

Tussenrapportage Taskforce Ruimtewinst 2012

Deze notitie beoogt u te informeren over de Taskforce Ruimtewinst (TFR) in 2012. Het bevat een korte verantwoording over het beleid van de afgelopen jaren en blikt vooruit naar het lopende jaar.

Doel en werkwijze TFR

De TFR is in 2005 opgericht op verzoek van Provinciale Staten met als doel de binnenstedelijke ruimte efficiënt te benutten opdat geen aanslag op het buitengebied wordt gedaan. Het achterliggende doel om tot meervoudig ruimtegebruik te komen is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie helpt gemeenten op verzoek met vastgelopen of complexe ruimtelijke vraagstukken waarin ruimtewinst een rol speelt. De formule TFR heeft een lage drempel en wordt door gemeenten daarom anders ervaren dan een 'ingreep door de provincie'. Onze betrokkenheid noemen we een 'assist', een voorzet. Na de assist is het aan de gemeente om met de opgedane inzichten de ideeën al dan niet uit te voeren.

De TFR bestaat uit een panel van deskundigen uit het vakgebied van ruimtelijke ordening en projectontwikkeling. Externe deskundigen verrichten het onderzoek in opdracht van de TFR. De kracht van een assist is de combinatie van inhoud (expertise) en proces. Het geeft een bijzondere dynamiek in een gemeente door een advies gelijktijdig aan zowel het politiek bestuur als aan alle geïnteresseerden en belanghebbenden te presenteren. Er ontstaat een open discussie die nieuw draagvlak kan genereren. De werkwijze doorbreekt vaak bestaande vastgelopen processen in een gemeente.

Over iedere assist is een boekje uitgegeven. Dit wordt verzonden aan alle Noord-Hollandse gemeenten en professionals binnen de RO.

Terugblik TFR 2011

Provinciale structuurvisie

Vanaf 2011 is de Provinciale Structuurvisie leidend voor de werkzaamheden van de TFR. De PSV is opgebouwd rondom drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De werkzaamheden van de TFR passen geheel binnen deze belangen.

Aanvankelijk stond de TFR open voor iedere vraag. Op 7 februari 2011 heeft de commissie ROG ermee ingestemd om te werken aan gedeelde prioriteiten van provincie en gemeenten, te weten: ov-knooppunten, badplaatsen en overige verdichtingsopgaven, zoals op bedrijventerreinen.

In 2011/2012 heeft de TFR twee assists uitgevoerd. Er is een assist geweest rond het stationsgebied van Alkmaar. Deze assist past binnen de prioriteit openbaar vervoersknooppunten. De andere assist vond plaats rond het Geminiziekenhuisterrein in Den Helder. Deze assist heeft een relatie met de prioriteit badplaatsen. In bijlage 3 wordt op deze assists in gegaan.

Vooruitblik naar 2012- 2013

In 2012 verwachten we nog drie assists te zullen uitvoeren. In Haarlemmerliede is een assist gestart rond stedelijke vernieuwing in de dorpskern van Halfweg. Deze assist past in de derde prioriteit van 'overige' verdichtingsopgaven. Vragen van Hoofddorp en Hilversum over hun stationsgebieden zijn in voorbereiding. Met Purmerend en Weesp zijn gesprekken gaande over een eventuele assist.

(Budget) TFR 2012

Begin 2012 had de TFR nog een bedrag van € 250.000,- aan middelen UNA ISV in kas. Van dit bedrag is € 128.500,- al uitgegeven of gereserveerd aan harde verplichtingen. Naar verwachting zal het budget in de loop van 2013 zijn uitgeput.

Naast middelen UNA ISV had de TFR in de jaren 2008 – 2011 de beschikking over een extra budget van € 500.000,-. Dit bedrag is bij de najaarsbegroting van 2008 aan de TFR toegekend.

De huidige vragen bij gemeenten - veranderende context

Bij de oprichting van de TFR was aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving het achterliggend doel om tot meervoudig ruimtegebruik te komen. De eerste jaren werden de studies verricht rond de vraag hoe binnen een locatie meer programma toegevoegd kon worden, zodat er hogere opbrengsten zouden komen en projecten haalbaar werden. Er kon gerekend worden op voldoende belangstelling van investeerders en projectontwikkelaars voor de meeste locaties. Binnen de assists lag het accent op ruimtelijke voorstellen.

De markt is aanzienlijk veranderd sinds de TFR in 2005 aan haar werkzaamheden begon. Er is een streep gezet door veel plannen, en torenhoge ambities zijn ineengeschrompeld. De tijd van vanzelfsprekende groei is voorbij. De financiële ruimte en bereidheid om te investeren bij zowel de marktpartijen als overheid is afgenomen. Voor alle partijen zijn de risico's gegroeid. Dat vraagt om scherpe keuzes.

In krimpgebieden, zoals in Den Helder overtreft het aanbod aan locaties de vraag in ruime mate. Locaties binnen de gemeente concurreren elkaar in het aantrekken van nieuwe functies en partijen. Maar ook buiten de krimpgebieden worden ambities teruggeschroefd. Eén op de zes vierkante meters kantoorruimte in de Metropoolregio Amsterdam staat leeg. Die situatie op de kantorenmarkt zal in de toekomst niet veranderen. Kwaliteit wordt belangrijker dan kwantiteit.

Deze maatschappelijke veranderingen maken dat de opgaven waar de TFR voor wordt gevraagd eveneens van aard zijn veranderd. De opgaven zijn echter niet

minder complex geworden en de hulpvraag vanuit gemeenten is nog steeds aanwezig.

Er is daarom binnen de opgave sprake van een verschuiving van het accent: van ruimtelijke inpasbaarheid naar ruimtelijke strategische en financiële vastgoedaspecten. De focus op het realiseren van vastgoed in compacte vorm wordt verbreed naar een vraag rond toekomstbestendigheid van locaties. Wat is er nodig om locaties effectief te benutten en hoe kan het proces tot ontwikkeling van locaties georganiseerd worden? Deze invalshoek was uitgangspunt voor alle assists die sinds 2011 in onderzoek (geweest) zijn. Hieraan zal in 2012 met de nieuwe assists een vervolg worden gegeven.

De TFR als instrument

Een instrument als de TFR is heel geschikt om de gemeente en de provincie bij te staan in het vinden van nieuwe denkrichtingen. De formule TFR heeft een lage drempel. Een assist van de TFR is een handreiking van de provincie aan een gemeente. De gemeente ontvangt de resultaten van onderzoek. Dat is anders dan bij de ARO en PARK die aan het provinciaal bestuur adviseren.

De TFR zet haar denkracht in ten behoeve van een breed onderschreven doel, de ruimtelijke kwaliteit van de provincie Noord-Holland en het effectief gebruiken van de aanwezige ruimte. Ze denkt mee over hoe een gemeente haar doelstellingen kan bereiken. Het resultaat kan sturend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

De provincie kan een onderzoek van de TFR aanbieden bij het niet honoreren van een financieel verzoek of bij afwijzing van een ontheffingsverzoek. De TFR kan dan gevraagd worden om meer gewenste oplossingen te vinden, die aan de belangen van gemeente én provincie voldoen.

Een instrument als de TFR blijft in een actuele behoefte voorzien. De Taskforce levert een onafhankelijke en constructieve bijdrage in discussies tussen gemeente en provincie. De verantwoordelijkheid van een gemeente voor het gebied of project blijft onaangetast. De TFR biedt hulp zonder in te grijpen en komt daarmee de relatie tussen gemeente en provincie ten goede.

Leden TFR

De TFR bestaat uit de volgende leden:

Voorzitter

Drs. H. (Han) ter Heegde, Burgemeester gemeente Heerhugowaard

Leden

ir. R. (Reinoud) Bakker, MCD en Landschapsarchitect, KuiperCompagnons

ir. W (Wienke) Bodewes, Directeur Amvest

Prof. ir. P. (Peter) de Bois, Professor multifunctioneel en intensief ruimtegebruik aan de Hogeschool van Amsterdam

drs. A. (Arthur) Helling, Regiomanager RECRON Noord-Holland en Flevoland

drs. R. (Renée) Hoogendoorn, Directeur PEARH, voormalig directeur strategische

projecten bij ING Real Estate Development
ir. Jacques Kwak, Partner Colliers International
ir. A. (Anna) Vos, Directeur Concepts for Urban Change, voormalig directeur MAB
Real Estate Development

Zij willen hun kennis ook graag inzetten voor de vragen van nu.

Te nemen besluiten

1. De tussenrapportage over de resultaten van de TFR in 2011 en 2012 vast te stellen
2. Middels de bijgaande brief de tussenrapportage toe te sturen aan Provinciale Staten.

Werkwijze van de TFR

De TFR is dienstbaar aan en afhankelijk van de vragen van gemeenten. Gemeenten kunnen een beroep doen wanneer projecten vastlopen of niet goed van de grond komen. De TFR doet dan onderzoek en organiseert een openbare discussie rondom de uitkomsten. Daarmee geeft de TFR een voorzet (een 'assist'), waarna de gemeente zelf kan scoren.

De vaste ingrediënten van een assist van de TFR zijn:

Intake:

- Beoordelen van de vraag van de gemeente
- Vooronderzoek door de TFR - verzamelen van gegevens om de onderzoeksvraag uit te kunnen zetten
- Aanbesteding van deze vraag bij (één of meer) externe bureaus. Deze worden geselecteerd op
 - onafhankelijk denken, frisse blik
 - brede blik, over de lijntjes kunnen kleuren
 - samenstelling van een goed team met verschillende disciplines, zodat de vraagstelling integraal benaderd wordt

Uitvoering onderzoeksoopdracht:

- Een ambtelijke begeleidingscommissie van het onderzoek, waarin mogelijk een TFR lid meedraait

Presentatie en communicatie:

- Een openbare avond rond het onderzoek in de betreffende gemeente. Deze avond wordt voorgezeten door de voorzitter van de TFR, de burgemeester van Heerhugowaard.
- Op deze avond presenteren de externe bureaus de onderzoeksresultaten.
- Een forum bestaande uit de leden van de TFR reageert op de gepresenteerde voorstellen. De leden zijn zowel afkomstig uit de ambtelijke organisatie als externe deskundigen uit de wereld van de ruimtelijke ordening en projectontwikkeling.
- Er vindt discussie plaats met de zaal waar politici, ambtenaren en betrokkenen/ belanghebbenden/ geïnteresseerden uit de gemeente aanwezig zijn
- De provincie verspreidt de resultaten en deelt de leerervaringen door een boekje uit te brengen over het onderzoek en het proces.

Borging van ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland

De TFR is één van de instrumenten die de provincie ter beschikking staan om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het instrument TFR staat naast de ARO en de PARK. Er zijn verschillen wat betreft focus van de opgaven en er is een verschil aan wie het advies wordt gericht.

ARO: Noord-Holland heeft er met de nieuwe Structuurvisie en Verordening voor gekozen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied alleen toe te staan als nut en noodzaak zijn aangetoond en er geen binnenstedelijke ontwikkelmogelijkheden zijn. De onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) brengt daarbij advies uit aan GS, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Daarmee biedt Noord-Holland met de ARO ondersteuning bij de opgaven die buiten bestaand bebouwd gebied liggen. De adviezen betreffen steeds vaker verzoeken die niet binnen de verordening zijn geregeld.

PARK: De PARK is dé vakinhoudelijke adviseur, die het provinciale bestuur en de ambtelijke organisatie gevraagd en ongevraagd adviseert over ontwikkelingen en trends die ruimtelijke consequenties hebben. De PARK heeft zowel een kennisrol als een belangrijke rol in de bewustwording van het onderwerp 'ruimtelijke kwaliteit' zowel binnen de provinciale organisatie als daarbuiten. Onder zijn/haar leiding moet het begrip ruimtelijke kwaliteit meer gaan leven.

De PARK zal de komende periode vooral adviseren op de grotere regionale transitieopgaven. Te denken valt aan ontwikkeling van metropolitane landschappen, vernieuwing van de landbouw en bevolkingskrimp in de regio. De PARK doet dit op inspirerende wijze en in samenwerking met het ambtelijk apparaat en belanghebbenden. De PARK vestigt daarbij steeds de aandacht op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die gemoeid zijn met deze opgaven. Hiermee levert de PARK een bijdrage aan de discussie rondom de taakopvatting en rolbepaling van het provinciale bestuur ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en legt hij/zij de basis voor mogelijk nieuw beleid.

De provinciale instrumenten rond ruimtelijke kwaliteit: TFR, ARO PARK

De TFR is gekoppeld aan het programma knooppunten openbaar vervoer omdat het effectieve gebruik van de ruimte rond knooppunten een gemeenschappelijk belang is.

De TFR kan daarnaast ook gekoppeld worden aan de ARO en de PARK, want de doelstellingen van deze instrumenten en de TFR komen overeen. Effectief gebruik van de ruimte geeft directe invulling aan het provinciaal hoofdbelang Ruimtelijke kwaliteit. De inhoudelijke werkerreinen vullen elkaar aan. De PARK adviseert GS op de regionale transitieopgaven, de ARO adviseert GS op gemeentelijke ontheffingsverzoeken om te kunnen bouwen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBBG), de TFR adviseert gemeenten. Voor gemeenten is de ARO 'hard'. Bij ontheffingsverzoeken is de gang langs de ARO opgenomen in de procedure, GS

heeft de vrijheid het advies van de ARO op te volgen of ervan af te wijken. De TFR is 'zacht'. Een standpunt van de TFR leidt niet tot harde verplichtingen voor een gemeente. De TFR kan volgen op een beslissing van de ARO.

Als de ARO constateert dat nut en noodzaak voor bouwen in het buitengebied onvoldoende zijn aangetoond, kan de TFR worden ingezet om alternatieven te onderzoeken binnen bebouwd gebied. Voor inzet van de TFR is het een randvoorwaarde dat een gemeente open staat voor het advies en haar medewerking verleent.

De TFR kan ingezet aanvullend op de PARK in gezet worden om uit te werken hoe een regionaal onderzoek/ advies van de PARK op gemeentelijke schaal doorwerkt. Dit kan bijvoorbeeld in een pilot.

Reflectie op de assists 2011-2012

In 2011 zijn twee assists opgestart

Geminiziekenhuisterrein in Den Helder

Het Geminiziekenhuis verhuist naar Den Helder Zuid. De assist heeft de mogelijkheden van het vrijkomende gebouw dan wel het terrein onderzocht. Omdat Den Helder in een krimpregio ligt en er sprake is van een financieel-economische crisis voldoen traditionele oplossingen niet. Het accent ligt daarom op een procesmatige aanpak, met voorstellen voor nieuwe wijze van samenwerking en een nieuwe taak- en rolverdeling voor de partijen. Voorbeeld projecten in binnen- en buitenland bieden inspiratie voor het inslaan van nieuwe richtingen. Het advies beoogt het profiel van Den Helder als badplaats te verstevigen.

De assist is op 20 maart in Den Helder gepresenteerd.

Stationsgebied Alkmaar

In het kader van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) zullen op de spoorcorridor Alkmaar-Amsterdam in de komende tien jaar flinke investeringen worden gedaan. Dit betekent een impuls voor de bereikbaarheid en biedt daarmee nieuwe kansen voor verstedelijking (verdichting en meer gemengde programma's). Het accent ligt op een ruimtelijk-economische strategie voor het stationsgebied waarin de kansen en randvoorwaarden voor ontwikkeling zijn onderzocht. In de assist is naast het 'wat' ook het 'hoe' uitgewerkt. De ruimtelijke vragen zijn gekoppeld aan de ontwikkelingen binnen de regionale economie en de huidige crisis in de vastgoedmarkt.

De assist wordt op 14 juni gepresenteerd in Alkmaar.

In 2012 is ook een assist in Haarlemmerliede opgestart

Stedelijke vernieuwing dorpskern Halfweg

De dorpskern van Halfweg ligt in de 20ke contouren van de Zwanenburgbaan. Omdat bouwen hier niet werd toegestaan, is een deel van de dorpskern verwaarloosd. Door een aanpassing in de wet wordt hier weer woningbouw toegestaan. Allerlei ontwikkelingen kunnen nu gelijktijdig op gang gebracht worden.

Deze assist zal waarschijnlijk op 12 juli worden gepresenteerd.

Assists in voorbereiding

Daarnaast zijn we in gesprek met:

- Gemeente **Haarlemmermeer** over het stationsgebied **Hoofddorp** in relatie tot leegstand van kantoren.
- Gemeente **Purmerend** over een optimalere benutting van de bestaande infrastructuur (3 NS Stations en 1 busstation).
- Gemeente **Hilversum** over een betere benutting van het bebouwde gebied aan de noordzijde van het station.

- Gemeente **Weesp** over de kansen die OV SAAL op de middellange termijn biedt voor het stationsgebied.

Resultaten

De assists leveren altijd een bijdrage aan een denkproces en geven inzichten op basis waarvan gemeenten afwegingen kunnen maken en beslissingen kunnen nemen. Zo heeft de gemeenteraad van Hoorn besloten de voorstellen van de TFR voor het stationsgebied uit te werken in het plan 'Poort van Hoorn'. Gemeente Haarlem heeft de ideeën voor station Spaarnwoude meegenomen in haar visie voor de Oostradiaal van de stad. Binnen deze visie zullen deelplannen worden ontwikkeld. De assist in Zandvoort heeft ertoe geleid dat het station aan de plannen voor de Middenboulevard is toegevoegd. Ook is er dankzij deze assist een samenwerking met de provincie tot stand gekomen.

De verwachting is dat de huidige assist in Alkmaar input zal geven voor de nieuwe structuurvisie van de gemeente.

Sinds 2005 hebben assists plaats gevonden in:

Haarlem	2006	<i>Bedrijventerrein Waarderpolder</i>
Heerhugowaard	2006	<i>Stationsgebied</i>
Weesp	2006	<i>Bedrijventerrein</i>
Alkmaar	2007	<i>De Waterkwekerij</i>
Aalsmeer	2007	<i>De Bloemenveiling</i>
Hilversum	2007	<i>De Larenseweg</i>
Texel	2007	<i>Bedrijfsterreinen in dorpen</i>
Hoorn	2008	<i>Stationsgebied</i>
Zaanstad	2009	<i>Stationsgebied Koog-Zaandijk</i>
Haarlem	2009	<i>Stationsgebied Spaarnwoude</i>
Zandvoort	2009	<i>Badplaats Zandvoort</i>
Den Helder	2011-2012	<i>Geminiziekenhuisterrein</i>
Alkmaar	2011-2012	<i>Stationsgebied</i>
Haarlemmerliede	2112	<i>Stedelijke vernieuwing Dorpskern Halfweg</i>