



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL)

Beslispunt(en)

1. De nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vast te stellen
2. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vaststellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

Aanleiding

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 SVRZEL heeft van 21 juli t/m 8 september 2017 (in gemeente Schinnen van 13 september t/m 10 oktober) 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. De 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.

Context c.q. Kader

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.

Gewenste situatie / Toelichting op SVREZL

Vorig jaar zijn er regionale afspraken gemaakt over het terugdringen van woningbouwplannen. In navolging daarvan gaat de SVREZL over het terugbrengen van het overschot aan vastgoedvoorraad van de winkel- kantoren- en bedrijventerreinenmarkt. Waarbij ook hier sprake is van een zorgvuldig gezamenlijk proces. Kernpunten zijn vastgesteld en basisafspraken zijn gemaakt om elke gemeente een eigen verantwoordelijkheid te laten nemen in deze gezamenlijke opgave en om te kunnen sturen op de transformatieopgave die daarvoor nodig is. De afspraken moeten toezien en bijdragen aan een goede balans tussen kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.

De vijf kernpunten

1. De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering, denk aan een lokale uitwerking in het bestemmingsplan. De hoofdstructuur wordt inzichtelijk gemaakt en handelingskaders en procesbomen worden geformuleerd waarbinnen gemeenten opereren. Het biedt het handvat voor ontwikkeling van nieuwe instrumenten voor de uitvoering via de nog uit te werken uitvoeringsprogramma's.
2. De opgave gaat over behoud van leefbaarheid en versterking van hoofdstructuren, het verdunnen van vastgoedvoorraad daar waar sprake is van overschot, het stap voor stap terugdringen van ongewenste planvoorraad, het faciliteren van kwalitatieve toevoeging in de hoofdstructuur die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en bij herbestemming (bebouwd of onbebouwd) bijdragen aan verbetering van gebruik en functionaliteit.
3. In de SVREZL staat de versterking van de hoofdstructuur van de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt centraal. Onderliggend doel is verbetering van leefbaarheid en het vestigingsklimaat en aanpak van de transformatieopgave. De economische en demografische situatie vraagt om een omslag in denken en handelen waarin de focus ligt op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking daarvan.
4. De SVREZL sluit aan bij het POL2014. De 18 Zuid-Limburgse Colleges van B&W en GS van de Provincie Limburg hebben besloten om te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op de thema's winkels, bedrijventerreinen en kantoren.
5. Rechtszekerheid bieden is van belang voor ondernemers en burgers zodat men weet 'wat kan waar'. De structuurvisie vormt de basis voor een voorzienbaarheid. Tegelijkertijd willen we voldoende flexibiliteit bieden om strategische projecten binnen Zuid-Limburg te kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe initiatieven om zo de gewenste transformatie, maar ook nieuw ondernemerschap, mogelijk te maken.

Een gezamenlijke opgave

De SVREZL gaat over het behouden van leefbaarheid, het terugbrengen van het overschot aan de bestaande vastgoedvoorraad, het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen en herbestemmingen. De kern daarvan is het verbeteren (behouden) van de leefbaarheid (voorzieningenniveau) en het vestigingsklimaat met de daarvoor benodigde versterking van de winkel-, kantoren- en

bedrijventerreinenmarkt. Waarbij gekeken wordt naar hoe om te gaan met het kwantitatieve overschot in deze markten en op welke wijze, ondanks dit overschot, een belangrijk economisch initiatief gefaciliteerd kan worden.

Vraag en aanbod van vastgoed

In Zuid-Limburg is een overmaat aan ruimte voor winkels en kantoren aanwezig. Voor bedrijven-terreinen speelt dit in mindere mate. 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, zodat de voorraad kan worden aangepast aan de wensen van de toekomst. Bij winkels spelen vooral ontwikkelingen als het internetwinkelen, maar ook 'blurring' (winkelconcepten vermengd met andere functies, zoals horeca en leisure, etc.) een belangrijke rol hierin. Bij kantoren moet gedacht worden aan 'het nieuwe werken' en de behoefte aan kleinere eenheden en een andere inrichting. Dit heeft op dit moment op sommige locaties een hoge leegstand als gevolg. De mate van de leegstand en de vraag-aanbodverhouding verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt overal in Zuid-Limburg. De 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 in de beschreven thema's van ruimtelijke economie, de kwaliteit van deze gebieden en het toekomstperspectief voor ondernemers. Dit betekent niet dat daarmee de leegstand zal worden opgelost. Wel zal de leegstand zoveel mogelijk ontstaan buiten de toekomstbestendige locaties, waar de neveneffecten zo min mogelijk 'kwaad' doen.

De hoofdstructuur

De aangewezen toekomstbestendige 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. Hierbij valt te denken aan het samenvoegen van panden waardoor een couranter winkelconcept ontstaat, de toevoeging van nieuwe onderscheidende winkelconcept en versterking van functionele afbakeningen van een winkel (zoals een andere entree) waardoor het winkelgebied aantrekkelijker wordt.

Op de kaarten zijn de concentratiegebieden groen en de balansgebieden geel.

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 detailhandelsstructuur. 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 wordt transitiegebied genoemd. 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. Er wordt per subregio een uitwerking gemaakt van prioritering van locaties (uitvoeringsprogramma). Het kan hierbij gaan om actieve én passieve sturing.

De winkelhiërarchie, kantorenlocaties en de bedrijventerreinen in beeld

Voor de winkels is er een winkelhiërarchie opgenomen met verschillende type centra. Daarin zijn 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". Er zijn perifere thematische en niet- thematische winkelgebieden met bovenregionale functie (Rodaboulevard) en met een bovenlokale functie zoals A2 Gronsveld, Belvedere, Gardenz, Makado en Sportzone Sittard. Verder zijn er diverse stadsdeelcentra's, boodschappencentra, toeristische centra en wijk- en buurtwinkelcentra aangewezen. Allen zijn ingetekend op de kaarten als concentratie- en/of als balansgebied.

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 hoofdstructuur voor bedrijventerreinen vormen. Voor de bedrijventerreinen geldt dat 'zachte plannen', die nog niet planologisch zijn geregeld, (vooralsnog) niet gerealiseerd worden.

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 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.

Salderen betekent dat bij het toevoegen van planologische ruimte elders bestaande 'kansarme' voorraad wordt weggehaald. Er kan sprake zijn van salderen als in die subregio de frictieleegstand van dat marktsegment hoger is dan 6% (dit is een leegstand die als een gezonde leegstand wordt ervaren zodat er voldoende keuzevrijheid is voor ondernemers om tussen locaties te kiezen). 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. Verbijzonderingen op de regels van salderen zijn van kracht op nieuw vestigingen specifiek passend in de koopiconen, winkels kleiner dan 100 m² ten behoeve van de leefbaarheid in een kern zonder een eigen hoofdstructuur, op kantoren kleiner dan 500 m² en bij een uitbreiding van maximaal 3000 m² bedrijventerrein bij groei van een bedrijf. Het salderingsbeleid vormt een eerste uitwerking van het salderingsprincipe zoals dit is genoemd in het POL2014. De uitvoeringspraktijk van het salderen zal aan de hand van cases de komende jaren verder ontwikkeld worden. Afgesproken is dat de leegstand jaarlijks gemonitord wordt, 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.

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, 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.

Uitvoeringsprogramma's

De SVREZL legt de basis en is de voorbereiding op de uitvoeringsprogramma's op regionaal en subregionaal niveau (Maastricht&Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek). De uitwerking vindt plaats onder andere in de vorm van bestemmingsplannen aanpassen aan de structuurvisie en over hoe het proces praktisch georganiseerd wordt. Afhankelijk van de situatie van de marktsegmenten zullen per subregio in een uitvoeringsprogramma afspraken worden gemaakt over het toepassen van instrumenten. Waarbij per subregio sprake is van een nadere uitwerking en prioritering passend bij de specifieke aandachtspunten van de subregio en binnen de uitgangspunten van de SVREZL. Dit om bijvoorbeeld sneller tot een gezonde frictieleegstand te komen. Een stappenplan om te komen tot deze uitvoeringsprogramma's wordt per subregio voorbereid.

Monitoring

De structuurvisie verankert de transformatieopgave met het jaarlijks monitoren van vraag en aanbod in alle drie de segmenten. De Provincie organiseert deze monitoring, waarvoor ook de gemeenten input moeten leveren.

Vaststellen en toepassen

De SVREZL wordt door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in een 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.

Rol van de Provincie Limburg

Belangrijk is dat de afspraken in de SVREZL door de provincie Limburg worden verankerd en dat de provincie ook toeziet op de relatie tussen deze regionale structuurvisie en de andere (sub)regio's in Midden- en Noord-Limburg. Van de Provincie Limburg wordt verwacht dat zij met haar publiekrechtelijke bevoegdheden erop toe ziet, dat alle gemeenten in Zuid-Limburg handelen volgens de uitgangspunten en afspraken in de SVREZL. Daarnaast moet ervoor worden gewaakt, dat er ongewenste concurrentie ontstaat met gemeenten in andere (sub)regio's in Midden- en Noord-Limburg.

Evaluatie

Drie jaar na vaststelling van de SVREZL is een tussentijdse evaluatie van het beleid voorzien. Afhankelijk van een analyse van de marktomstandigheden, ontwikkeling van leegstandscijfers (in en buiten de hoofdstructuur) en praktijkervaringen met saldering van nieuwe initiatieven, zullen gemeenten in gezamenlijk overleg bepalen of een wijziging van de doelen en instrumenten uit deze structuurvisie aan de orde is. Het kan gaan om een aanpassing op niveau van de subregio of op niveau van Zuid-Limburg als geheel.

Betekenis voor Eijsden-Margraten

De SVREZL heeft geen gevolgen voor de bestaande detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. Bestaande winkels en bedrijven en kantoren kunnen gewoon op hun huidige locaties door blijven functioneren. De SVREZL is met name bepalend voor nieuwe ontwikkelingen en kan mogelijke gevolgen hebben bij langdurige leegstand (> 3 jaar).

Wat betreft detailhandel blijft het toevoegen van een detailhandelsbestemmingen (bijvoorbeeld voor een bakkerij) in de kernen die geen concentratie of balansgebied (detailhandelshoofdstructuur) hebben tot 100 m² mogelijk. Dit is gedaan ten behoeve van de leefbaarheid.

Wat betreft kantoren is zoals aangegeven een uitbreiding van 500m² mogelijk en voor bedrijventerreinen geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 3000 m² zonder dat er gesaldeerd hoeft te worden.

- Burgemeester Ronckersplein Margraten

In de commissie vergadering van de raadscommissie Fysiek en Economie d.d. 6 september 2017 is de vraag gesteld waarom het Burgemeester Ronckersplein niet in de detailhandelshoofdstructuur als balansgebied is opgenomen, net zoals het Amerikaplein in Margraten. Op het Burgemeester Ronckersplein in Margraten zijn 3 winkels (schoenenwinkel, slijterij en woninginrichting) verspreid gelegen. Op grond van de gebruikte criteria worden verspreid liggende winkels niet kansrijk geacht in die zin dat deze onderdeel uit maken van de toekomstgerichte detailhandelshoofdstructuur. Het niet opnemen van het Burgemeester Ronckersplein in de detailhandelshoofdstructuur betekent niet dat er vanaf nu niks meer mogelijk is aan detailhandel aan dit plein.

Allereerst als één van de bestaande winkels er mee ophoudt zal pas na 3 jaar leegstand het eventueel er afhalen van de detailhandelsbestemming aan de orde zijn. Wordt er bijvoorbeeld na 1 of 2 jaar leegstand een nieuwe winkel invulling gevonden dan kan de nieuwe eigenaar gewoon gebruik blijven maken van de aanwezige detailhandelsbestemming (dorpsvoorziening geconcentreerd).

Vervolgens op het Burgemeester Ronckersplein hebben meerdere panden de bestemming Dorpsvoorzieningen geconcentreerd waarbinnen detailhandel is toegestaan. Bijvoorbeeld waar de snackbar c.q. cafetaria en de pizzeria in gevestigd zijn. Gaan deze weg dan is op grond van de vigerende bestemming een invulling met detailhandel toegestaan.

In de kader van de nog op te stellen subregionale uitvoeringsprogramma's zal gekeken worden in hoeverre het instrument van zogenaamde "veegplannen" (= bestemmingsplannen) kunnen worden ingezet om de detailhandelsvoorraad te verkleinen. Dit bijvoorbeeld door niet gebruikte

detailhandelsbestemming uit bestemmingen te halen waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. Vooral nog is dit niet aan de orde.

Met de uitvoeringsprogramma's zal pas gestart worden na vaststelling van de SVREZL en hier zal ook een prioritering in tijd en belangrijkheid, en welk instrument het beste gebruik kan worden, in aangebracht worden. Pas als de uitvoeringsprogramma zijn vastgesteld is eventueel een veegplan (bestemmingsplan) aan de orde. En dan is het aan de gemeenteraad om zo'n bestemmingplan vast te stellen.

Zoals aangegeven is over drie jaar een eerste evaluatie van de SVREZL voorzien. Hierbij zal ook aan de orde komen of de gekozen afbakening van de detailhandelshoofdstructuur de juiste is gebleken of dat op onderdelen aanpassingen noodzakelijk zijn waaronder het alsnog toevoegen van het Burgemeester Ronckersplein in Margraten aan deze structuur als balansgebied.

- specifieke zienswijzen Eijsden-Margraten

Tegen het ontwerp van de SVREZL is een tweetal zienswijzen ingebracht die specifiek gingen over de detailhandel in Eijsden-Margraten. Dit betreft de zienswijze van Wijkerveste over het A2 Retailpark in Gronsveld en de Plus supermarkt in Margraten over de afbakening van het Amerikaplein als balansgebied.

Door Wyckerveste wordt in de zienswijze naar voren gebracht dat er afspraken zouden zijn gemaakt inhoudende dat de winkelmeters die aan de Kampweg zijn onttrokken aan de voorraad elders, mogelijks deels aan het A2 Retailpark in Gronsveld, worden toegevoegd.

De detailhandel in het A2 Retailpark Gronsveld is volledig gerealiseerd en ingevuld. Er zijn bij de verplaatsing van een Aldi supermarkt van de Kampweg naar het A2 Retailpark geen afspraken gemaakt over het toevoegen van de onttrokken winkelmeters op het A2 Retailpark of op een locatie elders. Per brief (14-01-2016) is duidelijk aangegeven dat in het licht van het POL-2014 de gemeente de kans gering acht dat de realisatie van detailhandel in de omvang van de onttrokken winkelmeters mogelijk zijn. Het vergroten van het balansgebied A2 Retailpark Gronsveld of het vergroten van een ander concentratie- of balansgebied is derhalve niet aan de orde.

Door de PLUS supermarkt wordt in de zienswijze naar voren gebracht dat de afbakening van het balansgebied in Margraten niet correct is.

Naar aanleiding van de zienswijze is nog eens kritisch gekeken naar de afbakening van het balansgebied Amerikaplein Margraten. Onderkend wordt dat de supermarkt ter plaatse een wezenlijk onderdeel maakt van het balansgebied Amerikaplein en daarmee belangrijk is voor de kwaliteit en vitaliteit van Margraten. In dat licht bezien wordt een beperkte uitbreiding van het balansgebied niet onredelijk geacht. Hierdoor kan een kwalitatieve invulling met een supermarkt van moderne omvang in het balansgebied Amerikaplein Margraten blijven plaatsvinden.

Argumenten

1. Instemmen met 'nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De SVREZL is de afgelopen jaren opgesteld in samenwerking tussen gemeenten en provincie en in afstemming met raden en andere stakeholders door middel van informatiebijeenkomsten. Dit proces heeft geleid tot een ontwerp SVREZL die in juli 2017 door alle 18 Zuid-Limburgse colleges is vastgesteld. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen en stakeholders is gevraagd om een reactie. Deze reacties, de beantwoording daarvan en de wijzigingen op het ontwerp, waartoe deze geleid hebben, zijn weergegeven in de 'nota reacties bij ontwerp SVREZL'. Deze nota is in overleg met het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie tot stand gekomen.

De ingediende reacties gaan vooral over de winkelmarkt waarvan het merendeel vraagt om een nadere uitleg en in enkele gevallen om een verduidelijking van de teksten. Het betreft voornamelijk reacties die gaan over de afbakening van gebieden, de hoofdstructuur, het herbestemmen en het salderen. Twee zienswijzen gaan zoals bovengenoemd in het voorstel specifiek over Eijsden-Margraten.

Besloten is om vast te houden aan de spelregels binnen de ontwerp SVREZL die gelden voor de hele regio Zuid-Limburg. Door de reacties zijn de gezamenlijke opgave en de beleidsafspraken inhoudelijk dan ook niet gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de reacties betreffen het (marginaal) aanpassen van de afbakening van enkele gebieden en enige tekstwijzigingen in de ontwerp SVREZL ter verduidelijking van de beleidsafspraken. Denk hierbij aan een nadere uitleg over hoe de hoofdstructuur voor detailhandel tot stand is gekomen en het opnemen van voorbeelden van 'kwalitatieve versterking'. Zie de bijgevoegde 'nota reacties bij ontwerp SVREZL' met daarin de beantwoording van de zienswijzen met in hoofdstuk 5 de wijzigingsvoorstellen voor in de SVREZL.

2. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie vaststellen

De SVREZL wil voor nu en in de toekomst de regio Zuid-Limburg met deze Structuurvisie een kwalitatief hoogwaardig leef- werk en vestigingsklimaat bieden en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken. Dit omdat er in Zuid-Limburg een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. De structuurvisie gaat daarom stap voor stap de ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur terugdringen in winkels en kantoren. Dit met als doel om op subregionaal niveau te komen tot een gezonde frictieleegstand.

De SVREZL stelt dat toevoegingen van m2 kunnen plaatsvinden binnen de hoofdstructuur bij een kwalitatieve versterking (in principe conform kader structuurvisie, salderingsbeleid en procesbomen). Om dit te bereiken is de hoofdstructuur in beeld gebracht en zijn handelingskaders en procesbomen geformuleerd waarbinnen gemeenten opereren. Hierdoor wordt een overschot op deze markten voorkomen en wordt een ongezonde onderlinge concurrentie binnen de regio tegengegaan.

De SVREZL biedt het handvat voor ontwikkeling van nieuwe instrumenten voor de uitvoering (via de nog uit te werken uitvoeringsprogramma's). Per subregio komt een nadere uitwerking en prioritering die past bij de specifieke aandachtspunten van de subregio en binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Dit ten gunste van de leefbaarheid en een verdere aanpak van de leegstand.

De SVREZL geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is flexibel in te kunnen spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraagkant. Om deze reden verankert de structuurvisie de transformatieopgave met het jaarlijks monitoren van de vraag en het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Drie jaar na vaststelling is een tussentijdse evaluatie van het beleid voorzien. Afhankelijk van de marktomstandigheden, ontwikkeling leegstandscijfers en praktijkervaring met salderen zullen gemeenten in gezamenlijk overleg dan bepalen of een wijziging van de doelen en instrumenten uit de SVREZL nodig is.

Alternatieven

1. Instemmen met 'nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg'

Alternatief zou kunnen zijn de nota reacties niet vast te stellen.

Dat zou betekenen dat niet tegemoet gekomen wordt aan de inzet die verschillende partijen en belanghebbenden hebben gegeven. Een inzet die geleid heeft tot de verzamelde reacties en het beantwoorden van de reacties. Het gevolg zou zijn minder draagvlak bij gemeenten, waarmee sinds vaststelling van het POL in 2014 en de gemaakte bestuursafspraken in 2016 intensief en constructief is samengewerkt, ook samen met andere betrokkenen zoals belangenorganisaties en marktpartijen. Indien de 'nota reacties bij SVREZL' niet wordt vastgesteld is het niet mogelijk om de verzochte aanpassingen in de SVREZL op te nemen. Denk hier aan de aangepaste afbakening voor enkele gebieden en het tekstueel verduidelijken op enkele onderdelen.

2. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vaststellen

Alternatief zou kunnen zijn de SVREZL niet vast stellen.

Gemeenteraden die het stuk niet vaststellen krijgen te maken met een aangepaste provinciale verordening (naar verwachting in 2018). Deze bepaalt dan dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in een toevoeging van winkels, kantoren en bedrijventerreinen tenzij de desbetreffende gemeente de SVREZL heeft vastgesteld, zoals in deze raadsnota is toegelicht. Concreet betekent dit dan dat gemeenten geen m2 kunnen toevoegen en te maken kunnen krijgen met ingrepen door de provincie in lopende plannen. Tenzij zij de SVREZL, die de uitzonderingen op die bepaling regelt, vaststellen en toepassen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Gevolgen

Participatie, toelichting en verantwoording

Tijdens het proces is de participatie als volgt vormgegeven:

- Meerdere ambtelijke bijeenkomsten op Zuid-Limburgs en op subregionaal niveau.
- Meerdere bestuurlijke overleggen zoals het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, het Portefeuillehoudersoverleg Zuid-Limburg en portefeuillehoudersoverleggen 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).
- In het kader van de Lijn 50 samenwerking heeft op 31 oktober 2017 een raadsinformatieavond over de SVREZL gehouden. Tijdens deze avond heeft een presentatie plaatsgevonden waarin ingegaan is op wat de SVREZL betekent voor de Heuvelland gemeenten.

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.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Planning, uitvoering en evaluatie

De SVREZL wordt uiterlijk in december 2017 door alle gemeenteraden in Zuid-Limburg vastgesteld. In de gemeente Eijsden-Margraten vindt de raadsbehandeling plaats op dinsdag 12 december 2017.

Communicatie

Na de besluitvorming in de 18 gemeenteraden is sprake van een definitieve SVREZL en worden indieners van de zienswijzen c.q. reacties geïnformeerd. Waarna de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg breed wordt gecommuniceerd (onder meer via de formeel juridische publicatie in het digitaal gemeenteblad, op de gemeentelijke websites en via een publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

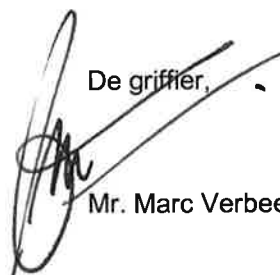
RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van raadscommissie Fysiek en Economie;

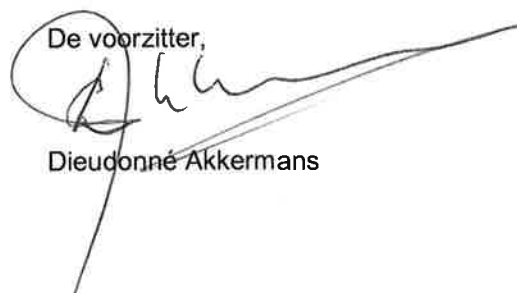
Besluit:

1. De nota reacties bij ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vast te stellen
2. De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vaststellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2017.



De griffier,
Mr. Marc Verbeet



De voorzitter,
Dieudonné Akkermans