

Verslag Bestuurlijk Overleg Ruimtelijk Economische thema's (SVREZL 2017)

Aanwezig:

Dhr. M – voorzitter
Mevr. W (gem. Stein)
Mevr. VB(gemeente Beek)
Dhr. DB(gemeente Heerlen)
Mevr. H (gem. Maastricht)
Dhr. H (gemeente Simpelveld), vervanging dhr. S
Dhr. VdB (gemeente Beekdaelen)

Mevr. vO (gemeente Maastricht) - voorzitter Kerngroep SVREZL-
Dhr. C (Provincie Limburg) – secretaris BORE

Afwezig:

Dhr. J (gemeente Eijsden-Margraten)
Dhr. K (gemeente Vaals)
Dhr. S (gemeente Kerkrade)
Mevr. R (provincie Limburg)
Mevr. P (gemeente Sittard-Geleen) - voorzitter ambtelijke werkgroep SVREZL en lid Kerngroep SVREZL
Dhr. KvN (Stadsregio Parkstad) – lid Kerngroep SVREZL

Datum: maandag 30 augustus 2021

Tijd: 16.00 – 17.15 uur

Locatie: Video-meeting via Teams

Agenda:

1. Opening en mededelingen

- ❖ Dhr. H is aanwezig ter vervanging van dhr. S.
- ❖ Gezien belang van de casus voor (Zuid-)Limburg wordt betreurd dat gedeputeerde R niet in de gelegenheid was deel te nemen aan dit overleg.

2. Verslag 9 juni 2021 definitief vastgesteld

3. Casus Maastricht

In Maastricht is op de locatie Wilhelminasingel 39 een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om een uitbreiding van een bestaand historisch kantoorpand met ca. 4.500 m² mogelijk te maken door een aangrenzende (voormalige) bioscooplocatie te integreren ten behoeve van een nieuw hoofdkantoor voor DSM. Voor uitgebreide casustoelichting zie bijgevoegde SVREZL-format (bijlage A).

De gevoeligheid zit bij deze casus niet bij de nieuwvestiging van DSM, maar bij het “achterlaten” van hun huidige vestiging. Of zoals wethouder DB van Heerlen het verwoordde: “Heerlen en Parkstad zijn ontstemd over het besluit van DSM en de wijze waarop DSM tot dat besluit is gekomen. Het vertrek uit de Mijnstreek zonder Heerlen zelfs de kans te geven een propositie te doen, wordt ervaren als een klap in het gezicht van de regio waar DSM groot is geworden. Dat de gemeente Maastricht, Heerlen niet heeft ingelicht en/of bij DSM heeft gepleit voor het betrekken van Heerlen is voor gemeente Heerlen onbegrijpelijk”.

In relatie tot de SVREZL is voor deze casus relevant, dat is vastgelegd welke mogelijkheden er zijn/blijven om nieuwe toevoegingen onder voorwaarden toe te staan die de ruimtelijk-economische hoofdstructuur versterken. Die voorwaarden zijn dat het slechts in bepaalde gebieden kan en eventueel - bij te hoge leegstand - er saldering aan de orde is met bestaande of bestemde kantoorimeters.

In de methodiek van de SVREZL is dit zo uitgewerkt dat die nieuwe activiteit of uitbreiding iets toevoegt aan het betreffende gebied en dat als leegstandeffecten te groot zouden zijn in de betreffende subregio, er gesaldeerd moet worden op subregionaal niveau.

Dat betekent in de letter van de SVREZL dat gekeken moet worden of het een:

- kantorenplan betreft dat in een concentratiegebied ligt;
- het meters betreft van een gebouw waarvan op voorhand duidelijk is dat ze zijn of worden ingevuld;
- er indien het leegstandspercentage het niveau van 6% te boven gaat, er sprake is van een salderingsplicht op subregionaal niveau, die in de tijd niet 1-op-1 parallel hoeft te lopen.

Op basis van bovenstaande en de gegevens die de gemeente Maastricht in het format heeft aangereikt (leegstand <6%), is conform de regelmethode sprake van een casus die positief te beoordelen is.

Hoewel naar de letter van de SVREZL er geen sprake kan zijn van compensatie voor leegstand over de grenzen van de subregio heen, is het ook niet in de geest van de SVREZL om subregio-overschrijdend problemen te veroorzaken. Nu dit wel het geval is door de aangekondigde verplaatsing van DSM, waar via een kwalitatieve toevoeging en invulling (deels) leegstaand functiecomplex in Maastricht er een additioneel leegstandsprobleem lijkt op te treden in Heerlen, werd zo het dilemma duidelijk over wel/geen besluit mogelijk in relatie tot de totale regionale impact. Want naast op termijn nieuwe leegstand in Heerlen, is er door afbouw van fysieke kantoorwerkplekken van DSM ook al jaren sprake van leegstand in Sittard.

De bezwaren die naar voren werden gebracht door Heerlen/Parkstad en de teleurstelling over de wijze waarop door DSM tot dat besluit is gekomen, werden gedeeld door de BORE-leden. En leidde tevens tot een discussie hoe alle betrokken partijen in gezamenlijkheid de effecten elders (leegstand) kunnen verminderen. Dit leidde uiteindelijk tot een stemming in het BORE om in meerderheid tot onderstaand besluit te komen, waarbij de leden vanuit Parkstad aangaven zich wel bij de voorwaarden aan te sluiten, maar niet te kunnen instemmen met het positieve advies.

Besluit BORE:

Overwegende dat het een unieke, de huidige reikwijdte van de SVREZL overschrijdende casus is, zonder subregionale consequenties binnen Maastricht-Heuvelland, maar wel met effecten op kantorenlocaties in Parkstad en de Westelijke Mijnstreek, adviseert het BORE positief over de bestemmingsplanwijziging/kantoortoevoeging van de gemeente Maastricht onder de voorwaarden dat:

- een herijking van het kantorenbeleid in Zuid-Limburg wordt meegenomen in de lopende evaluatie van de SVREZL;
- dat alle betrokken partijen meewerken aan alternatieven voor de achterblijvende DSM-locaties, ook vanuit de gedachte van maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- en alle direct betrokken bestuurlijke organisaties (lees de 3 stedelijke gemeenten en provincie) in gezamenlijkheid het gesprek aangaan met DSM, of rechtsopvolgers, over herbestemmingsmogelijkheden van hun leegstaand vastgoed in de andere kantoreengebieden van Zuid-Limburg.

Aanvullend is er de afspraak dat, wanneer het advies conform BORE-protocol namens de voorzitter aan de gemeente Maastricht is uitgebracht, dit zal worden gecommuniceerd vanuit de gemeente Maastricht, in afstemming met de gemeente Heerlen.

4. Evaluatie SVREZL

Bespreking concept eindrapport Ecorys wordt doorgeschoven naar een volgende BORE-meeting. In de tussentijd is een extra werkgroepoverleg ingelast op 23 september om een ambtelijk advies tijdig voor te bereiden.

5. Rondvraag

Van de rondvraag werd geen gebruik gemaakt.

Volgende vergadering: 20 oktober 2021 (12.30 uur Stadhuis Sittard, dan wel digitaal)

Bijlagen:

- A. SVREZL-format Relocatie DSM-hoofdkantoor: Wilhelminasingel 39, Maastricht
- B. Casuslijst per 30 augustus 2021