

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Documentnummer: B.17.1910

Landgraaf, 31 oktober 2017

ONDERWERP: Vaststelling Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid - Limburg (SVREZL).

Raadsvoorstelnummer: 81

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): R.J.M. Lucassen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: G.C.M. Claessen

Telefoonnummer: 045-5695379

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken

Behandeld in BenW d.d.: 7 november 2017

Behandeling in oordeelvormende raad d.d.: 30 november 2017

Behandeling in besluitvormende raad d.d.: 14 december 2017

Beleidsing Raad
d.d. 3.0. NOV. 2017 Par.
De raad leidt dit
agendapunt als
hamerstuk
in unaniem door naar
de raad van
14 december 2017.

1. Samenvatting

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid - Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen, opgesteld door de 18 gemeenten in Zuid - Limburg. De visie is gericht op het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de regio door het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. Ontwikkelingen zoals internetwinkelen, robotisering en outsourcing hebben de winkel- kantoren - en bedrijventerreinmarkt stevig veranderd en vragen om een gezamenlijke toekomstvisie. In deze structuurvisie zijn daarom enerzijds de locaties aangegeven waar de versterking gewenst is (kwalitatief en soms ook kwantitatief), met ook de beleidsuitgangspunten voor nieuwe initiatieven. Anderzijds is in deze structuurvisie opgenomen dat het overaanbod van winkel- kantoorruimtes in Zuid - Limburg op basis van deze visie wordt aangepakt. Een en ander wordt uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's. De ontwerp SVREZL heeft in 2017 te inzage gelegen bij de 18 gemeenten en daarop zijn zienswijzen ingediend. Deze gaan vooral over winkelmarkt, afbakening van gebieden, de hoofdstructuur, herbestemming en salderen. De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van deze reacties betreffen het aanpassen van de afbakening van enkele gebieden en tekstwijzigingen in de ontwerp SVREZL ter verduidelijking.

2. Waarom naar de raad

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is in december 2014 vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten, geformuleerd voor onder meer winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Vervolgens hebben de Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg in april 2016 de Bestuursovereenkomst Regionale Afspraken Zuid-Limburg ondertekend. Daarin is afgesproken om het (gezamenlijk ontwikkelde) omgevingsbeleid vast te leggen in een regionale structuurvisie en dit daarmee in het gemeentelijk beleid te verankeren. Hiermee wordt het omgevingsbeleid ook sturend voor de ontwikkelingen op lokaal niveau.

De gemeenten hebben vanaf juli 2016 de STEC Groep ingehuurd voor de procesbegeleiding en het opstellen van de structuurvisie. Eerder hebben de Colleges het 'Distributieplanologische onderzoek Zuid-Limburg' voor kennisgeving aangenomen, is op hoofdlijnen ingestemd met de 95%-kaarten en de winkelhiërarchie en is de ontwerp SVREZL ter inzage gelegd. Dit om zo de ingezette weg te continueren en te komen tot een Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

De afgelopen jaren is door de 18 gemeenten in Zuid-Limburg gewerkt aan het opstellen van de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg. Hierin wordt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen uitgewerkt. De ontwerp SVREZL heeft van 21 juli t/m 8 september 2017 in ontwerp ter inzage gelegen. Bij de 18 Zuid-Limburgse gemeenten zijn 62 reacties binnen gekomen (een aantal reacties is aan meerdere gemeenteraden gericht). Deze reacties zijn door de ambtelijke werkgroep voorzien van een antwoord en eventueel wijzigingsvoorstel. De zienswijzen en reacties zijn tijdens het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie van 9 oktober 2017 besproken en geaccordeerd. In de bijlage treft u de SVREZL en de 'nota reacties bij SVREZL' aan, waarin de reacties zijn beantwoord en de wijzigingen op het ontwerp zijn geduid.

De SVREZL is een structuurvisie voor en door gemeenten. Vaststelling is een bevoegdheid van de raad, in dit geval alle 18 raden in de regio Zuid-Limburg. Uw raad wordt nu gevraagd in te stemmen met de 'nota reacties bij SVREZL' en de SVREZL vast te stellen vanuit haar kaderstellende rol. Dit houdt in, dat na vaststelling de SVREZL wordt gepubliceerd. Daarmee is de SVREZL vastgesteld en van kracht.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het afgelopen jaar is, ter uitvoering van het POL, voor de onderwerpen winkels, kantoren en bedrijventerreinen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) opgesteld.

Dit ruimtelijke en programmatisch kader heeft tot doel om te komen tot een toekomstbestendige ruimtelijke structuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. In Zuid-Limburg is of dreigt een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken en vernieuwen van deze markten. Dit hangt deels samen met de veranderende wensen en eisen in hoe we willen werken en winkelen en met de demografische ontwikkelingen.

In deze structuurvisie zijn kaarten en beleidsuitgangspunten opgenomen zodat besluiten over de vestiging of uitbreidingsverzoeken van initiatiefnemers in Zuid-Limburg uniform worden beargumenteerd. Net als de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is deze Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg een belangrijke stap in de gemeentelijke samenwerking die moet leiden tot het realiseren van een hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat in onze regio.

4. Argumentatie en alternatieven

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 bestemmingsplan) worden daarvoor op het aangewezen schaalniveau besproken en afgewogen. Dit is in de structuurvisie aangegeven in de zogenoemde 'procesbomen'. Er wordt dan getoetst aan de kwalitatieve versterking van de structuur en aan de regels voor het salderen.

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.

Landgraaf heeft al lange tijd geleden beleid vastgesteld ten aanzien van de afgebakende kernwinkel- en aanloopgebieden. Een en ander is opgenomen in de Retailvisie Parkstad Limburg en nog eens nadrukkelijk herijkt in de Leegstandsvisie Commercieel Vastgoed Landgraaf, die in december 2016 door uw Raad is vastgesteld. De vigerende begrenzing van de winkel- en aanloopgebieden is dan ook op hoofdlijnen overgenomen in het kaartmateriaal behorende de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid – Limburg.

Salderen betekent dat bij het toevoegen van planologische ruimte elders bestaande 'kansarme' voorraad wordt weggehaald. Salderen vindt in principe plaats bij planologische toevoegingen in strijd met bestemmingsplan, waarbij voor iedere m² netto vloeroppervlak 'erbij' ook een m² vloeroppervlak onttrokken wordt. Het salderingsbeleid vormt een eerste uitwerking van het salderingsprincipe zoals dit is genoemd in het POL 2014. De uitvoeringspraktijk van het salderen zal aan de hand van cases de komende jaren verder ontwikkeld worden.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

Met de structuurvisie wordt een verandering in de toekomst aangekondigd. Zo ontstaat een zogenoemde 'voorzienbaarheid' om (indien mogelijk) bestemmingen op locaties gelegen buiten de hoofdstructuur weg te kunnen nemen. In de structuurvisie is namelijk ook 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 (2030) te komen tot een gewenste frictieleegstand van 6%.

Een belangrijk instrument hiervoor is het kunnen 'wegbestemmen' van winkel- en kantoorfuncties na een langdurige leegstand van 3 jaar. 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.

Afgesproken is dat de leegstand jaarlijks wordt gemonitord, samen met vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief tijdelijk gebruik. Na drie jaar is een evaluatie van het gehele beleid van de structuurvisie voorzien.

In 2011 heeft de Parkstadraad de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010–2020 (RSV PL) vastgesteld. In de periode najaar 2014 t/m voorjaar 2016 is door de Bestuurscommissie Economie & Toerisme een aantal stappen gezet ter voorbereiding van de actualisatie van deze visie, waarbij uiteindelijk gekozen is voor integratie van de uitgangspunten van Parkstad in de SVREZL. Een nadere bestudering van de inhoud van de RSV PL en de SVREZL heeft geleerd dat de relevante uitgangspunten in de RSV PL geborgd zijn in de SVREZL. Derhalve is het advies om na vaststelling van de SVREZL, de vigerende RSV PL in te trekken. Om stapeling van beleid en mogelijke tegenstrijdigheden in uitgangspunten (vanwege op onderdelen achterhaalde informatie in de RSV PL) te voorkomen, is intrekken van de RSV PL – na vaststelling van de SVREZL – aan te bevelen.

6. Communicatie

De totstandkoming van de SVREZL heeft in nauwe samenspraak plaatsgevonden met de Provincie Limburg, stakeholders, portefeuillehouders en ambtenaren in Zuid – Limburg. Het proces is begeleid door STEC.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

De SVREZL heeft geen directe financiële gevolgen. Bij de uitwerking van de uitvoeringsprogramma's kunnen keuzes gemaakt worden met mogelijk financiële consequenties. Deze worden dan op gemeentelijk niveau inzichtelijk gemaakt en voorgelegd aan het college en/of raad.

Participatie tot heden

Tijdens het proces is de participatie als volgt vormgegeven:

- Meerdere ambtelijke bijeenkomsten op Zuid-Limburs en op subregionaal niveau.
- Meerdere bestuurlijke overleggen zoals het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, het portefeuillehouder overleg Zuid-Limburg en portefeuillehouders overleggen op subregionaal niveau.
- Drie bijeenkomsten voor raadsleden per subregio (najaar 2016, voorjaar en zomer 2017).
- Drie bijeenkomsten voor stakeholders per subregio (najaar 2016, voorjaar en zomer 2017).
- Inspraakprocedure.

De input uit de bijeenkomsten zijn verwerkt in de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. De zienswijzen c.q. reacties uit de ter inzage legging zijn beantwoord en de daarbij behorende wijzigingsvoorstellen zijn verwerkt in de 'nota reacties bij ontwerp SVREZL' en in de SVREZL.

8. Het voorstel

- De 'nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' vast te stellen.
- De ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen.
- Na vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 in te trekken.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

- De 'nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' vast te stellen.
- De ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

b. Onderliggende stukken

Geen.

Besluit

- De 'nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' vast te stellen.
 - De ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg gewijzigd vast te stellen.

Raadsvoorstelnummer:

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid – Limburg.

- Na vaststelling van de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 14 december 2017.

De griffier,



De voorzitter,

