

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Mevrouw I. de Bondt en heer drs. G. Veldhuijzen
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Datum 2 december 2013
Referentie -
Betreft Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

Geachte mevrouw De Bondt, geachte heer Veldhuijzen,

De provincie Zuid-Holland herziert haar ruimtelijk beleid in een open en interactief proces dat uiteindelijk zal landen in een nieuwe Visie Ruimte en Beleid. Wij stellen het bijzonder op prijs dat ontwikkelaars en beleggers vroeg bij dit proces betrokken zijn. Wij onderschrijven de noodzaak van een nieuwe Structuurvisie en een nieuwe manier van werken van de provincie. Wij waarderen de houding van de provincie om ook straks, na het vaststellen van de Structuurvisie, samen met andere stakeholders, waaronder ontwikkelaars en beleggers, uitvoering aan het beleid te geven en waar mogelijk gezamenlijk uitvoeringgerichte acties te ondernemen.

In de afgelopen periode zijn door de provincie in de aanloop naar de nieuwe Structuurvisie verschillende bijeenkomsten georganiseerd waar NEPROM-leden aan hebben deelgenomen en hun inbreng en visie hebben geleverd. Aan de vooravond van de behandeling van de Structuurvisie in de Gedeputeerde Staten hecht de NEPROM, vereniging van ontwikkelaars, er aan om onze visie onder uw aandacht te brengen. Daarbij maken wij gebruik van de kennis en ervaring van onze leden die in de regio zeer actief zijn en die ook in de komende periode belangrijke bijdragen willen leveren aan de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.

Wij richten ons in deze reactie op het concept van de Visie Ruimte en Mobiliteit, met de daarbij behorende concepten van de Verordening Ruimte en het Programma Ruimte (d.d. 18 oktober), die tijdens de dialooffase zijn vrijgegeven. Wij proberen in onze reactie zo duidelijk mogelijk te zijn, om geen misverstanden te laten ontstaan. Op onderdelen is onze reactie scherp, omdat wij van mening zijn dat de eerdere signalen die onze leden en wij hebben afgegeven nog onvoldoende zijn opgepakt en verwerkt in de ons ter beschikking gestelde concepten.

Achtergrond

Wij plaatsen onze reactie tegen de achtergrond van de veranderende ruimtelijke ordening in Nederland en de positie van de provincie daarbij. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk zijn belangrijke taken van het Rijk naar de provincie verplaatst en sommige rijks taken zijn geheel komen te vervallen. De NEPROM heeft de decentralisatie richting de provincies steeds gesteund, omdat deze beweging het mogelijk maakt om regionaal en lokaal beter in te spelen op kansen en behoeften. Daarvoor is het noodzakelijk om dicht op de markt zitten, een goed oor te hebben voor de wensen van de burger en de consument, en om ontwikkelingen

zodanig vorm te geven dat ze flexibel aan die veranderende behoeften kunnen worden aangepast. Flexibiliteit en dicht op de markt wil wat ons betreft zeker niet zeggen visieloos en stuurloos.

Onze huidige en toekomstige opgaven blijven vragen om een planmatige, gebiedsgerichte aanpak die door middel van het bereiken van een kritische massa ook daadwerkelijk ter plekke waarde kan toevoegen en een gebied opnieuw op de kaart kan zetten. Juist om kosten te drukken en ontwikkelingen betaalbaar te houden is een planmatige aanpak noodzakelijk. Organische groei kan op sommige plekken op zichzelf nuttig zijn, maar is geen panacee voor de problematiek van de gebiedsontwikkeling. Die vraagt nu vooral om een gefaseerd en flexibel ontwikkel- en realisatieproces binnen een langjarige gebiedsvisie, waarbij soepel met de marktsentimenten kan worden meebewogen, zonder de richting en het doel op langere termijn uit het oog te verliezen. Een dergelijk proces kan het beste zo dicht mogelijk bij de burger worden aangestuurd en uitgevoerd.

Wij hebben in onze pleidooien voor decentralisatie steeds benadrukt dat daarbij het risico ontstaat dat daar waar het Rijk regels schrapt, de provincies en gemeenten regionaal en lokaal er weer een kop op zetten. Terughoudendheid in nieuwe regelgeving is noodzakelijk om ook investeerders zekerheid te bieden en niet onnodig op kosten te jagen. Een lokale kop op regelgeving bemoeilijkt het innovatieproces en leidt tot vertraging en suboptimale oplossingen. Voordat wij in detail ingaan op de concept-stukken moet ons van het hart dat naar onze mening de provincie onvoldoende weerstand heeft kunnen bieden aan de verleiding om regels toe te voegen.

Een tweede, algemeen, punt is dat ruimtelijke beleid ontwikkelingsgericht en uitnodigend dient te zijn. Het dient initiatiefnemers en investeerders te verleiden en te faciliteren om naar wens van de burger en het bedrijfsleven te investeren in ruimtelijke ontwikkelingen en in de gebouwde omgeving, uiteraard binnen de ruimtelijke kaders van provincie en gemeenten. Binnen een dergelijk ontwikkelingsgericht beleid dient terughoudend omgegaan te worden met nieuwe regels en met het introduceren van nieuwe onzekerheden. In woord is de provincie ontwikkelingsgericht en ook in de wijze waarop ze stakeholders betreft bij de herijking van het ruimtelijk beleid, maar in de letter van de verordening en de visie worden toch weer restrictieve regels en concepten geïntroduceerd, die contraproductief uitwerken en die niet het bovenlokale belang dienen.

Wonen

De provincie voert in de structuurvisie een rigoureuze verandering van planningsdoctrine door. De provincie stapt af van het bieden van ontwikkelingsruimte binnen rode rode contouren en gaat naar regionale woonvisies waarbij ontwikkelingen van nieuwe locaties buiten bestaand stedelijk gebied slechts bij uitzondering via de ladder voor duurzame verstedelijking en slechts na provinciale toestemming tot stand kunnen komen.

In haar visie signaleert de provincie verandering in de bevolking (vergrijzing, individualisering en verkleuring) en koppelt deze veranderingen rechtstreeks aan een toenemende behoefte aan wonen in verstedelijkt gebied en dan vooral in centrumstedelijke en buitencentrummilieus. In de vraag naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus kan volgens de visie worden voorzien door toevoeging van die milieus binnen bestaande stadswijken respectievelijk dorpen en

kleine kernen. De visie ziet slechts ruimte voor enige uitbreiding. Van daaruit wordt rechtstreeks de lijn doorgetrokken naar fasering, dosering en een kwalitatieve heroverweging van het bestaande planaanbod buiten bestaand stedelijk gebied. Voor die herprogrammering dient dan de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt te worden.

In het verlengde hiervan wordt in het Programma Ruimte gesteld dat er in de Zuidelijke Randstad sprake is van een kwalitatieve mismatch in de plancapaciteit en dat de afzet niet meer verzekerd is van de relatief grote hoeveelheid "eengezinswoningen aan de stadsranden voor bemiddelde gezinnen". Gemeenten moeten daarom volgens de visie in onderlinge afstemming hun plannen herzien en tot regionaal aanvaarde woonvisies komen. Bestemmingsplannen die binnen drie jaar na het vaststellen van het Programma Ruimte niet passen binnen regionale woonvisies worden door de provincie geschrapt.

Wij vinden deze redenering veel te kort door de bocht, op onderdelen apert onjuist en eenzijdig gericht op planreductie. Het gevolg is ook dat feitelijk alle bestaande, in ontwikkeling zijnde of geplande bestemmingsplannen komen te zweven en dat het onzeker is of deze zullen doorgaan. Dat heeft zowel betrekking op plannen die al ver gevorderd zijn in de uitvoering en waarin door gemeenten en marktpartijen al zeer fors geïnvesteerd is en waar vertraging in is opgetreden door de economische crisis, als op plannen die nog slechts op papier bestaan en die pas veel later aan bod zullen komen.

Wij zijn van mening dat veel te eenzijdig de instroom van nieuwe huishoudens aan de woningprogrammering wordt gekoppeld. Keer op keer laat woningbehoefteonderzoek (Woon 2012, De Grote Woontest 2012) zien dat er een grote vraag is naar meer ontspannen woonmilieus in Zuid-Holland, naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus. Die moeten juist hun plek vinden op de uitbreidingslocaties die in ontwikkeling zijn. Dat de vraag naar woningen op die locaties en naar dit type woonmilieu is stil gevallen, is geen structureel maar een conjunctureel verschijnsel. Ook de recente prognoses van het CPB laten zien dat er in het westen van het land nog lange tijd een grote uitbreidingsvraag naar woningen blijft bestaan. Ook in de provincie Zuid-Holland.

Natuurlijk zullen op lokaal niveau veel plannen herzien moeten worden. De programmering en fasering zullen moeten worden aangepast. Daar is flexibiliteit voor nodig, maar niet het vertragende circus van de regionale afstemming. Overigens zijn of worden op veel locaties de plannen al aangepast.

Als het consumentenvertrouwen weer aantrekt en ook de woningmarkt de weg omhoog weer weet te vinden, dan heeft de burger geen behoefte aan gemeenten die elkaar in de haren vliegen over wat waar gebouwd mag gaan worden, maar juist aan snel en doortastend optreden. Plannen zullen aangepast moeten worden, producten moeten op maat en naar wens van de burger in hoog tempo geleverd kunnen worden. We moeten alles op alles zetten om de time-to-market te verkorten. Zonder de kwaliteit van het geheel uit het oog te verliezen!

Dat betekent voor marktpartijen en lokale bestuurders maximale ruimte om flexibel te kunnen inspelen op de wensen van de burger. Het idee dat bouwlocaties elkaar onderling beconcurreren, dat nergens 70% voorverkoop wordt gehaald en dat er daarom geschrapt zou moeten worden, is aperte onzin. De consument zoekt primair op de lokale woningmarkt. En in het algemeen geldt: waar de consument niets in ziet, wordt ook niet gebouwd. Op de locaties die reeds

ver gevorderd zijn in hun ontwikkeling heeft de provincie nu géén toegevoegde waarde meer dan faciliteren en bespoedigen!

Wij beschouwen het als een grote vergissing als de provincie op dit moment – waarop we mogen verwachten dat het herstel langzaam maar zeker gaat inzetten – de bodem weglaat onder vergevorderde plannen waarin al zeer fors geïnvesteerd is. Het schrappen van en alleen al het ter discussie stellen van die plancapaciteit leidt tot grote kapitaalvernietiging en planschade en – wat nog erger is – tot nieuwe spanning op de woningmarkt, oplopende woonlasten voor de burger, een enorme beknutting van de keuzevrijheid van de burger en het uitwijken van kapitaalcrachtige burgers naar andere regio's.

Voor ons dient het uitgangspunt in de Visie Ruimte en Mobiliteit te zijn dat waar op basis van de eerder vastgestelde contouren is geïnvesteerd, verplichtingen zijn aangegaan en onomkeerbare plannen zijn gemaakt, dat deze plannen worden uitgevoerd. Er is – juist nu – behoefte aan de provincie als een betrouwbare partner die zich verbindt aan een langetermijnvisie op bouwen en wonen in Zuid-Holland. Het schrappen van locaties waar gemeenten en marktpartijen inmiddels afspraken hebben gemaakt en vastgelegd hebben in contracten, met soms een looptijd van vijf jaar, maar vaak ook 10 of 20 jaar, is onbestaanbaar. Faciliteer daar juist maximale flexibiliteit, zodat marktpartijen en overheden de burger daar optimaal kunnen bedienen.

Voor ons zijn de eerder vastgestelde rode contouren echter niet onaantastbaar, vooral op locaties waar realisatie veel verder weg in de toekomst ligt en onomkeerbare investeringen nog niet hebben plaatsgevonden. Nieuwe ontwikkelingen en nieuw inzicht kunnen het noodzakelijk maken dat de rode contouren in dergelijke gebieden bijgesteld worden en in sommige gevallen kunnen krimpen en dat minder ruimte beschikbaar komt voor toekomstige verstedelijking. Maar naar onze mening dient de provincie die opgave niet generiek over de schutting van de gemeenten te gooien. De provincie dient eerst zelf, in nauw overleg met gemeenten en marktpartijen, daar keuzes in te maken en lokale partijen vervolgens een belangrijke rol te geven in de uitwerking daarvan.

De provincie dient zich hierin een belangrijke rol toe te eigenen als het publieke orgaan dat zich onderscheidt door een coherente, integrale visie op de ruimtelijke ordening en mobiliteit in Zuid-Holland tot 2030. Het Rijk heeft zich hier nagenoeg geheel uit teruggetrokken. De horizon bij de gemeenten is, mede door de crisis, steeds korter. Regionale woningvisies moeten verder kijken dan overmorgen. De provincie moet dan wel inspireren, uitdagen en afdwingen dat vooruitlopend op de instroom van huishoudens in de regio's wordt nagedacht over de consequenties daarvan voor de bestaande woningvoorraad (huur/koop, jong/oud, gezin/alleenstaand, etc.) en voor de uitbreidingsbehoefte. De provincie moet stimuleren en inspireren, en niet beginnen met reguleren.

In het verlengde daarvan spreken we onze zorgen uit over het te eenzijdig inzetten op stedelijke woonmilieus. De regio is voor een belangrijk deel één groot stedelijk gebied, waarbinnen steeds diverser wordende bevolkingsgroepen zeer verschillende woonbehoeften hebben en waar een grote variëteit aan woonmilieus en woningtypen maximale keuzevrijheid kan bieden. Een huishouden met kinderen dat gedurende een aantal jaren de rust van een dorps- of groen woon-

milieu opzoekt is niet verloren voor Rotterdam of Den Haag. Er dient een einde te komen aan het beperkte denken binnen bestaande gemeentegrenzen.

De afweging waar de provincie voor aan de balk staat is: hoeveel ruimte in welke gebieden willen we in deze provincie nog gebruiken voor de behoefte aan meer ontspannen, groene woonmilieus en hoe kunnen we ervoor zorgen dat die woonmilieus niet alleen kwaliteit hebben voor degenen die daar wonen, maar ook voor de andere bewoners van het grootstedelijk gebied van de Zuid-Vleugel.

Daarbij dient de provincie nadrukkelijk het economisch goed functioneren van de Zuid-Vleugel in het oog te houden. Daarvoor is het essentieel dat niet alleen hoogwaardige stedelijke milieus beschikbaar zijn, maar ook hoogwaardige groene, groenstedelijke en dorpse woonmilieus geboden worden. Daar heeft Zuid-Holland een tekort aan.

In dat verband willen we ook wijzen op het romantische beeld dat geschetst wordt van de eindgebruiker als initiatiefnemer, van waaruit een pleidooi wordt gehouden voor organische ontwikkeling. Ook wij staan grote betrokkenheid van de burger voor. Daar waar de burger of een ondernemer zelf initiatiefnemer kan en wil zijn, dient hij – binnen de reguliere condities – uiteraard ook gefaciliteerd te worden, door de gemeente of door aanwezige marktpartijen. Daar waar marktpartijen geen toegevoegde waarde hebben voor de burger of ondernemer, kan en zal hij er tussenuit gesneden worden. Maar het is een illusie om te denken dat de burger en ondernemers op korte termijn op grote schaal ervoor kiezen en er de kennis en de middelen voor hebben om zelf opdrachtgever te zijn. Professionele opdrachtgevers die met vakmanschap en ervaring partijen bij elkaar brengen en risico's kunnen hanteren zullen naar onze mening ook in de komende jaren noodzakelijk blijven.

Kantoren

Wij onderschrijven de doelstelling van de provincie om nieuwe plancapaciteit voor kantoren te bundelen op acht concentratielocaties en wij zijn positief over de verdere reductie van het aantal kantoorconcentraties.

Wij zouden het toejuichen als de provincie ook het initiatief neemt om gemeenten te stimuleren tot het aanwijzen van verouderde kantorenlocaties, die op termijn waarschijnlijk hun functie gaan verliezen en waar gemeenten en provincie actief kunnen meewerken om die functieverandering mogelijk te maken.

Wij vinden het van belang te onderstrepen dat kantoorgebouwen een productiemiddel zijn voor de stuwende dienstverlening in Zuid Holland. Voor de nationale en internationale concurrentiepositie is het van groot belang dat de overheid ondernemingen faciliteert om zich in Zuid-Holland te vestigen en een bijdrage te leveren aan de economie. Uiteraard dienen daarbij heldere ruimtelijke kaders te gelden, zodat er sprake kan zijn van agglomeratiekracht en niet van versnippering en ad hoc planologie, waarbij grondopbrengsten en de ambitie van de wethouder leidend zijn. Maar de provincie en gemeenten moeten niet de fout begaan alle kantoorgebouwen over één kam te scheren.

Ondernemers stellen specifieke eisen aan hun kantoorgebouw als productiemiddel. Het ene kantoorgebouw is het andere niet. Het nieuwe werken kan bijzondere eisen stellen aan de functionaliteit en de indeling van een gebouw en lang niet alle oude kantoorgebouwen kunnen daar in voorzien. Een ondernemer kan er waarde aan hechten om in een herkenbaar gebouw te zit-

ten en zijn gebouw een deel van zijn identiteit te laten zijn. Of hij kan specifieke eisen stellen aan de locatie, bijvoorbeeld omdat hij een aantrekkelijke werkgever wil zijn voor zijn hoogopgeleide personeel.

Hoe het ook zij, de overheid moet zich niet met die afweging willen bemoeien; die is aan de ondernemer. En als een ondernemer van mening is dat bestaande kantoorgebouwen niet voldoen aan zijn eisen, dan is dat zijn afweging. Het kan niet zo zijn dat de overheid een dergelijke keuze onmogelijk maakt of in diskrediet brengt. Wanneer een ondernemer zich schaamt omdat hij een nieuw gebouw wenst, dan is er iets ernstigs mis.

Eigenaren die in het bezit zijn van een kantoorgebouw waar ondernemers tegen geen prijs in willen zitten, hebben gewoonweg verkeerd of onvoldoende geïnvesteerd. Het is aan hen om dit gebouw alsnog aantrekkelijk te maken.

Natuurlijk is de NEPROM niet voor ongebreidelde nieuwbouw van kantoren. Niet voor niets heeft de NEPROM zich ingezet voor een nationaal convenant Aanpak Kantorenleegstand. Wij bepleiten een strikt ruimtelijk restrictief beleid als het gaat om kantoorontwikkelingen. Ook wij zetten ons samen met onze leden in voor hergebruik, transformatie en herontwikkeling van verouderde kantoren en kantoorlocaties. En uiteraard zal de overheid haar rug recht moeten houden als een partij een nieuw, groot kantoor wenst buiten de door de provincie en of gemeenten daarvoor aangewezen locaties.

De grootste opgave ligt ook in de bestaande kantorenvoorraad. Dat is waar onze leden volop bij betrokken zijn en waar de mogelijkheden groeien als de prijzen dalen. Maar daar waar ondernemers de afweging maken om wel te investeren in nieuwe kantoorgebouwen op de acht concentratielocaties die voldoen aan nieuwe gebruiks- en duurzaamheidseisen, daar moet de overheid die ontwikkeling faciliteren!

Een nieuw-voor-oud-regeling voor kantoren, die de provincie overweegt in te voeren, staat daar haaks op. Die ontmoedigt investeerders en kent kunstmatig waarde toe aan verouderde gebouwen die door de markt niet meer wordt gezien. Wij verzetten ons daar tegen. Nieuw-voor-oud als verplichting doorkruist het vernieuwingsproces, zoals hier boven beschreven is, dat essentieel is voor een sterke regionale economie. Een dergelijke regeling ontmoedigt ondernemers te investeren in de regio op locaties die daarvoor door de overheid juist aangewezen zijn. Dat moet de provincie niet willen. Ook hier schiet de provincie door met een kop op de nationale regelgeving en ontstaat het beeld: een regeling die het op nationaal niveau niet heeft gered komt bij de provincie Zuid Holland in de herkansing. Niet doen!

Winkels

In de concept-Visie en het Programma Ruimte en Mobiliteit wordt als operationeel doel benoemd het versterken van de detailhandelsstructuur en de ruimtelijke kwaliteit in detailhandelscentra door de detailhandel zo veel mogelijk daar te bundelen.

Wij onderschrijven de noodzaak van regionale afstemming en het maken van heldere keuzes ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen. Naast zware conjuncturele tegenwind heeft de detailhandel te maken met structurele veranderingen als gevolg van internetwinkelen en de toenemende mobiliteit van de consument.

Het is van groot belang dat ingezet wordt op een sterke detailhandelsstructuur, die alle ruimte biedt voor winkelondernemers om de klant te bedienen, die voorziet in de behoefte van de

consument en die een bijdrage levert aan stedelijke kwaliteit. Tegelijkertijd is van belang dat burgers in de nabijheid van hun woning terecht blijven kunnen voor hun dagelijkse boodschappen.

Wij onderschrijven de keuze van de provincie voor de onderverdeling in: te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra, overige aankoopplaatsen en PDV-locaties. Tevens onderschrijven wij op hoofdlijnen het beleid ten aanzien van die verschillende soorten locaties.

Bij de te ontwikkelen winkelcentra benadrukt de provincie het belang van het in regionaal verband afstemmen van detailhandelsontwikkelingen, waarbij de provincie de grens legt bij 2.000 m². In dat geval moet aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en dat er geen leegstand ontstaat.

Op de overige locaties mag geen groei in vierkante meters meer plaatsvinden, behalve in uitzonderingen op de “te optimaliseren locaties” als er sprake is van structuurverbetering.

De NEROM is van mening dat we wat betreft retailontwikkeling een nieuw tijdperk binnentreden. De jaren van sterke uitbreidingsgroei in nagenoeg alle gemeenten liggen achter ons. De consument kiest en dat betekent in de toekomst steeds vaker dat de beste en grootste centra sterker worden en dat zwakke centra aan aantrekkingskracht en koopkracht verliezen. Dat proces, met winnaars en verliezers, moet waar mogelijk door gemeenten en provincie in goede banen geleid worden. Maar het kan niet gekeerd worden.

Als detailhandelsbeleid verwordt tot bescherming van het bestaande en faalt om ruimte te bieden aan de ondernemende retailer en de consument, dan zijn er alleen maar verliezers. Wanneer detailhandelsontwikkelingen slechts bepaald worden door grondpolitiek of door de ambities van de lokale wethouder, dan zijn de burger en de consument daar uiteindelijk ook niet mee gediend. En: ruim baan geven aan nieuwe ontwikkelingen aan de rand van het stedelijk gebied of daarbuiten komt wellicht tegemoet aan de behoefte van de consument op korte termijn, maar leidt op termijn ook tot ontevreden burgers.

Generieke richtlijnen hierin zijn helaas niet te geven. Nieuwe ontwikkelingen beperken tot bestaande winkelconcentraties – zoals de provincie stelt – kan op de meeste plaatsen een goede vuistregel zijn, maar er zijn altijd uitzonderingen mogelijk die wel levensvatbaar zijn, die wel bijdragen aan de wensen van de consument en die geen onacceptabele gevolgen hebben voor de bestaande structuur. Maatwerk is noodzaak.

Leegstand op zich kan en mag nooit de toetssteen zijn bij de beslissing over het faciliteren van een nieuwe ontwikkeling. En ook aantasting van het woon- en leefklimaat is nooit een absolute toets.

Bijvoorbeeld: veel buurtwinkelstrips hebben hun functie verloren in de afgelopen jaren of zullen die alsnog verliezen. Dat proces kan niet worden gestopt. Lokaal zal dat tot tijdelijke leegstand en wellicht tot tijdelijke achteruitgang van het woonklimaat leiden, maar dat kan niet het criterium zijn om de ontwikkelingen in een wijk- of stadsdeelwinkelcentrum te stoppen.

Het zelfde geldt voor leegstand die ontstaat in aanloopstraten. Die dynamiek hoort bij het proces van stedelijke ontwikkeling, van creatieve destructie, waar innovatieve retailers dingen naar de gunst van de consument.

Locaties binnen bestaand stedelijk die uit de gratie van de consument raken, zijn zodanig gesitueerd dat daar op korte of wat langere termijn altijd weer nieuwe functies geaccommodeerd

kunnen worden. Functies die we nu misschien nog niet helder op het netvlies hebben. Dat proces kan en moet de provincie niet willen sturen, dat moet aan gemeenten worden overgelaten.

Grootschalige winkelontwikkelingen zullen vanwege hun grensoverschrijdende invloed wel op een hoger niveau tot afwegingen moeten leiden en als dat op regionaal niveau niet tot een oplossing leidt, dan is de provincie zelf aan zet. Maar dat is dan steeds maatwerk, waarbij generieke regels wellicht richting bepalend maar niet doorslaggevend kunnen zijn.

Wij vinden dat de grens van 2.000 m² nettotoevoeging bij binnenstedelijke ontwikkelingen in de categorie 'te ontwikkelen centra' te laag ligt. Daar dienen gemeenten meer ruimte te krijgen. Het gaat om locaties met hoge regionale waarde. We stellen voor die grens op te trekken.

Ook voor de categorie 'te optimaliseren centra' dient de provincie meer ruimte voor lokale dynamiek te creëren. Op tal van plaatsen binnen gemeenten kunnen kleinschalige winkellocaties of winkelconcentraties hun functie verliezen, die weer ruimte geven aan ontwikkelingen elders binnen de gemeentegrens. Dat kunnen ook grotere ontwikkelingen zijn die ruimte bieden aan nieuwe typen retailers met nieuwe winkelformules, waarbij bijvoorbeeld beleving een veel grotere rol vervuld. Een te rigide provinciale regeling bemoeilijkt dat herstructureringsproces onnodig. Binnen een globale saldobenadering dient de gemeente over vrije ontwikkelruimte te beschikken.

Maatschappelijke tegenprestatie

In de concept-Visie introduceert de provincie het begrip maatschappelijke tegenprestatie. De provincie overweegt om deze prestatieplicht in te voeren voor alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Die prestatie kan bestaan uit investeringen in de kwaliteit van het landschap, sanering van leegstaande bebouwing in het buitengebied of door het afdragen van een bedrag aan een gemeentelijk of intergemeentelijk fonds.

De NEPROM ziet dit als een provinciale kop op nationale regelgeving en een doorschieten in regelzucht, en is hier dan ook op tegen.

Op nationaal niveau is vaak gesproken over een dergelijke maatschappelijke tegenprestatie onder de noemer van een open-ruimte-heffing. Keer op keer hebben verschillende kabinetten besloten een dergelijke regeling niet in te voeren. Daarover zijn uitputtende debatten gevoerd en op basis van inhoudelijke argumenten is uiteindelijk die afweging gemaakt en is dat besluit genomen. Gemeenten en marktpartijen hebben hun besluitvorming en investering op dat beleid gebaseerd.

De inkt van de decentralisatie is nog niet droog of nu wil de provincie Zuid-Holland alsnog deze nieuwe belasting invoeren. Hoewel niet duidelijk is of de maatschappelijke bijdrage geleverd moet worden door de gemeente of door de exploitant van de nieuw te ontwikkelen gronden, feit blijft dat dit tot een kostenverhoging zal leiden van het bouwen op buitenstedelijke locaties. Locaties die kennelijk vanuit het ruimtelijk beleid wel als gewenst worden gezien. Een dergelijke maatregel ondergraaft het stelsel van de grondexploitatiewet, dat onderdeel wordt van de nieuwe Omgevingswet.

De afgelopen jaren is dat stelsel in alle zorgvuldigheid opgebouwd, waarbij gemeenten alle kosten kunnen verhalen t.b.v. van de noodzakelijke publieke voorzieningen zonder dat dit tot onbeperkte baatafoming mag leiden. Het nu alsnog invoeren van een dergelijke open-ruimteheffing (maatschappelijke tegenprestatie) voor locaties die al lang geleden zijn verworven en waarin al zeer fors is geïnvesteerd, verstoort het proces van ontwikkeling in zeer ernstige mate. Wij vinden het invoeren van een dergelijke provinciale belasting om die reden onbehoorlijk. Daar komt bij dat de Visie als vertrekpunt hanteert een ontwikkelingsgerichte en vraaggestuurde houding die flexibel en faciliterend is. Met deze maatschappelijke bijdrage meent de provincie een level playing field tussen binnenstedelijk bouwen en het bouwen op uitleglocaties te creëren, die van een soort maakbaarheidsdenken getuigt waar we juist afscheid van willen nemen.

Naast ons principiële bezwaar willen we de provincie ook uit de droom helpen dat er nog iets valt af te romen op de buitenstedelijke locaties. De kosten zijn daar al zo ver opgelopen en de markt zodanig structureel veranderd dat het al de grootste moeite kost om de locaties nog tegen aanvaardbare prijzen en een goede kwaliteit op de markt te brengen.

Afsluitend

Wij waarderen het dat u ons in de gelegenheid heeft gesteld om onze reactie te geven op de concept-Visie Ruimte en Mobiliteit voor dat die wordt vastgesteld en het formele inspraaktraject ingaat. Wij zijn uiteraard graag bereid deze reactie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur

- cc. de heer R. Janssen, GS Provincie Zuid-Holland
de heer R. van der Sande, GS Provincie Zuid-Holland
de heer mr. J.F. Weber, GS Provincie Zuid-Holland