

Aan de wethouders in het
Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 20 juni 2017
Ons kenmerk : 16.179/17.81 stakeholders
Onderwerp : Reactie van stakeholders en SVREZL

Geachte mevrouw, heer,

In deze brief leest u een korte toelichting op de belangrijkste opmerkingen die stakeholders hebben gemaakt gedurende de twee informatiebijeenkomsten over de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Ook leest u hoe we met deze reacties zijn omgegaan in de SVREZL.

Opmerking: belangrijk is dat in alle subregio's op dezelfde manier wordt omgegaan met nieuwe initiatieven

Er zijn duidelijke afspraken in de SVREZL opgenomen hoe om te gaan met initiatieven. Per vastgoedsegment is een procesboom opgenomen die benoemt wanneer en welk initiatief op welke tafel terecht komt, en of sprake is van melden of afstemmen.

Opmerking: belangrijk dat er gesaldeerd wordt op niveau van de subregio's (niet op niveau van Zuid-Limburg)

Deze opmerking is consequent voor alle marktsegmenten waar de SVREZL betrekking op heeft doorgevoerd.

Opmerking: vrijstelling voor een kleine winkel buiten de hoofdstructuur graag ophogen

In eerste instantie was het voorstel om deze situatie alleen vrijstelling te verlenen voor winkels tot 50 m² wvo. Dit hebben we opgehoogd naar 100 m² wvo op basis van de input van stakeholders. Dit geldt uitdrukkelijk voor kernen zonder balans- en concentratiegebieden, toevoeging van een winkel kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de kern, zonder negatieve effecten op de hoofdstructuur.

Opmerking: graag aandacht voor imago van winkels in transitiegebieden

In alle communicatie rond de SVREZL is het belangrijk te benadrukken dat winkels buiten de hoofdstructuur niet hoeven te verplaatsen. De structuurvisie heeft in principe geen consequenties voor huidig gebruik, en ook niet voor verdere verhuur van de winkelruimte. Dit is een belangrijke zekerheid voor de huidige gebruikers en eigenaren van het vastgoed. Slechts wanneer de panden langdurig leegstaan kan de gemeente overwegen over te gaan tot (bebouwde of onbebouwde herbestemming) in overleg met de eigenaar van het pand. Dit is

een belangrijk streven van de Structuurvisie, om zo ervoor te zorgen dat de leegstand zoveel mogelijk verschuift naar gebieden waar de neveneffecten van deze leegstand op bijvoorbeeld de hoofdstructuur en de leefbaarheid zo beperkt mogelijk zijn. Dit punt werd erkend in de stakeholdersessies. Diverse stakeholders geven aan dat de overheid geen alternatief heeft, en onderstrepen dat enige marktspanning nodig is voor een gezonde vastgoedmarkt in het betreffende segment. Eigenaren van vastgoed buiten de hoofdstructuur vrezen echter voor lagere marktwaarde. Dit is echter niet aan de orde zolang sprake is van verhuur van het vastgoed.

Mogelijk kan dit punt extra aandacht krijgen bij de uitvoeringsprogramma's die op regionaal en subregionaal verder uitgewerkt gaan worden. Ook in bijeenkomsten met raadsleden is aangegeven dat met name voor kleine ondernemers 'die hun pensioen in het pand hebben zitten', gekeken moet worden of er voldoende instrumenten beschikbaar zijn voor juist deze ondernemers. In de verzameling instrumenten die we als apart document naast de structuurvisie hanteren wordt hier een voorzet voor aangedragen.

Opmerking: graag de kaarten bij de SVREZL zo snel mogelijk beschikbaar hebben, zodat er duidelijkheid is over wat overheid van plan is

We hebben de concept-structuurvisiekaarten, nadat de colleges van de gemeenten hiermee op hoofdlijn hebben ingestemd ter beschikking gesteld via de website van Stec Groep en via een speciale dropbox. Bij deze kaarten is toen aangegeven dat het om concept-kaarten gaat die nog kunnen wijzigen en dat in het College van gemeente Stein nog geen besluitvorming over de conceptkaarten heeft plaatsgevonden.

Opmerking: beslissingen rond initiatieven voor supermarkten versoepelen?

Dit punt is veelvuldig tijdens de bijeenkomsten aan de orde geweest. Gevraagd is om uitbreidingen van mandjeswinkels (supermarkten met een maat van circa 500 m²) naar een 'normale' supermarkt maat – soepel te betrachten. Deze suggestie hebben we overgenomen, door voor supermarkuitbreidingen tot 1.200 m² afstemming op subregionaal niveau op te nemen in de beslisboom.

Opmerking: kunnen we winkelbestemmingen nu voortaan omzetten naar woonbestemmingen?

Het omzetten van bestemmingen naar andere bestemmingen is aan de orde. We hebben benadrukt dat dit niet perse een bebouwde bestemming hoeft te zijn, omdat er voor de meeste bestemmingen (zoals bij voorbeeld kantoren, bedrijventerreinen, winkels, woningen, maatschappelijk vastgoed et cetera) te weinig vraag is voor uitbreiding. Er zijn ook andere voorwaarden verbonden aan bestemmingswijziging: het moet bijvoorbeeld ruimtelijk passend zijn en aansluiten bij regionale structuurvisies of lokaal beleid.

Voor sommige winkelpanden ligt herbestemming naar wonen echter wel voor de hand. Meest logisch is dit wanneer het gaat om het uitbreiden van een woning op verdieping naar de begane grond, zonder dat het aantal woningen uitbreidt. Uitbreiding van de woonmeters of het aantal woningen is alleen aan de orde wanneer dit past binnen de SVWZL (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) en er dus gesaldeerd wordt conform die structuurvisie. Dit punt is in veel vragen teruggekomen.

Nog enkele noties, naar aanleiding van de stakeholdersessies

- Meeste vragen en opmerkingen hebben betrekking op de winkelmarkt, tijdens de bijeenkomsten zijn minder vragen gesteld over kantoren en over bedrijventerreinen.
- Veel vragen hadden betrekking op de werking van het salderingsprincipe. Dit is telkens aan de hand van voorbeelden tijdens de bijeenkomsten besproken, zodat men er meer gevoel voor heeft gekregen.
- Tijdens alle bijeenkomsten waren er ondernemers die aangaven de lijn die de structuurvisie inzet te onderschrijven. Er waren ook bij alle bijeenkomsten ondernemers die aangeven dat de overheid zich niet moet bemoeien met 'de markt' en ruimtelijke ordening aan marktinitiatieven moet overlaten.
- Alle bijeenkomsten zijn ook bijgewoond door vertegenwoordigers van MKB Zuid-Limburg. Telkens hebben zij benadrukt de lijn uit de SVREZL te herkennen en te onderschrijven en deze lijn verder onder de aandacht te willen brengen bij hun achterban.
- Stakeholders hebben aangegeven prijs te stellen op een bijeenkomst wanneer de conceptversie en kaarten compleet beschikbaar zijn.

Hartelijke groet,

Esther Geuting