

***“Zuid-Limburg kiest voor leefbaarheid en een gezond vestigingsklimaat”
met de StructuurVisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg
= de “SVREZL”***

Leeswijzer/kernpunten t.b.v. Raadsronde Maastricht 28 -11-2017

SVREZL, het document

Samenvatting = pagina 6

Deel 1	- Doel, nut en noodzaak	= pagina 12
	- Winkelmarkt	= pagina 18
	- kantorenmarkt	= pagina 30
	- en bedrijventerreinenmarkt	= pagina 38
	- Uitvoeringsafspraken	= pagina 46
	- Bijlage A: Winkelhiërarchie	= pagina 52
	- Bijlage B: Bespreekformat	= pagina 60
	- Bijlage C: Salderen	= pagina 62
	- Bijlage D: Definities	= pagina 68

Deel 2: = pagina 73

Kaarten/verbeeldingen

Met clusters/hoofdstructuren van winkelgebieden, kantoreengebieden en bedrijventerreinen.

Bij winkels en kantoren is dit verdeeld in concentratiegebieden (= groen) en balansgebieden (=geel).

De kaarten/verbeeldingen

met de hoofdstructuur in Maastricht

Kaarten Maastricht :	Winkels	= pagina 80 tot 86
	Kantoren	= pagina 145
	Bedrijventerreinen	= pagina 162 en 163

De hoofdstructuren in de SVREZL komen overeen met het huidige beleid in Maastricht

Zoals het detailhandelsbeleid (2016), de visie op de binnenstad (2015), en de bedrijventerreinenvisie (2013).

Naar aanleiding van zienswijzen hebben kleine kaartaanpassingen plaatsgevonden voor:

- Winkelcentra Amby, de Heeg, Brusselsepoort en Belfort
- Bedrijventerreinen Scharn en RandwyckZuid

Er zijn ook zienswijzen met verzoeken ingediend die niet zijn gehonoreerd.

In de SVREZL zijn bijvoorbeeld niet meegenomen:

- Uitbreiden van hoofdstructuur met Winkelcentrum Noorderbrug, Porseleinstraat en Avenue Ceramique
- Kleiner maken van balansgebied van de binnenstad
- Aanpassen branchering en invulling van Belvédère

SVREZL, het proces

Het schrijven en de procesbegeleiding

- Ambtelijke werkgroepen met Provincie als secretaris.
- Ambtelijke kerngroep t.b.v. proces en Provincie als secretaris
- Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (vertegenwoordiging 18 gemeenten en Provincie)
- Stec Groep als externe procesbegeleider, raadgever en schrijver

Bijeenkomsten voor raadsleden en stakeholders

- Subregionale bijeenkomsten (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg, Westelijke Mijnstreek)
- Op diverse momenten informatie gedeeld en opgehaald (najaar2016, voorjaar2017 en zomer2017)
- Input die onder andere geleverd is:
 - Het verzoek om meer uit te gaan van de leefbaarheid
 - 100 m2 uitzondering in kleine kernen i.p.v. 50 m2
 - Salderen en berekenen leegstand binnen subregio's i.p.v. Zuid-Limburg
 - In vroeg stadium conceptkaarten gedeeld tijdens bijeenkomsten

De ter inzage legging van het ontwerp SVREZL

Zie het document "Nota bij Reacties bij Ontwerp SVREZL"

- 62 zienswijzen ontvangen
- Circa 250 reacties hieruit gehaald.
- Vooral van supermarkketens en vertegenwoordigers van ondernemers
- Vooral over winkelmarkt, afbakening gebieden, winkelhiërarchie, de hoofdstructuur en het gebied daarbuiten (wat mag, wanneer herbestemmen en salderen).
- Deels ook ondersteunend aan de uitgangspunten van de SVREZL (bijvoorbeeld vanuit MKB Limburg)

Wijzigingen ontwerp-SVREZL:

In hoofdstuk 4 en 5 van de Nota bij Reacties staan alle wijzigingsvoorstellen gebundeld weergegeven.

- Het (marginaal) aanpassen van de afbakening van gebieden (op circa 20 van de 70 kaarten).
- In enkele gevallen een tekstwijziging ter verduidelijking.
- Besloten is om vast te houden aan de spelregels binnen de ontwerp-SVREZL.
- Door de reacties zijn de gezamenlijke opgave en beleidsafspraken inhoudelijk niet gewijzigd.

Voorbeelden:

Situaties waarin de afbakening is aangepast:

- afbakening die door een pand heen liep.
- eigendomsgrens die niet overeenkomt.
- geen logische verspringing van afbakening in de straat.

Tekstwijzigingen ter verduidelijking:

- een nadere uitleg over hoe de hoofdstructuur voor detailhandel tot stand is gekomen.
- voorbeelden opgenomen van 'kwalitatieve versterking'.
- toegevoegd dat er meerdere initiatieven betrokken kunnen zijn bij het salderen.

Ambtshalve wijzigingen:

- redactionele aanpassingen, (zoals tekstuele vergissingen die gecorrigeerd worden).
- marginale aanpassing van afbakeningen.
- tekstaanvullingen ter verduidelijking.

SVREZ, de achtergrond

Wat is SVREZL

- Een gezamenlijke toekomstvisie over de detailhandel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.
- Een visie waarmee een verandering van structuur en functies in de toekomst wordt aangekondigd, waarbij rechtszekerheid en voorzienbaarheid een rol spelen
- Een visie die voor overheden een bindende basis voor de uitvoering vastlegt.

Door wie opgesteld

- Door de 18 gemeenten in Zuid Limburg (in samenwerking met de Provincie Limburg).
“Voor en door gemeenten in overleg met stakeholders”

Waarom een SVREZL

- In Zuid-Limburg is of dreigt een kwantitatief overschot en een kwalitatieve mismatch (door ontwikkelingen zoals het internetwinkelen en robotisering en het ‘nieuwe werken’ die de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinmarkt de laatste jaren hebben veranderd en door lokale demografische veranderingen).
- Voorziet in de gevraagde uitwerking van het Provinciale Omgevingsplan Limburg2014 en conform de Bestuursafspraken Zuid-Limburg2016.

Doelen

- Economische structuur van Zuid-Limburg versterken.
- Verbeteren leefbaarheid, vestigingsklimaat en aanpak transformatieopgave.
- Het aanbod zo goed mogelijk afstemmen op de vraag.
- Voorkomen van ‘ongebreidelde groei’ van deze markten
- Voorkomen/beperken van ‘verspreide bewinkeling’ (winkels buiten de hoofdstructuur)
- Verdere aanpak van leegstand.
- Op subregionaal niveau komen tot gezonde frictieleegstand.
- Geen onderlinge concurrentie tussen gemeenten maar samenwerken.
- Duidelijkheid bieden met een uniform kader waarbinnen enige flexibiliteit mogelijk is
- Juridische voorzienbaarheid creëren (met op termijn, geen tot minder planschade, na drie jaar leegstand en bij effectueren herbestemming).

Beleidsuitgangspunten

- In beginsel de omvang van de planologische ruimte niet uitbreiden.
- Hoofdstructuur (en transitiegebied) vastgelegd op kaarten.
- Maatwerk bij gewenste initiatieven bespreken conform procesbomen.
- Salderen en ‘kwalitatieve versterking’.
- Uitvoeringsprogramma’s uitwerken.
- Jaarlijks monitoren
- Evaluatie na 3 jaar.

Hoe uitvoeren

- In beginsel via huidige ambtelijke werkgroepen en bestuurlijke regionale overleggen.
- Bij initiatieven handelen conform beleidsuitgangspunten.
- Uitwerken van uitgangspunten in uitvoeringsprogramma’s.
- Ervaring opdoen bij het behandelen van casuïstiek en vandaar uit kaders verder duiden.

Rol Provincie

- Er op toezien dat, via provinciale verordening, alle gemeenten in Zuid-Limburg handelen volgens de SVREZL.
- Er voor waken dat ongewenste concurrentie ontstaat met Midden en Noord-Limburg.

SVREZL, de hoofdpunten

Hoofdstructuur

- Gekozen voor toekomstbestendige locaties.
- In concentratiegebieden : kwalitatief én kwantitatief versterken.
- In balansgebieden : kwalitatief versterken.
- Voorbeelden kwalitatieve versterking: samenvoegen panden waardoor couranter winkelconcept ontstaat, toevoeging nieuwe onderscheidende winkelconcept en versterking functionele afbakening (zoals een andere entree) waardoor winkelgebied aantrekkelijker wordt.

Transitiegebieden

- Minder gewenste locaties
- Waar mogelijk 'de kraan dichtdraaien'/onbenutte capaciteit weg bestemmen.
- Voor zittende ondernemers geen gevolgen (deze worden gerespecteerd).
- Bij leegstand van minimaal 3 jaar kan herbestemming (bebouwd of onbebouwd) worden overwogen.
- Leegstand heeft hier minder negatieve neveneffecten dan in de hoofdstructuur.

Salderen

- Bij toevoegen van planologische ruimte, elders kansarme voorraad weghalen.
- Als leegstand binnen subregio >6% is
- 1 op 1 m²
- Geeft mogelijkheid om, ondanks strijd met bestemmingsplan, uit te breiden binnen de hoofdstructuur
- Administreren/monitoren
- Bij toevoeging in het concentratiegebied, in beginsel salderen binnen de subregio
- Bij toevoeging in een balansgebied, in beginsel salderen binnen het balansgebied
- Bij tijdelijke toevoeging is salderen niet aan de orde (wel effecten op hoofdstructuur in beeld brengen)
- Exacte uitvoering/toepassing wordt verfijnd aan de hand van ervaringen bij het behandelen van casuïstiek.
- Uitzonderingen: winkel <100m² in een kern zonder hoofdstructuur,
'icoon versterkende winkel' in koopicoon (Centrum Maastricht/Woonboulevard Heerlen)
kantoor < 500m² kantoor
uitbreiding bedrijf op bedrijventerrein <3000m².

Procesbomen

- Op juist schaalniveau maatwerk initiatieven bespreken bij strijd bestemmingsplan.
- Afhankelijk van ligging (in of buiten hoofdstructuur) en van schaalgrootte van initiatief:
melden / afstemmen,
ambtelijk / bestuurlijk ,
Zuid-Limburgs / subregionaal niveau

Uitvoeringsprogramma's uitwerken

- In 2018 op niveau van Zuid-limburg en van de subregio.
Op zuid-limburgs niveau:
 - Werkwijze overlegstructuur, wijze van monitoren, overwegen van adviescommissie.Op subregionaal niveau:
 - Per subregio prioriteren van locaties/gebieden in de aanpak, passend bij aandachtspunten subregio.
 - Informeren van raden en stakeholders bij uitwerking uitvoeringsprogramma's
 - Werkwijze overlegstructuur, afwegen welke instrumenten worden ingezet, bestemmingsplannen aanpassen, 'veegplannen' voorbereiden, wat doen met 'verborgen plancapaciteit', vergunningen na 26 weken kunnen intrekken, de uitvoeringspraktijk van het salderen verder ontwikkelen,

SVREZL, in de praktijk

Wat betekent de SVREZL voor 'de winkel op de hoek'?

- Gevestigd in aangewezen clusters/hoofdstructuur? = Geen gevolgen
- Gevestigd buiten aangewezen clusters en pand is in gebruik? = Geen gevolgen
- Gevestigd buiten aangewezen clusters en niet in gebruik? = Na 3 jaar mogelijk bestemming weg

Zet de SVREZL de markt op slot?

- Nee, met de SVREZL worden wel ontwikkelingen geïnitieerd op de juiste plek
- Flexibiliteit zit in de aanpak via de procesbomen

Wat betekent de SVREZL wanneer de markt (verder) aantrekt?

- Er vindt jaarlijks een monitoring plaats, over de voortgang en over de opgave
- Na 3 jaar vindt een evaluatie plaats over het functioneren van de SVREZL

Wat betekent de SVREZL in het kader van voorzienbaarheid in relatie tot planschade?

- Uitgangspunt in deze structuurvisie is dat buiten de concentratie- en balansgebieden sprake kan zijn van het voornemen tot 'wegbestemmen'. Denk bijvoorbeeld aan ongewenste bestemmingen buiten de hoofdstructuur waar sprake is van een structurele leegstand van minimaal drie jaar.
- Met de SVREZL wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Deze moet vervolgens geëffectueerd worden in een wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan. Het voornemen tot 'wegbestemmen' wordt beleidsmatig en publiekrechtelijk verankerd met de SVREZL en het bestemmingsplan.
- Planschade komt niet voor vergoeding in aanmerking als er sprake is van voorzienbaarheid. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert als uitgangspunt dat er sprake is van voorzienbaarheid indien bij het moment van aankoop de kans bestond dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Er is geen planschade, want partij had kunnen weten en heeft niet gehandeld. Dan is er sprake van passieve risico aanvaarding.