

Leegstand op de politieke agenda van Hillegom

Freya Mostert
freiija.mostert@vng.nl
VNG
28 april 2011

Leegstand Hillegom

**Bedrijventerreinen en losse bedrijfsgebouwen
Winkels (Hoofdstraat Zuid)**

**Uitstraling/ verrommeling en verloedering
Verstoorde marktwerking**

Ruimtebehoeften versus leegstand: Arbeidsmigranten, ...

**Inventarisatie buitengebied mogelijkheden herbestemming
binnen bestemmingsplannen en structuurvisie**

Leegstand te lijf

1. Leegstand op de politieke agenda
 - prioriteren
2. Instrumenten korte- en lange termijn
 - transformatiebeleid
 - bestemmingsplan
3. Nieuwe instrument: leegstandverordening



1. Leegstand op de politieke agenda

- **Formuleren van maatschappelijke opgave voor gemeente.**
- **Formuleren rollen en verantwoordelijkheid gemeente. Gemeente zelf heeft meerdere rollen en belangen.**
- **Inventarisatie leegstand én ruimtebehoeften in gemeente.**
- **Inventarisatie betrokken partijen en rollen.**
- **Gemeentelijke ambities en doelen formuleren.**
- **Prioriteren en formuleren leegstandbeleid.**

Prioriteren

- **Wat zijn belangrijkste verantwoordelijkheden en rollen gemeente en strijdige belangen?**
- **Grootste knelpunten en grootste kansen?**
- **Welke gebieden met leegstand en type gebouwen hebben prioriteit vanwege:**
 - maatschappelijke belangen
 - gemeentelijk beleid en ambities: bv. ruimte behoefte
- **Welke partners zijn belangrijk? Onder welke voorwaarden kunnen die helpen leegstand te bestrijden?**

2. Instrumenten korte termijn

- Inventarisatie plancapaciteit in bestemmingsplannen
- Tijdelijk gebruik en beheer
- Gesprekken met eigenaren, leegstandbeheerders en potentiële gebruikers.



2. Instrumenten lange termijn

- **Leegstand erkennen in de structuurvisie**
- **Opstellen transformatiebeleid**
- **Verandering van bestemmingsplan**
- **Herbestemming**
- **Grondbeleid**
- **Regionale afstemming nieuwbouwlocaties**
- **Leegstandverordening**
- **Gemeentelijke vastgoedstrategie**
- **Goed basisregistratiesysteem en loket**

Opstellen transformatiebeleid

- **Onder welke voorwaarden wil gemeente transformatie van gebouwen toestaan, stimuleren en faciliteren?**
- **Duidelijkheid geven over speelruimte aan eigenaren en ontwikkelaars en zekerheid bieden.**
- **Binnen (nieuwe) ruimtelijke visie blijven.**

Checklist transformatiebeleid

- **Vastleggen gebied, type gebouw, kwaliteitsniveau voor transformatie gebouwen.**
- **Conditie gemeente, bijv. gronduitgifte eisen.**
- **Normen bouwbesluit (bestaand of nieuw) en besluit brandveiligheid.**
- **Ontheffingen van geldend bestemmingsplan in aangewezen gebieden of categorie gebouw.**
- **Ontheffingen voor geldende geluidsbeleid en milieuwetgeving.**
- **Organisatorische vormgeving binnen gemeente.**

Bestemmingsplannen

- **Verandering bestemmingsplan:
Kans voor globaal bestemmingsplan en
flexibiliteit. Meer mogelijkheden voor bouwen en
hergebruiken, binnenplanse afwijkingsregels,
wijzigingsbevoegdheden.**

- **Tijdelijke bestemmingen en afwijkingen toestaan:**
 - Tijdelijke bestemming opnemen voor 5 jaar.
 - Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid in concrete gevallen met goede ruimtelijke onderbouwing, a la oude procedure artikel 19.
 - Tijdelijk afwijken via omgevingsvergunning: voorzien in een tijdelijke behoefte, per afzonderlijk, concreet geval (noodvoorzieningen).
 - Afwijken via omgevingsvergunning op grond van de kruimelgevallenlijst: max.1500 m² voor herbestemming kantoor of bedrijfsgebouw (in andere bestemming dan wonen)

3. Leegstandverordening: nieuw instrument

- geldt voor aangewezen gebieden en gebouwen
- niet voor lege woonruimte
- instrument voor gemeenten: facultatief
- Niet op zichzelf gebruiken, is aanvulling op bestaand integraal en actief leegstandbeleid.



Wat zit er in?

voor eigenaren

verplicht

melding na tenminste zes maanden leegstand

voor gemeente

verplicht

**bijhouden register
overleg met eigenaren
mogelijk
leegstandbeschikking
voordracht gebruiker
bestuurlijke boete**



Vragen en afronding

zie ook www.vng.nl/leegstandtelijf

