

Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2017

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gaan in 2017 verder met het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik. *Doel: op vernieuwende, slimme manieren bijdragen aan krachtige, levendige en goed bereikbare stedelijke en dorpscentra door gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingen (opgaven) zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren en efficiënt met de beschikbare ruimte om te gaan.*

De nadruk ligt daarbij op:

- Vermindering overaanbod kantoren en detailhandel;
- Realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen bestaand stads- en dorpsgebied stimuleren en faciliteren;
- Innovatie die leidt tot effectievere samenwerking en inzet van (ruimtelijk, mobiliteit, economisch) instrumentarium.

Bovendien doen Gedeputeerde Staten dat door samen te werken met haar partners met een “uitgestoken hand”. Dat betekent concreet:

- Op zoek gaan naar nieuwe vormen van samenwerking om met partijen volmondig “ja” te kunnen zeggen tegen slimme combinaties van oplossingen. Daarbij verliezen we niet uit het oog dat we soms ook een toetsende rol te vervullen hebben, die ook kan leiden tot een duidelijke “nee”;
- Constructief meedenken met de opgaven op gemeentelijk niveau. Dit gebeurt nu al, maar met de verschuiving van de aandacht naar het meehelpen met de realisatie op lokaal niveau, zullen onze werkwijzen daar (nog) meer op ingericht moeten worden;
- Kennis van integrale ruimtelijke opgaven, die we door gezamenlijke onderzoeksprogramma's hebben opgebouwd, delen met onze partners.

Dat betekent ook:

- Zuid-Holland bouwt niet voor leegstand. We blijven strak toetsen op actuele behoefte aan nieuwe ontwikkeling en zullen volmondig “nee” zeggen tegen ontwikkelingen die nieuwe (kwalitatieve) overcapaciteit aan bedrijventerreinen, detailhandel, woningen en kantoren opleveren;
- Zuid-Holland faciliteert en stimuleert transformatie van leegstaande bebouwing naar stedelijk wonen.

Gewijzigde koers in 2017

Natuurlijk zullen we in 2017 doorbouwen op de resultaten uit 2016. Maar er vindt ook een koerswijziging plaats. We zullen ons met name richten op die locaties waar veel leegstand is maar waar ook goede kansen zijn voor herontwikkeling, zoals grote kantoren, winkel en/of bedrijventerreinen aan de rand van middelgrote of “satelliet”steden of voormalige groeikernen. We zullen ons op gebiedsniveau en soms zelfs op pandniveau inzetten om leegstand te verminderen en tevens de geleerde lessen vertalen naar andere locaties of gebouwen in Zuid-Holland. Dat zal ook betekenen dat we niet alles kunnen doen maar ons gaan richten op die locaties waar de opgave het grootst is én het meest is te bereiken.

Dat betekent ook dat onderstaand overzicht van uit te voeren acties zeker niet uitputtend zal zijn. Er komen ongetwijfeld nieuwe projecten bij en de beschreven projecten zullen voor een deel anders verlopen dan nu verwacht. Waar nodig zullen we hier lopende het jaar over rapporteren en sowieso wordt begin 2018 een rapportage opgeleverd over de resultaten van het Actieprogramma 2017.

Actielijn 1: Toepassen Kansenskaarten Slim Ruimtegebruik

In 2016 zijn, door op een vernieuwende manier gebruik te maken van data, kansenskaarten gemaakt die een indicatie geven waar er in Zuid-Holland kansen zijn om binnen bestaand stads- en dorpsgebied:

- **Meer** m² woonoppervlak toe te voegen met behoud van woonmilieu en –kwaliteit;
- Bestaande gebouwen “**anders**” te gebruiken, met name kansen voor transformatie van winkels, kantoren en bedrijfsgebouwen naar wonen, waardoor ook de leegstand verminderd kan worden;
- Bestaande woonwijken met een beperkte toekomstwaarde een kwaliteitsimpuls te geven zodat ze **beter** passen bij de (toekomstige) woonvraag.

In 2017 gaan we in gesprek met gemeenten en marktpartijen over deze Kansenskaarten. Herkennen zij de uitkomsten? Bieden de Kansenskaarten nieuwe inzichten? En als kansen herkend worden, hoe kunnen we die dan verzilveren? We zullen daarbij blijven benadrukken dat de Kansenskaarten dienen als basis voor een gesprek en geen beleidsmatige status hebben. De kaarten zelf vormen niet meer dan de uitkomst van de combinatie van data. De duiding en interpretatie van de kaarten door betrokken partijen kan de kaarten nog veel meer waarde geven en dat willen we in 2017 gaan doen.

Actielijn 2: Ontwikkelen en toepassen van instrumentarium

In 2016 hebben we ons vooral gericht op het uitvoeren van quick scans naar (vernieuwende) instrumenten en het delen van kennis over instrumenten, bijvoorbeeld door de werkconferentie Slim Ruimtegebruik van 28 november 2016. In 2017 ligt de nadruk op toepassing van instrumenten op concrete gebieden.

Wegwerken papieren planvoorraad: woningbouwplannen gemeente Goeree-Overflakkee

De gemeente Goeree-Overflakkee is in 2016 begonnen met het wegbestemmen van woningbouwplannen die niet meer passen bij de huidige behoefte. Het is van belang dat dit zorgvuldig gebeurt en dat het risico op planschade geminimaliseerd wordt. De provincie helpt de gemeente daarbij met inbreng en inhuur van deskundigheid, o.a. vanuit de Juridische Expertpool Planschade van de Rijksoverheid. Dit is een langdurig traject en loopt door in 2017.

Leegstandsverordening: Schiedam Centrum

De gemeente Schiedam is bezig met de vaststelling van een leegstandsverordening voor Schiedam centrum. Deze geeft de gemeente de kans om vastgoedeigenaren met langdurig leegstaand vastgoed hierop aan te spreken maar ook om hen te helpen bij de herontwikkeling van hun vastgoed. Hier zullen nog de nodige haken en ogen aan zitten want de gemeente Schiedam is de eerste gemeente in Zuid-Holland die op deze manier met een leegstandsverordening aan de slag gaat.

De provincie helpt de gemeente door inhuur van deskundigheid. De resultaten zijn tweeledig. Allereerst draagt de provincie hiermee bij aan de vermindering van het aantal leegstaande panden in Schiedam. Maar hiermee wordt ook inzicht verkregen in de kansen en beperkingen van het werken met een leegstandsverordening. De provincie zal die inzichten breed delen, vooral met die gemeenten die ook voornemens zijn om met een leegstandsverordening te gaan werken.

Afhankelijk van de resultaten van Schiedam zal bekeken worden in hoeverre we hiermee ook Bodegraven-Reeuwijk terzijde kunnen staan.

Stedelijke herverkaveling: verkenning Rijnhaven Oost, gemeenten Alphen aan den Rijn

In 2016 heeft de provincie een quick scan uitgevoerd naar de mogelijkheden van stedelijke herverkaveling. De gemeente Alphen aan den Rijn wil graag gaan verkennen of stedelijke herverkaveling een kansrijk instrument is voor de herontwikkeling van een deel van de Rijnhaven Oost. Daarom zullen gemeente en provincie deskundigen inhuren om op basis van een werksessie een advies te geven over de kansrijkheid van stedelijke herverkaveling voor deze locatie en welke risico's en aandachtspunten van belang zijn. De gemeente zal op basis hiervan bepalen of zij dit instrument gaat toepassen op deze locatie. De provincie

zal deze inzichten gebruiken om te kijken of er elders in Zuid-Holland locaties zijn die (ook of wel) kansrijk zijn voor de inzet van stedelijke herverkeveling.

Actielijn 3: Gebiedsgerichte pilots

Gebiedsdeal Goudse Poort

In 2016 is afgesproken dat 15 vastgoedeigenaren en bedrijven, samen met de gemeente en provincie, gaan werken aan een realistisch en duurzaam toekomstperspectief voor de Goudse Poort inclusief een uitvoeringsagenda waarbij ieders belangen herkenbaar verankerd zijn. Daarbij worden de door betrokken partijen aangedragen issues, waaronder het verbeteren van de toegankelijkheid en ontsluiting van het gebied, zoveel mogelijk meegenomen. De ambitie is om op basis hiervan in 2017 een gezamenlijke gebiedsdeal te kunnen sluiten inclusief afspraken over toekomstig gebruik, functies en (des) investeringen. Gedeputeerde Staten zetten daarbij in op een gebiedsdeal die als geheel een belangrijke bijdrage levert aan de provinciale ambities, zoals het structureel verminderen van de leegstand, een kwaliteitsverbetering en economische versterking van het gebied en het behoud van de werkgelegenheid van de Goudse poort. Dat kan betekenen dat er binnen de deal onderdelen zitten die niet (geheel) passen binnen het vigerende provinciaal beleid. In dat geval zullen Gedeputeerde Staten zich ervoor inzetten om met “het goede verhaal” de gebiedsdeal toch mogelijk te maken. Uiteraard zal in dat geval ook overleg plaatsvinden met Provinciale Staten wat dit inhoudelijk en procedureel betekent. Belangrijk uitgangspunt is wel dat de gebiedsdeal Goudse Poort niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand elders, zowel lokaal als regionaal

Gebiedsontwikkeling Rivium, gemeente Capelle aan den IJssel

Met de gemeente Capelle aan den IJssel wordt voor de kantorenlocatie Rivium een vergelijkbaar traject opgestart als bij de Goudse Poort. Doel is vermindering van de kantorenleegstand in dit gebied. Gestart zal worden met het maken van een Gebiedsatlas waarin de feiten en cijfers worden gepresenteerd in de vorm van kaarten met toelichting. Vervolgens zal samen met de vastgoedeigenaren een belangenmatrix worden opgesteld. Dit zal moeten leiden tot een Gebiedspaspoort waarin de wensen en ideeën van alle belanghebbenden bij elkaar worden gebracht als leidraad voor een duurzame ontwikkeling van Rivium. Dit alles zal input zijn voor de Versnellingskamer die waarschijnlijk in de 2^e helft van het jaar zal kunnen plaatsvinden.

Cultureel erfgoed en slim ruimtegebruik

De provincie Zuid-Holland schrijft, samen met Erfgoedhuis Zuid-Holland, een wedstrijd uit om eigenaren en andere belanghebbenden uit te dagen een passende functie voor een cultuurhistorisch waardevol gebouw of complex in Zuid-Holland te vinden. Gebouwen of complexen van gebouwen die cultuurhistorisch van belang zijn, die leeg staan en nog geen nieuwe bestemming hebben, kunnen worden voorgedragen. Er wordt hierbij gefocust op het stedelijke gebied in Zuid-Holland.

Een vakjury zal de inzendingen beoordelen en de winnaar kiezen. Het beste ontwerpidee wordt beloond met adviezen en ondersteuning, ter waarde van een bedrag van € 20.000, -. De winnaar kan de prijs gebruiken bij de verdere planvorming voor en begeleiding bij de herbestemming van het voorgedragen gebouw of complex van gebouwen.