Geachte Raadsleden,

In het laatste overleg van de portefeuillehouders Sociaal Economische Zaken van de Regio West-Brabant hebben wij afgesproken met de voorzitter van dit overleg (wethouder Bergkamp van Breda) om alle colleges en raden een informatiebrief te sturen over de ontwikkelingen op het gebied van werklocaties (bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren).

Bijgaand ontvangt u deze brief. Als regiogemeenten staan wij de komende tijd voor een belangrijke uitdaging als het gaat om afstemming van de ruimtelijke plannen op het gebied van deze werklocaties. In de brief wordt uitleg gegeven over de gevolgen van de ladder voor duurzame verstedelijking en het bijbehorende werkproces.

In de brief leest u ook dat de Regio West-Brabant dit najaar mogelijk een informatiebijeenkomst organiseert.

Met vriendelijke groet,

Hans Verbraak
Wethouder Economische Zaken

Digitaal verzonden op 24-06-2015

Aan de colleges van burgemeester en wethouders van de 19
RWB gemeenten

Uw kenmerk	:		Datum	:	24 juni 2015
Ons kenmerk	:	SEZ/2015-0399	Contactpers.	:	Cees Budding
Betreft	:	regionale ontwikkelingen op het gebied van werklocaties	Telefoon	:	076-5027261
Bijlage	:	-	E-mail	:	cees.budding@west-brabant.eu

Beste collegeleden,

In het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken is afgesproken dat de Regio West-Brabant u zou informeren over de gevolgen van “de ladder voor duurzame verstedelijking”. Gemeenten staan de komende tijd voor een belangrijke uitdaging als het gaat om afstemming van de ruimtelijke plannen op het gebied van *detailhandel*, *kantoren* en *bedrijventerreinen*.

In deze brief geven wij u uitleg over de gevolgen van de ladder voor duurzame verstedelijking en de manier waarop gemeenten in West-Brabant hier invulling aan geven. De Regio West-Brabant begeleidt en ondersteunt de colleges om te komen tot regionaal gedragen keuzes.

Rijksbeleid
Het rijksbeleid is erop gericht dat bij gebiedsontwikkelingen zoals detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. De daadwerkelijke vraag van bedrijven en organisaties is hierbij leidend.
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is daarvoor de “ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd en per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden
De ladder schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de volgende drie treden, die achter elkaar moeten worden doorlopen:

1. Er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte.

Regio West-Brabant I Postbus 503 I 4870 AM Etten-Leur
Tel: (076) 502 72 00
e-mail: info@west-brabant.eu I www.west-brabant.eu
Inschrijvingsnr. KvK: 51448122 I IBAN NL31BNGH0285150308

2. Er wordt onderbouwd aangegeven dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden door herstructurering, transformatie of op een andere manier.
3. Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio kan plaatsvinden wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die multimodaal ontsloten zijn of als zodanig kunnen worden ontwikkeld.

Mede naar aanleiding van deze vereisten, is in de afgelopen periode in overleg met de Provincie de regionale markt van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in beeld gebracht.
Uit deze analyses is gebleken dat als alle plannen die op dit moment in de regio "op de rol staan" daadwerkelijk worden uitgevoerd, er een enorme overcapaciteit ontstaat. Halve of niet ingevulde voorzieningen en leegstand zijn hiervan het gevolg.

Daarom is nu een proces in gang gezet, waarin alle vastgoedontwikkelingsplannen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in de regio worden tegen het licht gehouden. Er wordt gekeken naar de huidige planstatus en mogelijke gevolgen (financieel/juridisch) als de keuze wordt gemaakt om de plancapaciteit naar beneden bij te stellen (deprogrammeren). Dit proces is een zoektocht waar we als regio voor staan, waarbij regionale afstemming samenloopt met lokale acties.

Detailhandel
In december 2014 is in het reguliere overleg met de Provincie Noord-Brabant (RRO) ingestemd met de "Detailhandelsvisie West-Brabant 2014 – 2020: *Naar een meer intensieve regionale samenwerking*".

De centrale doelstelling van deze visie luidde: "Het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur".

In de detailhandelsvisie is al aangegeven dat er op regionaal niveau sprake is van een overcapaciteit aan plannen en een nog steeds groeiende leegstand. In 2014 is de leegstand in de regio met 18.000 m² toegenomen tot 150.000 m². Daar staat tegenover dat er in de regio nog plannen zijn om 160.000 m² te realiseren. Het is dan ook noodzakelijk om al die plannen eens goed tegen het licht te houden en, zowel op lokaal als regionaal niveau, met elkaar te bepalen of deze plannen allemaal "levensvatbaar" zijn en daar waar nodig, te besluiten tot deprogrammeren. Er is daarom inmiddels een uitvoeringsagenda opgesteld en geaccordeerd door de portefeuillehouders EZ. Deze agenda zal ook ter instemming aan het RRO worden voorgelegd. De opgenomen acties worden nu uitgevoerd en zullen uiteindelijk leiden tot voorstellen voor het maken van keuzes.

Een wijziging in de uitvoeringsagenda ten opzichte van de detailhandelsvisie is dat er in de visie nog werd uitgegaan van een Regionaal Expertteam Detailhandel (RETD), dat nieuwe plannen zou moeten toetsen. Omdat de verwachting is dat er weinig nieuwe plannen zullen worden voorgelegd, is ervoor gekozen om daarvoor geen "vast" team in te stellen, maar indien nodig de hulp in te roepen van een "commissie van wijzen", waarvan de samenstelling en bevoegdheid nog nader bepaald dient te worden.

Verder wordt in de visie, voor plannen waarbij regionale afstemming noodzakelijk is, een ondergrens gehanteerd van 2500 m². Om echter op lokaal niveau te kunnen voldoen aan de vereisten van de “ladder voor duurzame verstedelijking”, is het zinvol om ook de plannen met een geringere omvang goed in beeld te hebben. Die zullen in de analyse dan ook worden meegenomen. Er is daarbij in de uitvoeringsagenda gekozen voor een ondergrens van 200 m².

In deze Uitvoeringsagenda wordt ingegaan op de acties die de gemeenten kunnen ondernemen om te komen tot een duurzaam detailhandelapparaat binnen de eigen gemeente en een gezonde winkelstructuur in de regio. Deze acties houden een nadere analyse van de bestaande plannen en huidige aanbod in. Daarbij zullen in ieder geval de financiële en juridische consequenties in beeld worden gebracht en zullen voorstellen worden gedaan om te komen tot het maken van regionaal gedragen keuzes. Er wordt naar gestreefd om daar eind van dit jaar meer duidelijkheid over te hebben.

Kantoren
Naast de uitvoeringsagenda detailhandel is door de portefeuillehouders EZ ook een kantorennota geaccordeerd. Ook bij kantoren ligt er een uitdaging om de planvoorraad goed tegen het licht te houden en leegstand tegen te gaan. In de nota wordt hoofdzakelijk ingezoomd op de 5 grote gemeenten in de regio, omdat daar bijna 90% van de totale planvoorraad is gesitueerd. Vanwege het feit dat nagenoeg iedere gemeente in West-Brabant, méér planmeters en bestaand aanbod heeft dan waar (tot 2025) vraag naar is, zullen daar ook met betrekking tot de plancapaciteit keuzes moeten worden gemaakt. Hiervoor zal dezelfde methodiek worden gehanteerd als bij detailhandel. Ook hier is het de bedoeling dat er eind 2015 een voorstel aan de portefeuillehouders EZ kan worden voorgelegd.

Bedrijventerreinen
Op het gebied van bedrijventerreinen heeft de Provincie onlangs een geactualiseerde prognose opgesteld. Hieruit blijkt dat de vraag naar bedrijfsterrein in de toekomst zal afnemen en meer gericht zal zijn op kwaliteit dan op kwantiteit.

Onlangs is aan gemeenten gevraagd om aan te geven wat de huidige plancapaciteit is, wat de status van de plannen is en wat de financiële en juridische gevolgen zouden zijn in geval van deprogrammeren. Dit resulteert in een analyse en keuzedocument dat naar verwachting eind 2015 kan worden voorgelegd.

Vervolgproces
De komende periode worden de vastgoedplannen geanalyseerd en worden de juridische en financiële consequenties van deprogrammeren in beeld gebracht.

Informeren gemeenteraden
De tot nu toe gemaakte (hiervoor vermelde) afspraken over bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel hebben geen financiële gevolgen. Het traject dat in wordt gegaan kan echter wel grote (financiële) gevolgen hebben. Gelet op de impact die het maken van de keuzes kan hebben, adviseren wij u om uw gemeenteraad nu al te informeren over het proces. U kunt de inhoud van deze brief daarbij gebruiken.

Mogelijk organiseert de Regio West-Brabant dit najaar een informatiebijeenkomst over dit onderwerp.

Heeft u nog vragen?
Neemt u dan gerust contact op met Cees Budding, Programmamanager Sociaal Economische Zaken.
U kunt hem bereiken via telefoonnummer 076-5027261 of per e-mail: cees.budding@west-brabant.eu.

Met vriendelijke groet,

Bob Bergkamp
Voorzitter portefeuillehoudersoverleg EZ