

Notitie met een overzicht van de belangrijkste aanpassingen in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) als bijlage bij raadsstukken instemmen RPW (behandeling raadsvergadering 12 december 2017)

Door de betrokken ambtenaren zijn in een overzicht de aanpassingen aangegeven die zijn opgenomen in het RPW ten opzichte van het concept RPW.

In de bijlage van deze notitie zijn de volgende documenten gevoegd:

- 1) Regionaal Programma Werklocaties
- 2) Commentaarnota
- 3) Extern juridisch advies opgesteld over het RPW
- 4) Onderzoek naar XXL logistiek
- 5) Kantoorlocaties (nadere uitwerking)
- 6) Perifere detailhandel (nadere uitwerking)

Belangrijkste aanpassingen in het Regionaal Programma Werklocaties:

1. Fasering: economisch evenwicht in 2021 i.p.v. 2020

Gezien de belangen die spelen en de reacties van de meeste gemeenten, wordt het tijdstip van economisch evenwicht verlengd naar 1 januari 2021. De gemeenten moeten na de zomervakantie van 2018 (medio september) de lijsten voor te schrappen locaties definitief hebben. De exacte werkwijze en planning (ook in relatie tot de inzet van voorzienbaarheid etc.) zal de komende maanden verder worden uitgewerkt. Om dit goed te kunnen doen is zorgvuldige monitoring van belang. Hiervoor wordt een voorstel uitgewerkt waarin alle criteria op een rij worden gezet (wat is de actuele vraag en het aanbod, hoeveel uitgifte is er geweest).

2. Aanpassingen op basis van extern juridisch advies (bijlage 3)

- a. De compensatieregeling voor zowel regionaal als lokaal is uit het RPW gehaald (zie ook punt 3 hierna)
- b. Als termijn voor voorzienbaarheid is een periode van 1,5 jaar voldoende. De voorzienbaarheidsprocedure wordt later ingezet (geen 2 jaar maar 1,5 jaar voorzienbaarheid). Deze voorzienbaarheid heeft als doel om planologische schadeclaims te voorkomen en moet worden gepubliceerd zodat het mogelijk is zienswijzen in te dienen voordat het tot wijzigingen van bestemmingsplannen komt (schrappen van bestemmingen). Nadere uitwerking van deze procedure (eenduidig proces, kaartmateriaal, detaillering locaties etc.) wordt gestart nadat behandeling van het RPW in PFO van 6 oktober 2017 heeft plaatsgevonden
- c. Risico's op terecht schadeclaims kunnen worden geminimaliseerd door het tijdig en juist inzetten van het juridisch instrumentarium. Dat betekent onder meer dat de provincie gevraagd zal worden het initiatief te nemen tot voorzienbaarheid en de regie zal voeren om bestemmingen te schrappen als er sprake is van contracten tussen marktpartijen en gemeente.
- d. Bij het bepalen of een eigenaar gedurende de voorzienbaarheidstermijn verwijtbaar heeft stilgezeten, is cruciaal of hij een 'voldoende concrete poging' heeft gedaan om de mogelijkheden van het oude plan alsnog te benutten. Het gaat daarbij bij voorbeeld om een serieus, uitgewerkt plan dat als 'beginselaanvraag' aan de gemeente wordt voorgelegd met het verzoek om vooroverleg. Let wel: hier kan niet – zonder echte voorinvestering van de zijde van de eigenaar – worden volstaan met een vaag en globaal plan, maar het moet gaan om een concreet, uitgewerkt plan.
- e. In theorie geldt de regeling inzake voorzienbaarheid en de daarbij behorende redelijke termijn ook tussen overheden (indien de provincie uiteindelijk planologisch-juridisch ingrijpt). In de praktijk heeft in de relatie provincie-gemeente voorzienbaarheid geen praktische betekenis, omdat de gemeente – al (veel) langer dan particuliere eigenaren – op de hoogte is van het provinciale beleid en de weigering van de gemeente om het provinciale beleid om te zetten in een bestemmingsplanwijziging (ongeacht de reden van die weigering) nu juist de reden is voor provinciaal ingrijpen. Een succesvolle gemeentelijke planschadeclaim jegens de provincie is uit dit oogpunt een zuiver theoretisch fenomeen.

3. **Compensatie**

De compensatieregeling voor lokale en regionale bedrijventerreinen is uit het RPW. Op basis van het extern ingewonnen juridische advies is duidelijk geworden dat de voorgestelde compensatieregeling juridisch niet houdbaar is, zolang er nog geen sprake is van economisch evenwicht in de regio. Bij gewenste nieuwe ontwikkelingen geldt voortdurend het principe van de duurzaamheidsladder waaraan getoetst zal moeten worden.

4. **Lokaal bedrijventerrein**

Specifiek voor lokale terreinen geldt het volgende: wanneer er een tekort aan lokale bedrijventerreinen wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen doorstaan en is uitbreiding slechts mogelijk tot maximaal het aantal hectares dat is toegestaan op basis van de toedeling van lokale terreinen in het RPW per gemeente.

5. **Conclusies onderzoek XXL logistiek (bijlage 4)**

Overeenkomstig de toezeggingen gedaan bij de eerdere behandeling van het concept RPW, is er een aanvullend onderzoek gedaan naar de marktruimte en locatiemogelijkheden voor de vestiging van XXL logistiek (grote distributiecentra met (inter-)nationale betekenis). De uitkomsten van dit onderzoek betekenen voor het RPW dat:

- a. in de regio geen nieuwe locatie voor XXL-logistiek hoeft te worden ontwikkeld;
- b. de Knoop 38 (Nijmegen) en Knoop EMZ (Zevenaar-Montferland) worden gezien als landingsplek voor XXL-logistiek in de regio;
- c. 20 Ha netto van 7Poort Zevenaar (geeft voorlopig ruimte voor minimaal 2 hele grote bedrijven tot 5 minder grote XXL-vestigingen) voor nu wordt ingezet voor XXL-logistiek en de bestemming wordt hierop aangepast (20 ha op 7Poort is 'op groen' gezet);
- d. het mogelijke knelpunt -beschikbaarheid van XXL-kavels in de regio in 2018- is feitelijk beheersbaar. Gelet op de overcapaciteit in de regio en de beschikbaarheid van goede kavels, hoeft voorsnog geen nieuwe ontwikkelruimte in de markt te komen. Nieuwe locaties moeten dan ook nog planologisch en procedureel worden doorlopen.

6. **Kantoren (nadere uitwerking) (bijlage 5)**

Er is een nadere uitwerking gemaakt voor het onderdeel kantoren. Gekeken is naar de wijzigingen die moeten worden doorgevoerd voor de gemeenten Arnhem, Renkum, Zevenaar, Nijmegen en Overbetuwe. Concreet betekent dit voor het RPW:

- a. het verder in ontwikkeling brengen van de locatie Arnhem Centraal;
- b. voor de locatie IJsseloord 2 dat Arnhem streeft naar vermindering van kantoren op deze locatie, waarbij de gemeente tussen de 5.000-10.000 m2 BVO wil behouden;
- c. de locatie Renkum (Hes West) niet meer als toekomstige kantoorlocatie wordt meegenomen in het RPW;
- d. de functie kantoren op Mercurion in Zevenaar geschrapt kan worden met het verzoek en toezegging voor ondersteuning bij zoektocht naar een alternatieve invulling van de locatie;
- e. voor Nijmegen de locatie Lent voor maximaal 5.000 m2 BVO blijft gehonoreerd;
- f. voor de locatie Elst de gemeente Overbetuwe een totaalvisie voor Elst Centraal op moet stellen. Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m2 BVO voor lokaal (en regionaal) is passend binnen dit plan. Voor het resterend programma zal in samenwerking met de provincie naar andere invullingsmogelijkheden worden gezocht.

7. **Perifere detailhandel (nadere uitwerking) (bijlage 6)**

Dit onderdeel van het RPW is herschreven zodat het voor partijen inzichtelijker en leesbaarder is geworden. Naast een aantal kleinere verschuivingen zijn de volgende belangrijke wijzigingen aangebracht:

- a. het behoud van Duiven Centerpoort met een omvang van 18.000 m2 BVO voor reguliere PDV in de marktregio Noord
- b. de reservering van 35.000 m2 voor bovenregionale PDV aansluitend op de aanwijzing als top themacentrum op het gebied van "wonen/ in-en-om-het-huis" in de marktregio Noord. Het

bestemmingsplan zal hier op moeten worden aangepast en de vestiging moet aantoonbaar bovenregionaal zijn.

- c. het strategisch reserveren van de marktruimte (5.000 m² BVO) en op termijn invullen op een overige winkellocatie van voldoende kwaliteit in de marktregio Noord ;
- d. het besluit van de provincie om akkoord te gaan met de ontwikkeling van 20.000 m² bvo marktruimte in Ressen in de marktregio Zuid voor een solitaire bouw- en tuinmarkt;
- e. Het reserveren van de strategische marktruimte van 4.000 m² voor overige winkellocaties in de marktregio Zuid voor clustering van de (bestaande) mogelijkheden voor perifere detailhandel op Westerhout Zuid in Druten;
- f. Verder is per deelgebied een duidelijk voorstel gemaakt hoe te komen tot herprogrammering en evenwicht (rekening houdend met marktruimte etc.)

Commentaarnota:

In de nota is te lezen dat de gemeente Rozendaal, evenals de gemeenten Doesburg, Mook & Middelaar en Renkum geen zienswijze heeft ingediend naar aanleiding van het concept RPW.