

Bijlage bij Statenbrief - zaaknummer 2016-006073



Aanpak SteenGoed Benutten

Gelderland. Daar vind je Nederland in het klein. Met bruisende steden en kalm platteland, weelderige natuur en breed stromende rivieren. In dat Gelderland werken we samen aan een schone en gezonde provincie. Een provincie waar we grenzen verleggen, om ruimte te maken.

Met het programma SteenGoed Benutten dragen wij hieraan bij. We helpen bij het omvormen van gebieden met leegstand naar gebieden waar mensen kunnen wonen, werken, winkelen en op een prettige manier kunnen verblijven. Zo dragen wij bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit en dus aan een schoon en gezond Gelderland.

Kernboodschap SteenGoed Benutten

De essentie van SteenGoed Benutten is om - gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering - ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Gelderland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken.

Dat doen we door de aanpak in gebieden centraal te stellen. We zien leegstaand vastgoed in samenhang met de omgeving. Bijvoorbeeld: als in een mooi initiatief een leegstaand pand in een dorp tot multifunctioneel centrum wordt omgevormd, wat gebeurt er dan met de school, de bibliotheek, het dorpshuis dat achterblijft?

Wat is de relatie met de groenstructuur? En wat is de relatie met andere opgaven? Wat is bijvoorbeeld de samenhang van ontwikkelingen in een stadscentrum met ontwikkelingen aan de randen van de stad? En wat zijn de relaties tussen steden en dorpen op regionale schaal? We sluiten aan bij het karakter en DNA van het gebied en maken keuzes die ook op lange termijn rendabel zijn.

De aanpak is elke keer anders. Het is maatwerk waarbij we in een open gesprek met onze partners de initiatieven verkennen en steeds opnieuw onze rol en inzet bepalen.

Als provincie dragen we graag een steentje bij in projecten die maatschappelijke impact hebben en die de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland verbeteren.

Leeswijzer

Na de inleiding in paragraaf 1 staat in paragraaf 2 de aanleiding en opgave voor Steengoed Benutten. In paragraaf 3 vindt u een overzicht van de uitgangspunten die we voor SteenGoed Benutten hanteren en die de leidraad vormen voor het nader concretiseren van onze inzet in de komende periode. Hoe we SteenGoed Benutten in een nieuwe aanpak vorm geven leest u in paragraaf 4. En in paragraaf 5 staat welke instrumenten we daarvoor inzetten. In paragraaf 6 staat een beschrijving van het proces in de verschillende Gelderse regio's en afstemming met andere provinciale opgaven. Tot slot staat in paragraaf 7 welke financiële middelen we op de begroting van 2016 zetten en geven we een doorkijk voor 2017.

Inhoudsopgave

<i>Kernboodschap</i>	<i>1</i>
<i>Leeswijzer en Inhoudsopgave</i>	<i>2</i>
1. Inleiding	3
2. Aanleiding en Opgave	3
3. Uitgangspunten SteenGoed Benutten	5
4. Aanpak Steengoed Benutten	7
5. Instrumenten	12
6. Processen in de regio en afstemming met andere provinciale opgaven	17
7. Financiële inzet en verantwoording	19
Bijlagen: Zicht op projecten Steengoed Benutten	20

1. Inleiding

Deze notitie bouwt voort op de Statenbrief “Schets uitwerking Programma SteenGoed Benutten” [PS 2016-195] en vormt een nadere uitwerking van het Programma SteenGoed Benutten. Deze notitie is bijlage bij de Statenbrief “Aanpak SteenGoed Benutten”. Tot op heden maakten we onderscheid tussen de aanpak voor de korte termijn en de aanpak voor de lange termijn: dit onderscheid laten we nu los. In deze notitie beschrijven we de complete aanpak voor SteenGoed Benutten voor de komende coalitieperiode.

Met het Impulsplan Wonen heeft de provincie in de periode 2012-2014 in totaal meer dan 35 miljoen euro bijgedragen aan 86 binnenstedelijke woningbouwplannen; een projectbenadering met nadruk op de exploitatie en snelle uitvoering. In 2015 en 2016 is onder de vlag van Steengoed Benutten (korte termijn) de eerste stap gezet naar vernieuwing. Zo hebben Provinciale Staten de scope, naast woningbouw, verbreed naar de andere vastgoedsectoren zoals kantoren, bedrijven en winkelruimte met een focus op een goede invulling van de transformatieopgave. In de twee tranches (2015, 2016) gaat het om 35 projecten (met een beoogde provinciale inzet van € 13,2 mln.) die goed invulling geven aan de criteria van het programma Steengoed Benutten. De besluitvorming over de 2e tranche is voorzien in juni 2016.

In het afgelopen jaar hebben we samen met onze partners verkend hoe SteenGoed Benutten verder vorm te geven. Uiteraard uitgaande van de vele processen en projecten die er nu al lopen. We hebben workshops gehouden en expert meetings belegd om te verkennen wat er nodig is. We hebben ambtelijk en bestuurlijk overleg gehad over de nieuwe koers die we met SteenGoed benutten voor ons zien en de resultaten in onze aanpak verwerkt. Ook maken we dankbaar gebruik van de resultaten van het advies “Toekomst woon- werk- en winkellocaties” van de Provinciale Raad voor de Omgeving (PRO) en van het Gelders Debat “Hard zijn of hart tonen”.

2. Aanleiding en opgave

Aanleiding

De vastgoedmarkt is in transitie. Oorzaken zijn onder andere demografische ontwikkeling (krimp, vergrijzing), schaalvergroting en technologische ontwikkelingen (o.a. internetwinkelen en het nieuwe werken). Het faillissement van V&D, drogisterijketen DA en de schoenenwinkels Scapino, Dolcis en Manfield laat in veel binnensteden zijn sporen na. Veranderend koopgedrag raakt het winkelaanbod, evenals geplande outlets aan de stadsrand. We zien de komst van pop-up stores en broedplaatsen als de Honig-fabriek, vrijkomende (agrarische) gebouwen op het platteland, wijken in transitie zoals het mode-kwartier in Arnhem en studentenwoningen in kantoren in de steden. Maatschappelijke trends als “wonen in de stad”, “minder bezit en meer delen”, “tijdelijk in plaats van ‘voor het leven’” zullen steeds meer invloed hebben op de manier waarop wij met vastgoed omgaan.

De veranderingen in de vastgoedsector staan niet op zichzelf. Leegstand werkt negatief op de economische aantrekkingskracht en leefbaarheid in binnensteden en kleine kernen. Verpaupering vormt een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit in onze prachtige provincie.

Opgave

In Statenbrief (PS2015-398) is een analyse gemaakt van de leegstand, de overprogrammering en de transformatieopgave in Gelderland: voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en binnensteden, agrarisch, maatschappelijk vastgoed, monumentale gebouwen, steenfabrieken, verblijfsrecreatie en rijksvastgoed. Uit deze analyse wordt duidelijk dat de opgave in vrijwel alle vastgoedsegmenten aanzienlijk is. Ook wordt duidelijk dat de accenten per regio verschillen. U kent ze vast wel in uw eigen leefomgeving: de verloederde plekken, soms zelfs met hekken eromheen, die een negatief effect op de omgeving hebben. We zien de uitdaging om dit soort

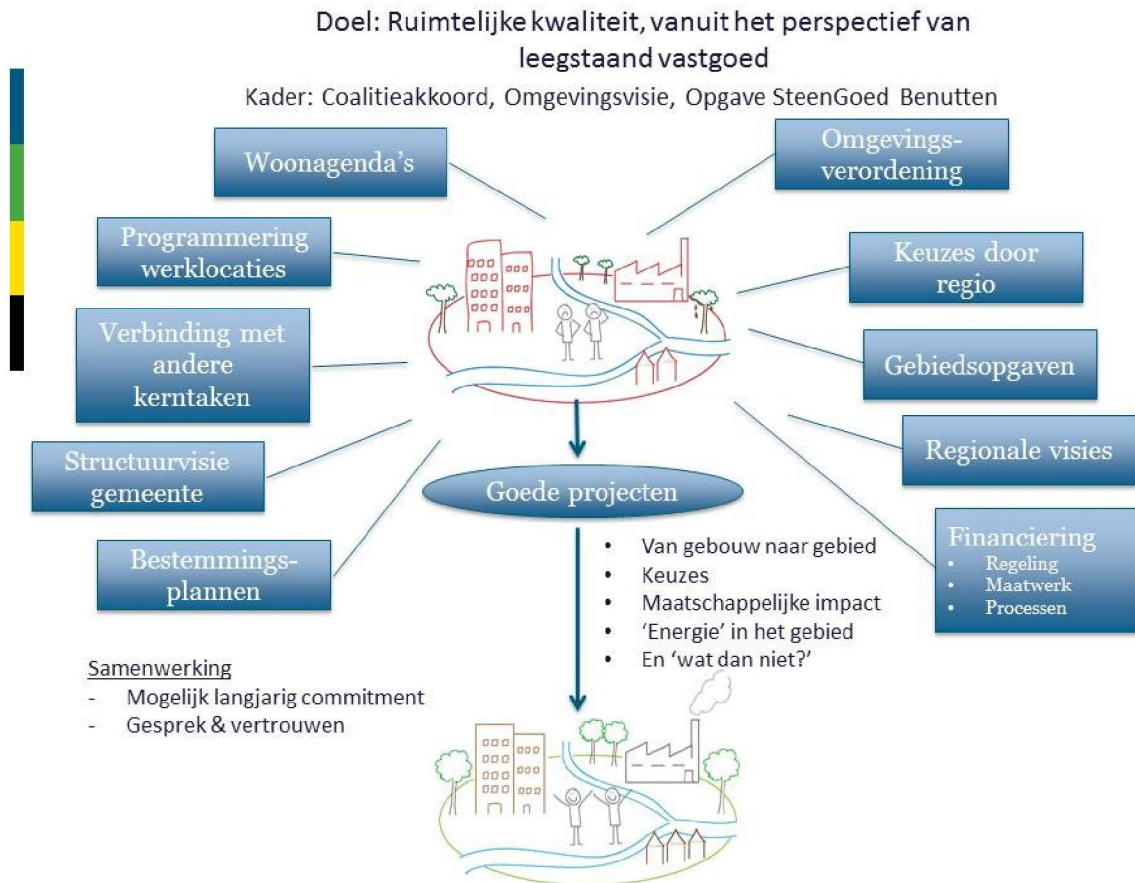
gebieden waar mogelijk duurzaam te herontwikkelen. Gericht op de toekomst en passend bij de veranderende behoefte in de samenleving.

In het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk doel, waarbij leefbaarheid en economische dynamiek belangrijke aspecten zijn. In de Omgevingsvisie is dit uitgewerkt in mooi, divers en dynamisch Gelderland.

Dat doel van ruimtelijke kwaliteit, gecombineerd met leefbaarheid en economische dynamiek, bepaalt de essentie van SteenGoed Benutten. Gezien de opgave vanuit leegstaand vastgoed, de transformatie en de overprogrammering willen we de ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken en Gelderland mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker maken.

We richten ons op de toekomst, op de veranderende vraag van bedrijven en bewoners. Dat doen we door de aanpak in gebieden centraal te stellen (zie figuur 1) en door onze instrumenten en mogelijkheden daarop te richten (zie paragraaf 5, 6 en 7). We bezien een probleem of kans in de context van zijn omgeving: als er bijvoorbeeld een Multifunctioneel Centrum in een dorp wordt neergezet, wat gebeurt er dan met de school/ scholen, de bibliotheek, het dorpshuis die achterblijven? Als leegstand in een “aanloopstraat” wordt aangepakt, wat is de invloed op andere aanloopstraten? Is er behoefte aan de voorgestelde woningen? Wat is de relatie met de groenstructuur? Wat is de relatie met het kernwinkelgebied en een in de buurt gelegen bedrijventerrein? En wat als een leegstaand kantoor wordt omgevormd tot een gezondheidscentrum, studentenwoningen of huisvesting voor asielzoekers? Welke invloed heeft een grootschalige “outlet” aan de rand van de stad op de binnenstad en wellicht zelfs de omringende binnensteden? Wat doen we met vrijkomende agrarische bebouwing? De aanpak is maatwerk waarbij we in een open gesprek met onze partners de initiatieven verkennen. We sluiten daarbij aan bij het karakter en DNA van het gebied.

Als provincie dragen we graag een steentje bij in projecten die maatschappelijke impact hebben en die de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland verbeteren.



Figuur 1: Gebied centraal in "SteenGoed Benutten"

3. Uitgangspunten SteenGoed Benutten

Als provincie hebben we een regionale kijk op de verschillende vastgoed segmenten en ontwikkelingen in een gebied. We kennen de partijen in het veld, kunnen die met elkaar verbinden en we kunnen kennis ontsluiten. We beschikken over instrumenten waarmee we kunnen bijdragen aan oplossingen. Ook hebben we ervaring opgedaan met het Impulsplan Wonen en de regeling SteenGoed Benutten om (complexe) projecten te ondersteunen en daarin te participeren.

Het is niet realistisch om "alles overal" te willen. Keuzes op bovenlokaal niveau zijn nodig: welke functies en welk vastgoed op welke plek. We investeren alleen in gebieden die ook op langere termijn perspectief hebben. En we kijken wat deze keuzes betekenen voor de gebieden waar we niet voor kiezen, ook ten aanzien van de programmering.

Bescheiden zijn én verschil maken

De Gelderse vastgoedmarkt heeft een omzet van bij benadering 8,2 miljard euro (nieuwbouw, ontwikkeling, verhuur) en er zijn veel partijen actief. Met onze provinciale middelen zijn we financieel een kleine speler en past ook bescheidenheid. Maar we hebben belangrijke andere mogelijkheden tot onze beschikking (zie paragraaf 5: Instrumenten). Het is niet te verwachten dat alle leegstand op te

lossen is. Als provincie kunnen we wel op belangrijke –en zorgvuldig gekozen - locaties een steentje bijdragen en verschil maken.

Onze uitgangspunten

Bij het bepalen van onze mogelijke inzet bij initiatieven zijn, naast bestaande kaders en afspraken, ook de volgende uitgangspunten van belang:

1. Het doel is om met transformatie bij te dragen aan verbetering **van ruimtelijke kwaliteit**, waarbij leefbaarheid en economische dynamiek belangrijke aspecten zijn.
2. We zetten in op de **beweging van gebouw naar gebied**. Transformatie is niet enkel een kwestie van een nieuwe functie voor één leeg gebouw. Transformatie gaat over het uitvoeren van projecten waarbij verschillende vastgoedsegmenten, in een groter gebied, gecombineerd met bredere maatschappelijke doelen, in samenhang worden gezien.
3. Een gebiedsgerichte benadering in plaats van een objectgerichte benadering betekent ook dat het belangrijk is om een visie op het gebied te hebben en dat er bovenlokaal/regionaal gekeken wordt naar (lange termijn) vraag en aanbod van (allerlei) soorten vastgoed om zo desinvesteringen te voorkomen. Herontwikkeling op de ene plek hangt samen met ontwikkelingen (bijvoorbeeld sloop) op een andere plek (in het projectgebied, op het niveau van kern of stedelijk gebied en ook op -de programmering op- regionaal niveau). Daar waar betrokken partijen t.a.v. transformatieopgaven op (boven)lokaal of regionaal niveau **gezamenlijk keuzes maken**, laten we ook als provincie meer inzet zien;
4. Als provincie zijn we bereid mee te doen in gebieden waar **initiatief en inzet zit bij de betrokkenen**. Mensen die iets willen en ook bereid zijn bij te dragen en de kar te trekken. Daar richten we onze inzet op als provincie, of het nu gaat om steden, dorpen of het buitengebied
5. **Leegstand blijft in eerste instantie het probleem van de (vastgoed) eigenaar en ruimtelijke kwaliteit de verantwoordelijkheid van de gemeente**. We zijn ervan overtuigd dat de markt (op langere termijn) voor een groot deel in staat is om problemen aan te pakken en kansen te verzilveren. Bij projecten en processen met een grote maatschappelijke impact kan participatie van de provincie aan de orde zijn. **We doen dat zonder de markt te verstoren en/of te bevoordelen** en zonder de problemen van eigenaren en gemeenten over te nemen.
6. **Duurzaamheid** is daarbij een vanzelfsprekende voorwaarde. Projecten die we nu en de komende jaren realiseren moeten uiteraard duurzaam zijn - milieutechnisch op orde en klaar voor de toekomst. Het gaat dan bijvoorbeeld om combinatie met de wateropgave of om (circulair) (her)gebruik van grondstoffen en toekomstbestendig en energiezuinig bouwen. We dragen waar mogelijk bij aan de ambitie van de provincie Gelderland: een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050.
7. Het realiseren van **de beste projecten** op cruciale plekken staat centraal, ongeacht of het gaat om (combinaties van) woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, agrarisch of maatschappelijk vastgoed. We maken dus niet op voorhand een keuze welk segment de nadruk krijgt, omdat integraliteit hoort bij een gebiedsgerichte aanpak. **We sluiten goede projecten niet uit.**

4. Aanpak SteenGoed Benutten

Met SteenGoed Benutten willen we ons verbinden aan goede Gelderse initiatieven die binnen de opgave voor SteenGoed Benutten vallen. We onderscheiden in willekeurige volgorde drie categorieën (zie figuur 2).

1. Projecten gericht op Kennis, Innovatie en Inspiratie en projecten gericht op uitvoering in gebieden, die procesondersteuning nodig hebben (“Onderzoeken en verkennen”)
2. Gebieden en projecten waar de opgave integraal, complex en nog niet helder is (“Ontwikkelen en realiseren”)
3. Projecten waar de opgave helder is (“Uitvoeringsgereed en realiseren”)

De opgaven waar we voor staan vragen steeds meer om maatwerk en ruimte in de aanpak. In onze aanpak geven we daarom op voorhand ruimte aan mogelijke initiatieven die bijdragen aan onze opgaven. We werken weinig met vooraf gestelde criteria. Ruimte voor creativiteit en het loskrijgen van goede projecten zijn belangrijk. Echter, niet bij alle initiatieven die zich richten op de aanpak van leegstand, herbestemming en transformatie staat commitment van de provincie vast. Ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke impact, brede gebiedsuitstraling zijn subjectieve maar belangrijke uitgangspunten voor onze betrokkenheid. Dit maatwerk en ruimte geeft spanning met de behoefte van partijen buiten aan duidelijkheid vooraf: aan welke criteria moet mijn project voldoen om te kunnen rekenen op de provincie?

De opgaven maken dus dat we deze duidelijkheid niet altijd vooraf kunnen en willen geven. Binnen SteenGoed gaan we bewust samen met onze partners de zoektocht in deze onzekerheid aan. In een evaluatie medio 2017 zullen we hier nadrukkelijk op terugkomen.

Voor een deel blijft ook de oude aanpak bestaan: Om de projecten in categorie 3 (“Uitvoeringsgereed en realiseren”) te kunnen faciliteren, voorzien we in een (doorontwikkelde) subsidieregeling SteenGoed Benutten.

Hieronder zijn de drie categorieën nader toegelicht.

Categorie 1: “Onderzoeken en verkennen”

De transitie in de vastgoedmarkt vraagt om nieuwe kennis en kunde. Het accent verschuift van nieuwbouw naar de bestaande voorraad van gebouwen die leeg staan of komen te staan. Dit vraagt om innovatieve oplossingen en nieuwe vormen van samenwerking.

We zoeken ruimte voor het experiment om de goede initiatieven te realiseren, bijvoorbeeld door op een vernieuwende manier met ruimtelijke knelpunten om te gaan. Dit doen we in samenwerking met andere programma's, zoals Ruimte en Economie (o.a. rode loper-beleid), Wonen en de Gebiedsopgaven en we sluiten daar waar mogelijk aan bij het gedachtengoed van de nieuwe Omgevingswet.

Voorbeelden van kennisdeling en nieuwe instrumenten vanuit de provincie zijn:

- het proefprogramma Stedelijke Herverkaveling dat zich richt op het verder ontwikkelen van dit instrument en het toepassen in een aantal praktijkexperimenten.
- Het aanbieden van werksessies voor het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het bieden van juridische ondersteuning bij het omgaan met risico op planschade bij het schrappen van overcapaciteit in bestemmingsplannen.
- Delen van goede praktijkvoorbeelden met andere partijen, bijvoorbeeld van een tijdelijke invulling van lege panden.
- Onderzoeken wat “Big Data” voor ons kan betekenen in samenwerking en bij het maken van keuzes.

Veel partijen zoals gemeenten, kennisinstellingen, ondernemers, corporaties experimenteren met nieuwe instrumenten en doen ervaringen op in de praktijk. We willen een bijdrage leveren bij verdere kennisvorming en deling. Bijvoorbeeld door pilots te ondersteunen en door het organiseren van grote netwerkbijeenkomsten en kleinere werksessies waar ervaringen en goede voorbeelden gedeeld en verder verdiept kunnen worden. Onze inzet heeft altijd als doel om te komen tot uitvoerbare projecten in de praktijk. Bij mogelijke financiële inzet streven we naar een zo groot mogelijk multiplier-effect.

Daarnaast kunnen we op het oog kansrijke ontwikkelingen die zich richten op uitvoering in gebieden en die in een pril stadium zijn ondersteunen. Bijvoorbeeld als men worstelt met het proces.

Categorie 2: “Ontwikkelen en realiseren”

We zien steeds vaker projecten waarbij herbestemming en/of transformatie op de ene plek gevolgen heeft voor bestaand vastgoed of geplande ontwikkelingen op een andere plek, in dezelfde stad of kern, of juist in een buurgemeente. We geloven dat het belangrijk is om keuzes te maken: we kunnen niet altijd alles wat nu bestaat in stand houden. De uitdaging is om daarin de kansen te zien. Om het gebied klaar te maken voor de toekomst en in te richten naar de behoefte in de samenleving. Dit zijn keuzes waar gemeenten voor staan, voor afzonderlijke steden en kernen, maar ook op regionale schaal (in krimpgebieden heeft dit een hoge prioriteit).

Daarom is het van belang om de beweging van “gebouw naar gebied” verder te maken. Een aanpak waarin een groter gebied in samenhang bekeken wordt. Waarbij verschillende vastgoedsegmenten in samenhang worden bekeken én waarbij andere maatschappelijke (provinciale) opgaven betrokken worden. Zodat er meer kansen en oplossingen in beeld komen. En waarbij ook ruimte komt om afscheid te nemen van vastgoed waaraan geen behoefte meer is. Zowel transformatie als sloop kan daarbij aan de orde zijn.

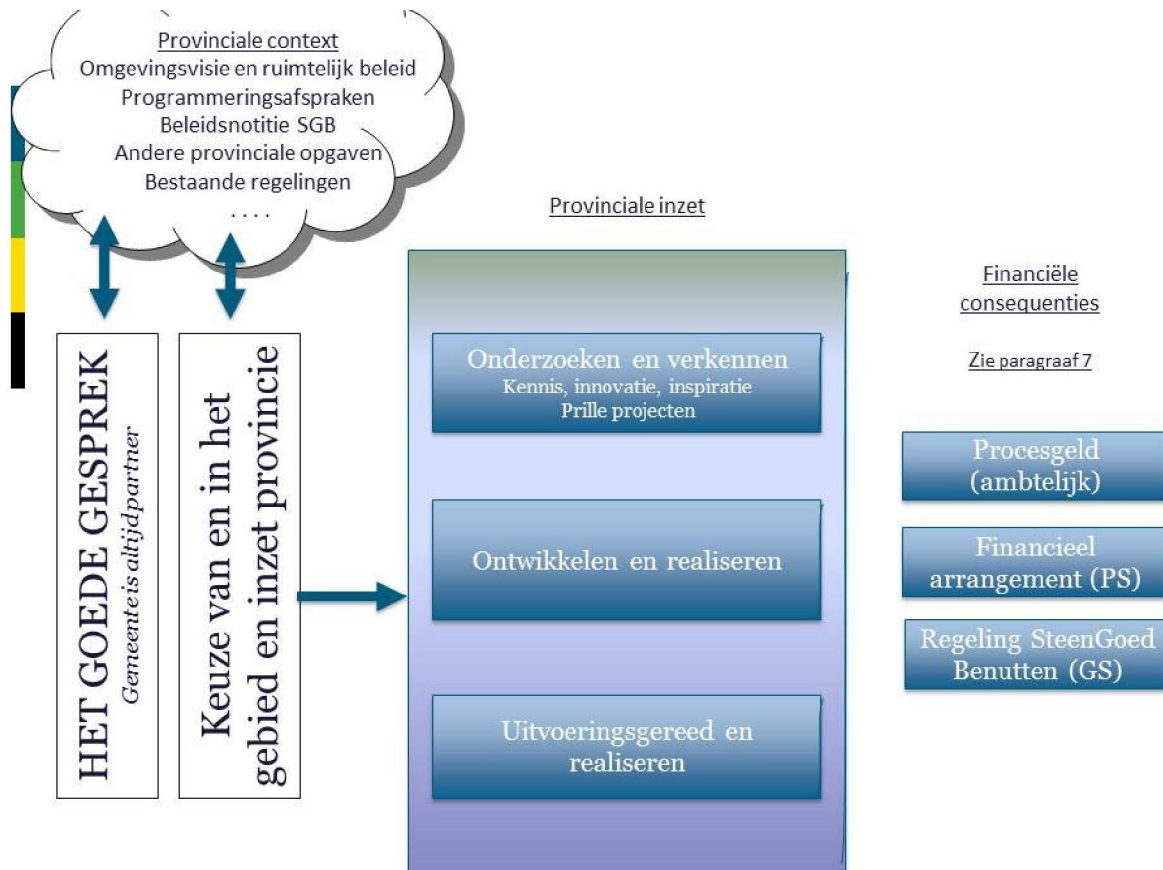
Bij de aanpak van gebieden zijn lang niet altijd op voorhand de exacte doelen, de oplossingsrichtingen, de middelen, de uitkomst of zelfs de relevante partners, duidelijk in beeld. Het is daarom niet mogelijk om te werken met blauwdrukken. De weg naar het eindresultaat is een zoektocht die de partners gezamenlijk doorlopen. Het is een zoektocht naar welke partij iets moet, wil, kan in een gebied. Het is een zoektocht wat de markt aankan en waar overheidsingrijpen nodig is. En wat onze rol is als provincie. Dat is maatwerk per gebied, per situatie.

Onze inzet kan een ambtelijke bijdrage op inhoud, organisatie en proces zijn. Als sluitstuk kan het ook een financiële bijdrage zijn. Bijvoorbeeld een bijdrage ter ondersteuning van het proces, of het inzetten van revolverende middelen in de planvorming of uitvoering (zie ook paragrafen 5 en 7). We streven naar een zo groot mogelijk multiplier-effect. In elke fase van het traject bekijken we of onze betrokkenheid (nog) nodig is.

Categorie 3: “Uitvoeringsgereed en realiseren”

Er zijn ook projecten waar de opgave wel snel helder is. Waar de samenhang met andere gebieden, vastgoedsegmenten, maatschappelijke doelen in beeld is en waar duidelijk is wie wat moet doen. Het zijn projecten waar een heldere business case ligt. Mogelijk is de business case sluitend, mogelijk heeft de business case een zogenaamde “onrendabele top”. Het zijn projecten die (bijna) klaar zijn om uitgevoerd te worden.

Onze inzet kan een bijdrage (subsidie) zijn voor de onrendabele top van het project. Ook is inzet van revolverende middelen denkbaar. We streven naar een zo’n groot mogelijk multiplier effect. Op dit moment (zie ook paragrafen 5 en 7) loopt onderzoek naar inzet van revolverende middelen.



Figuur 2: Aanpak SteenGoed Benutten

Verkennen van projecten en bepalen rol provincie

Op basis van initiatieven van onze partners bepalen we in gesprek de inzet en rol van de provincie (zie figuur 2). Daarbij benutten we:

- de uitgangspunten zoals ze in paragraaf 3 van deze notitie zijn genoemd;
- de kaders in ons (ruimtelijk) beleid (Omgevingsvisie, Ladder duurzame verstedelijking, etc.);
- de afspraken bij het programmeren van woon- en werklocaties;
- de kaders en criteria van bestaande (subsidie)regelingen

In deze verkennende fase is het de kunst om samen met betrokkenen een goed beeld te krijgen van de opgaven. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om met elkaar beter zicht te krijgen op de cruciale plekken waar iets kan en moet gebeuren.

Vervolgens bepalen we onze inzet. In eerste instantie kijken we hoe we kunnen bijdragen met het inbrengen van kennis, het bij elkaar brengen van partijen, het toelichten van onze kaders, het verbinden van verschillende initiatieven en het ondersteunen van het proces. Als sluitstuk bepalen we of we mee financieren. We bekijken ook of en hoe het initiatief samenhangt met andere provinciale opgaven en leggen de verbinding. Mogelijk dat er een link is met monumentaal erfgoed, doelen op het

gebied water, natuur, mogelijk dat er een bedrijfsverplaatsing aan de orde is of een bodemsanering. En mogelijk is er een link met nog andere (provinciale) doelen. De conclusie kan ook zijn dat we als provincie niet mee (hoeven) doen.

Projecten die helder zijn en passen binnen de criteria van de (nieuwe) regeling SteenGoed Benutten, kunnen direct via dat spoor (categorie 3) verder geholpen worden. Daarmee zetten we de lijn die al is ingezet met het Impulsplan Wonen en de Korte Termijnregeling SteenGoed voort. De gemeente hoeft niet per definitie aanvrager te zijn, maar is wel altijd betrokken bij het initiatief.

Samenwerking

We realiseren ons dat deze aanpak een nieuwe invulling vraagt van onze samenwerking met partners. Op voorhand is niet altijd duidelijk wat de rol en bijdrage van de provincie is. Er komt een ander soort gesprek waarbij we samen de zoektocht aangaan om te bepalen wat er in een bepaalde situatie nodig is en wie daarin welke rol heeft. Onzekerheid en vertrouwen hoort bij die zoektocht. Met andere woorden, we ontwikkelen door op de ziel en zakelijkheid, waar we in het kader van de Robuuste InvesteringsImpuls ervaring mee hebben opgedaan. Zowel in onze organisatie als voor onze partners zal deze werkwijze wennen zijn. Tijd en flexibiliteit is nodig om aan de nieuwe aanpak van de provincie te wennen en er in mee te doen.

We willen de creativiteit, kennis en kunde die bij gemeenten, burgers en ondernemers aanwezig is benutten. We nodigen partners en eigenaren van vastgoed uit te komen met initiatieven en innovatieve oplossingen voor flexibel en tijdelijk ruimtegebruik, functieverandering, transformatie of sloop. We verbinden partijen en stimuleren en ondersteunen initiatieven van partners.

We ondersteunen netwerkvorming en kennisdeling tussen partijen (gemeenten, Rijk, ondernemers, binnenstadmanagers en kennisinstellingen). Zodat partijen kunnen leren van elkaars ervaringen en 'best practices' bijvoorbeeld bij het opzetten van binnenstadmanagement, de aanpak van aanloopstraten en het zoeken naar een nieuwe invulling van lege winkels met nieuwe functies. Samen met binnenstadmanagers werken we aan een ondersteunende structuur in de vorm van een kennisplatform die partijen en lopende initiatieven met elkaar verbindt en informatie ontsluit. Voor het buitengebied participeren we in trajecten waar gezocht wordt naar creatieve oplossingen hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing en ook mogelijke sloop daarvan.

Op basis van initiatieven van gemeenten, ontwikkelende partijen, vastgoedeigenaren en lokale betrokkenen identificeren we gebieden waar een opgave ligt en waar concrete uitvoeringsprojecten mogelijk zijn. Waar dit een helder gedefinieerde opgave oplevert, gaan we met elkaar een traject in om te verkennen wat er aan de hand is en wie welke rol kan of moet spelen (zie eerder in deze paragraaf). We onderzoeken wat gebieden en projecten nodig hebben (capaciteit in het proces, juridisch instrumentarium, versoepeling/ flexibele regels, (revolverende) financiering, subsidie, etc.). Als het een goed project is én we hebben als provincie toegevoegde waarde, zijn wij een partner die zich langjarig committeert: door partijen bij elkaar te brengen, te ondersteunen in kennis en mogelijk ook door financieel een steentje bij te dragen.

Naast gemeenten zijn ook ontwikkelaars, (georganiseerde) burgers en bedrijven, vastgoedeigenaren, woningbouwcorporaties etc. mogelijke initiatiefnemers. De gemeente hoeft niet de initiatiefnemer te zijn, maar is altijd partner omdat zij in eerste instantie verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ordening en kwaliteit van haar leefomgeving.

Communicatie

De nieuwe aanpak in Steengoed Benutten vraagt om duidelijke communicatie naar onze partners. Het is belangrijk om de aanpak, onze kaders en (on)mogelijkheden begrijpelijk te vertellen en te zorgen dat we als provincie bereikbaar zijn. Niet alleen voor gemeenten, maar voor alle mogelijke initiatiefnemers.

Het werken in cocreatie en flexibiliteit staat voorop: niet de provincie centraal, maar samenwerking mét partners door te zoeken naar gedeelde belangen en open te staan voor prikkels en ideeën van buiten, ook bijvoorbeeld via sociale media. De dialoog met de omgeving is essentieel voor het succes van cocreatie. We willen met de samenleving samen optrekken en open blijven staan voor veranderingen. De provincie is één van de netwerkpartners. Het accent verschuift naar: wat kan de samenleving zelf en hoe kunnen wij helpen? Dus geen eenrichtingsverkeer. Verkennen, monitoren, deelnemen aan de netwerken is waar het om gaat en daarop reageren.

Juist doordat SteenGoed Benutten over een langere periode acteert is de communicatie-inzet daar op ingericht. Niet een rotsvast gesteld plan, maar volgend op de dynamiek en kansen. Het gaat om de juiste communicatiemomenten. We gebruiken daar primair het interactieve forum 'Gelderland Wonen en Ruimte' voor. Hierop krijgt SteenGoed Benutten een prominente plaats en gaan we samen met inwoners en partners op zoek wat zij zou willen en kunnen doen in hun eigen leefomgeving om het samen te veranderen. Op het forum bieden we ook kennis, inspiratie en voorbeelden aan. Projecten maken we inzichtelijk door onder andere overzicht op een kaart te bieden. Daarnaast gebruiken we social media en bestaande provinciale communicatiemiddelen (twitter, website, nieuwsbrieven, etc).

De inzet van de provincie Gelderland en die van onze partners kan vergezeld gaan van een persbericht naar Omroep Gelderland, de verschillende edities van De Gelderlander en De Stentor en naar huis-aan-huiskranten. Onze inzet en die van onze partners kan ook interessant zijn voor vakbladen op het terrein van bouwen en wonen, zoals Cobouw en Binnenlands Bestuur. Naast de inzet via het interactieve forum 'Gelderland Wonen en Ruimte', is er ook de mogelijkheid om tweets te sturen vanuit @provgelderland en @Gldwonen, met de #SteenGoedBenutten en een verkorte link naar het nieuwsbericht op [gelderland.nl](http:// gelderland.nl) en op het interactieve forum.

5. Instrumenten

Bovengenoemde aanpak vraagt om een breed scala aan werkvormen en instrumenten op het gebied van programmeren, ruimtelijke ordening, investeren en financiering. Bestaande en nieuwe instrumenten worden hieronder beschreven en kunnen op maat en flexibel ingezet worden. Vorm en inzet liggen niet voor de gehele periode vast; er is ruimte nodig om mee te bewegen en te leren van toepassing in de praktijk. Dat betekent ook dat (zie paragraaf 7) de financiële middelen voor 2016 nog niet gedetailleerd ingevuld zijn. Op basis van de dan opgedane ervaring (en na evaluatie) bepalen we de inzet voor de jaren 2017, 2018 en 2019.

In deze paragraaf staat een (niet uitputtend) overzicht van instrumenten die we kunnen inzetten om de door ons gewenste ontwikkelingen te faciliteren en waar nodig te sturen. De (financiële) instrumenten die vallen binnen SteenGoed Benutten staan beschreven in paragraaf 5.3.

5.1 Programmeren woon- en werklocaties

Programmering van woningbouw en Woonagenda's

In 2016 en 2017 zetten we in op het nog nadrukkelijker betrekken van de herstructurerings- en transformatieopgave bij programmeringsvraagstukken. De aantallendiscussies zijn afgerond en in de meeste regio's en gemeenten wordt gebruik gemaakt van een afwegingskader of stoplichtmodel voor het prioriteren van bouwplannen.

Er worden door gemeenten keuzes gemaakt. In de afwegingskaders spelen transformatiekansen in leegkomend vastgoed een steeds belangrijker rol. We vragen aandacht voor het scheppen van ruimte voor transformatiemogelijkheden en sturen bij actualisatie van analyses en afspraken op het verder betrekken van de bestaande voorraad. Daarnaast verdienen tijdelijke en flexibele oplossingen op de woningmarkt de komende jaren extra aandacht, gezien de grote piek in de vraag naar sociale huurwoningen.

Programmering werklocaties

In Arnhem-Nijmegen en FoodValley zetten we, samen met de regionale partners, in op samenhang tussen de economische ambities en economische kracht van de regio enerzijds en een samenhangende programmering van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel anderzijds. Dit moet landen in een Regionaal Programma Werklocaties, wat een vertaling richting ruimtelijke ordening krijgt d.m.v. de ruimtelijke verordening

In Rivierenland, Achterhoek, Noord-Veluwe en Stedendriehoek zit er minder overlap tussen de verschillende werklocaties. Het vraagstuk van kantoren en perifere detailhandel is daar minder groot. In deze regio's laten we de keuze of er een regionaal afsprakenkader voor werklocaties komt. In ieder geval zetten we in op een actualisatie van de bedrijventerreinenafspraken zodat optimaal ingespeeld kan worden op de vraag uit de markt. We zorgen voor een kwalitatief goed aanbod op de juiste plekken zodat de economische ambitie optimaal gefaciliteerd kan worden. Dit betekent dat vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht gebracht moeten worden.

Programmering detailhandel

Wij stimuleren en faciliteren regionale programmering en vragen de samenwerkende gemeenten om bovenlokale ontwikkelen regionaal af te stemmen. In de meeste regio's (Achterhoek, Rivierenland, Stadsregio, FoodValley) zijn of worden op dit moment regionale afspraken gemaakt over detailhandel en binnensteden. De programmeringsopgave wordt ondersteund door het beleid in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op dit moment wordt in het beleidskader economie verder invulling gegeven aan het beleid en wordt de (aanvullende) provinciale inzet voor de komende jaren bepaald.

5.2 Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk instrumentarium

In de provinciale omgevingsvisie is beleid voor stedelijke ontwikkelingen opgenomen. Via advisering en overleg zijn wij betrokken bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wij bezien deze in relatie tot onze provinciale beleidsdoelen, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. En we letten op de juiste toepassing van normstelling, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Bij strijdigheid van bestemmingsplannen daarmee, kunnen wij bepaalde corrigerende instrumenten inzetten bijvoorbeeld een zienswijze of een aanwijzing. Het ruimtelijk instrumentarium is ook ondersteunend bij de regionale programmering.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een leidend principe binnen het provinciale verstedelijkingsbeleid. Het is zowel een filosofie als een juridisch instrument.

Het staat allereerst voor het denken vanuit de bestaande voorraad. Wat voegt echt iets toe aan hetgeen we al hebben?

Daarnaast is de ladder door het Rijk juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling dient gemotiveerd te worden hoe de treden van de ladder zijn doorlopen. Is er behoefte aan de ontwikkeling, kan het binnenstedelijk en is de functie passend ontsloten?

Het Rijk heeft aangekondigd de ladder voor duurzame verstedelijking, na evaluatie, te willen aanpassen. In de huidige planning ligt er in het najaar van 2016 een voorstel en treedt de aangepaste ladder per halverwege 2017 in werking.

De provincie volgt de aanpassing nauwgezet en organiseert in het najaar van 2016 weer een ladderbijeenkomst voor gemeenten met een bijdrage van het ministerie van I&M.

Belangrijke vraag is welk effect de aanpassing op het provinciale verstedelijkingsbeleid heeft.

Nieuwe Omgevingswet en experimenten flexibel bestemmen

Visie en verordening zijn bekende RO-instrumenten die onder de nieuwe Omgevingswet tot onze beschikking blijven staan. Daarnaast wil de wet meer mogelijkheden bieden voor flexibel bestemmen. Dit komt voor een groot deel overeen met het gedachtengoed van de nieuwe Omgevingswet: niet dichttimmeren van plannen, maar ruimte bieden voor ontwikkelingen, benutten van kansen, denken vanuit de initiatiefnemer en de burger, uitnodigen en faciliteren met een open en invulbaar eindbeeld in plaats van een blauwdruk.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2018 of later) kunnen alle overheidslagen al ervaring daarmee opdoen. In een aantal gemeenten is begonnen met experimenten voor flexibele bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld om ruimere mogelijkheden voor maatschappelijke functies of woonfuncties zodat makkelijker ingespeeld kan worden op onzekerheden en onvoorziene kansen.

Ook kunnen wij gemeenten ondersteunen, die een omgevingsplan willen opstellen in de vorm van een bestemmingsplan met 'verbrede reikwijdte'. De verbrede reikwijdte kan gebruikt worden om meer zaken in het bestemmingsplan te betrekken dan onder reguliere wetgeving mogelijk is. Zoals: veiligheid, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken, duurzaamheid en natuurbescherming. Een dergelijke opzet biedt meer kansen voor een flexibele inrichting van een gebied. Zo kan beter worden ingespeeld op wisselende inzichten en gebruiksperspectieven. Bovendien worden allerlei juridische procedures daarmee vereenvoudigd.

5.3 Instrumenten SteenGoed Benutten

Ondersteuning en financiering bij "Ontwikkelen en realiseren" van projecten

Binnen de context van SteenGoed Benutten zien we dat soms ontwikkelingen in gebieden zo complex zijn dat ze niet of moeilijk door één partij gedragen kan worden. Deze integrale, complexe projecten in een groter gebied en met meerdere partijen willen we graag ondersteunen. We noemen dat

“Ontwikkelen en realiseren” (zie ook paragraaf 4, categorie 2). Projecten die hierom vragen, willen we dichterbij realisatie brengen door te helpen met het proces, met onze mensen en bevoegdheden. Daarbij willen wij voortbouwen op de ervaring opgedaan met het instrument Gebiedsontwikkeling bij onder andere natuurontwikkeling, waterveiligheid, tuinbouw, bedrijfsverplaatsingen en stedelijke transformaties. We verwachten de fasen van gebiedsontwikkeling ook bij de projecten “Ontwikkelen en realiseren” van SteenGoed te kunnen onderscheiden (verkennen, planvorming, realisatiefase). Provinciale middelen kunnen ingezet worden voor de verkenningsfase, de planvormingsfase (en mogelijk de uitvoeringsfase) in de vorm van verschillende financiële arrangementen. Inzet van financiële middelen bij uitvoering doen we bij voorkeur revolverend, zoals leningen en garanties. Een (begrotings)subsidie blijft een optie. En ook participatie in een publieke ontwikkelmaatschappij. Niet is uit te sluiten dat het gezamenlijk doorlopen van dit proces ook voldoende is voor onze partners om zonder een financiële bijdrage tot uitvoering te komen.

In 2016 en 2017 zetten we in op het beschikbaar maken van onze kennis, bevoegdheden, bestuurlijke aandacht en middelen voor drie tot vijf SteenGoed Benutten projecten.

Inzet revolverende middelen

In februari 2016 zijn we een onderzoek gestart in hoeverre er in Gelderland behoefte is aan financiële ondersteuning t.a.v. de aanpak van leegstaand vastgoed. Het onderzoek richt zich daarbij ook nadrukkelijk op de inzet van revolverende middelen. De eerste resultaten geven aan dat er sprake lijkt te zijn van behoefte aan revolverende middelen (ten behoeve van planvorming en mogelijk ook uitvoering van projecten). Dit kan door bijvoorbeeld garantstellingen en leningen door de provincie. De omvang aan benodigde middelen, die bijvoorbeeld in een fonds beschikbaar zouden kunnen worden gesteld, is nog niet duidelijk, maar wordt geschat op € 10 miljoen in aanvang, mogelijk oplopend naar € 20 miljoen. We verkennen in 2016 of het meerwaarde heeft of om revolverende middelen in een fonds beschikbaar te stellen. Tot die tijd beoordelen we concrete vraag naar revolverende middelen per geval en stellen mogelijk geld beschikbaar via een begrotingssubsidie.

Fondsen

De provincie heeft in 2013 Topfonds Gelderland geïntroduceerd, waarmee samen met venture capitalists en private investeerders investeringen worden gedaan in nieuwe marktfondsen. De in februari 2015 opgerichte fondsen Herstructurering bedrijventerreinen Gelderland en Fonds voor Gelderse Cultuurleningen hebben een relatie met SteenGoed Benutten. Met het fonds Herstructurering Bedrijventerreinen wordt het herontwikkelen van bedrijventerreinen op privaat terrein gestimuleerd. Met het fonds Gelderse Cultuurleningen wordt de overgang in de culturele sector naar cultureel ondernemerschap bevorderd.

Subsidieregeling SteenGoed Benutten (“Uitvoeringsgereed en realiseren”)

De investeringsregeling van de korte termijn aanpak Steengoed Benutten van 2015 en 2016 willen wij doorontwikkelen tot een GS-regeling. De uitgangspunten uit deze notitie en de opgedane ervaringen van de eerste en tweede tranche, verwerken we in de regeling. We willen snelheid en flexibiliteit, met behoud van de kwalitatieve afweging en zullen het werken in tranches nader bezien. Medio 2016 willen we deze operationeel maken, zodat goede, uitvoerbare projecten kunnen worden gesteund. Wij streven ernaar om goede projecten te kunnen faciliteren met het accent op categorie 3, de ‘projecten waar de opgave helder is’ (projecten “Uitvoeringsgereed en realiseren”). Eventuele onderdelen uit de fasen van de projecten “Ontwikkelen en realiseren” kunnen ook een beroep doen op de regeling.

We investeren in de goede ontwikkeling op de juiste plek, dat steden en dorpen leefbaar en vitaal blijven en dat onze open ruimte gevrijwaard wordt/blijft van ongewenste ontwikkelingen. Een project zal daarom moeten passen binnen de programmatische regionale afspraken, gemeentelijke-, bovenlokale- en indien aanwezig- regionale visies. Primair is het op 'goede orde' houden van vastgoed een opgave voor de markt en de openbare ruimte voor conto gemeente. Echter het wegvallen van marktvraag en financieringsmogelijkheden leidt tot stagnaties bij ontwikkelingen waardoor verpaupering toeneemt en een kwalitatieve leefomgeving onder druk komt te staan.

De regeling SteenGoedBenutten gaat subsidiemogelijkheden bieden voor financiële tekorten bij concrete projecten die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van de gebouwde omgeving en openbare ruimte met maatschappelijke meerwaarde ten bate van duurzame leefbaarheid.

Middelen voor de categorie “Onderzoeken en verkennen”

Om projecten op het gebied van kennis, innovatie, nieuwe concepten te ondersteunen en initiatieven en ontwikkelingen (in een vroeg stadium) verder te kunnen helpen, hebben we mensen en middelen ter ondersteuning vrijgemaakt. Ervaring bij gebiedsontwikkeling leert dat de inzet in een vroegtijdig stadium van een gebiedsproject substantieel kan zijn. Het gaat om procesondersteuning om bijvoorbeeld inzicht te krijgen welke belangen er spelen in een gebied, aan te sluiten bij het DNA van een gebied, het inzetten van een expert-team ter advisering om een project vlot te trekken, ondersteuning bij de goede gesprekken, etc.

Regeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Burgers die het initiatief nemen en samen zelf willen bouwen vinden elkaar om verschillende redenen. De ene keer is dat bijvoorbeeld duurzaam bouwen, samen goedkoop bouwen, of samen wonen op die ene locatie of in dat mooie gebouw. Uit de werkwijze van initiatiefnemers is een rode draad te halen: met veel enthousiasme ziet men kansen en mogelijkheden en wil men graag snel hun droom gerealiseerd zien.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een middel om bewoners samen en naar eigen wens zelf te laten bouwen. Het geeft toekomstige bewoners keuzevrijheid in hoe ze willen wonen. Bovendien raken de bewoners meer betrokken bij de woonomgeving en dit draagt positief bij aan de leefbaarheid en verbondenheid in de buurt. Samen zelf bouwen is door Motie 39 onderdeel geworden van SteenGoed Benutten. Daar waar bewoners samen het initiatief nemen hun eigen woning en woonomgeving te willen realiseren, en waar de gemeente en grond- of gebouweigenaar meewerken aan het realiseren van deze zelfbouwplannen in m.n. de betaalbare sector, wil de provincie het proces in zowel de haalbaarheids- als de ontwikkelfase ondersteunen.

Voorheen gebeurde dit met een subsidie. De provincie heeft onderzoek laten verrichten of deze subsidie ook in de vorm van een lening kan. De conclusie is dat een lening mogelijk is vanwege de positieve business case; de initiatiefnemers kunnen plankosten en procesbegeleidingskosten terugbetalen uit de later aan te trekken financiering. De groep vraagt dan in het voortraject bij de provincie een lening aan die wordt afgelost op het moment dat de individuele leden hun hypotheek afsluiten. Ook gaf het onderzoek het signaal dat een lening in plaats van een subsidie in het voortraject een goede keuze is, omdat het de eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid voor de investering van bewoners benadrukt. Dit geldt tevens voor de inbreng van eigen geld.

Om die reden werkt de provincie aan een aanpassing van de huidige CPO-regeling waarmee initiatiefnemers in aanmerking kunnen komen voor een subsidie en/of voor een lening:

- Een subsidie voor een deel van de kosten in de haalbaarheidsfase voor het opstellen van een projectplan door een deskundige, met een conclusie over de haalbaarheid van hun woningbouwproject. Een subsidie omdat de haalbaarheid van het initiatief nog niet zeker is.
- Een lening om een deel van de kosten in de ontwikkelfase te kunnen voorfinancieren. De ontwikkelkosten zijn de kosten voor het maken van het ontwerp en de kosten voor de begeleiding door deskundigen, zoals een architect of procesbegeleider.

Na het maken van het woningbouwplan is de woning financierbaar met een hypotheek. De start bouw en aflossing van de lening vindt plaats uiterlijk binnen 3 jaren.

Ook wordt ingezet op kennisuitwisseling via het Gelders forum en op locatie met bijvoorbeeld een excursie.

Separaat nemen Gedeputeerde Staten over deze doorontwikkeling van de CPO-regeling een besluit. Als de haalbaarheid is aangetoond stellen wij u voor per woningbouwproject een deel van de kosten in de ontwikkelfase onder nader te formuleren voorwaarden met een lening te kunnen voorfinancieren. Separaat nemen Gedeputeerde Staten over de inrichting van dit nieuwe leningsinstrument een besluit.

Stedelijke Herverkaveling

Stedelijke herverkaveling is het op een slimme manier ruilen van gronden tussen private partijen om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied mogelijk te maken. Het is een instrument dat gemeenten kunnen inzetten en wat wij als provincie willen stimuleren.

Om die reden heeft de Provincie in het najaar van 2014 heeft € 120.000 subsidie beschikbaar gesteld aan de Radboud Universiteit en NoordZuiden voor het realiseren van een proefprogramma Stedelijke herverkaveling. Het programma wordt in samenwerking met het Kadaster gerealiseerd en bevat zeven pilots die in drie tranches worden uitgevoerd en wordt in samenwerking met het Kadaster gerealiseerd. Tevens zorgen ambtelijke en bestuurlijke masterclasses voor kennisdeling tussen de pilots en zorgt een begeleidende community of practice voor kennisverspreiding richting de overige Gelderse gemeenten.

In 2016/begin 2017 ronden wij het proefprogramma Stedelijke Herverkaveling af. Voor de eerste tranche ligt er voor de zomer 2016 een ruilpropositie met advies over de kansrijkheid van herverkaveling en hoe je de ruiling het beste vorm kan geven. Voor de tweede tranche zijn de eerste gesprekken met eigenaren en gemeenten kortgeleden gestart om zo de wensen en mogelijkheden van het gebied te verkennen. De derde tranche start na de zomer 2016. Het proefprogramma sluit af met een symposium.

Vanuit SteenGoed Benutten bepalen we naar aanleiding van de uitkomsten hoe wij willen bijdragen aan het verder realiseren van deze pilots. Een herverkavelingsproject stopt namelijk niet bij een ruilpropositie, het daadwerkelijke ruilen moet dan nog plaatsvinden.

Subsidieregeling Tijdelijke Huisvesting

Voor de subsidieregeling Tijdelijke Huisvesting is € 1 miljoen beschikbaar. Hiermee kunnen subsidies worden verleend om de realisatie van tijdelijke en flexibele huisvesting in het sociale huursegment in bestaand vastgoed of op tijdelijke locaties te versnellen. De regeling is in werking getreden per 1 februari 2016 en in praktische zin kunnen relevante zaken vanaf 1 januari 2016 in een subsidie-aanvraag worden meegenomen. De regeling kent drie subsidiabele activiteiten:

1. Procesondersteuning gericht op het concretiseren van initiatieven voor tijdelijke huisvesting.
2. Investeringsbijdrage gericht op projecten tijdelijke huisvesting
3. Procesondersteuning gericht op een samenhangende integratieaanpak voor huisvesting van vergunninghouders, onderwijs en arbeidsparticipatie.

Per april 2016 zijn van de gemeenten Barneveld, Beuningen, Berg en Dal, Nijkerk en Lingewaard zes aanvragen ontvangen die zijn gehonoreerd of in behandeling zijn. Wij zullen de regeling lopende het jaar 2016 evalueren, en zo nodig aanpassen om goed in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen.

6. Processen in de regio en afstemming met andere provinciale opgaven

Met de beschreven aanpak voor het programma SteenGoed Benutten kunnen we de komende jaren, samen met gemeenten, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen zorgen dat transformatieprojecten op cruciale plekken vooruitgang boeken. Dat vraagt maatwerk. Het is niet een kwestie van een lijst van projecten opstellen en die prioriteren. In de praktijk gaan we als provincie in gesprek om goed zicht te krijgen op de situaties die spelen en waar zich kansen voordoen om projecten te realiseren.

Het regionale schaalniveau is een praktische aanliegroute voor het gesprek. Het is een behapbaar niveau om een goed netwerk op te bouwen met spelers op de vastgoedmarkt. Dat wil niet zeggen dat bij elke opgave de hele regio betrokken moet zijn, of dat die zich per definitie binnen de regio afspeelt. De inhoudelijke vraagstukken houden zich niet aan regiogrenzen en zijn vaak ook aan de orde in heel Gelderland, of juist alleen in één of enkele gemeenten. De opgave bepaalt de schaal en wie er betrokken (moeten) zijn.

Om zicht te krijgen op de situaties waaraan we vanuit SteenGoed Benutten een bijdrage kunnen leveren, bouwen we voort op de contacten die al jaren lopen met de Gelderse gemeenten en andere partners in regionaal verband rondom de woonagenda's, het Impulsplan Wonen en de regionale programma's bedrijventerreinen. We zijn en blijven in gesprek over de plekken waar transformatie-opgaven aan de orde zijn, zo mogelijk samen met andere belangrijke spelers in het veld. We starten dus niet blanco. Met het programma SteenGoed Benutten ontstaat de mogelijkheid om opgaven in de volle breedte te onderzoeken, integraal en met alle betrokkenen: overheden en anderen. Waar nodig kunnen we als provincie gemeenten helpen om opgaven scherper in beeld te krijgen waar duidelijkheid ontbreekt, of doorbraken helpen realiseren waar de problematiek bekend is.

Processen in de regio

In de bijlage 'Zicht op projecten SteenGoed Benutten' is per regio beschreven hoe die gesprekken plaatsvinden in de Gelderse regio's: *'voortgang van het gesprek'*.

Behalve een beschrijving van de gesprekken die gevoerd worden, is ook de inhoudelijke opgave per regio beschreven: *'wat hebben we te doen?'* (waarbij 'we' verwijst naar alle betrokkenen). Wat zijn de situaties die in beeld komen en die vragen om aandacht? Wat zijn projecten en gebieden die dat illustreren? Die zijn niet bedoeld als selectie van projecten die direct steun krijgen. De beschreven projecten zijn illustratief. We herhalen nogmaals dat de aanpak van SteenGoed Benutten maatwerk is. Of en zo ja hoe de provincie een bijdrage kan leveren is niet op voorhand duidelijk.

Op basis van de ervaringen met het Impulsplan Wonen en de Korte Termijn regeling SteenGoed in het afgelopen jaar valt te verwachten dat ook de komende jaren heel concrete projecten aan de orde kunnen zijn die verder geholpen kunnen worden met subsidie. Voor veel situaties biedt dat niet (direct) een oplossing.

Relatie met andere provinciale opgaven

Bij de verkennende gesprekken met gemeenten en anderen wordt ook gekeken of er andere provinciale opgaven aan de orde zijn. Voorbeelden zijn gebouwen die cultuurhistorisch interessant zijn, de programmering van woon- en werklocaties (in relatie met bijvoorbeeld het WFC), vrijkomende agrarische bebouwing en vitaal platteland (zie kader), het realiseren van bruisende binnensteden, bedrijfsverplaatsing, bodemsanering, vitale vakantieparken, het belang van infrastructuur bij transformatie en projecten om bijzondere gebouwen of hele wijken energieneutraal te maken. Deze brede blik sluit ook heel goed aan op de inzet van de provincie op de gebiedsopgaven en sterk bestuur.

Een belangrijk moment voor afstemming met deze opgaven zijn de eerste gesprekken met de partners bij de start van nieuwe initiatieven. In de eerder beschreven "Aanpak SteenGoed Benutten" is expliciet opgenomen om deze afstemming in een vroeg stadium vorm te geven.

SteenGoed en Vitaal Platteland

Dit gaat bijvoorbeeld over vrijkomende agrarische bebouwing en mogelijke transformatie of sloop. Bij leegstand is de eerste gedachte vaak transformatie en herbestemming. Dit is logisch redenerend vanuit de waarde van het onroerend goed (economische waarde, gebruikswaarde of emotionele waarde). Maar in de praktijk blijkt uiteindelijk de economische waarde, uitgedrukt door de marktwaarde, bepalend voor de reële transformatie en herbestemmingsmogelijkheden. Als de economische waarde te ver is gedaald, dreigt structurele leegstand en verpaupering. Sloop kan dan de enige optie zijn. Na sloop komt de betreffende locatie weer beschikbaar voor nieuwe bestemmingen, zoals bijvoorbeeld productie van zonne energie op agrarische erven (zon op erf). Bij een gebiedsgerichte benadering kunnen transformatie en sloop beide noodzakelijke onderdelen van een goede aanpak zijn.

Sterk Bestuur

De opgave staat centraal. We werken met partners met ambitie en energie die denken vanuit het belang van de opgave en dat kunnen koppelen aan het eigen belang. Vanuit onze provinciale kerntaak Kwaliteit Openbaar Bestuur en het Programma Sterk Bestuur hebben we daarbij een bijzondere verantwoordelijkheid ten aanzien van de gemeenten en regio's. Het is zaak dat gemeenten niet alleen de bedrijfsvoering op orde houden of brengen, maar ook in staat zijn een bijdrage te leveren aan maatschappelijke opgaven. Bestuurs- en samenwerkingskracht is noodzakelijk voor de verdere economische ontwikkeling van ons gebied. De bestuurskracht en samenwerkingskracht van Gelderse gemeenten behoeft op vele punten versterking. In het vervolg van Sterk Bestuur Gelderland zullen wij bestuurskracht en samenwerkingskracht niet alleen stimuleren. We zullen ook een faciliterende en activerende rol nemen bij de ontwikkeling van lokale bestuurs- en samenwerkingskracht.

7. Financiële inzet en verantwoording

7.1 Inschatting van benodigde financiële inzet voor 2016-2017

In onderstaande tabel is per genoemde categorie (zie paragraaf 4) een inschatting gegeven welke financiële inzet wij voorstellen. De inschatting is gemaakt op basis van de ervaringen met de regelingen “Impulsplan Wonen” en “SteenGoed Benutten korte termijn” én de gesprekken die het afgelopen jaar zijn gevoerd. In de tabel is aangegeven in welke vorm we de inzet van financiële middelen de komende jaren zien en waar de bevoegdheid/ het mandaat ligt.

Onze aanpak vraagt enerzijds flexibiliteit en snelheid. De inzet van middelen voor ontwikkelingen die we aan zien komen leggen we zo dicht mogelijk bij de praktijk (ambtelijk mandaat). Onze aanpak vraagt anderzijds ook financieringsvormen die we nu nog niet (volledig) kunnen voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om inzet van revolverende middelen als garantstellingen en leningen, participatie in een ontwikkelbedrijf of inzet van begrotingssubsidies voor integrale projecten. Daarvoor ligt de bevoegdheid bij PS. De subsidieregeling SteenGoed Benutten korte termijn willen we doorontwikkelen. De bevoegdheid voor opstellen en uitvoeren van de regeling ligt bij GS.

	toelichting	Bevoegd / mandaat	Middelen 2016 (*)
Onderzoeken en verkennen	(proces) ondersteuning in kennis, innovatie en projecten die in een pril stadium zijn	ambtelijk	1,2 mln euro (beschikbaar stellen/ op begroting)
Ontwikkelen en realiseren	Bijdragen in integrale, complexe projecten in verschillende financiële arrangementen (bijvoorbeeld begrotingssubsidie, revolverende middelen als garantstelling en lening, participatie in een ontwikkelbedrijf)	PS	10 mln euro (reservering)
Uitvoerings-gereed en realiseren	Bijdragen in projecten waarbij opgave, aanpak helder is en de financiering onrendabele top kent (doorontwikkelde subsidie regeling op basis van de huidige subsidieregeling “SteenGoed Benutten”).	GS	5 mln euro (beschikbaar stellen/ op begroting)
	CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) 2016 / 2019 (*)	GS	(**)

Tabel 1: Schatting van in te zetten middelen SteenGoed Benutten 2016 (in miljoenen euros)

(*) Doorkijkend naar 2017 schatten we nu in dat 2.5 mln euro voor “Onderzoeken en verkennen” en 10 mln euro voor “Uitvoeringsgereed en realiseren” op de begroting zou kunnen worden gezet.

(**) Voor CPO wordt voor de periode 2016-2019 een bedrag van 2.0 mln euro beschikbaar gesteld (waarvan 0.475 mln euro subsidie en 1,525 mln euro leningen).

Noot bij de tabel:

1. Van het totale budget voor SteenGoed Benutten van 80 miljoen, resteert daarmee voor de jaren 2017, 2018 en 2019 gezamenlijk 48,8 miljoen euro. Een deel daarvan is/wordt reeds als lening ingezet. Voor de inzet van het beschikbare budget daarvan doen we eind 2016 nadere voorstellen.
2. Provinciale Staten hebben in 2015 middelen gereserveerd voor 2016 (PS 2015-398). Daarvan resteert 5,1 miljoen euro indien het voorstel “verdeelnotitie 2e tranche Steengoed benutten maart 2016” wordt overgenomen (agendering in commissie RLW van 11 mei 2016; PS2016-247). Dit bedrag reserveren we nu voor de projecten “Uitvoeringsgereed en realiseren”.
3. Over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Voor initiatiefnemers die samen zelf willen bouwen is continuïteit in een mogelijke bijdrage van de provincie belangrijk. Het voornemen is om 2,0 miljoen euro voor de periode t/m 2019 beschikbaar te stellen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een groot deel hiervan is een lening die indien de gelden het programma in terugstromen, daarna opnieuw ingezet kunnen worden.

7.2 Verantwoording

Door middel van digitaal ontsloten projectbladen geven wij een doorlopend inzicht in de lopende projecten (in elke categorie). In de projectbladen (vergelijkbaar met MIAM) zijn ondermeer initiatiefnemer, betrokken partijen, doel van het project, (financiële) inzet van de provincie en de stand van zaken weergegeven. Op deze manier is voor GS, PS en voor onze partners steeds inzichtelijk waar we als provincie aan werken en wat de stand van zaken in projecten is.

Met de aanpak SteenGoed Benutten benutten we ervaring die in de loop der jaren is opgebouwd in het werken aan gebiedsontwikkeling en op andere dossiers. Toch vergt het in de praktijk andere gesprekken en een andere samenwerking met gemeenten en andere partners dan we (veelal) gewend zijn (zie paragraaf 4). Om scherp te blijven en de ervaringen die we opdoen optimaal te benutten stellen we voor om midden 2017 een evaluatie te doen naar de nu voorgestelde aanpak. Zo blijven wij ook met Provinciale Staten in gesprek over de opgedane ervaringen en over mogelijke doorontwikkeling van de aanpak.

Bijlage: zicht op projecten SteenGoed Benutten

Deze bijlage geeft een illustratie van de projecten en gebieden waarover wordt gesproken in het kader van SteenGoed Benutten. Wat zijn de situaties die in beeld komen en die vragen om aandacht? Wat zijn projecten en gebieden die dat illustreren? Er wordt daarbij verwezen naar concrete situaties in Gelderland. Dat is niet bedoeld als selectie van projecten die op basis van dit Statenvoorstel direct steun krijgen. De genoemde projecten zijn illustratief. We herhalen nogmaals dat de aanpak van SteenGoed Benutten maatwerk is. Of en zo ja hoe de provincie een bijdrage kan leveren is niet op voorhand duidelijk. De illustratie maakt ook inzichtelijk dat de gesprekken in de zes regio's niet allemaal even ver gevorderd zijn.

Achterhoek

1. Voortgang van het gesprek

In de regio Achterhoek hebben de afgelopen maanden verschillende ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over SteenGoed Benutten en de Gebiedsopgave Achterhoek. Daarin wordt de voorgestelde nieuwe aanpak, waarin gebieden centraal staan, breed ondersteund.

De gebiedsopgave Achterhoek wordt in samenwerking met de regio vormgegeven in de "Uitvoeringsagenda Achterhoek 2020". Deze uitvoeringsagenda kent drie speerpunten: Werken, Wonen en Bereikbaarheid. We zien nadrukkelijk verband tussen het programma SteenGoedBenutten en de gebiedsopgave, met name bij het speerpunt "Wonen" daarbinnen de programmalijn "Leegstaand Vastgoed". Het overleg en de afstemming voor SteenGoed Benutten vindt zoveel mogelijk plaats binnen de bestaande processen van Achterhoek 2020.

2. Wat hebben we te doen?

Om onze provinciale inzet (zowel uit SteenGoed als uit de Gebiedsopgave Achterhoek) zo effectief mogelijk te laten zijn, is van belang dat gemeenten en regio integrale, gedragen keuzes maken op welke plekken functies/ vastgoedontwikkelingen het beste kunnen plaatshebben. Voortbouwend op de beschikbare kernfoto's en op de visies ten aanzien van bedrijventerreinen, wonen en detailhandel en gebaseerd op toekomstige behoefte.

De genoemde "programmalijn Leegstaand Vastgoed" in de Uitvoeringsagenda Achterhoek 2020 wordt de komende tijd door de regio, in samenwerking met de provincie verder vormgegeven. De programmalijn kent de volgende projecten/programma's:

- Zon op Erf: in dit project worden vrijkomende boerenerven benut voor zonne-energie. Er ligt een duidelijke relatie met provinciale doelen op het gebied van duurzame energie en rijksdoelen op het gebied van asbest. Bij het verwijderen van asbesthoudende daken kan ook een relatie met bodemsanering aan de orde zijn. Voor vrijkomend agrarisch vastgoed in algemene zin ligt er een relatie met Vitaal Platteland
- Vitale en compacte kernwinkelgebieden: in de gezamenlijke ambtelijke en bestuurlijke gesprekken ligt het accent voor SteenGoed Benutten op de problematiek in de kernen, op het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Duidelijk is dat op veel plekken nog nader geanalyseerd moet worden wat precies de mogelijkheden zijn in de kernen.
- Revitalisering bedrijventerreinen
- Transformatie, herbestemming en sloop (opzetten regeling "Uitbreiding door sloop")
- Achterhoekse vastgoed in de etalage

Er zijn diverse concrete projecten waarover we in gesprek zijn, die de accenten in de Achterhoek illustreren:

- de herinrichting van kernen in de gemeente Bronckhorst om ter plekke een compact kernwinkelgebied te realiseren op basis van initiatieven van de ondernemersverenigingen in de betreffende kernen;
- het terugschroeven van woningbouw op de uitleglocaties zodat initiatieven in de kern gerealiseerd kunnen worden in Berkelland;
- stedelijke herverkaveling in Winterswijk, waar de rijksgebouwendienst het oude belastingkantoor om niet heeft ingebracht in een breed gebiedsproces waardoor zaken in beweging zijn gezet en 'ruildeals' gemaakt kunnen worden. Dit traject loopt volop met steun van BZK;
- In Doetinchem wordt gesproken over het gebied De Veentjes. Een ontwikkeling uit de jaren '70 met winkels en appartementen waar leegstand onstaat. Verkend wordt of de aanpak daarvan wordt vergemakkelijkt als van wordt afgezien van uitbreidingsmogelijkheden op andere locaties.

Regio Arnhem Nijmegen

1. Voortgang van het gesprek

In de regio Arnhem Nijmegen betekent inzetten op Steengoed Benutten inzetten op versterking van het stedelijke netwerk en de twee steden Arnhem en Nijmegen, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Stad en ommeland kunnen elkaars functioneren versterken. Voor Steengoed Benutten is die complementariteit uitgangspunt. Beide zijden van de medaille zijn van belang.

De koers voor SteenGoed Benutten zoals verwoord in deze notitie is in het voorjaar van 2016 verkend en gedeeld tijdens de expertmeeting Steengoed Benutten (1 maart jl.) en de bestuurlijke regiobijeenkomst voor de regio Arnhem Nijmegen (17 maart jl.). Ook de reguliere contacten zoals periodiek ambtelijk overleg (wonen, ruimte), de woonagenda's en het Regionaal Programma Werken (RPW) leiden tot kleuring van initiatieven met betrekking tot SteenGoed Benutten.

De afstemming over de woonagenda's in de regio vindt plaats in drie subregio's: subregio Rijk van Nijmegen, omgeving Arnhem en de Liemers. In de wetenschap dat de grenzen niet hard zijn. Wat er in de gemeenten Westervoort en Duiven gebeurt bijvoorbeeld, heeft zijn weerslag op de Liemers, maar hangt ook wel degelijk samen met ontwikkelingen in de gemeente Arnhem. Voor Overbetuwe en Lingewaard geldt dat zowel Arnhem als Nijmegen hierin partners zijn.

Er is inhoudelijk samenhang met de gebiedsopgave Arnhem Nijmegen. Het versterken van de ruimtelijk economische ontwikkeling van het stedelijk netwerk wordt gezien als een belangrijk doel in het kader van de gebiedsopgave. Dit is neergelegd in de zogenaamde integrale MIRT-Agenda voor het stedelijke netwerk Arnhem Nijmegen (2015). In de bijbehorende Uitnodigingsagenda 2015 is gekozen voor drie icoonprogramma's: Campusontwikkeling, Bruisende Binnensteden aan de Rivier en Smart energy. Dit in de veronderstelling dat onverminderd wordt gewerkt aan de basis-voorwaarden van het stedelijk netwerk: vlotte en veilige bereikbaarheid, het zogenaamde 'Delta-proof' zijn van de regio en afstemming over de programmering van woon- en werklocaties. De invulling van SteenGoed Benutten loopt parallel met de gebiedsopgave (met name icoon Binnensteden), zowel nu, in de Voorjaarsnota 2016, als daarna.

2. Wat hebben we te doen?

De in 2015 ingezette koers: 'het vertrekpunt vitale steden en dorpen, waarbij we de ruimtelijke kwaliteit willen verbeteren en stimuleren zodat er geen 'verloederde' plekken ontstaan in het binnenstedelijk gebied' is in de regio opgepakt. We zien in deze regio dat de animo aanwezig is voor SteenGoed-opgaven nu en in de (nabije) toekomst met een bredere scope, in principe voor alle vastgoedopgaven. In de regio Arnhem Nijmegen geldt zeker dat naast uitvoerbare projecten, veel plekken en gebieden meer vragen dan alleen een financiële prikkel. Gebieden waar veel vastgoedsectoren en diverse betrokkenen in beeld zijn kunnen baat hebben bij een provincie die zich commiteert aan de opgave. Deze aanpak kennen we uit de gebiedsontwikkeling en levert gedurende het proces beslismomenten op over de exacte inzet van de kant van de provincie en van de andere partners. Welke opgaven tekenen zich op dit moment af in de regio Arnhem Nijmegen?

Stads- en dorpscentra, stationsomgevingen, woongebieden en bijzondere gebouwen (cultuurhistorie, maatschappelijk vastgoed) zijn bij uitstek gebieden of plekken die aandacht vragen. In enkele gevallen zijn deze tegen de bebouwde kom of in het buitengebied gelegen. Ook is er in meerdere gemeenten aandacht voor het duurzaam blijven functioneren van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld in Wijchen (bedrijventerrein Oost). In de loop van 2016 wordt dit beeld scherper en komen locaties in het regionale vizier met de oplevering van de eerste resultaten uit het RPW-traject.

Met de transformatie-aanpak wil Nijmegen de leegstand in binnenstad aanpakken. De focus van de aanpak ligt in eerste instantie op de ringstraten, waar de meeste leegstand is. De gemeente wil, in samenspel met vastgoedeigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden een transitie in gang

zetten. De aanpak baseert zich op gedegen voorwerk (onderzoek) en is verwoord in de nota "Visie op transformatie en aanpak Binnenstad Nijmegen uit 2015. De traditionele inzet is een belangrijke eerste stap, maar onvoldoende om de beoogde transitie te bereiken: aanpak van de openbare ruimte en het instrument bestemmingsplan. Aanvullende inzet is nodig: het proces van aanjagen, bijsturen, initiëren en ondersteunen is nodig. Nijmegen is begonnen met een aanpak in de Hertogstraat en de Bloemerstraat. Via ervaringen in deze straten komen concrete plannen in beeld voor herverkaveling, herinvulling en herbestemming. De Nijmeegse aanpak biedt kans voor kennisdeling en voorbeeldwerking naar andere Gelderse gemeenten en wij zullen voor SteenGoed Benutten het gesprek over onze rol aangaan.

Arnhem heeft een kader geformuleerd voor alle bij leegstand betrokken partijen voor de gehele gemeente: visie op transformatie-2015. Er zijn 4 prioriteitsgebieden vastgesteld waaronder de Arnhemse binnenstad en randen (singels), de Velperweg e.o., het Winkelcentrum Presikhaaf e.o., en het Winkelcentrum Kronenburg e.o. In deze prioriteitsgebieden wordt alleen in uitzonderingsgevallen niet meegewerkt aan functieverandering. Juist omdat in deze gebieden leegstand direct zichtbaar is en omdat de kans dat de situatie snel verslechtert groot is. Anderzijds is de kans op succesvolle transformaties hier het grootst vanwege het multifunctionele karakter van de prioriteitsgebieden en de behoefte die daar is aan andere functies. Specifiek voor de binnenstad zullen we het gesprek over de startende aanpak van Arnhem aangaan (o.a. Gele Rijdersplein). Ook wordt prioriteit gegeven aan een aantal beeldbepalende panden die op belangrijke zichtlocaties van de stad staan.

De gemeente Zevenaar doet mee aan de pilot stedelijke herverkaveling. Samen met de Radboud Universiteit, het Kadaster, lokale ondernemers en de provincie onderzoekt de gemeente de gevolgen van de aanleg van een nieuwe op- en afrit Zevenaar Oost (en het sluiten van de oude).

Voor bijvoorbeeld De Liemers geldt dat het lastig is om in te spelen op herinvulling van maatschappelijk vastgoed haar functie verliest, terwijl er geen of nauwelijks vraag is naar nieuwe functies. De vraag die er nog is (woningen, bedrijventerreinen), is al geprogrammeerd. Dat betekent dat vanuit een voldoende breed perspectief naar de vrijkomende gebouwen en gebieden gekeken moet worden en dat daarbij een relatie wordt gelegd met reeds geprogrammeerde uitbreidingen elders in het gebied.

Stedendriehoek

1. Voortgang van het gesprek

In de Stedendriehoek is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de onderlinge samenwerking en is een gezamenlijke Omgevingsagenda opgesteld waarin 'Cleantech' als het centrale thema voor dit gebied nader is uitgewerkt. We zijn als provincie nauw aangesloten op dit traject vanuit gebiedsopgaven en diverse kerntaken en ook vanuit SteenGoed Benutten.

SteenGoed Benutten is een thema dat in de regio wordt besproken in de brede projectgroep voor het zogenaamde vliegwielpject 'Toekomstbestendige binnensteden'. Hierin zijn onder meer de gemeenten, de provincie en gebiedsontwikkelaar BPD vertegenwoordigd. In de loop van 2016 krijgt dit verder gestalte. Behalve de gesprekken in deze projectgroep, zijn er bilaterale gesprekken gevoerd met gemeenten en is SteenGoed Benutten bestuurlijk besproken in regionaal verband.

2. Wat hebben we te doen?

Het vliegwielpject Toekomstbestendige binnensteden en dorpscentra zet in op het versterken van het verblijfsklimaat en hiermee het vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. De plekken die voor de regionale ontwikkeling cruciaal zijn, worden op basis van een gezamenlijke methodiek bepaald. Deze cruciale plekken worden aangepakt, waar leegstand en dreigende verloederings het bedrijfsklimaat negatief beïnvloedt. Het krijgt vorm aan de hand van zowel onderzoekstrajecten als concrete projecten. Het vergt nader onderzoek om te bepalen bij welke situaties de maatschappelijke impact het grootst is en welke inzet dat vraagt van betrokkenen. Aangezien de projecten vaak betrekking hebben op meerdere thema's (bijv. cleantech, erfgoed) vraagt de afstemming tussen provinciale programma's extra aandacht.

Er lopen zeven thema's als een rode draad door de onderzoeken en projecten heen:

- Herbestemming van lege plinten
- Binnenstadsplatforms
- Beken/sprengen, wasserijen en papier
- Klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie
- Vrijetijd: cultuur, sport, recreatie, evenementen, ontmoeting, toerisme
- Levendige dorpen
- Slim samenwerken

De thema's die het dichtst bij SteenGoed Benutten staan, worden hieronder kort toegelicht.

Herbestemming van lege plinten: vooral een vraagstuk in de grotere steden en plaatsen. Vaak een multiprobleem met verschillende belangen en dus een moeilijk pad naar een oplossing. Het gaat daarbij om vastgoed, de financiële setting, ontwerpkanalen en programmaruimte. Bedoeling is dit vraagstuk verder te brengen in een soort 'werkplaats' met betrokken deskundigen, share- en stakeholders. In gezamenlijke werksessies met al die verschillende disciplines en belangen is de inzet om te komen tot praktische oplossingen waar de hele provincie en heel Nederland van kunnen leren. De Hogeschool Saxion heeft zich in dit verband gepresenteerd met visies (spontane / toekomstbestendige stad) en werkmethodes (stadslabs / living labs). Deze samenwerking in kennis en ondersteunend onderzoek wordt komende maanden verder vormgegeven.

Levendige dorpen. Drie thema's worden onder de aandacht gebracht. Ten eerste: extra aandacht voor de verandering van een dorp bij wegomlegging van doorgaande wegen. Ten tweede: juist de schaal van 'kleine' dorpen met ca 2000 inwoners is zowel kwetsbaar (aanbod voorzieningen) als krachtig (veel initiatief, zie bijvoorbeeld Almen en Eefde). Dat verdient aandacht en ondersteuning. Ten derde: juist ook dorpen kennen hun eigen centrumproblematiek, waarbij voorop staat dat er een dorpsplein / plek moet zijn voor ontmoeting. Steden hebben actieve dorpen nodig en dorpen.

De regio werkt momenteel ook aan de kwalitatieve programmering van bedrijventerreinen en woningbouw. Deze trajecten zullen informatie opleveren over de opgave in de bestaande voorraad. Bij woningbouw is het de uitdaging om ruimte in de programmering te creëren voor binnenstedelijke transformaties.

Illustratief is de zoektocht naar transformatie van het Achmea-gebouw tegen het centrum van Apeldoorn. Dit is een groot kantoor, dat gedeeltelijk een monument is, in een gebied met veel zichtbare kantorenleegstand. Woningbouw zou een optie kunnen zijn gezien de locatie, maar hangt samen met de totale regionale programmering. Het is een schoolvoorbeeld van een kans om niet alleen naar één kantoor, maar het hele gebied te kijken. De vraag ligt op tafel of we met SteenGoed Benutten het proces mogelijk verder kunnen helpen.

Niet in elke situatie is direct duidelijk of een bijdrage vanuit SteenGoed Benutten voor de hand ligt. Illustratief zijn situaties waarin de aanname is dat door het verbeteren van de openbare ruimte ook de omliggende panden beter in de markt komen te liggen. Dit speelt bijvoorbeeld in Apeldoorn rondom de Marktstraat en de Beekstraat. Dit is een verloederd achterafgebiedje in het centrum, waar de gemeente diverse panden in eigendom heeft. Het is al langere tijd een moeilijke plek. De wens van de gemeente is dat hier een organische ontwikkeling op gang komt. Dat zou kunnen starten met een eerste steen in de vijver en dat zou het opknappen van de openbare ruimte kunnen zijn.

Noord-Veluwe

1. Voortgang van het gesprek

In de regio Noord-Veluwe is de afgelopen maanden op ambtelijk en bestuurlijk niveau uitgebreid gesproken over SteenGoed Benutten. De voorgestelde aanpak wordt breed ondersteund. Er ligt een relatie met de Gebiedsopgave Veluwe. Een kernopgave binnen de Veluwe is de kwaliteitsverbetering van de vakantieparken. Zorgen voor kansen voor ondernemers om te vernieuwen enerzijds, en sanering en revitalisering van verouderde parken anderzijds. Deze problematiek van herstructurering en transformatie van recreatieterreinen is er een waar SteenGoed Benutten een rol in kan spelen.

Tegelijkertijd ligt er een verbinding met de woonagenda van de regio. Het bieden van betaalbare huisvesting voor verschillende doelgroepen is een van de speerpunten van de regio. Ook dit raakt de gebiedsopgave, omdat een deel van de terreinen in de regio op dit moment bewoond wordt door de doelgroep. De regio onderzoekt de mogelijkheid en wenselijkheid om een deel van de saneringsopgave te combineren met legale, tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen (spoedzoekers, statushouders, starters, arbeidskrachten).

2. Wat hebben we te doen

Er is op basis van ambtelijk en bestuurlijk overleg in de regio én naar aanleiding van de expertmeeting op 1 maart jl., een eerste beeld van de situaties in de regio waarvoor SteenGoed Benutten een oplossing kan bieden. Dit is een brede waaier aan gebouwen en gebieden waarbij in een deel van de genoemde situaties een directe link is met de hierboven genoemde gebiedsopgave en woonagenda. In een aantal andere gevallen gaat het om binnenstedelijke herstructureringsopgaven van verschillende omvang.

Het project Vitale Vakantieparken is een actueel onderwerp in de regio. Samen met betrokken partijen zullen de inzet van deze instrumenten en de mogelijke rol van SteenGoed Benutten daarbij worden onderzocht.

Een illustratief project is Het Veen in Hattem. Dit is een bedrijventerrein dat aan meerdere zijden is ingesloten door woonbebouwing. Door het verplaatsen van bedrijven of het slopen van leegstaande bebouwing ontstaat er een kans om het gebied om te vormen tot een woon-werklandschap met een gemengde bestemming. De beoogde woningbouw past binnen de programmeringsafspraken. De huidige partijen slagen er (nog) niet in deze ontwikkeling tot stand te brengen. Hier ligt mogelijk een rol van SteenGoed benutten.

Verder spelen er in diverse gemeenten centrumontwikkelingen, waarbij de mogelijke rol van SteenGoed Benutten wordt onderzocht. Het gaat om het revitaliseren van delen van het centrum door het opknappen van verloederde leegstaande (winkel-) panden. Dit gaat vaak samen met het creëren van compacte(re) dorpscentra door bijvoorbeeld stedelijke herverkaveling, oplossen van verkeers- en parkeerproblematiek. Illustratief is het centrum van Heerde, waar meerdere leegstaande panden in samenhang in beeld zijn. Het gebied is te groot om in zijn geheel te herbestemmen en bovendien is een deel van het centrum een aantal jaren geleden al aangepakt, door de bouw van een multifunctioneel centrum en het opknappen van het Van Meurspark. Dit is voor de gemeente wellicht een opmaat naar de aanpak van de rest van het centrum, maar de omvang van het gebied is fors en er is nog geen zicht op een oplossing.

Food Valley

1. Voortgang van het gesprek

De afgelopen maanden zijn er diverse bilaterale gesprekken gevoerd en is SteenGoed Benutten zowel ambtelijk als bestuurlijk in een breed overleg besproken in de regio FoodValley. Naar aanleiding van die besprekingen is in juni een nieuwe werkbijeenkomst gepland over de (binnenstedelijke) transformatieopgave.

In de regio FoodValley lopen al trajecten voor de visievorming over agrarisch vastgoed en de programmering van werklocaties en wonen. De nadruk komt hierbij steeds meer te liggen op de kwalitatieve uitwerking. Waar is vraag naar welk type bedrijventerein of woningbouwlocatie? Welke mate van bebouwing in het buitengebied is wenselijk? Verder is vrijwel elke gemeente aan de slag met de vitaliteit van het stads- of dorpscentrum.

Opgaven vanuit SteenGoed Benutten vormen in de FoodValley geen expliciet onderdeel van de Gebiedsopgave. Wel is er op punten zorgvuldige afstemming. De ontwikkeling van het World Food Center dient bijvoorbeeld in nauwe samenhang met de regionale programmering van werklocaties te worden gezien.

2. Wat hebben we te doen

Inventarisatie transformatieopgave

In 2016 zal in de regio gestart worden met een inventarisatie van de (binnen)stedelijke transformatieopgave in aansluiting op het programma SteenGoed Benutten. Doel van deze exercitie is om:

- Beter gevoel te krijgen bij de opgave;
- Inzet en benodigde middelen te kunnen bepalen;
- Zicht te krijgen op kwesties om rekening mee te houden bij de programmeringstrajecten

Interessant is met name wat er voor nodig is om vastgoed waar een overschot aan is (zoals bijvoorbeeld kantoren), te transformeren naar segmenten waar een tekort aan is (betaalbaar/flexibel wonen).

Compacter maken van de dorps- en stadscentra

Veel centrumfuncties staan onder druk vanwege hoge percentages leegstand (in de regio tot wel 20 %), uitgestrekte aanloopstraten, RO- regelgeving die belemmert werkt etc.

Om goed in te spelen op de veranderingen in het retaillandschap zijn gemeenten in de regio Food Valley daarom begonnen met programma's om hun binnensteden en dorpscentra compacter te maken. Een ruimtelijk spoor, dat een lange adem zal vragen. Waar iedereen tegenaan loopt is de daadwerkelijke aanpak: het stimuleren dat gebruikers verhuizen naar de concentratie gebieden, de herbestemming van de achterblijvende detailhandelsmeters en het omgaan met mogelijke financiële consequenties voor eigenaren. De mogelijkheden wil de regio samen onderzoeken waaronder het inzetten van een revolving fund voor het in beweging krijgen van deze keten. Hierbij wil de regio ook de mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte betrekken. Omdat deze van positieve invloed kan zijn op de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden. De Food Valley gemeenten gaan gezamenlijk een procesaanpak schrijven en hierover in gesprek met SteenGoed Benutten.

Daarnaast loopt er al een traject om het beleid voor perifere detailhandel te herijken. Belangrijk daarbij is dat ontwikkelingen in de periferie niet conflicteren met het functioneren van de dorps- en stadscentra.

Vrijkomende agrarische bebouwing De regio gaat ook verder aan de slag met de visie- en beleidsvorming voor het vele vrijkomend agrarisch vastgoed en vraagt hierbij om ondersteuning door de provincie. Dit is een onderwerp dat direct verbonden is met de kerntaak 'Vitaal Platteland' en niet los gezien kan worden van bedrijventerreinen- en woningbouwprogrammering. Ook vraagt het op onderdelen, zoals bijvoorbeeld fiscaliteit, het samen optrekken met partners buiten de regio om zaken op nationaal niveau geregeld te krijgen.

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken zullen de opgedane ervaringen en te ontwikkelen instrumenten worden gedeeld met oa de regio FoodValley. Waar nodig zal SteenGoed Benutten een eventueel vervolgproces ondersteunen.

Rivierenland

1. Voortgang van het gesprek

In de regio Rivierenland hebben de afgelopen maanden verschillende ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over SteenGoed Benutten. In het “Ambitiedocument 2016-2020” van de regio Rivierenland heeft de aanpak van leegstaand vastgoed geen expliciete plaats, maar de diverse gemeenten in de regio zijn op lokale schaal bezig met concrete projecten op het gebied van leegstaand vastgoed. De grotere gemeenten bekijken de problematiek nadrukkelijk ook in relatie tot de vitaliteit en beleving van de (binnen)stad.

2. Wat hebben we te doen

Feitelijk is het traject in de regio om met elkaar in gesprek te gaan over plekken waar leegstand en transformatie aan de orde is nog op gang aan het komen. Er zijn over en weer wel situaties beschreven en projectideeën uitgewisseld. Maar van echt goed zicht op de gebouwen en gebieden die spelen is nog geen sprake.

Het betreft bijvoorbeeld projecten rondom multifunctionele gebouwen die spelen in de kernen. Daarbij lijkt er behoefte te zijn om de onderlinge samenhang zichtbaar te maken en daar (meer) naar te handelen. Dat er in Rivierenland nog gebouwd wordt en moet worden zet de transformatie-opgaven voor het gebied als geheel in een ander daglicht, dan op plekken waar er geen programma meer toegevoegd hoeft te worden.