

Informatienota PHO EZ

Vergadering: PHO Economische Zaken
Datum: 1 oktober 2014
Locatie: Gemeentehuis Leiderdorp
Agendapunt: 04

Onderwerp:

Regionale taken op ruimtelijk economisch gebied die voortkomen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de provincie Zuid-Holland

Inleiding

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In deze informatienota wordt ingegaan op de regionale opgaven die voortkomen uit de VRM. In de VRM staat opgenomen dat er regionale visies op kantoren moeten worden opgesteld. De VRM wil bevorderen dat er ook met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel regionale visies worden opgesteld. De schaal waarop deze regionale visies worden gemaakt staat voor de VRM niet vast. De rol die het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland speelt bij het opstellen of actualiseren van regionale visies wordt wezenlijk anders dan in de afgelopen jaren. In het kader van #Kracht15 is het voorstel de ruimtelijke economische taken vooral subregionaal op te pakken. Holland Rijnland blijft in het voorstel van #Kracht 15 wel een rol vervullen als centraal aanspreekpunt van de provincie. Centrale vraag hierbij is nu hoe we er gezamenlijk voor kunnen zorgen dat onze regionale belangen het beste voor het voetlicht worden gebracht bij de provincie.

Regionale visies in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een gemeente een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, moet volgens de VRM altijd de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet er voor zorgen dat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De gemeenten moeten volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking de geplande opgave (sub)regionaal afstemmen. Op het gebied van kantoren en wonen gebeurt dit met behulp van actuele regionale visies. De provincie ziet graag dat er ook regionale visies worden gemaakt voor bedrijventerreinen en detailhandel. Vraag daarbij is of wij dat ook willen en hoe wij dat vorm willen geven.

Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de provinciale voorwaarden dan zal de provincie deze formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie ook niet langer individuele bestemmingsplannen die in lijn zijn met deze regionale visies. De regionale visie voor kantoren moet 1 juli 2015 gereed zijn. Wanneer een dergelijke visie ontbreekt zal de provincie in overleg met elke gemeente beoordelen welke plannen op lange termijn nodig zijn of naar verwachting structureel niet meer nodig zijn.

Kantoren

De VRM zet in op terughoudend beleid met betrekking tot nieuw te bouwen kantoren om de leegstand tegen te gaan. Voor Holland Rijnland heeft dit de volgende consequenties:

- Nieuw te bouwen kantoren groter dan 1.000 m² moeten worden geconcentreerd op Leiden Centraal, de scienceparken Bio Science Park Leiden en Oegstgeest en het Space Business Park / ESA ETEC in Noordwijk. Ook de locaties Leiderdorp Vierzicht en Zoeterwoude Meerburg zijn aangewezen als kantoren concentratielocaties omdat daar in het verleden overeenkomsten over zijn gesloten (W4 resp. HOV-net).
- In Holland Rijnland mag op de concentratielocaties, met uitzondering van de scienceparken, in de periode tot 2013-2020 slechts 46.000 m² nieuw gebouwd worden.

Waarvan de capaciteit tot 2020 al nagenoeg is opgebruikt. In de periode 2020-2030 mag 49.000m² gebouwd worden.

- Nieuwe kantoren buiten de concentratielocaties (bijv. stationsgebieden Alphen aan den Rijn of kantoren in de categorie 1.000m² tot 2.500 m²) zijn mogelijk mits ze passen in de regionale kantorenvisie die instemming van de provincie heeft.

De provincie vraagt verder om actief regionaal beleid dat wordt vastgelegd in een regionale visie op kantoren. Onderdelen van dit beleid zijn regionaal programmeren op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyses, een regierol te vervullen voor het opstellen van transformatieprofielen van oude kantoorgebieden en ervoor te zorgen dat gemeenten onbenutte plancapaciteit in bestemmingsplannen gaan schrappen. Wanneer gemeenten geen plancapaciteit uit bestemmingsplannen schrappen kan de provincie terugvallen op de aanpassingstermijn van 3 jaar om bestemmingsplannen in lijn van de VRM te brengen. In uitzonderingsgevallen kan nog wel gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid voor onbenutte bouw- en gebruiksrechten. Dit laatste kan zich voordoen in het geval van niet te voorkomen planschade.

Door het instellen van een maximum aantal m² nieuw te bouwen kantoren die tot 2020 al nagenoeg is opgebruikt zet de provincie met de VRM de nieuwbouw van kantoren in Holland Rijnland, met uitzondering van de scienceparken, in feite op slot. De provincie geeft aan te willen kijken of overheveling van m² nieuw te bouwen kantoren van Haaglanden naar Holland Rijnland mogelijk is, maar doet hierbij geen harde toezegging. Daarnaast loopt er nog discussie met de provincie over het verhogen van de randtotalen ter compensatie van de sloop- en transformatiecijfers die hoger uitvallen dan verwacht. Zonder verhogen van de randtotalen voor nieuwbouw van kantoren is er weinig perspectief om de regionale visie op kantoren te actualiseren. Eind september wordt in er een REO voorzittersoverleg met de Gedeputeerde aandacht gevraagd voor dit probleem, daarnaast vindt hierover ambtelijk overleg plaats met de provincie en andere regio's

Detailhandel

Regionale visie op detailhandel

Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot detailhandel. De provincie wil plannen op het gebied van de detailhandel reduceren en voorzichtig omgaan met kwantitatieve uitbreiding van detailhandel in winkelcentra, ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. De inzet op het reduceren van plannen is een vergelijkbare lijn als op het gebied van kantoren, hoewel het lijkt dat de provincie er bij detailhandel minder druk achter zet en meer kiest voor overleg in plaats van de het juridisch instrumentarium.

De provincie onderscheid drie type winkelcentra:

- 'Te ontwikkelen centra' waar nog ruimte is voor uitbreiding van winkelareaal. In Holland Rijnland is enkel Leiden centrum een te ontwikkelen centrum.
- 'Te optimaliseren centra' waar een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum. In Holland Rijnland zijn dit: het centrum van Alphen aan den Rijn, Luifelbaan (Bevrijdingsplein) in Leiden, Winkelhof in Leiderdorp, Katwijk Centrum en Lisse Centrum.
- 'Overige aankoopplaatsen' die in aanmerking komen voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Hieronder vallen alle andere winkelcentra. Voor deze centra kan eventuele groei in sommige situaties toch aan de orde zijn. Redenen hiervoor kunnen zijn dat het gaat om winkels voor dagelijkse boodschappen, er sprake is van een bevolkingsgroei of wanneer sprake is van saldering in het gevolg van herstructurering elders.

Naast winkelcentra wijst de VRM ook PDV locaties aan voor grootschalige detailhandel in meubelen. Voor Holland Rijnland zijn dit: De Rijnke Boulevard (Zoeterwoude), Woon/Meubelplein en Baanderij (Leiderdorp), 't Heen (Katwijk), Lammenschansweg (Leiden), Euromarkt/Da Vinci (Alphen aan den Rijn). Het verzoek van de Holland Rijnland om een PDV locaties in de Noordelijk Bollenstreek als zoekgebied aan te houden is niet gehonoreerd in de VRM. Ook bij de PDV locaties wordt weinig ruimte geboden voor een eigen regionale visie. Zo zijn de paar verzoeken tot afwijkingen op het provinciale beleid uit de eigen regionale visie op PDV locaties in de VRM niet gehonoreerd.

De indeling in verschillende type winkelcentra geeft weinig ruimte voor een visie op de winkelstructuur op Holland Rijnland niveau als paraplu voor eventueel op te stellen sub-regionale of lokale detailhandelsvisies. Ook op het gebied van PDV beleid is er weinig beleidsruimte in de VRM. De meeste beleidsruimte lijkt nog te zitten in de afstemming van de 'overige aankoopplaatsen', waar het merendeel van de winkelcentra in Holland Rijnland onder vallen.

REO Holland Rijnland

In het tussenrapport #Kracht15 (medio 2013) is gesteld dat het nieuwe Algemeen Bestuur zich moet uitspreken of het onderwerp detailhandel regionaal wordt opgepakt. In het Eindproduct Scrum (16 juni 2014) is te lezen dat het REO Holland Rijnland aanspreekpunt blijft voor de provincie Zuid-Holland. Detailhandelsadviezen zijn in de provinciale Verordening Ruimte als enige geformaliseerd binnen de REO-taak die bij Holland Rijnland is belegd. REO-advisering is nodig voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken. Voor detailhandel buiten de centra, zoals tuincentra, bouwmarkten en ontwikkelingen op PDV locaties is al bij nieuwe ontwikkeling vanaf 1000m² een REO advies nodig.

Het bestaan van de REO 's staat onder druk. Op 9 juli heeft Provinciale Staten een motie aangenomen bij de vaststelling van de VRM waarin aan GS wordt gevraagd om voor de jaarwisseling "een hervormingsplan op te stellen aangaande de toetsing van vestigingsplannen in relatie tot de REO 's. In het hervormingsplan moet bewerkstelligd worden dat de toetsing van vestigingsplannen onafhankelijk van de gemeenten (en dus buiten de opzet van de bestaande REO 's) gaat plaatsvinden". Daarnaast staat het distributie planologische onderzoek (DPO), de belangrijkste bouwsteen van de REO-adviezen, door Europese regels op losse schroeven.

Bedrijventerreinen:

Het al dan niet opstellen van een regionale bedrijventerreinenstrategie is een keuze die in de VRM door de provincie wordt overgelaten aan de regio's. In twee gevallen is regionale afstemming conform de Ladder van duurzame verstedelijking een vereiste waardoor het nuttig kan zijn een regionale visie op bedrijventerreinen op te stellen. Ten eerste moeten er op regionaal niveau afspraken gemaakt worden over waar compensatie aan bedrijventerreinareaal (voor milieucategorie 4 en hoger) plaats vindt wanneer gemeenten besluiten, binnen de nieuwe mogelijkheden van de VRM, binnenstedelijke bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies. Ten tweede is regionale afstemming vereist voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen.