

Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2018

Dit document is het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2018, inclusief de bereikte resultaten in 2017.

Doel van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik: 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 zonder daarbij onze regionale rol uit het oog te verliezen. 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 en kwantitatieve) overcapaciteit aan bedrijventerreinen, detailhandel, woningen en kantoren opleveren;
- Zuid-Holland faciliteert en stimuleert transformatie van leegstaande bebouwing naar stedelijk wonen, dit geldt ook voor leegstand van Erfgoed..

Hieronder vindt u de resultaten die behaald zijn in 2017 en het Actieprogramma voor 2018.

Resultaten Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2017

In het kader van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik zijn in 2017 de volgende resultaten bereikt:

1. Samen met gemeenten en private partijen werken aan transformatie en/of herontwikkeling van terreinen met leegstand van kantoren en/of winkels.

Goudse Poort, gemeente Gouda

In het gebiedsproces Goudse Poort hebben vastgoedeigenaren, ondernemers, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Gouda met elkaar flinke stappen gezet voor de toekomst van het terrein Goudse Poort. In gezamenlijke opdracht van bovenstaande partijen is een ontwikkelstrategie opgesteld die op 23 november 2017 een vervolg heeft gekregen door het ondertekenen van een intentieovereenkomst door alle betrokken partijen. Hierin is vastgelegd dat zij samen gaan werken aan de uitvoering van deze ontwikkelstrategie d.m.v. verschillende “gebiedsdeals”. Doel is het verminderen van leegstand, verbeteren van bereikbaarheid en versterken van de vitaliteit van het terrein. Zie ook het nieuwbericht en de video: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/@19250/slim-ruimtegebruik/>

Kantorenlocatie Rivium, gemeente Capelle aan den IJssel

De provincie helpt de gemeente Capelle aan den IJssel bij de ontwikkeling van de kantorenlocatie Rivium.

Zie ook: Zie ook: <https://www.youtube.com/watch?v=GfQzyF9CJVQ>

De gemeente Capelle aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland hebben gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren in het kantorengedebied Rivium. Dit is input geweest voor het opstellen van een Gebiedspaspoort voor Rivium. In dit Gebiedspaspoort staat aangegeven op welke wijze het gebied kan verkleuren van kantoren naar een deels woon/werkgebied.

Rijnhaven Oost, gemeente Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie Zuid-Holland hebben gezamenlijk een verkennend onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van stedelijke kavelruil voor de herontwikkeling van Rijnhaven Oost. Enerzijds om te onderzoeken of dit instrument voor deze locatie meerwaarde kan hebben en zo ja, onder welke voorwaarden. Anderzijds, om inzicht te krijgen in de kansen en beperkingen van het instrument stedelijke kavelruil zodat we andere gemeenten, met vergelijkbare opgaven, daarover kunnen adviseren en mee kunnen helpen.

2. Samen met gemeenten (en private partijen) werken aan verminderen leegstand van winkels (d.m.v. de gemeentelijke leegstandsverordening).

- De provincie helpt de gemeente Schiedam bij het aanpakken van de winkelleegstand in het centrum van Schiedam. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke leegstandsverordening en deskundigen die eigenaren van leegstaande winkelpanden adviseren over mogelijkheden voor nieuwe gebruikers of een nieuwe bestemming. Zie ook: <https://www.youtube.com/watch?v=3UF1cjMbz50> De lessen die we samen leren in Schiedam worden ook overgebracht aan andere gemeenten, bv. tijdens een Masterclass over dit onderwerp in november 2017.
- De provincie helpt de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bij het aanpakken van de winkelleegstand in het centrum van Bodegraven, o.a. door het organiseren van gesprekken met ruim 60 betrokkenen en eigenaren van leegstaande panden waarbij scenario's voor herontwikkeling van het centrum verkend zijn.
- De gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Noordwijkerhout, Maassluis en Schiedam hebben in 2017 een leegstandsverordening vastgesteld. Met en tussen deze gemeenten bestaan inmiddels goede (ambtelijke) contacten. Dat heeft geleid tot een kennisnetwerk op het gebied van

leegstand in winkelgebieden. Andere gemeenten die een leegstandsverordening overwegen kunnen hierdoor beter ondersteund worden en hoeven niet opnieuw het wiel uit te vinden.

3. Campagne “Dat is SLIM! Ruimtegebruik”: grotere zichtbaarheid, brede dialoog, vergroting netwerk

Van medio oktober tot en met begin december 2017 heeft vanuit de provincie de campagne “Dat is SLIM! Ruimtegebruik” plaatsgevonden. Zie www.zuid-holland.nl/datisslim voor alle achtergrondinformatie en nieuwsberichten. Doel van de campagne was meer zichtbaarheid voor de rol van de provincie bij de aanpak van leegstand, zodat meer en andere stakeholders ons weten te vinden als partner.

- De provincie heeft 8 evenementen op het gebied van slim ruimtegebruik georganiseerd of ondersteund, waaronder de transformatietour voor bestuurders en directeuren (<https://www.youtube.com/watch?v=TmHL-A1SCpM>) en het Feest der Leegstand in Schiedam, waarbij tevens een compliment is uitgedeeld aan de gemeente Schiedam voor de succesvolle herbestemming van het Zakkendragershuis. (<https://www.youtube.com/watch?v=PFX75Pgx7CI&feature=youtu.be>).
- Er zijn 22 ideeën voor slim ruimtegebruik opgehaald bij inwoners en professionals in het kader van de oproep SLIM! Idee. Daarnaast zijn er ook zo'n 30 verzoeken voor contact met de provincie, tips of andere vragen binnengekomen. Ook na de campagne, komen er nog steeds reacties binnen;
- In het kader van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik en het erfgoedbeleid is er een Stimuleringsprijs Herbestemming Zuid-Holland uitgereikt aan landgoed Ockenburgh te Den Haag.
- De campagne heeft geresulteerd in 45 artikelen, zowel online als in print;
- De campagne heeft ervoor gezorgd dat we in deze periode twee keer zoveel media aandacht hebben gehad als Provincie. De campagne had dus een enorme 'mediawaarde'.
- Exposure voor de provincie op dit thema en veel respons en aandacht op sociale media.

4. Kansenskaarten Slim Ruimtegebruik

In 2017 zijn de Kansenskaarten Slim Ruimtegebruik afgerond. Deze geven een indicatie waar in het stedelijk gebied van Zuid-Holland kansen liggen voor het toevoegen van woningen binnen bsd, het transformeren van leegstaande kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen en het geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaande woonwijken met een beperkte toekomstwaarde. Dit hebben we gedaan door op een vernieuwende manier gebruik te maken van data over o.a. leegstand, leefbaarheid, infrastructuur en vastgoedprijzen.

De Kansenskaarten zijn in 2017 in meerdere bijeenkomsten gepresenteerd waarvoor alle gemeenten en regio's ambtelijk uitgenodigd waren.

De Kansenskaarten, het bijbehorende kaartmateriaal en het onderliggende rapport, zijn openbaar toegankelijk en te vinden op:

<http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Kansenskaart-Slim-ruimte-gebruik.aspx>

** Rechtsboven in de pagina kunt u, door het aanklikken van “Link naar Kansenskaarten”, naar de Cartotool toegaan waarin de kaarten te bekijken zijn.*

Onderaan de pagina kunt u, door het aanklikken van “Definitief rapport Kansenskaarten Slim Ruimtegebruik 2 april 2017.pdf”, het rapport openen waarin uitgelegd wordt waarom de Kansenskaarten zijn gemaakt, hoe ze zijn opgebouwd en op welke manier u ze zou kunnen gebruiken.

Tevens kunt u onderaan de pagina door het aanklikken van “Handleiding CartoTool algemeen.pdf” de handleiding openen voor het gebruik van de Cartotool waarin de Kansenskaarten zijn weergegeven.

Wij constateren dat we in 2017 met ons programma Slim Ruimtegebruik meer zichtbaar zijn geworden bij de aanpak van leegstand. Daarnaast hebben we meer en andere partners aan ons weten te binden voor

verschillende samenwerkingstrajecten en hebben we actief een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste werkwijze, de 'uitgestoken hand'.

Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2018

“Het goede behouden en nieuwe kansen benutten”

Voor ons is 2018 het jaar van het werken aan concrete locaties in Zuid-Holland. We gaan daarbij door met een aantal lopende trajecten die hieronder worden genoemd. In alle gevallen blijven we er scherp op dat we de inzet alleen voortzetten wanneer er een duidelijke vraag is van andere partijen én een aantoonbare meerwaarde van de inzet van de provincie.

We blijven in gesprek met gemeenten en andere partijen om te horen tegen welke problemen zij aanlopen bij transformatie van leegstaand, binnenstedelijk vastgoed en hoe wij ze daarbij kunnen helpen. Dat doen we door een gedegen “intake”: welke vraag heeft men, zit er energie bij de betrokken partijen, heeft de betrokkenheid van de provincie meerwaarde, etc. Pas daarna gaan we samen aan de slag.

We gaan daarbij de komende periode vooral nog intensiever samenwerken met het Programma Verstedelijking. Verder blijven we natuurlijk ook samenwerken met de beleidsvelden kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, erfgoed, wonen, flex-wonen, mobiliteit en energie.

Het werken met de “uitgestoken hand” is een belangrijk uitgangspunt van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik. Dit willen we verder ontwikkelen door:

- Zoveel mogelijk aansluiten bij de energie, behoefte en projecten van onze partners;
- Samenwerking op en leren van binnenstedelijke ruimtelijk-economische trajecten;
- Rol en inzet bepalen op basis van de provinciale ambitie én de meerwaarde die de provincie kan hebben op een opgave;
- Onze ‘gereedschapskist’ verder uitbreiden met daarin naast kennis, netwerk, menskracht en ‘ procesgeld’ ook verkennen of financiële middelen daarin een plek kunnen krijgen (investeringsgeld voor onrendabele top bij projecten die anders niet gerealiseerd kunnen worden door de betrokken partijen).

Dit werken met de uitgestoken hand willen we dit jaar verder uitbouwen met een steeds grotere groep provinciale collega’s en waar mogelijk opschalen en verbreden met andere partners.

Het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik 2018 kent op dit moment de volgende trajecten:

Werken aan transformatie en/of herontwikkeling

Goudse Poort

Naar aanleiding van het succesvolle gebiedsproces tot nu toe werken in 2018 vastgoedeigenaren, ondernemers, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Gouda met elkaar verder aan de verschillende “gebiedsdeals” voor de Goudse Poort. Hiermee wordt een impuls gegeven aan het verminderen van leegstand, verbeteren van bereikbaarheid en versterken van de vitaliteit van het terrein.

Deze “gebiedsdeals” moeten pakketten van maatregelen worden die leiden tot een aanzienlijke “plus” voor de doelen, ambities en belangen van alle betrokken partijen en dus ook voor de provincie. De provincie zal alleen aan die “gebiedsdeals” werken waar de provincie een nadrukkelijke meerwaarde en/of belang heeft. Indien in deze “gebiedsdeals” maatregelen zitten die strijdig zijn met provinciaal beleid dan wordt hiervoor de gebruikelijk procedure richting GS en PS gevolgd.

Rivium

B en W van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft in overleg met de provincie een Gebiedspaspoort voor Rivium vastgesteld. Deze zal in het tweede kwartaal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Er lopen inmiddels initiatieven om kantoren om te vormen naar woningen en andere passende functies. De

provincie zal de gemeente en vastgoedeigenaren hierbij ondersteunen. Het openbaar vervoer zal verder worden geoptimaliseerd.

Gerichte inzet van deskundigheid en kennisuitwisseling

We willen transformatie van leegstaand, binnenstedelijk vastgoed versnellen. Dat kan o.a. door gemeenten, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars te helpen met de inzet van deskundigheid en door kennisuitwisseling. We zullen daarbij zoveel mogelijk gebruik maken van de deskundigheid binnen onze eigen organisatie, bestaande expertteams, bijvoorbeeld bij het Rijk, lopende trajecten, zoals de City Deals, en ervaringen bij andere partijen, zoals andere provincies die vergelijkbare programma's uitvoeren. Wanneer dat niet voldoende is, zullen we niet schromen om (extra) deskundigheid in te huren of een (tijdelijk) expertteam op te richten. Tevens zullen we dit zoveel mogelijk combineren met de acties die hiervoor ook lopen vanuit het Programma Verstedelijking om de binnenstedelijke woningbouw te versnellen.

Kansenkaarten Slim Ruimtegebruik

De Kansenkaarten geven een indicatie waar in het stedelijk gebied van Zuid-Holland kansen liggen voor het toevoegen van woningen binnen bsd, het transformeren van leegstaande kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen en het geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaande woonwijken met een beperkte toekomstwaarde. Door combinatie met de Erfgoedmonitor Zuid-Holland kan ook worden bepaald hoe herbestemming van een monument een rol kan spelen in de kwaliteitsimpuls van het stedelijk gebied. Deze worden in 2018 geactualiseerd en verbeterd. Ze worden niet alleen geactualiseerd met behulp van actuele data maar ook verbeterd op basis van geleerde lessen en door methodologische optimalisatie. Tevens gaan we d.m.v. verdiepende analyses kijken welke mogelijkheden er zijn om, voor gebieden, tot haalbaarheidsstudies en meer integraliteit te komen en welke extra tools en handvatten we kunnen bieden om de kanskaart volledig te benutten.

Voortbouwen op resultaten Campagne 'Dat is SLIM! Ruimtegebruik'

We gaan, waar nodig en mogelijk, partijen helpen met hun initiatieven en ideeën die ze tijdens de Campagne Slim Ruimtegebruik bij de provincie hebben ingediend. Ook blijven we communiceren over goede voorbeelden van slim ruimtegebruik. Niet alleen waar we zelf bij betrokken zijn. We gaan ook goede voorbeelden van anderen in het zonnetje zetten om zo te laten zien dat slim ruimtegebruik mogelijk is en op welke manier. We haken hierbij ook aan bij de netwerkevenementen gericht op herbestemming van cultureel erfgoed.

Transformatie binnenstedelijke bedrijventerreinen naar woon/werk-milieus

Door de grote binnenstedelijke woningbehoefte zien we dat (verouderde) binnenstedelijke bedrijventerreinen vaak in beeld zijn om getransformeerd te worden naar woningbouw. Hiermee bestaat echter het risico dat werkgelegenheid uit de stad of zelfs de regio en provincie verdwijnt omdat veel van deze bedrijvigheid juist goed gedijt in het stedelijk gebied dichtbij woningen en voorzieningen. Steeds meer gemeenten hebben dan ook de ambitie om (een aantal van) deze binnenstedelijke bedrijventerreinen te transformeren naar moderne woon/werk-milieus. Maar hoe zien die er dan uit? Overal transformeren is niet wenselijk, maar als het wel wenselijk is: onder welke condities, waar loop je tegen aan in de planvorming en de realisatie? En hoe kan de provincie helpen om realisatie te versnellen? Dat gaan we in 2018 onderzoeken en waar mogelijk en gewenst, al omzetten naar een concrete bijdrage. Uiteraard mag dit geen negatief effect hebben op de (binnenstedelijke) economie en moet het juist bijdrage aan vernieuwing daarvan.

Transformatie en herstructurering PDV-locaties

Op dit moment doet de provincie onderzoek naar de meer dan 30 locaties in Zuid-Holland waar (grootschalige) perifere detailhandel is gevestigd (met name woonboulevards). Onderzocht wordt welke

locaties kansrijk zijn voor transformatie (naar woningbouw) en waar herstructurering gewenst is. Vervolgens wordt gekeken wat er nodig is om dit mogelijk te maken en welke meerwaarde de provincie en haar instrumentarium daarbij kunnen hebben.

Wanneer hier kansrijke projecten uit komen, wordt gekeken of deze met behulp van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik tot uitvoering kunnen worden gebracht.

Aanpak leegstaande winkels in centra (m.b.v. de leegstandsverordening)

Schiedam

We blijven samenwerken met en in de gemeente Schiedam aan de aanpak van leegstaand vastgoed, met name winkels. Gezamenlijk blijven we een deskundige inhuren die met eigenaren van leegstaande panden in het centrum van Schiedam aan de slag gaat om deze panden een nieuwe, duurzame toekomst te geven.

Bodegraven-Reeuwijk

Ook de samenwerking met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor het centrum van Bodegraven wordt voortgezet. Hier zijn de gemeente, de provincie Zuid-Holland, het Kadaster en vastgoedeigenaren met elkaar in gesprek. Per deelgebied in het centrum zullen de vastgoedeigenaren ondersteund gaan worden bij het opstellen van haalbare plannen. De vastgoedeigenaren zijn enthousiast over deze gezamenlijke aanpak.

Andere gemeenten

Er worden ook gesprekken gevoerd met andere gemeenten, zoals Noordwijkerhout, Lisse, of een vergelijkbare aanpak meerwaarde zou hebben in hun gemeente om daar leegstand van vastgoed aan te pakken. Daarbij wordt gekeken naar een regionale aanpak in de Bollenstreek om het waterbedeffect te voorkomen.

Subsidieregeling

Naast de aanpak van leegstand m.b.v. de leegstandsverordening wordt ook gewerkt aan het terugdringen van leegstand van winkels door het opstellen van een subsidieregeling 'planvorming detailhandel'.

Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen, zijn:

1. Het opstellen van een meerjarenprogramma voor het oprichten of verder ontwikkelen van een winkeliers- of ondernemersvereniging;
2. Het uitvoeren van oriënterend vooronderzoek, gericht op het doen van een in voldoende mate ondersteund verzoek aan een gemeente tot het vaststellen van een verordening als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones;
3. Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek of quickscan of het maken van een businesscase ten behoeve van de kwaliteit en het functioneren van een winkelgebied door:
 - compacter maken van een winkelgebied;
 - saneren van buiten een winkelgebied verspreid liggend winkelaanbod;
4. Het door een gebieds- of centrummanager of daartoe gespecialiseerd adviesbureau laten maken van een analyse van kansen en verbeterpunten voor een winkel- of centrumgebied op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk functioneren.

Exposure Slim Ruimtegebruik en Congres Verstedelijking 2018

In de tweede helft van 2018 zullen we weer extra inzetten op exposure van ons programma. Zowel voor concrete projecten als voor de ambities in dit programma.

In september/oktober organiseren we samen met de concernopgave Verstedelijking een congres dat doorbouwt op de lijn en de afspraken die zijn gemaakt op het Verstedelijkingscongres van 7 december

2017. Ook hier staat het samen werken aan concrete projecten centraal. De invulling en het programma van dit congres zal samen met voor ons belangrijke partners worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Naast dit congres gaan we vanuit Slim Ruimtegebruik in deze periode ook nog andere activiteiten uitvoeren. Deze zullen in het voorjaar van 2018 verder ontwikkeld worden.