17bijl6910).

Tabel 4: Niet-aangepaste wensen en bedenkingen

Wensen en bedenkingen Overbetuwe	Reactie
De Merm moet de duiding regionaal bedrijventerrein krijgen net zoals de Merm Oost.	Op basis van analyse en criteria (gebaseerd op historische data uitgiften door IBIS) is De Merm aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Dit zijn algemene uitgangspunten. Hiervan kan niet worden afgeweken.
In het RPW wordt de regio in drie deelregio's opgesplitst. Hier missen we de integraliteit die we vanaf het begin van dit proces nastreefden: we werken aan de kracht van de regio door een integrale aanpak en zoeken naar complementariteit in het kader van de stedelijke investeringsagenda (MIRT). Vanuit de Economic Board wordt eveneens alles op alles gezet om onze regio als een eenheid te bevorderen en op de kaart te zetten. De indeling in drie subregio's staat daar haaks op.	RPW borduurt voort op RPD 2013. Uitgangspunten uit RPD 2013 zijn leidend en kunnen niet meer ter discussie worden gesteld.
Locatie Aamsepoort Noord/ Aamsestraat 85 is; een entreelocatie met een lange planhistorie. De transformatie van dit terrein, dat momenteel een PDV-bestemming Tuincentrum heeft, maakte jaren geleden ook deel uit van regionale afspraken. Wij waren bereid mee te werken aan de verplaatsing van Intratuin op de Aamsepoort Zuid onder de door de regio opgelegde voorwaarde dat de huidige bestemming zou worden getransformeerd naar een andere bedrijfsmatige bestemming dan PDV. Dat de (hoogwaardige) ontwikkeling van deze relevante locatie door het RPW-proces is gestaakt, achten wij, mede gezien de historische context, volstrekt onacceptabel. Wij willen de garantie dat, als wij in 2020 ons lokale aanbod in evenwicht hebben gebracht, deze locatie wel gerealiseerd kan worden.	Locaties zijn conform objectieve criteria beoordeeld. Indien er evenwicht wordt bereikt ontstaan er nieuwe mogelijkheden. Garanties, specifiek voor herontwikkeling van Aamsepoort Noord zijn er niet te geven, omdat aan alle noodzakelijke voorwaarden moeten worden voldaan (laddertoets bijv. en afstemming). Aamsepoort betreft een lokaal terrein waarbij geldt: zodra het totaal aan lokaal terreinen is uitgegeven en er nieuwe vraag wordt voorzien, dan ontstaat nieuwe ruimte tot ontwikkeling.
Mogelijke vestiging van onder andere een nieuwe bouwmarkt (lees Hornbach) ten noorden van de Waal in Nijmegen: wij kunnen niet accepteren dat daar ontwikkelingen plaatsvinden die schade toe gaan brengen aan bestaande bedrijven in het zogenaamde deelregio midden (waarvan wij de zelfstandige positie in het RPW nog steeds volstrekt onbegrijpelijk en onaanvaardbaar achten). Wij willen die garantie terug zien in het definitieve RPW.	Recent is er tussen provincie en gemeente overeenstemming bereikt over locatie Ressen. Hier mag een bouw/tuinmarkt tot maximaal 20.000 m2 BVO worden gerealiseerd. Wordt zo meegenomen in RPW. Overigens was Ressen in het RPW 2013 reeds bestemd als concentratiegebied. De provincie, gemeente Lingewaard en gemeente Overbetuwe hebben zich hier toen tegen verzet.

1.2 Het RPW zorgt voor een financieel risico.

Overbetuwe mag 5,2 hectare aan lokale bedrijventerreinen in voorraad hebben. Op dit moment is er 9,1 hectare aan lokale bedrijventerreinen beschikbaar. Dit betekent dat als er niets meer verkocht wordt 3,9 hectare te veel lokaal bedrijventerrein beschikbaar is. Deze mogelijke schrapopgave was bij het opstellen van het RPW (april 2016) nog 6,4 hectare.

Indien er minder dan 3,9 hectare is verkocht/uitgegeven voor 1 januari 2021 moet 'harde' plancapaciteit mogelijk geschrapt worden. Dit kan leiden tot een kostenpost voor de gemeente Overbetuwe van maximaal € 3,7 miljoen (contante waarde 1-1-2017), indien tot dat moment geen enkele meter meer wordt verkocht en indien de gemeente 100% van de schrapopgave voor haar rekening neemt. De <u>feitelijke</u> schrapopgave per 1 januari 2021 is afhankelijk van een aantal zaken:

- de grondverkopen in de komende jaren tot 1 januari 2021;
- de keuze voor de bedrijfsterreinen die voor de schrapopgave ingezet worden;
- welke alternatieve opbrengsten er mogelijk zijn na transformatie;
- keuzes om kavels niet te schrappen omdat er geen andere bestemming mogelijk is;
- de keuze om en in welke mate een mede-verantwoording bij de markt wordt gelegd.

<u>Elst Centraal</u>

Voor Elst Centraal hebben er in het verleden al afboekingen in de begroting plaatsgevonden. In onze begroting is nog slechts 3 ton als potentiële ontwikkelopbrengst opgenomen. Wanneer wij Elst Centraal echter kunnen ontwikkelen (met een economische functie), dan is de potentiële (meer)opbrengst ca. € 1 min, te markeren als risico gezien de beperkingen op / beperkte ontwikkelmogelijkheden van nieuw programma als gevolg van het RPW.

1.3 Niet alle gemeenten zullen instemmen met dit RPW.
Een reëel risico is dat niet alle colleges/raden instemmen met de voorstellen zoals die in dit RPW zijn opgenomen (5 gemeenten zullen het aanbieden aan de raad met een negatief advies). De provincie Gelderland heeft bij brief van 6 maart 2017 (17bijl1547) aangegeven dat zij hopen op een breed draagvlak voor het RPW, maar dat het geen voorwaarde is dat alle gemeenten in de regio het RPW vaststellen. De provincie heeft daarbij aangegeven dat op het moment dat er een RPW ligt dat voldoet aan de uitgangspunten en het wordt door de meerderheid van de gemeenten in de regio (> 50%) vastgesteld, het RPW dan als provinciaal kader wordt vastgesteld.

Voor gemeenten die niet (kunnen) instemmen met het aangepaste RPW heeft de provincie aangegeven haar (juridisch) instrumentarium in te zetten om de in het RPW gemaakte keuzes te effectueren om zodoende te komen tot het schrappen van bestemmingen.

6. Financiën
Vooralsnog heeft dit geen gevolgen voor de grondexploitaties. De mogelijke schrapopgave zoals toelicht in kanttekening 1.2 wordt verder onderzocht en uitgewerkt medio 2018. Bij toekomstige tussentijdse rapportages wordt een korte update te geven. Het RPW staat benoemd bij risico's in de begroting 2018.

7. Vervolg
Planning, communicatie en evaluatie

9 januari 2018	Raadsbesluit
Eind januari 2018	Vaststelling door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland
1 januari 2019	Monitoring uitvoering RPW (hoeveel is er verkocht/uitgegeven)
2021	De (dan resterende) schrapopgave moet worden uitgevoerd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. C.W.W. van den Berg drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken
1. Aanbiedingsbrief regio aan de raden (17bijl6909)
2. Persbericht regio over het RPW (17bijl6912)
3. Regionaal Programma Werklocaties (17bijl6911)
4. Nota van commentaar (17bijl6910)
5. Brief GS 6 maart 2017 (17bijl1547)
6. Raadsbesluit (17rb000141)
7. Brief raad naar voorzitter PFO economie (17uit23094)

Overige documenten RPW (achtergronddocumenten): zie https://www.regioan.nl/rpw/

Portefeuillehouder: Burgemeester
Behandelend ambtenaar voor technische vragen: J. Dinnissen, tel.: (0481) 362 107, email: j.dinnissen@overbetuwe.nl.