

Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2016: de resultaten

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland zijn in 2016 gestart 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.

In 2016 hebben we dit gedaan op basis van 4 actielijnen. Hieronder zijn de resultaten van 2016 per actielijn weergegeven.

Actielijn 1: Kansen in beeld

Kansenkaarten Slim Ruimtegebruik

Het is van groot belang om te weten waar in het stedelijk gebied van Zuid-Holland kansen liggen voor het toevoegen van woningen en het transformeren van leegstaande kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen. Niet alleen op basis van intuïtie, die vaak goed aanvoelt waar kansen liggen, maar ook structureel, feitelijk en vergelijkbaar voor heel Zuid-Holland. Dit hebben we gedaan door op een vernieuwende manier gebruik te maken van data over o.a. leegstand, leefbaarheid, infrastructuur en vastgoedprijzen. Op basis daarvan hebben we kansenkaarten 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;
- Bestaande woonwijken met een beperkte toekomstwaarde een kwaliteitsimpuls te geven zodat ze **beter** passen bij de (toekomstige) woonvraag.

Na afronding zullen de Kansenkaarten gepubliceerd worden op de Staat van Zuid-Holland.

“Triggers” ontwikkeling rond Stedenbaanstations

Er is een handreiking TOD (Transit Oriented Development) gemaakt. Deze is hier te vinden:

http://www.zuidelijkerandstad.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/tod_standdaard_nl_v10.pdf

Gemeenten en andere partijen krijgen in de handreiking handvatten over hoe zij een stationsomgeving kunnen gebruiken, waar mensen prettig wonen en verblijven én die uitnodigt om het openbaar vervoer te gebruiken. In een aantal gemeenten wordt deze handreiking bij de planvorming (en de gesprekken daarover) betrokken.

Daarnaast heeft de provincie met verschillende praktijkpartners (gemeenten, ontwikkelaars en corporaties) gekeken welke (onnodige) investeringen in parkeerplaatsen zijn gedaan op goed bereikbare locaties. In de praktijk blijken gebouwde parkeergarages (een deel van de tijd) leeg te staan. In 2017 zal de provincie deze principes en voorbeelden actief bij gemeenten onder de aandacht brengen en met hen bespreken welke mogelijkheden er zijn binnen hun eigen gemeente.

Prijsvraag herbestemming Zuid-Holland

Educatief programma herbestemming

In het kader van de Master Bouwkunde hebben studenten van de TU Delft een ontwerpopdracht uitgevoerd voor Pakhuis Santos te Rotterdam. Zestig studenten zijn in groepjes aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een herbestemmingsplan voor dit Rijksmonument. In september 2016 is het programma gestart met een workshop op locatie. In het voorjaar 2017 worden de plannen voor de herbestemming van Pakhuis Santos gepresenteerd.

Stimuleringsprijsvraag <http://www.herbestemming-zh.nl>

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland in het kader van het erfgoedbeleid en het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik het initiatief genomen voor de Stimuleringsprijsvraag herbestemming. Met de Stimuleringsprijsvraag worden eigenaren, beheerders, projectontwikkelaars, gemeenten, architecten en andere creatieve ondernemers gevraagd ideeën in te zenden voor de aanpak van leegstand van rijksmonumenten in stedelijk gebied. De stimuleringsprijs wordt in 2017 uitgevoerd door Erfgoedhuis Zuid-Holland (zie document Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2017).

Om de herbestemming van rijksmonumenten te stimuleren zijn, naast de Stimuleringsprijsvraag en het educatief programma herbestemming, drie expertsessies georganiseerd rondom herbestemmingscasussen in Zuid-Holland en is de informatieve website www.herbestemming-zh.nl ontwikkeld.

Actielijn 2: Ontwikkelen en toepassen van instrumentarium

Quickwins wegwerken papieren planvoorraad

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft in haar bestemmingsplannen een aantal woningbouwplannen buiten en aan de rand van dorpen zitten die niet meer voldoen aan de woningbehoefte van dit moment. Deze “harde” plannen zitten andere plannen “in de weg” die wel aansluiten bij de actuele behoefte maar nu niet uitgevoerd kunnen worden door het overaanbod van te realiseren woningen in bestemmingsplannen. De gemeente is daarom gestart met het wegbestemmen van deze overbodige plannen. Het is daarbij 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.

Quick scan flexibiliteit in gebiedsontwikkeling

De provincie heeft een quick scan uitgevoerd naar de effectiviteit van instrumenten voor flexibiliteit in gebiedsontwikkelingen binnen bebouwd gebied. De verwachting is namelijk dat invoering van de Omgevingswet en het loslaten van de planperiode van tien jaar zal leiden tot de vraag om meer globalere

plannen die meer ruimte laten voor flexibel bestemmen. Door een flexibel plan ontstaat er juridische ruimte om op actuele ruimtelijke ontwikkelingen in te spelen, ook op de lange termijn. Dit sluit aan bij de hoofdoelen van de Omgevingswet.

Het doel van deze quickscan is een overzicht te geven van bestaande informatie met betrekking tot flexibiliteit in gebiedsontwikkelingen, de instrumenten die daarbij gebruikt kunnen worden en de effectiviteit ervan (wat werkt wel, en wat werkt niet)

Quick scan verevening bij gebiedsontwikkeling

Bij transformatie van leegstaande gebouwen of gebieden met veel leegstand, lopen gemeenten regelmatig tegen financieringsvraagstukken aan. Deze quick scan spitst zich toe op het instrument 'verevening' in gebiedsontwikkeling, waarbij financiële tekorten worden aangevuld met overschotten elders. In de quick scan wordt inzicht gegeven in de (juridische) achtergronden van verevening en worden projecten toegelicht waar verschillende vormen van verevening zijn toegepast.

Quick scan stedelijke herverkaveling

Gedeputeerde Staten hebben in het Hoofdlijnenakkoord aangegeven nieuwe methoden te willen onderzoeken zoals stedelijke herverkaveling. In deze quick scan is, op basis van literatuuronderzoek en gesprekken met experts, ingegaan op de kennis die in de laatste vijf jaar in Nederland is verzameld en ontwikkeld rondom het instrument stedelijke herverkaveling waar het gaat om de schaal van toepassing, de randvoorwaarden en de benodigde tijd voor toepassing. Tevens is gekeken naar de mogelijkheden en aandachtspunten voor toepassing van stedelijke herverkaveling in Zuid-Holland.

De quick scans en de bijbehorende samenvattingen zijn hier te vinden: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/tools-professionals/>

Tijdens de werkconferentie Slim Ruimtegebruik van 28 november (zie hieronder) is met de deelnemers aan de verschillende werksessies dieper op deze instrumenten ingegaan en gekeken wat we hier echt mee kunnen in de praktijk.

Actielijn 3: Gebiedsgerichte pilots

In 2016 is met meer dan 10 gemeenten gesproken over mogelijke gebiedsgerichte pilots in het kader van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik. In veel gevallen was er geen langer traject nodig en konden de vragen of problemen snel opgelost worden. In een aantal gevallen is er geconstateerd dat er geen vervolg nodig was. Dat kwam onder andere doordat:

- Er vaak meer ruimte bleek te zijn binnen de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), voor ontwikkelingen passend binnen provinciale doelen, dan vooraf (door de gemeente) werd verwacht;
- Sommige knelpunten meteen meegenomen konden worden in de Actualisering 2016 van de VRM.

Deze gesprekken leidden vaak tot meer begrip over en weer en meer inzicht in (de onderliggende doelen van) het provinciaal, ruimtelijk-economisch beleid.

Met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk hebben we gekeken naar de mogelijkheden voor versterking van de structuur en vermindering van de leegstand van Bodegraven centrum.

Met de gemeente Schiedam zijn gesprekken opgestart om hen in 2017 te ondersteunen bij de uitvoering van de leegstandsverordening die tot doel heeft om de leegstand in hun centrum te verminderen.

Met de Leidse regio zijn we, mede in het kader van de met het ministerie van EZ gemaakte retaildeals, in gesprek over samenwerking in de uitvoering van haar regionale detailhandelsvisie voor wat betreft de perifere detailhandel.

Alliantievorming Goudse Poort

De gemeente Gouda heeft ons benaderd omdat zij, samen met vastgoedeigenaren, bedrijven en provincie, aan de slag wilde gaan met het kantoren-, detailhandel- en bedrijventerrein Goudse Poort. De Goudse Poort is gelegen aan de rand van Gouda en kampt, ondanks een gunstige ligging, met een hoge leegstand. Gemeente en provincie zijn samen in gesprek gegaan met vastgoedeigenaren en bedrijven over hun eigen belangen in de Goudse Poort en hun visie op de problemen, kansen en toekomstontwikkeling van de Goudse Poort en wat hiervoor nodig is. Dit heeft geleid tot een zogenaamde Versnellingskamer in oktober 2016. Hier hebben 15 vastgoedeigenaren en bedrijven besloten om, samen met de gemeente en provincie, te gaan werken en mee te betalen aan een toekomstperspectief voor de Goudse Poort inclusief een uitvoeringsagenda en alternatieven voor een verbeterde toegankelijkheid van het terrein. De ambitie is om op basis hiervan in 2017 een gezamenlijke gebiedsdeal te kunnen sluiten inclusief afspraken over toekomstig gebruik, functies en investeringen.

Met de gemeente Capelle aan den IJssel zijn gesprekken opgestart om de leegstand in de kantorenlocatie Rivium te verminderen. Gedacht wordt aan een vergelijkbare samenwerking als die voor de Goudse Poort.

Actielijn 4: Leren van elkaar (in- en extern) en van best practices

We hebben in deze actielijn vooral ingezet op kennisontwikkeling en kennisdeling op het gebied van inhoud, proces en werkwijze. Hoogtepunt was de werkconferentie Slim Ruimtegebruik van 28 november 2016 waar bijna 200 professionals vanuit o.a. gemeenten, provincies, Rijksoverheid, adviesbureau's, corporaties aanwezig waren. Tijdens 10 werksessies is er kennis uitgewisseld op uiteenlopende onderwerpen, van het stimuleren van eigenbouw tot smart cities en van transformatie tot nieuwe concepten voor de binnenstad. Meer informatie over de presentaties en uitkomsten van deze werkconferentie zijn te vinden op: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/tools-professionals/>

Daarnaast heeft de provincie meegedaan met het verdiepingstraject van Platform 31 naar vernieuwende financieringsvormen met een zeer goed bezochte en inspirerende slotbijeenkomst op 12 december in het provinciehuis.

Tevens nam de provincie deel aan een traject van Platform 31 en SITE Urban Development over nieuwe concepten voor binnensteden dat in 2016 ook is afgerond.

De werkwijze die is toegepast voor de gebiedsontwikkeling Goudse Poort is ook in veel gremia besproken en gedeeld en wordt ook landelijk gezien als een interessante werkwijze voor gebiedsontwikkeling.

Maar de belangrijkste vorm van kennisontwikkeling en -deling is zonder twijfel die op werkvloer, zowel binnen de provincie als daarbuiten. Het gaat te ver om al deze (bescheiden) inzichten en best practices te benoemen maar juist deze zijn nodig om als provincie echt een belangrijke bijdrage te kunnen hebben in de samenwerking met andere partijen.

Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 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.