

Bijlage 2 Samenvatting basisuitgangspunten SVREZL 2017

Een gezamenlijke opgave

De SVREZL met een looptijd tot 2030 gaat over het behouden van leefbaarheid, het terugbrengen van het overschot aan de bestaande vastgoedvoorraad en het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen en herbestemmingen binnen de hoofdstructuur. De kern daarvan is het verbeteren (behouden) van de leefbaarheid (voorzieningsniveau) en het vestigingsklimaat van de winkel-, kantoren- en de bedrijventerreinenmarkt. Naast deze inhoudelijke aspecten zijn in de SVREZL ook procesafspraken vastgelegd over wanneer en hoe regionale afstemming plaatsvindt over nieuwe initiatieven die niet passen in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

Vraag en aanbod van vastgoed

In Zuid-Limburg is een overmaat aan ruimte voor winkels en kantoren aanwezig. Sinds 2017 is deze leegstand gedaald maar op sommige locaties is deze nog steeds te hoog. Voor bedrijventerreinen speelt dit steeds minder en spreken we soms over een verwachte schaarste aan bedrijfskavels. Omdat ook de kwaliteit niet overal goed is afgestemd op de behoefte van vandaag en de komende decennia, is het nodig om hier gezamenlijk afspraken over te maken. Bij winkels spelen vooral ontwikkelingen als internetwinkels een belangrijke rol hierin. Bij kantoren moet gedacht worden aan 'het nieuwe werken' en de behoefte aan kleinere eenheden en een andere inrichting.

Ongewenste neveneffecten uit zich in het onder druk komen te staan van de leefbaarheid van (kleine) kernen, het ondernemers- en vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde. Om verdere leegstand en daarmee de beschreven ongewenste neveneffecten te voorkomen, moeten gemeenten kiezen voor de toekomstbestendige locaties. Zo verbetert de verhouding tussen vraag en aanbod en daarmee de kwaliteit van deze gebieden en het toekomstperspectief voor ondernemers. Dit betekent niet dat daarmee de leegstand wordt opgelost. Wel zal de leegstand zoveel mogelijk ontstaan buiten de toekomstbestendige locaties, waar de neveneffecten zo min mogelijk 'kwaad' doen vanuit ruimtelijk-economisch en maatschappelijk perspectief.

De hoofdstructuur

De in de SVREZL aangewezen locaties vormen samen de hoofdstructuur. Deze bestaat uit concentratie- en balansgebieden, die zijn aangegeven op de kaarten voor detailhandel- en kantoorgebieden. De concentratiegebieden zijn de dragers van de hoofdstructuur. In deze gebieden kan kwalitatieve verbetering plaatsvinden, eventueel gecombineerd met een kwantitatieve uitbreiding. Voor balansgebieden is 'kwalitatieve versterking' de strategie.

De hoofdstructuur voor detailhandel is tot stand gekomen op basis van een beoordeling van alle winkelgebieden. Aan de hand van een afwegingskader is bekeken of sprake is van een kansarm of kansrijk winkelgebied vanuit een toekomst gericht perspectief met het oog op een evenwichtige detailhandel structuur. De kansrijke winkelgebieden zijn daarna gelabeld in de winkelhiërarchie, vraag en aanbod zijn bekeken en toebedeeld op deze niveaus en er is gekeken welke omvang past bij de beoogde vraag. Daarnaast hebben ruimtelijke overwegingen een rol gespeeld in de afbakening van het winkelgebied. Al het overige gebied valt buiten de hoofdstructuur en is transitiegebied. Dit gebied staat niet met een kleur aangeduid op de kaarten. Transitiegebied houdt in, dat de winkel-, kantoor- en/of bedrijvenbestemming in zo'n gebied op termijn mogelijk kan worden onttrokken.

De winkelhiërarchie, kantorenlocaties en de bedrijventerreinen in beeld

Voor de winkels is er een winkelhiërarchie opgenomen met verschillende type centra. Daarin zijn bijvoorbeeld de binnenstad van Maastricht en de woonboulevard Heerlen als “koopicoon” aangewezen vanwege de regio-overstijgende verzorgingsfunctie en zijn Heerlen Centrum en Sittard Centrum aangewezen als “regionale centra”. Voor de kantoren zijn in de drie centrumgemeenten Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen concentratie- en balansgebieden aangegeven. Op de kaarten van de bedrijventerreinen zijn de plangebieden en bedrijvenlocaties weergegeven die de huidige hoofdstructuur voor bedrijventerreinen vormen.

Basisafspraken

Om de voorraad in Zuid-Limburg kleiner te maken, is het in de eerste plaats nodig om nieuwe ontwikkelingen in principe binnen de hoofdstructuur toe te staan en daarbuiten, op de minder gewenste locaties, ‘de kraan dicht te draaien’. Daarbij moet wel ruimte zijn voor flexibiliteit om zo nieuw ondernemerschap en strategische projecten te kunnen faciliteren. Verzoeken voor planologische toevoegingen (strijdig met omgevingsplan) worden daarvoor op het aangewezen schaalniveau besproken en afgewogen. Dit is aangegeven in de zogenoemde ‘procesbomen’.

Uitgangspunt van een kwalitatieve versterking is dat een toevoeging leidt tot vernieuwing en niet tot ‘meer van hetzelfde’. Hiermee kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen in het ondernemerschap en op (on)verwachte ontwikkelingen in de vraag van consumenten. Voorbeelden van kwalitatieve versterkingen zijn een samenvoeging van panden waardoor een couranter winkelconcept ontstaat, de toevoeging van nieuwe onderscheidende winkelconcepten die nog niet aanwezig zijn en versterking van de functionele afbakening (zoals een andere entree) van een winkel waardoor het winkelgebied aantrekkelijker wordt.

Met de structuurvisie is in 2017 een verandering van de toekomst aangekondigd. Er is een zogenoemde ‘voorzienbaarheid’ ontstaan om (indien mogelijk) als gemeente bestemmingen op locaties gelegen buiten de hoofdstructuur weg te kunnen nemen. In de structuurvisie is namelijk de opgave geformuleerd om de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen te verdunnen daar waar sprake is van een overschot. Dit geldt met name voor de ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren. Doel is om op termijn, in 2030, in geheel Zuid-Limburg te komen tot een gewenste frictieleegeestand van 6%.

Een belangrijk instrument hiervoor is het kunnen ‘wegbestemmen’ van winkel- en kantoorfuncties na een langdurige leegstand van 3 jaar, vooropgezet dat er een alternatieve bebouwde of onbebouwde bestemming is. Ongewenste bestemmingen die liggen buiten de hoofdstructuur worden gerespecteerd en worden in beginsel niet gehinderd. Bij een structurele leegstand van minimaal 3 jaar wordt op dergelijke locaties een herbestemming overwogen. Indien het de eigenaar niet lukt om binnen deze periode het pand te vullen met de bestemming, kan deze geen aanspraak maken op planschade, indien de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. Een ander belangrijk instrument is salderen. Bij salderen wordt bij het toevoegen van planologische ruimte elders bestaande ‘kansarme’ voorraad weggehaald. Dit is een instrument dat verplicht wordt ingezet bij planologische toevoegingen in strijd met het bestemmingsplan daar waar sprake is van een frictieleegeestand hoger dan 6%. Waarbij voor iedere m² netto vloeroppervlak ‘erbij’ ook een m² vloeroppervlak onttrokken wordt.

Uitvoeringsprogramma's

De SVREZL heeft de basis gelegd voor de benodigde uitvoeringsprogramma's op regionaal en subregionaal niveau (Maastricht & Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek). Afhankelijk van de situatie van de marktsegmenten zullen per subregio in een uitvoeringsprogramma afspraken worden gemaakt over het toepassen van instrumenten.

Monitoring

De Provincie organiseert de monitoring van vraag en aanbod in alle drie de segmenten, waarvoor ook de gemeenten input moeten leveren.

Rol van de Provincie Limburg

De afspraken in de SVREZL zijn door de Provincie Limburg verankerd en geborgd in de provinciale verordening. De Provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit deze visie houden c.q. deze structuurvisie niet vaststellen.

Daarnaast waakt de Provincie Limburg ervoor, dat er geen ongewenste concurrentie ontstaat met gemeenten in andere (sub)regio's in Midden- en Noord-Limburg.

Tot slot geven wij aan de Provincie Limburg mee dat, conform de nieuwe Omgevingswet, de Provinciale Verordening ook op onderdelen gewijzigd moet worden.