

Bijlage 3 “Addendum bij SVREZL 2024”

Inleiding

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie (hierna: SVREZL) is in 2017 door alle gemeenteraden in Zuid-Limburg vastgesteld met een looptijd tot 2030. Dit met de afspraak dat na drie jaar een tussentijdse evaluatie plaatsvindt.

Uit deze evaluatie is voorliggend Addendum tot stand gekomen onder regie van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (hierna: BORE). Het BORE is in 2016 ingericht sinds het voorbereidingsproces van de SVREZL met 9 bestuurders uit Zuid-Limburg. Daarbij is elke subregio (Westelijke Mijnstreek, Maastricht-Heuvelland en Parkstad Limburg) met 3 bestuurders vertegenwoordigd. De provincie Limburg sluit ook bestuurlijk aan bij het BORE maar stemt niet mee bij afstemmingen.

Het BORE heeft een adviserende rol aan gemeenten als er in de regio casuïstiek voordoet waarbij, op grond van de procesafspraken in de SVREZL, afstemming op de schaal van Zuid-Limburg dient plaats te vinden. Het BORE heeft van 2017 tot heden ruime ervaring met casuïstiek in relatie tot de SVREZL.

Status van het Addendum

- Voorliggend Addendum is een aanvulling op de bestaande SVREZL dat op uniforme wijze is vastgesteld door alle colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Zuid-Limburg.
- Het Addendum maakt daarmee onlosmakelijk deel uit van de SVREZL; het vervangt en vult deels onderdelen aan. In de SVREZL en het Addendum staan uitvoeringsafspraken als uitwerking van de eerder vastgestelde beleidsuitgangspunten van de SVREZL. Dit betreft de thema's winkels, kantoren en bedrijventerreinen in Zuid-Limburg.
- Het Addendum heeft als documentnaam: 'Addendum bij SVREZL 2024'.

Aanleiding Addendum

Bij de vaststelling van de SVREZL in 2017 door alle gemeenteraden in Zuid-Limburg is afgesproken dat er na drie jaar een tussentijdse evaluatie zou plaatsvinden. Deze evaluatie is in 2021 uitgevoerd door Ecorys¹ onder regie van het BORE met als doel efficiënter en effectiever met de SVREZL te werken. Op basis van de evaluatie heeft het BORE een aantal wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op de uitvoering van de SVREZL, zijnde het 'hoe'. De colleges passen deze toe om zo de beleidsmatig gewenste fysieke kwalitatieve leefomgeving te realiseren. De beleidsuitgangspunten en doelstellingen van de SVREZL blijven onverkort overeind.

¹ internationaal onderzoeks- en beleidsadviesbureau

Tegelijkertijd, tijdens deze evaluatie van de SVREZL, hebben de gemeenteraden van de subregio Westelijke Mijnstreek een vernieuwd detailhandelsbeleid vastgesteld. In dit Addendum verwijzen we naar dit beleid dat gaat over het compacter maken van de concentratiegebieden van de centra van Geleen en Sittard, het toevoegen van balans/aanloopgebieden met mogelijkheden voor functiemenging, het vervallen van Bedrijvenstad Fortuna als perifere thematische concentratie en het bevestigen van drie bestaande lokale PDV-clusters (gelegen op de terreinen Beekerhoek, Poort van Stein en Industriepark Noord) in de algemene structuur van de SVREZL.

Ter informatie, de link naar de detailhandelsnota Westelijke Mijnstreek:

[Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

De wijzigingen t.o.v. de huidige SVREZL:

Vernieuwde procesbomen voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen waarmee

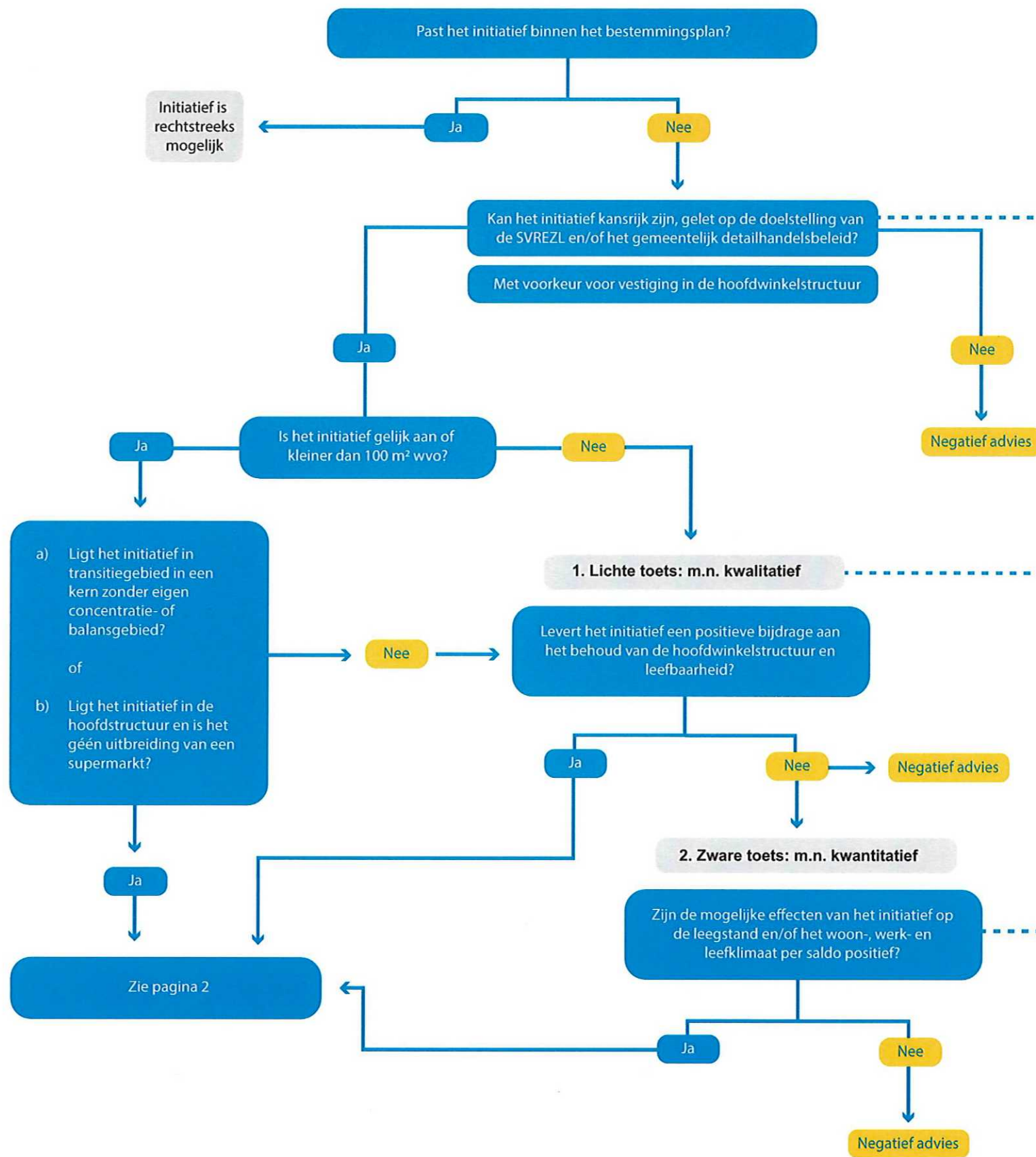
- een kwalitatieve afweging meer centraal komt te staan, in plaats van een kwantitatieve afweging bij een leegstand hoger of gelijk aan 6%;
- het salderen daardoor geen verplicht instrument meer is maar een inzetbaar instrument;
- de drempel voor afstemming op het niveau van Zuid-Limburg is voor de omvang van een supermarkt verhoogd is naar 1500 m² WVO, in plaats van de huidige 1200 m² WVO;
- de drempel voor afstemming op het niveau van Zuid-Limburg bij het toevoegen van bedrijventerrein verhoogd is naar 10.000 m², in plaats van de huidige 5000 m²;
- de drempel voor het melden van het toevoegen van bedrijventerrein bij uitbreiding van een bestaand bedrijf verhoogd is naar 5000 m², in plaats van de huidige 3000 m².

Bijlage

De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van het Addendum:

- Gewijzigde procesbomen voor winkels, kantoren, bedrijventerreinen.

Procesboom winkels



Toelichting:
De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Kan het initiatief een bijdrage leveren aan de opgave van de SVREZL?

- Behoud van de leefbaarheid
- Versterking van de hoofdstructuur.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbesteding bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Daarbij kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Toelichting:
De kwalitatieve (meer)waarde van het initiatief dient onderbouwd te worden met een beschrijving van de mogelijke effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. Dit sluit aan op de ladder voor duurzame verstedelijking, die wordt toegepast bij grootschalige stedelijke ontwikkelingen.

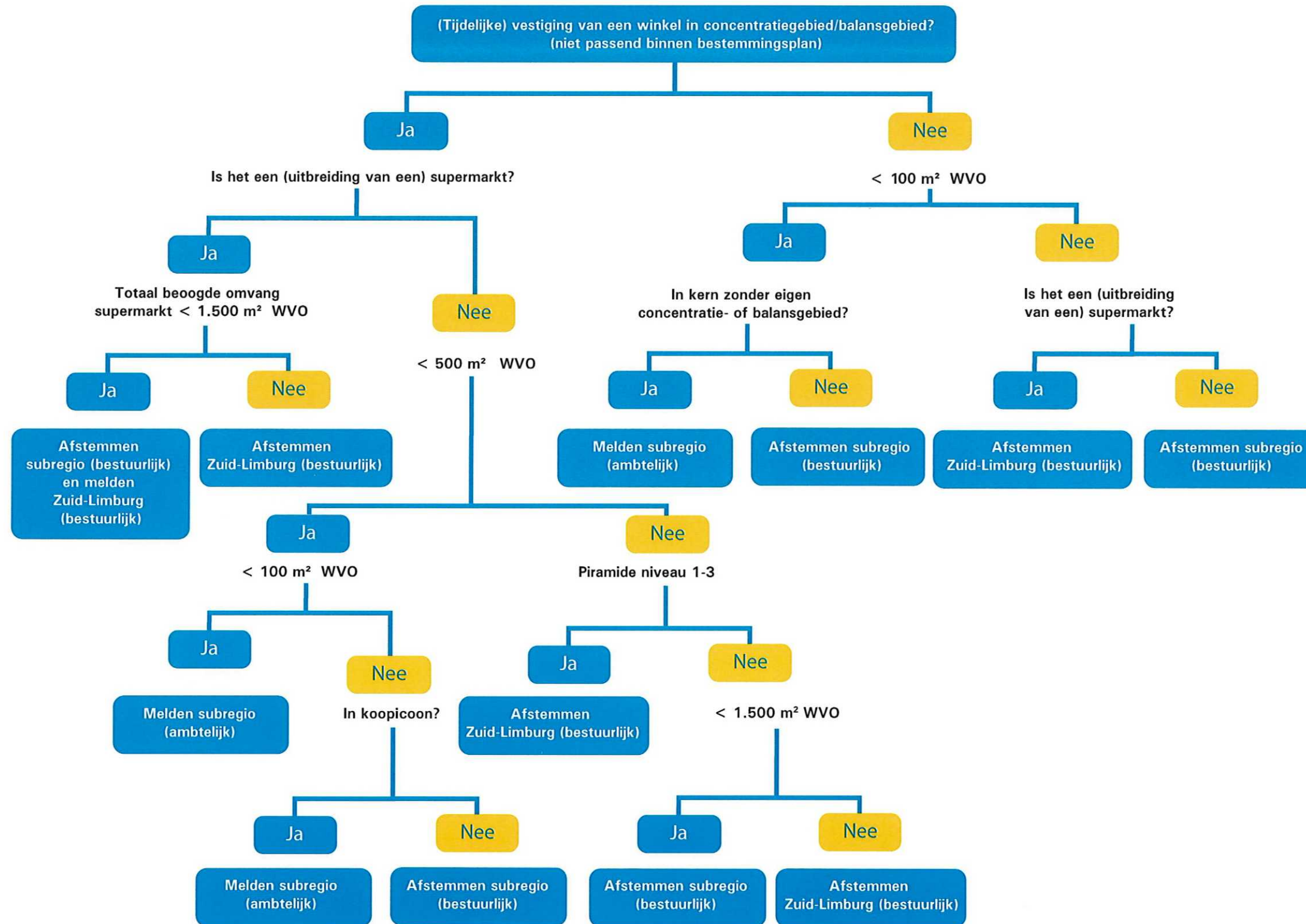
Kwalitatieve behoefte en/of effecten
Dit kan onder meer worden aangetoond door argumenten te noemen waarom het initiatief van meerwaarde is ten opzichte van het bestaande aanbod, de leefbaarheid, de hoofdstructuur en de consumentenverzorging (of waarom dit niet past). Indien het initiatief is gelegen in een transitiegebied, dient aangetoond te worden dat het initiatief niet gevestigd kan worden in een aangrenzend concentratie- of balansgebied en ook dat er geen negatief effect mag optreden op de hoofdwinkelstructuur.

Kwantitatieve behoefte en/of effecten
Vraag en aanbod in de huidige en toekomstige situatie worden tegen elkaar afgezet om een indicatie te geven van de marktruimte in m² vvo. Dit kan onder meer worden aangetoond via de methode van het distributieplanologisch onderzoek (DPO), conform landelijke afspraken (Notitie Omzetkenngetallen).

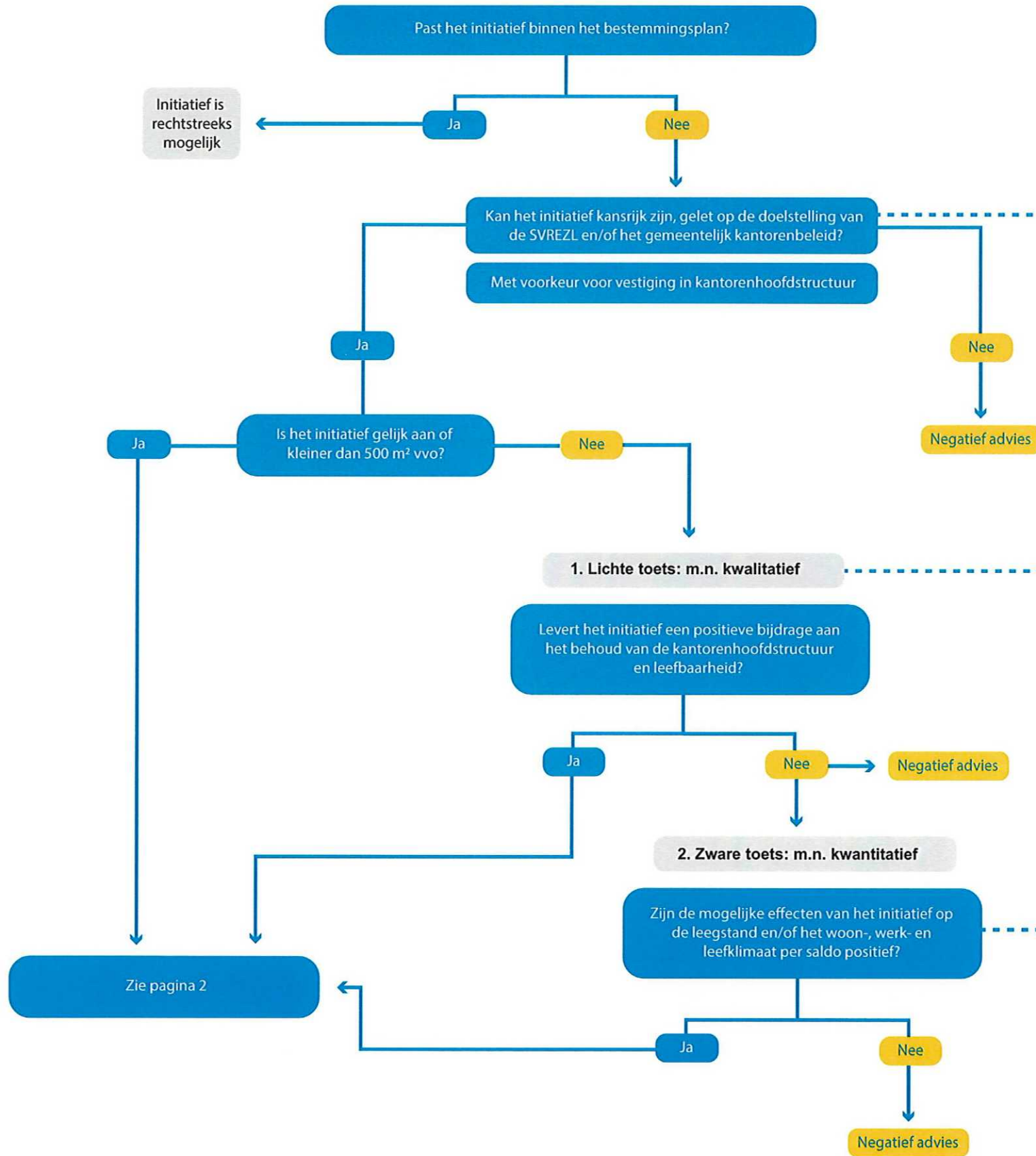
Toelichting:
Indien het initiatief een verdringend/nadelig effect heeft op de hoofdwinkelstructuur, dan is een positief advies enkel mogelijk als er moverende redenen zijn om het initiatief toch wenselijk te maken. Maar dan is er wel noodzaak tot compensatie. Hierbij dient de initiatiefnemer de (negatieve) gevolgen, die voortvloeien uit de kwalitatieve afweging, te voorkomen of te verminderen, teneinde ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Aanvullende maatregelen die hierbij getroffen kunnen worden, waar nodig in lijn met dynamisch voorraadbeheer, zijn:

- a) **Salderen:** voor iedere m² winkelvloeroppervlak erbij dient ook een m² winkelvloeroppervlak onttrokken te worden. Uitgangspunt is om te salderen met meters uit de feitelijke vastgoedmarkt uit dezelfde vastgoedcategorie.
- b) **Transformeren:** bij een verplaatsing van een initiatief kunnen compenserende maatregelen getroffen worden, die als doel hebben om de winkelstructuur op de achter te laten locatie te herstellen, behouden of versterken. Idealiter wordt de achter te laten locatie getransformeerd naar een passende niet-winkelfunctie.
- c) **Compenseren:** storting in een transitiefonds; een financiële bijdrage in het fonds. Deze bijdrage kan worden ingezet om een winkel, doorgaans buiten de hoofdwinkelstructuur, te veranderen in een andere functie (zoals bijvoorbeeld wonen).

Afstemming winkels



Procesboom kantoren



Toelichting:

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Kan het initiatief een bijdrage leveren aan de opgave van de SVREZL?

- Behoud van de leefbaarheid.
- Versterking van de hoofdstructuur.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap voor stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Daarbij kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Toelichting:

De kwalitatieve (meer)waarde van het initiatief dient onderbouwd te worden met een beschrijving van de mogelijke effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. Dit sluit aan op de ladder voor duurzame verstedelijking, die wordt toegepast bij grootschalige stedelijke ontwikkelingen.

Kwalitatieve behoefte en/of effecten

Dit kan onder meer worden aangetoond door argumenten te noemen waarom het initiatief van meerwaarde is ten opzichte van het bestaande aanbod, de leefbaarheid, de hoofdstructuur en de consumentenverzorging (of waarom dit niet past). Indien het initiatief is gelegen in een transitiegebied, dient aangetoond te worden dat het initiatief niet gevestigd kan worden in een aangrenzend concentratie- of balansgebied en ook dat er geen negatief effect mag optreden op de hoofdstructuur.

Kwantitatieve behoefte en/of effecten

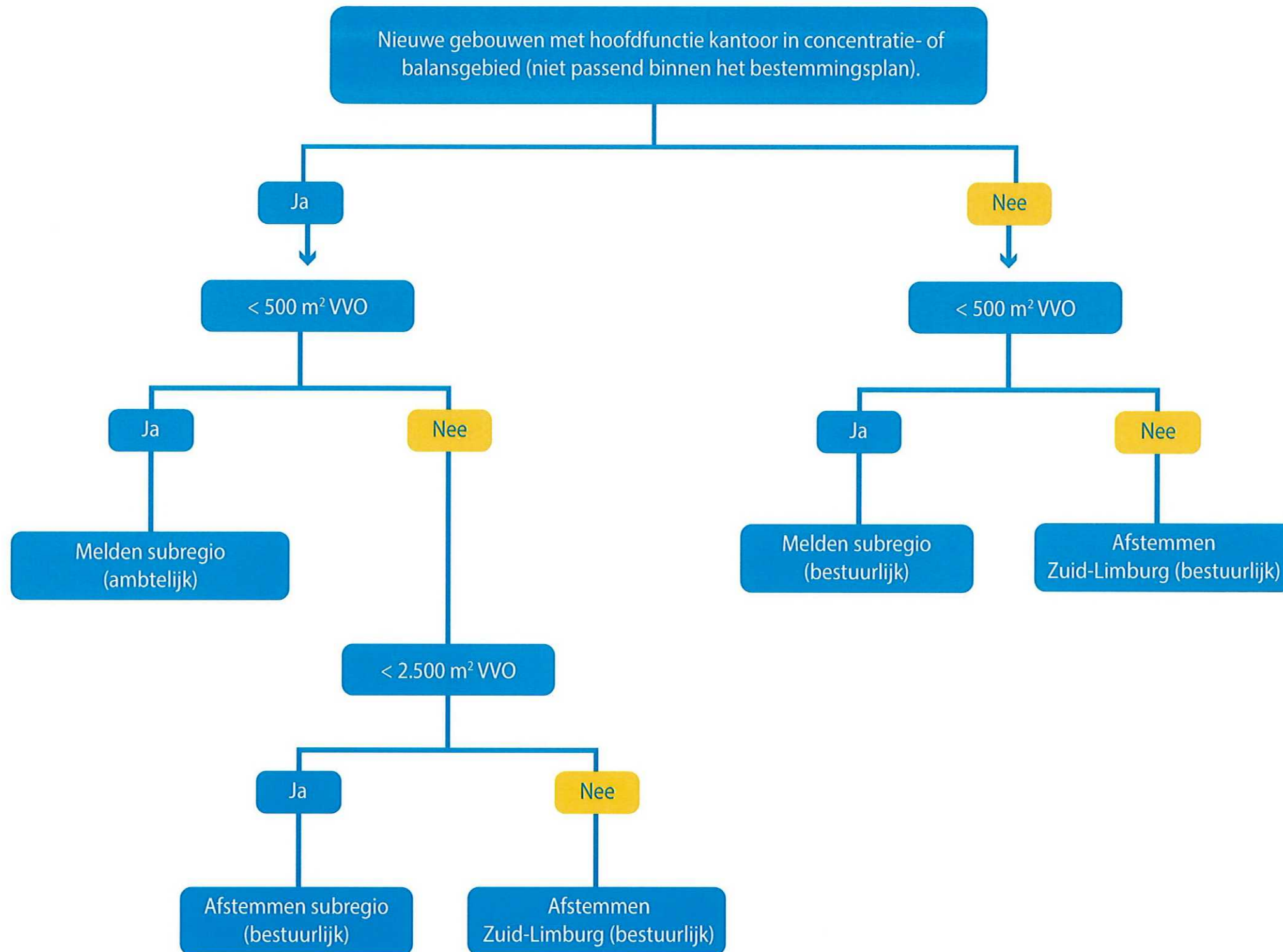
Vraag en aanbod in de huidige en toekomstige situatie worden tegen elkaar afgezet om een indicatie te geven van de marktruimte in m² vvo. Men moet aantonen, bij voorkeur door externe deskundige partij, dat er aantoonbare behoefte is voor het kantoreninitiatief en geen verdringing optreedt

Toelichting:

Indien het initiatief een verdringend/nadelig effect heeft op de hoofdstructuur, dan is een positief advies enkel mogelijk als er moverende redenen zijn om het initiatief toch wenselijk te maken. Maar dan is er wel noodzaak tot compensatie. Hierbij dient de initiatiefnemer de (negatieve) gevolgen, die voortvloeien uit de kwalitatieve afweging, te voorkomen of te verminderen, teneinde ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Aanvullende maatregelen die hierbij getroffen kunnen worden, waar nodig in lijn met dynamisch voorraadbeheer, zijn:

- Salderen:** voor iedere m² kantoor vloeroppervlak erbij dient ook een m² kantoor vloeroppervlak onttrokken te worden. Uitgangspunt is om te salderen met meters uit de feitelijke vastgoedmarkt uit dezelfde vastgoedcategorie.
- Transformeren:** bij een verplaatsing van een initiatief kunnen compenserende maatregelen getroffen worden, die als doel hebben om de kantorenhoofdstructuur op de achter te laten locatie te herstellen, behouden of versterken. Idealiter wordt de achter te laten locatie getransformeerd naar een passende niet kantoren functie.
- Compenseren:** storting in een transitiefonds; een financiële bijdrage in het fonds. Deze bijdrage kan worden ingezet om een kantoor, doorgaans buiten de hoofdstructuur, te veranderen in een andere functie (zoals bijvoorbeeld wonen).

Afstemming kantoren



Procesboom bedrijventerreinen

Toelichting:

Kan het initiatief een bijdrage leveren aan de opgave van de SVREZL?

- Versterking van de hoofdstructuur.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied).

Uitgangspunten SVREZL

- Behoud van harde plancapaciteit (alle typen plannen die in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen).
- Primaire inzet op herontwikkeling en uitbreiding bestaande bedrijventerreinen. Kan dat niet of onvoldoende, dan bij uitzondering 'greenfields' terreinen overwegen.
- Logistiek en productie op goed ontsloten (trimodale) locaties.
- Blijvende inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.
- Functiemenging of -wijziging alleen op stedelijke bedrijventerreinen.

- De provincie stelt in de Provinciale Omgevingsverordening Limburg kaders vast voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestigingsmogelijkheden van bedrijven. De maximale toegestane kavelgrootte voor nieuwe en toekomstige te (her)ontwikkelen kavels als bedrijventerrein en bedrijfsvestiging is hierin een belangrijk onderdeel. Voor het toestaan van ontwikkelingen buiten deze kaders wordt een provinciaal afwegingskader toegepast. Dit afwegingskader is door provincie na input van Zuid-Limburgse gemeenten vastgesteld.

Afstemming bedrijventerreinen

