

Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Winkels, kantoren, bedrijventerreinen

Regio Zuid-Limburg

Inhoudsopgave

	Samenvatting	**6**
	Deel 1	**11**
1	**Doel, nut en noodzaak van de structuurvisie**	**12**
1.1	Algemene context	13
1.2	Aanpak en specifieke situatie in Zuid-Limburg in relatie tot het POL	15
1.3	Andere beleidsmatige relevante aspecten voor de SVREZL	16
1.4	Leeswijzer	17
2	**De winkelmarkt in Zuid-Limburg**	**18**
2.1	Belangrijkste vraagstukken in de winkelmarkt	19
2.2	Visie winkelmarkt	20
2.3	Verbeelding en procesboom toekomstige winkelgebieden	25
2.4	Uitvoeringsprogramma winkels	27
3	**De kantorenmarkt van Zuid-Limburg**	**30**
3.1	Belangrijkste vraagstukken in de kantorenmarkt	31
3.2	Visie kantorenmarkt	31
3.3	Verbeelding en procesboom toekomstige kantorengebieden	33
3.4	Uitvoeringsprogramma kantoren	35
4	**De bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg**	**38**
4.1	Belangrijkste vraagstukken in de bedrijventerreinenmarkt	39
4.2	Visie bedrijventerreinenmarkt	39
4.3	Verbeelding en procesboom toekomstige bedrijventerreinen	41
4.4	Uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen	43
5	**Uitvoeringsafspraken**	**46**
5.1	Afspraken over initiatieven tot 2030	48
5.2	Procesafspraken bij de uitvoering van SVREZL	50
	Bijlage A: toelichting winkelhiërarchie	52
	Bijlage B: bespreek-format	60
	Bijlage C: saldering	62
	Bijlage D: definities	68
	Deel 2	**72**
	Verbeelding winkelgebieden	73
	Verbeelding kantorengebieden	140
	Verbeelding bedrijventerreinen	148

Subregio Maastricht & Heuvelland

gemeente eijsden-margraten
Gemeente Gulpen-Wittem
Gemeente Maastricht
Sfeervol Meerssen
Gemeente Vaals
Gemeente Valkenburg aan de Geul

Subregio Westelijke Mijnstreek

Gemeente Sittard-Geleen
beek uw gemeente
Gemeente Schinnen
Gemeente Stein

Subregio Limburg

Gemeente Kerkrade "Europees en gastvrij"
Gemeente Heerlen
gemeente Brunssum
gemeente Simpelveld
Gemeente Landgraaf
Gemeente Onderbanken
voerendaal gemeente voerendaal
Nuth

De Defintief Ontwerp Structuurvisie is tot stand gekomen in
nauwe samenwerking met
vertegenwoordigers van de 18 gemeenten onder begeleiding en penvoering van
Stec Groep,
Esther Geuting en Hub Ploem
9 oktober 2017

Samenvatting

Structuurvisie Ruimtelijke Economie van 18 gemeenten

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De visie is opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

De SVREZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten spreken elkaar aan op uitvoering en naleving van de SVREZL. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de provinciale verordening (de provinciale omgevingsverordening, na ingang van de Omgevingswet). De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet aan de beleidsafspraken uit de SVREZL houden.

Gezamenlijke opgave als Zuid-Limburg

Zuid-Limburg heeft te maken met een toekomst dat er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dit hangt deels samen met demografie, maar meer nog met bijvoorbeeld veranderende wensen en eisen in hoe we willen werken en winkelen. De structuurvisie biedt ook handvatten voor de situatie dat het ruimtelijk belangrijk is een economisch initiatief te faciliteren, ondanks dat er overall te veel meters zijn. Belangrijk is dat telkens op het relevante (lokale, subregionale, regionale) schaalniveau een goede en transparante afweging gemaakt kan worden langs de kernprincipes van de structuurvisie en het bijbehorende proces. De opgave om de hoofdstructuur te versterken heeft op veel punten een gemeentegrensoverstijgend karakter. Dit maakt dat de 18 Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijke bindende beleidsafspraken maken om de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt te versterken.

Overwegend kwalitatieve versterkingen faciliteren

Fundament onder deze afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten. Doel is ruimte creëren voor nieuwe initiatieven die echt iets toevoegen. Dit geldt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor de gebieden Chemelot, Nedcar-VDL en Maastricht Aachen Airport zijn zelfstandige gebiedsvisies in ontwikkeling. Het zijn zelfstandig te ontwikkelen gebiedsvisies die als doel hebben een kwalitatieve structuurversterking te realiseren en die niet mogen leiden tot verstoringen van de hoofdstructuur. Er wordt van uitgegaan dat de gebiedsvisies juist leiden tot een kwalitatieve versterking van de hoofdstructuur.

Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is in beginsel naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk. Telkens onder de voorwaarde van het principe van 'saldo nul, tot aan de frictieleegstand in de kantorenmarkt en de winkelmarkt'. In de bedrijventerreinenmarkt geldt dat (publiekrechtelijk) harde plannen hard blijven, en zachte plannen niet hard worden, tenzij dit past binnen lokaal beleid en onder voorbehoud van saldering.

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE WINKEL - EN KANTORENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
- Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
- Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE BEDRIJVEN-TERREINENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Ontwikkeling voorraad is per saldo 0

Structuurvisie sluit aan op het POL, en legt een integrale basis voor afwegingen

De gemeenten hebben samen met de provincie afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op Zuid-Limburgs schaalniveau (Bestuursovereenkomst, april 2016). Deze afspraken sluiten aan bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De principes in het POL, zijn in deze structuurvisie verder uitgewerkt.

Belangrijke principes die aansluitend op het POL in de SVREZL verder zijn vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg:

- Meer stad, meer land: waar het gaat om de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk geclusterd worden in de steden/stedelijke gebieden.
- Dynamisch Voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad, vanuit het perspectief dat verreweg het merendeel van wat er in 2030 aan vastgoed in de drie segmenten staat er nu ook al is. Daarnaast gaat het erom kwalitatieve verbeteringen door te voeren die complementair zijn aan dat wat er is.
- Van Rijkswege geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- Saldering van meters: het POL verankert dat er op Zuid-Limburgse schaal naast een kwalitatieve verbeterslag sprake is van een noodzakelijke saldering van meters: toevoeging in de vorm van nieuw vastgoed in de drie ruimtelijke segmenten gaat in principe gepaard met een onttrekking.

Andere beleidsmatige relevante kaders zijn:

- De SVREZL speelt zoveel mogelijk in op de toekomstige regelgeving in de Omgevingswet en houdt rekening met toekomstige kaders voor zover deze al bekend zijn bij de bestuurlijke vaststelling van de SVREZL.

De opgave is vijfledig

De opgave is op hoofdlijn vijfledig:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Daar waar de leegstand hoger is dan gezond kan de huidige capaciteit in combinatie met beoogde plannen niet onverkort blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbod-verhoudingen. Dit speelt in de winkel- en de kantorenmarkt het sterkst en in mindere mate in de bedrijventerreinenmarkt.

Uitgangspunt hierbij is ook dat de leegstand als gevolg van de structuurvisie niet op alle locaties in Zuid-Limburg zal afnemen, maar dat leegstand zoveel mogelijk alleen optreedt waar de ongewenste neveneffecten van deze leegstand op Zuid-Limburgse en subregionale schaal zo beperkt mogelijk is.

De mate waarin het gebrek aan marktspanning zich voordoet, verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt vrijwel overal in Zuid-Limburg. Ook verschillen de consequenties van overaanbod en leegstand al naar gelang de grootte en reikwijdte van de gemeente binnen Zuid-Limburg, en spelen de specifieke kenmerken van een kern of gemeente daarin een rol. Feit is dat een leegstand die (fors) hoger is dan de frictieleegstand[1] ongewenste neveneffecten heeft op onder andere de leefbaarheid in kleine kernen en centrumgebieden, het ondernemersklimaat in Zuid-Limburg, het vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde.

Belangrijker nog is dat met name in de winkelmarkt een te hoge leegstand kan leiden tot een negatieve spiraal en negatieve zichzelf versterkende effecten heeft op de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Dit is het belangrijkste argument om versterking van de hoofdstructuur tot het centrale thema in de SVREZL te maken.

Dit betekent dat binnen de SVREZL een aantal generieke principes en handelingskaders (inhoudelijk en procesmatig) staan benoemd die in heel Zuid-Limburg aan de orde zijn. De gemeenten en subregio's benutten deze handvatten als basis om de transformatieopgave verder aan te scherpen en in te vullen, binnen deze generieke principes.

De SVREZL biedt een kader, dat op basis van monitoring nadere flexibiliteit kan bieden

De SVREZL heeft een looptijd tot 2030 en geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is flexibel in te kunnen spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraagkant. Om deze reden verankert de SVREZL de transformatieopave met een jaarlijkse monitoring van de vraag en het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief tijdelijk gebruik.

Drie jaar na vaststelling van de SVREZL is een tussentijdse evaluatie van het beleid voorzien. Afhankelijk van analyse van de marktomstandigheden, ontwikkeling van de leegstandscijfers in de hoofdstructuur en buiten de hoofdstructuur in de verschillende segmenten en praktijkervaringen met saldering van nieuwe initiatieven zullen gemeenten in gezamenlijk overleg bepalen of een wijziging van de doelen en instrumenten uit de SVREZL nodig is. Het kan gaan om een aanscherping of aanpassing op niveau van de subregio of op niveau van Zuid-Limburg als geheel.

De structuurvisie legt een belangrijke basis voor de uitvoering

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze uitwerking vindt plaats in de vorm van regionaal en subregionaal opgestelde uitvoeringsprogramma's die aansluiten bij de principes en handelingskaders uit de SVREZL. De uitwerking vindt daarnaast plaats in de vorm van het bestemmingsplan. Onder de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan, waarin naast ruimtelijke ordeningsregels ook andere ruimtelijke regels en verordeningen zijn geïntegreerd. Overal waar in de SVREZL het bestemmingsplan staat genoemd, doelen we ook op het toekomstige omgevingsplan.

Daarnaast bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering, door handelingskaders en procesbomen te formuleren, waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen – afhankelijk van schaal en invloedsfeer – in het juiste regionale of subregionale gremium worden afgewogen.

SVREZL sluit aan bij de SVWZL en de visie vrijetijdseconomie

De SVREZL is een integrale visie op de ruimtelijke economie toegesneden op de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt en heeft nauwe samenhang met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de nog te ontwikkelen visie vrijetijdseconomie. Daarnaast heeft de SVREZL ook relaties met maatschappelijk vastgoed. De Zuid-Limburgse gemeenten streven naar een zoveel mogelijk ontkokerde, integrale structuurvisie waar dit relevant kan zijn. De inhoud en doelstellingen en het beleidskader van de structuurvisies sluiten een-op-een op elkaar aan, vanuit een ruimtelijk perspectief. Daarnaast geldt over de hele linie dat de transformatieopgave in Zuid-Limburg maakt dat er naar de toekomst toe op sommige locaties behoefte is aan meer flexibiliteit in programma's voor een bepaalde locatie of pand, bijvoorbeeld wanneer leegstand ruimtelijk zeer ongewenste neveneffecten heeft. Het tegenovergestelde kan ook: dat het op locatieniveau juist niet wenselijk is te komen tot uitwisseling van programma's tussen bijvoorbeeld winkels en werken en vice versa.

[1] Frictieleegstand is de leegstand die in het betreffende marktsegment als een gezonde leegstand wordt ervaren. Zodat er voldoende keuzevrijheid is voor ondernemers om tussen locaties te kiezen. In de winkelmarkt en de kantorenmarkt wordt gerekend met een frictieleegstand van circa 6% op het niveau van de subregio. Dit uitgangspunt wordt in de SVREZL ook gehanteerd voor de winkelmarkt en de kantorenmarkt. In de bedrijventerreinenmarkt is de frictieleeg stand minder relevant. De leegstand is in bedrijfspanden ook lager dan in de andere segmenten, waar de SVREZL betrekking op heeft.

SVREZL IN VIJF KERNPUNTEN.

1.

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats in een lokale uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk (met betrekking tot winkels, kantoren en bedrijventerreinen) waarbinnen gemeenten dienen te opereren en initiatieven getoetst worden. Verder bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste regionale of subregionale gremium plaatsvinden. Tot slot biedt de SVREZL ook een handvat voor de ontwikkeling van nieuwe instrumenten voor de uitvoering, alvast zoveel mogelijk passend binnen de regels van de nieuwe Omgevingswet. Hierover is een apart document opgesteld dat geen deel uit maakt van de structuurvisie.

2.

De opgave is in hoofdlijn vijfledig:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijven terreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuur visie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Fundament onder de afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten en dat alleen toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van toetsing aan de kaders in de structuurvisie, het salderingsbeleid en de voorwaarden in de procesbomen.

3.

De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, voor nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken. De economische en demografische situatie vraagt om een omslag in het denken en handelen, waarin focus op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking daarvan centraal staan. Om dit op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken dienen er telkens op het juiste schaalniveau keuzes te worden gemaakt; waar concentreren nieuwe ontwikkelingen zich, waar worden deze in een compactere vorm geconsolideerd, maar ook waar vinden deze op termijn niet meer plaats. In de SVREZL staat de versterking van de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt centraal. Onderliggend doel is verbetering van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de aanpak van de transformatieopgave in deze drie segmenten.

4.

De SVREZL sluit aan bij het POL2014. De 18 Zuid-Limburgse Colleges van B&W en GS van de provincie Limburg hebben besloten te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op de thema's winkels, bedrijventerreinen en kantoren.

5.

Belangrijk is in de structuurvisie rechtszekerheid te bieden aan ondernemers en burgers voor 'wat kan waar'. De structuurvisie vormt de basis voor voorzienbaarheid. Tegelijkertijd willen we voldoende flexibiliteit bieden om strategische projecten binnen Zuid-Limburg te kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen, om zo de gewenste transformatie maar ook nieuw ondernemerschap mogelijk te maken.

Deel 1

TE HUUR
380 m² luxe winkelruimte
en 80 m² kantoor-opslag
Frontbreedte 20 m'
Achteringang en binnentuin
Bekkering en Westra
Makelaars o.g.
TE HUUR
TE HUUR



1 Doel, nut en noodzaak van de structuurvisie

1. 1 Algemene context

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) staat versterking van de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt centraal. Deze versterking heeft tot doel te komen tot de verbetering van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de transformatieopgave van deze drie segmenten. Wanneer in de SVREZL gesproken wordt over winkels, gaat het over winkels maar ook over consumentgerichte dienstverlening of andere functies die kunnen voorkomen in gebieden en panden met een winkelbestemming. De SVREZL sluit aan op de contouren van het POL2014, en de bestuurlijke afspraken op Zuid-Limburgse schaal. De 18 Zuid-Limburgse colleges van B en W hebben daarin besloten te komen tot een gezamenlijke structuurvisie op de thema's winkels, kantoren en bedrijventerreinen. De transformatieopgave heeft betrekking op de opgave om in de toekomst te komen tot een sterke markt in de drie segmenten, rekening houdend met de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in relatie tot het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod. De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

TOTSTANDKOMING VAN DE SVREZL

De SVREZL is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en is procesmatig ondersteund door de Provincie Limburg. De gemeenten hebben zich ambtelijk laten vertegenwoordigen in ambtelijke werkgroepen rond de thema's winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Op bestuurlijk niveau is de totstandkoming van de SVREZL begeleid door het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie.

Gedurende het traject zijn raadsleden en stakeholders op meerdere momenten in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de tussenstappen van de SVREZL in de vorm van meerdere bijeenkomsten in elke subregio. De SVREZL takt gedeeltelijk aan op al vigerend beleid in de verschillende subregio's, dat elke subregio op haar eigen wijze heeft vormgegeven. De SVREZL vormt voor een deel een uniformering van beleid op Zuid-Limburgse schaal en voor een deel een verdieping of aanscherping.

Meer vastgoed en plannen dan vraag

Alle gemeenten in Zuid-Limburg hebben te maken met een verschil tussen de vraag naar winkels en kantoren en het aanbod van winkels. De leegstand is in de meeste gemeenten hoger dan een gezonde frictieleegstand van circa 6%. In de kantoren- en winkelmarkt is de leegstand gemiddeld fors met circa 15 tot 20%, met flinke uitschieters naar boven en naar beneden. Er zijn winkelgebieden waar de leegstand vrijwel gelijk is aan de frictieleegstand, terwijl deze in andere centra oploopt tot ruim een kwart van de panden. Daarnaast wordt verwacht dat de toekomstige behoefte aan kantoren en winkels structureel flink afneemt in de komende jaren. Dit hangt deels samen met de huishoudensontwikkeling, maar vooral met veranderende consumentenvoorkeuren (zoals internetwinkelen) en veranderde werkgelegenheidspatronen (het aandeel kantoorbanen in de totale werkgelegenheid neemt af) en veranderende huisvestingswensen en -eisen van ondernemers. Hierdoor kan de leegstand in de kantorenmarkt en de winkelmarkt mogelijk verdubbelen ten opzichte van de huidige situatie.

In de bedrijventerreinenmarkt zijn er meer plannen dan er vraag is. Maar de marktverhoudingen in dit segment zijn structureel verschillend. De toekomstige vraag neemt nog toe, en de leegstand in panden op bedrijventerreinen is om en nabij de frictieleegstand.

Zuid-Limburg in vier gezichten

- Zuid-Limburg heeft in de ruimtelijke economie te maken met een bevolkingstransitie waarin vergrijzing en ontgroening voorkomen, en daarnaast is in een deel van de gemeenten sprake een afname van het aantal huishoudens en werkenden.
- Zuid-Limburg heeft vanwege haar ligging binnen de euregio grote kansen om deze positie te benutten als vestigingsregio voor bedrijven en werknemers. In de praktijk bestaan er grensbarrières, voortkomend uit verschillen in taal, cultuur en wet- en regelgeving, naast geografische obstakels. De regio ziet meerwaarde in euregionale afstemming van het beleid in met name de winkel- en bedrijventerreinenmarkt.
- Zuid-Limburg is een regio met sterke en innovatieve sectoren in de automotive, chemie, logistiek, smart services, life sciences & health en leisure.
- De regio Zuid-Limburg kent een nauwe samenhang met de ruimtelijke economie in Noord- en Midden-Limburg en de aangrenzende euregio's in België en Duitsland.

Dit laatste perspectief betekent dat het voor Zuid-Limburg belangrijk is dat het ruimtelijk beleid dat de regio's Noord- en Midden-Limburg voeren niet conflicterend is met de principes zoals die in deze structuurvisie staan en dat de uitwerking van de principes uit het POL in regionaal beleid goed op elkaar aansluiten. De gemeenten verwachten van de provincie Limburg dat ze hier op toe ziet. Daarnaast is belangrijk dat de provincie in de relevante bestuurlijke gremia over de landsgrenzen heen het ruimtelijk beleid van Zuid-Limburg borgt en bijdraagt aan samenhang en afstemming tussen regionaal ruimtelijk-economisch beleid in de regio's over de landsgrenzen heen.

DE REGIO'S BINNEN ZUID-LIMBURG HEBBEN STERK ONDERSCHEIDENDE EN COMPLEMENTAIRE PROFIELEN

Elke subregio levert binnen Zuid-Limburg een andere bijdrage, passend bij het eigen profiel.

Zo levert Parkstad Limburg een (deels boven-regionale) bijdrage aan de winkelmarkt met de Woonboulevard en de Rodaboulevard, en levert de regio een economische bijdrage door middel van onder andere de Smart Services Campus en de sterke en nog steeds groeiende toeristische sector (attracties en verblijfskwaliteit).

De Westelijke Mijnstreek biedt belangrijke en unieke bovenregionale vestigingsmilieus met onder andere de Brightlands Chemelot Campus, VDL/Nedcar, en het multimodaal (logistieke) bedrijventerrein Holtum-Noord en de gebiedsontwikkeling rond de luchthaven Maastricht Aachen Airport.

Maastricht Heuvelland vervult een sterke functie voor toeristisch bezoek. De historische binnenstad van Maastricht als winkelstad is landelijk en op internationaal niveau een trekker en het Heuvelland is een belangrijke regio vanuit de vrijetijdseconomie. Daarnaast heeft ook de Brightlands Health Campus uitstraling op Zuid-Limburgse en euregionale schaal.

Omslag in het denken in de SVREZL: kwalitatieve versterking en van veel te veel

De economische en demografische situatie vraagt om een omslag in het denken en handelen waarin focus op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking daarvan centraal staan. De SVREZL schetst de contouren van wat deze opgave betekent. Binnen deze context is vernieuwing en kwalitatieve versterking van wezenlijk belang. Om dit op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken dienen er telkens op het juiste schaalniveau keuzes gemaakt te worden:

- waar nieuwe ontwikkelingen zich concentreren;
- waar deze in een compactere vorm geconsolideerd worden;
- waar kansen voor kwalitatieve versterking liggen;
- waar ruimte is voor extra toevoeging van meters;
- maar ook waar ruimtelijke ontwikkelingen op termijn mogelijk niet meer plaatsvinden.

De SVREZL benoemt richtinggevend op welk schaalniveau keuzes ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen gemaakt worden. Soms is dat op het niveau van Zuid-Limburg, soms op niveau van Maastricht Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. Daarnaast op het niveau van de individuele gemeenten.

Belangrijk is dat de SVREZL aan de ene kant rekening houdt met de demografische transitie en wat dit betekent voor de toekomstige vraag aan winkel- en werkgebieden. Daarnaast biedt de SVREZL rechtszekerheid voor 'wat kan waar' aan ondernemers en burgers. Tegelijkertijd moet er voldoende flexibiliteit zijn om strategische projecten binnen Zuid-Limburg te kunnen faciliteren en ruimte te kunnen bieden aan nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen om de gewenste transformatie en nieuw ondernemerschap mogelijk te maken. Uitgangspunt is telkens dat toevoeging van functies en gebruiksmogelijkheden moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een betere balans ontstaat tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk wanneer deze leidt tot een kwalitatieve verbetering, die de vitaliteit van de gewenste winkelconcentraties niet aantast en daarnaast netto in beginsel geen uitbreiding van de winkelmeters betekent.

Een tweede uitgangspunt is het belang van flexibiliteit, om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. De SVREZL heeft een looptijd tot 2030 en geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is in te kunnen spelen op nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen in ondernemerschap en verwachte en onverwachte ontwikkelingen in de vraag van consumenten. Om deze reden verankert de SVREZL de transformatieopgave met jaarlijkse monitoring van de vraag en het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief het tijdelijk gebruik van panden. Zo blijven veranderingen scherp in beeld en kan er indien nodig bijgestuurd worden. Mocht er een initiatief zijn dat niet past binnen de SVREZL, dan kan, na een zorgvuldige afweging en om reden die een versterking van de hoofdstructuur in de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt voor de toekomst betekent, voor de betreffende ontwikkeling, gefundeerd afgeweken worden van de visie.

Gemeenten leveren inzet voor de monitoring die de provincie organiseert ten behoeve van het gemeenschappelijk belang (onder andere Monitor Kantoren en REBIS). De bestuurlijke monitoring van deze structuurvisie, de programmering en de gemaakte afspraken gaat plaatsvinden binnen de bestaande bestuurlijke gremia: subregionale bestuurlijke overleggen en het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, of een gelijkwaardig bestuurlijk overleg dat wezenlijk is voor de uitvoering van de SVREZL.

Versterking van de hoofdstructuur staat centraal in de SVREZL

Kern van de structuurvisie is versterking van de hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden in de drie vastgoedsegmenten. De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel zo goed mogelijk intact te houden en te verbeteren, of te voorkomen dat mogelijk in de toekomst ongewenste neveneffecten ontstaan. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen en dat niet alle huidige capaciteit in combinatie met de beoogde plannen kan blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen. Dit speelt in de winkel- en de kantorenmarkt het sterkst en in mindere mate in de bedrijventerreinenmarkt.

De mate waarin het gebrek aan marktspanning zich voordoet, verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt in heel Zuid-Limburg. Ook verschillen de consequenties van overaanbod en leegstand al naar gelang de grootte en reikwijdte van de gemeente binnen Zuid-Limburg en specifieke kenmerken van een kern of gemeente. Dit betekent dat er naar de toekomst toe kernen en buurten in stedelijk én landelijk gebied zullen bestaan waar bijvoorbeeld de huidige winkels zullen verdwijnen en niet meer worden ingevuld met nieuwe winkels, dan wel dat bestaande winkelconcentraties kleiner worden, terwijl het winkelareaal in andere kernen en buurten nieuwe kwalitatieve impulsen krijgt. Dit alles wordt afgewogen op sub- en/of regionaal niveau.

Feit is wel dat een leegstand die (fors) hoger is dan de frictieleegstand ongewenste neveneffecten heeft op onder andere het ondernemersklimaat, het vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde in Zuid-Limburg. Belangrijker nog is dat in met name de winkelmarkt een te hoge leegstand kan leiden tot een negatieve spiraal en zichzelf versterkende negatieve effecten heeft op de leefbaarheid. Dit is het belangrijkste argument om versterking van de hoofdstructuur tot het centrale thema in de SVREZL te maken.

Dit alles betekent dat binnen de SVREZL een aantal generieke principes staan benoemd die in heel Zuid-Limburg aan de orde zijn, op basis waarvan per subregio verdere uitwerkingen kunnen plaatsvinden. De gemeenten benutten deze handvatten als basis om de transformatieopgave verder aan te scherpen en in te vullen, binnen deze generieke principes.

1.2 Aanpak en specifieke situatie in Zuid-Limburg in relatie tot het POL

POL2014 is een kaderstellend beleidsdocument voor de SVREZL

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het kaderend beleidsdocument voor fysiek beleid en mobiliteit in de provincie Limburg. POL2014 geeft de visie, ambitie en opgaven voor de kwaliteit van Limburg weer. Daarnaast geeft het kaders aan in de vorm van een raamwerk voor basisbehoeften en een aantal principes voor ontwikkeling.

Het POL zet aan tot uitvoering en een proces voor gezamenlijke actie. De uitvoering vindt plaats langs drie samenhangende lijnen, waarbij de integraliteit een belangrijke rol speelt:

- thematische uitvoeringsprogramma's;
- ontwikkelingsprojecten;
- regionale (thematische) uitwerkingen.

De Omgevingsverordening Limburg borgt deze lijnen.

De aanpak zal, waar dat nodig of wenselijk is, geborgd worden in de Omgevingsverordening Limburg. Daarbij wordt de in de regio ontwikkelde aanpak voor de regio 'algemeen verbindend' verklaard.

Belangrijke principes in het POL die in de SVREZL verder worden vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg:

- Dynamisch voorraadbeheer: veel gebieden in de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt hebben te maken met een teveel aan locaties en bestaande leegstaande gebouwen en daarnaast soms een teveel aan plannen voor nieuwbouw. De verwachting is dat het teveel aan vastgoed en plannen in de toekomst in alle segmenten waar deze structuurvisie betrekking op heeft zal toenemen. Er is over de hele linie meer ruimte dan programma in deze segmenten. Dit vraagt om moeilijke keuzes die belangrijk zijn om ruimte te creëren voor innovatieve ontwikkelingen die echt iets toevoegen. Daarbij is er het besef en de acceptatie dat niet elk leegstaand gebouw weer gebruikt gaat worden en dat structureel leegstaande gebouwen niet weer een nieuwe bestemming kunnen krijgen als winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
- Ladder voor duurzame verstedelijking: van rijkswege geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- Prioriteit voor hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeldbepalende locaties verdient de voorkeur boven andere locaties. Onder de voorwaarde dat ligging en gebouw geschikt zijn voor de betreffende functies en de herbestemming past in lokaal beleid.

- Meer-stad-meer-landprincipe: in de kern gaat het om het versterken van hoogwaardige steden en het versterken van hoogwaardig landschap in Zuid-Limburg. De stedelijkheid met een mix aan kennis, cultuur en voorzieningen is steeds belangrijker voor de regionale economie en een goed woonklimaat. Het Zuid-Limburgse landschap met haar Nationaal Landschap is in ieder opzicht hooggewaardeerd en is vanuit haar groene ontwikkeling een trekker voor de regio als geheel.

1.3 Andere beleidsmatige relevante aspecten voor de SVREZL

De SVREZL bereidt voor op de Omgevingswet

Naar verwachting zal binnen de looptijd van de SVREZL de Omgevingswet van kracht worden. Deze wet integreert naast ruimtelijke ordeningsregels ook verordeningen en andere wetgeving die van invloed zijn op de omgeving. Dit heeft consequenties voor de naam en precieze werking van publiekrechtelijke instrumenten. Waar relevant en bekend staat in voetnoten hoe invulling van regels onder de toekomstige Omgevingswet kan plaatsvinden. Medio 2017 heeft de Rijksoverheid aangekondigd dat de Omgevingswet waarschijnlijk later in werking treedt dan de datum van januari 2019 die eerder was voorzien.

De SVREZL legt een belangrijke basis voor de uitvoering

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats via subregionale en lokale uitwerkingen in de vorm van bestemmingsplannen.[2] Daarnaast bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door procesbomen en afwegingskaders te formuleren waarbinnen de regio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven indien deze niet passen in het bestemmingsplan – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste gremium worden afgewogen. Op het niveau van Zuid-Limburg en op het niveau van de subregio's wordt er daarnaast een uitvoeringsprogramma opgesteld.

2 Onder de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het Omgevingsplan, waarin naast RO-regels ook andere ruimtelijke regels en verordeningen zijn geïntegreerd.

Tot slot biedt de SVREZL ook een handvat voor de ontwikkeling van nieuwe instrumenten voor de uitvoering, anticiperend op de nieuwe Omgevingswet, voor zover bekend ten tijde van de bestuurlijke vaststelling van de SVREZL.

De SVREZL hangt nauw samen met de SVWZL en de visie vrijetijdseconomie

De SVREZL is een integrale visie op ruimtelijke economie en heeft nauwe samenhang met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de nog te vormen Zuid-Limburgse visie vrijetijdseconomie. Daarnaast zijn er relaties met maatschappelijk vastgoed en transities in energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. De Zuid-Limburgse gemeenten streven naar een zoveel mogelijk ontkokerde en integrale structuurvisie waar dit relevant kan zijn. De inhoud en doelstellingen en de beleidskaders van de structuurvisies sluiten op elkaar aan. Daarnaast geldt over de hele linie dat de transformatieopgave in Zuid-Limburg maakt dat er naar de toekomst toe op sommige locaties behoefte is aan meer flexibiliteit in het programma voor een bepaalde locatie of pand. Het tegenovergestelde kan ook: dat het op locatieniveau juist niet wenselijk is te komen tot uitwisseling van programma tussen bijvoorbeeld wonen en werken en vice versa.

Ook op bestuurlijk niveau heeft het relevante bestuurlijk overleg dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van de SVREZL raakvlakken met bestuurlijke overleggen rond het thema ‘wonen’, en andere ruimtelijke thema’s zoals recreatie en leisure en maatschappelijk vastgoed.

1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit 2 delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

- Deel 1 geeft de kernprincipes van de SVREZL weer en de uitwerking van de belangrijkste opgaven in de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt. Per thematisch hoofdstuk leest u achtereenvolgens over de opgaven, de visie op dit marktsegment, en de voorzet voor de uitvoeringsagenda.
- Deel 2 bevat de bijbehorende verbeelding met daarin de afbakening van concentratie- en balansgebieden voor de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt.



2 De winkelmarkt in Zuid-Limburg

2.1 Belangrijkste vraagstukken in de winkelmarkt

DE BELANGRIJKSTE REGIONALE UITDAGINGEN IN DE WINKELMARKT

In het POL2014 staan de volgende kwalitatieve uitdagingen voor de winkelmarkt benoemd:

- De kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen behouden en waar mogelijk versterken. Daar liggen de grootste kansen voor vernieuwing. Die kwaliteit wordt uiteraard niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix daarvan met onder andere voorzieningen, cultuurhistorische objecten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en binnenstedelijk wonen. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoerisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.
- Voor dorpskernen en wijken is de opgave vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dat zal echter niet overal op het niveau van nu kunnen, dat vraagt om keuzes.
- Er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Deze gebieden hebben waarschijnlijk het meeste last van de ontwikkeling van online winkelen en van de economische teruggang. De opgave zal per winkelgebied sterk uiteenlopen. Er zijn centra met een aantrekkingskracht ver buiten de eigen regio. Veel centra richten zich vooral op de lokale/regionale consument. Voorkomen moet worden dat als oplossing voor problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

Winkels zijn belangrijk voor de werkgelegenheid, de leefbaarheid en de vrijetijdsbeleving. Door de hoge leegstand in de bestaande winkels en het veranderende consumentengedrag dreigt de leefbaarheid in kernen en gebieden te verslechteren. De winkelstructuur in Zuid-Limburg is zeer fijnmazig. De leegstand is bovengemiddeld en bevindt zich in veel aangewezen gebieden in de hoofdstructuur. Daarnaast is er soms veel ruimte voor nieuwe winkelmeters opgenomen in bestaande bestemmingsplannen en zijn er nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen die soms nog niet in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Tegelijkertijd vragen ondernemers om andere winkelplannen dan nu worden aangeboden. Een deel van de winkelketens in het middensegment verdwijnt, andere winkelformules schalen op en concentreren zich in grotere centra.

Consumenten oriënteren zich meer op gemak en besteden minder in fysieke winkels ten faveure van internetwinkels. De ambitie voor de winkelmarkt richt zich daarom primair op aantrekkelijke stedelijke centra in de binnensteden van Heerlen, Sittard en Maastricht als hoofdontmoetingscentra met een eigen gezicht en verzorgingsgebied. Daarnaast ligt in stedelijke gebieden de focus op complete buurt- en wijkcentra voor de meer dagelijkse aankopen van inwoners. Het winkelaanbod in het landelijke gebied is vooral gericht op het aanbieden van goede en bereikbare (dagelijkse) voorzieningen en toeristische voorzieningen in de toeristische gebieden.

Veel typen winkelgebieden staan onder druk, op dit moment, maar zeker ook naar de toekomst toe. Met name de weinig onderscheidende winkelconcentraties en verspreide bewinkeling zijn kwetsbaar en werken verstorend in de winkelstructuur. Het risico is dat ook kansrijke gebieden onder druk komen te staan. Juist door te kiezen kan de positie van deze centra gehandhaafd blijven.

De winkelstructuur van Zuid-Limburg staat niet op zichzelf. De ligging aangrenzend aan Duitsland en België, maakt dat buitenlanders in Zuid-Limburg aankopen doen en dat inwoners van Zuid-Limburg inkopen doen in winkelgebieden buiten Zuid-Limburg. Grensoverschrijdend winkelen is een kans voor de Zuid-Limburgse detailhandel. Dit geldt bijvoorbeeld voor winkelgebieden met een grote reikwijdte zoals het centrum van Maastricht en de Woonboulevard Heerlen als euregionale koopiconen, naast winkelgebieden met een grensligging. Daarnaast neemt het aandeel Nederlanders dat boodschappen doet over de grens de laatste jaren toe. Naar de toekomst zal het effect van toe- en afvloeiing ongeveer gelijk blijven (bij gelijk blijvende aanbodsverhoudingen). Afstemming met Duitse en Belgische buurgemeenten is nodig om de instroom en koopstromen op het huidige niveau te houden.

Daarnaast is er sprake van een toename van internetverkopen. Op internet is één druk op de knop voldoende om een aankoop te doen. Consumenten kunnen vergelijken, op grote afstand aankopen doen, zijn optimaal geïnformeerd en winkelen 24/7. Hierdoor lopen de bezoekersaantallen van reguliere winkels terug en is er minder vraag naar fysieke winkelmeters. Marktonderzoeken en rapportages laten uiteenlopende percentages zien, maar het aandeel aan online verkopen in de detailhandel wordt doorgaans geschat op ruim 10%. De afgelopen jaren groeide dit percentage jaar op jaar met flinke sprongen. Voor een aantal branches ligt dit percentage al fors hoger, zoals schoenen, mode, elektronica en kinderspeelgoed (15 tot 20%). Hoewel het aandeel online aankopen bij dagelijkse boodschappen nu nog relatief laag is (1%), wordt ook voor deze branche een stijging verwacht naar wellicht 5 tot 10%. Deze ontwikkeling van toenemende online verkoop zet bestaande fysieke winkels nog verder onder druk en versterkt de concurrentiedruk.

2.2 Visie winkelmarkt

De principes van dynamisch voorraadbeheer toepassen op locatieniveau

Onderstaande basisprincipes en spelregels, aansluitend op het POL2014 zijn het vertrekpunt in deze structuurvisie:

- Er is ruimte voor nieuwe winkelgebieden of uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen in de winkelhiërarchie en geen ongewenste neveneffecten hebben op andere concentratiegebieden, zoals binnensteden. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio. Buiten de concentratie- en balansgebieden willen we in principe geen nieuwe winkels, met uitzondering van zeer kleinschalige winkels.
- Winkels horen niet op bedrijventerreinen thuis, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek leent voor vestiging op een bedrijventerrein, zoals grove bouwmaterialen. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.
- Naar de toekomst toe worden winkelgebieden in Zuid-Limburg compacter en streven we naar clustering van winkels.
- Grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden (perifere en thematische clusters) blijven compact en bieden geen ruimte aan branches die bij uitstek in binnensteden thuishoren (zoals: kleding en schoenen).
- Voor grotere initiatieven binnen bestaande winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen deze structuurvisie, en de subregionale visies voor winkels en lokaal beleid. Er vindt daarover afstemming plaats in het juiste bestuurlijke gremium.
- Aan de afweging ligt een onafhankelijke ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag, waarvoor de initiatiefnemer zorg draagt. Bij de afweging speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

Voor vestiging van specifieke winkels gelden daarnaast de volgende uitgangspunten:

- Voor nieuwe supermarkten en uitbreidingen van supermarkten binnen de hoofdstructuur die daarmee in totaal groter worden dan 1.200 m² wvo dient altijd op Zuid-Limburgs schaalniveau bestuurlijke instemming gezocht te worden. Voor nieuwe initiatieven en uitbreidingen van supermarkten tot in totaal maximaal 1.200 m² wvo volstaat afstemming op subregionaal niveau. Het uitgangspunt dat supermarkten binnen de hoofdwinkelstructuur op passende niveaus van de winkelhiërarchie gevestigd moeten worden, is leidend.
- Winkels in de centra van kleinschalige kernen, zonder concentratiegebieden en balansgebieden worden vrijgesteld van salderen wanneer de oppervlakte in wvo kleiner is dan 100 m². Vestiging van een kleine winkel tot dit oppervlak heeft geen neveneffecten op de winkelstructuur als geheel en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van deze kernen.

- Initiatieven voor winkels die zich vestigen in de twee koopiconen binnen de specifieke segmenten waar zij koopicoon voor zijn, worden vrijgesteld van saldering.

Winkelcentra indelen in concentratie-, balans- en transitielocaties om deze in de toekomst vitaal te houden

Rekening houdend met een afname in behoefte is het nodig om de positie, functie en omvang van alle centra bij te stellen en aan te passen aan een afnemende behoefte aan winkelmeters, en met een kwalitatieve focus op de meest kansrijke gebieden. De winkelgebieden krijgen een label als concentratie- of balansgebied en worden ruimtelijk begrensd. Dit is de hoofdstructuur. Overige gebieden worden als transitiegebied voor winkels gelabeld.

De ontwikkelingen in demografie en vooral de winkelsector zelf vragen om scherp te sturen op programma's aan de hand van een hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden, zowel lokaal, (sub)regionaal als op niveau van Zuid-Limburg als geheel.

- Concentratiegebied: afgebakend thematisch of kern/hoofdwinkelgebied binnen de hoofd-structuur waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden. Doel tot met 2030 is het kwalitatief en kwantitatief versterken van deze gebieden. Kleurcode op de structuurvisiekaart: groen.
- Balansgebied: afgebakend winkelgebied binnen de hoofdstructuur waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan meters, al dan niet door middel van actieve sturing. Doel tot en met 2030 is het behouden van deze gebieden. Kleurcode op de structuurvisiekaart: geel.

Buiten de hoofdstructuur gaat het om transitie-gebied: overig (winkel)gebied/locatie waar de voorraad mogelijk wordt onttrokken. Er zal per subregio en gemeente een uitwerking gemaakt worden van een prioritering van locaties. Het kan gaan om actieve sturing of passieve sturing. Een transitiegebied staat niet op de structuurvisiekaart.

De indeling van de gebieden is gebaseerd op het hoofddoel. Dit betekent niet dat er slechts één kleur in de geografische afbakening van het gebied op de kaart voorkomt. Het is goed mogelijk dat er naast een 'groene kern' in het winkelgebied nog een 'gele rand of straat' staat ingetekend. Daarnaast zijn de afgebakende winkelgebieden vaak kleiner dan deze op dit moment zijn, aansluitend op de toekomstige behoefte aan deze winkels, de plek in de winkel-hiërarchie en de reikwijdte en het draagvlak van het winkelgebied, bezien vanuit het toekomstperspectief op vraag en aanbod in de winkelstructuur zoals onder andere BRO (2015) dat schetst.

In de lijn met het dynamische voorraadbeheer, betekent dit dat bij het faciliteren van nieuwe voor-raad sprake moet zijn van de aanpak van bestaande leegstand en het schrappen van bestaande winkels die niet kansrijk zijn. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk, wanneer deze leidt tot versterking van de hoofdstructuur, of een kwalitatieve verbetering, die de vitaliteit van gewenste winkelconcentraties niet aantast en daarnaast netto geen uitbreiding van de winkelmeters betekent.

In aanvulling op het principe van 'saldo nul' is het nodig de bestaande leegstand op termijn te verminderen tot een gezonde marktleegstand van gemiddeld 6% op het niveau van een subregio.

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE WINKELMARKT

- Leegstand < frictieleegstand binnen de subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +: dit betekent dat het aantal meters in dit gebied kan toenemen.
- Leegstand = frictieleegstand binnen de subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0: dit betekent dat het aantal meters in dit gebied gelijk blijft.
- Leegstand > frictieleegstand binnen de subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –: dit betekent dat het aantal meters in dit gebied afneemt.

Keuzes over winkelvoorzieningen vooral op subregionaal en lokaal niveau

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op subregionaal en lokaal niveau genomen, met behulp van de procesboom (zie paragraaf 3 van dit hoofdstuk). Dit is aan de orde voor beslissingen over de hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden in stadsdeelcentra, toeristische centra (in Valkenburg, Vaals en Gulpen) en wijken en dorpen.

Waar het gaat om winkelgebieden met een grotere reikwijdte in de hoofdstructuur, zoals perifere (thematische en niet thematische) winkelgebieden, de winkelgebieden in de stedelijke centra Heerlen, Sittard en de koopiconen (Woonboulevard Heerlen en de binnenstad van Maastricht) dienen beslissingen ook in het relevante gremium te worden gewogen. Zo ontstaat een regionale winkelhiërarchie.

In de beslissingen rond de aard en omvang van de winkelconcentraties gaat het telkens om de vraag hoe we de kwaliteit van de winkelgebieden kunnen behouden of versterken. Voorbeelden van kwalitatieve versterkingen, zijn bijvoorbeeld een samenvoeging van panden waardoor een couranter winkelconcept kan ontstaan. Een ander voorbeeld van kwalitatieve versterking is de toevoeging van nieuwe onderscheidende winkelconcepten die nog niet aanwezig zijn. Soms kan het gaan om versterkingen van functionele afbakeningen (zoals een andere entrée) van winkels waardoor het winkelgebied aantrekkelijker wordt. Daarbij is rekening gehouden met de toekomstperspectieven van winkelgebieden. Van alle winkelconcentraties is gekeken naar de reikwijdte van deze gebieden in relatie tot hun draagvlak, en hoeveel winkels met een indicatieve omvang hierbij horen.[3]

Het POL geeft aan dat winkels niet op zichzelf staan en dat de combinatie met andere voorzieningen van groot belang is. Voor de kwaliteit en vitaliteit van binnensteden als belangrijke ontmoetingsplekken, maar ook voor dorpskernen en wijken is de combinatie van winkels met horeca en andere voorzieningen als wonen, werken, cultuur en recreatie van groot belang. Dat betekent overigens ook dat het vestigen van nieuwe horeca-initiatieven buiten de hoofdstructuur van invloed kunnen zijn op de vitaliteit van de winkelcentra binnen deze hoofdstructuur.

Tabel 1: toekomstperspectieven winkelgebieden

	Toekomst			
	Winkelstructuur voor de toekomst	**Indicatief aantal winkels**	**Indicatieve omvang in m² wvo**	**Draagvlak in potentiële bezoekers**
1	Koopicoon (euregionaal)	>250	>90.000	>250.000
2	Regionaal centrum	>150	40.000-50.000	>150.000
3.1	Perifere thematische concentratie (bovenregionaal)	15-20	>20.000	75.000-150.000
3.2	Perifere thematische concentratie(bovenlokaal)	>5	>10.000	>30.000
3.3	Perifere niet thematische concentratie (bovenlokaal)	10-50	>10.000	>50.000
4	Stadsdeelcentrum	50-75	10.000-25.000	>30.000
5.1	Boodschappencentrum	15-40	2.000-8.000	5.000-15.000
	in een dorp			
5.2	Boodschappencentrum in een wijk	15-40	2.000-8.000	>15.000
6	Toeristisch centrum landelijk gebied	40-100	10.000-20.000	
7	Buurtcentrum in een kern of wijk	<15	Tot 4.000	<5.000

[3] Indeling: Stec Groep, 2017 op basis van analyse BRO 2015. De hoofdstructuur is tot stand gekomen op basis van een beoordeling van alle winkelgebieden, aan de hand van een afwegingskader, of sprake is van een kansarm of kansrijk winkelgebied vanuit een toekomst gericht perspectief. De kansrijke winkelgebieden zijn daarna gelabeld in de winkelhiërarchie Zie ook bijlage A van de SVREZL. Vraag en aanbod zijn bekeken en toebedeeld op deze niveaus. Vervolgens is gekeken welke omvang past bij de beoogde vraag binnen de hoofdstructuur'.

De verschillende niveaus van de winkelhiërarchie

De winkelhiërarchie van Zuid-Limburg en de labeling van de verschillende winkelgebieden in concentratie- en balansgebieden staat in de volgende tabel.

tabel 2: de winkelhiërarchie

		Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
1	Koopicoon (euregionaal)	Maastricht binnenstad	Woonboulevard Heerlen (thema wonen)	
2	Regionaal centrum		Heerlen-Centrum	Sittard-Centrum
3 3.1	Perifere thematische concentratie (bovenregionaal)		Rodaboulevard (thema sport en leisure)	
3.2	Perifere thematische concentratie (bovenlokaal)	Belvedère (perifere en grootschalige detailhandel)		Gardenz (thema huis en tuin) Sportzone Limburg (thema sport en leisure) Handelscentrum Bergerweg
3.3	Perifere niet thematische concentratie (bovenlokaal)	A2 Gronsveld		Makado
4	Stadsdeelcentrum	Brusselse Poort Heer	Brunssum Centrum Landgraaf Centrum (Op de Kamp) Kerkrade Centrum Hoensbroek Centrum	Geleen Centrum
5 5.1	Boodschappencentrum in een dorp	Meerssen Centrum Eijsden/Breusterstraat	Voerendaal Centrum Nuth Centrum Simpelveld Centrum	Beek Centrum Stein Centrum
5.2	Boodschappencentrum in een wijk	Amby Noord Voltastraat Malbergplein WC Carré	Giessen-Bautsch / De Bautsch Heerlerheide 't Loon Carboonplein Schaesberg Waubach	Born Centrum Elsloo
6	Toeristisch centrum landelijk gebied	Valkenburg Centrum Gulpen Centrum Vaals Centrum		
7	Buurtcentrum in een kern of wijk	WC Belfort Caberg Daalhof Hoolhoes De Heeg De Beente Scharnerweg Glacisweg Geulle Margraten Bunde Berg en Terblijt Cadier en Keer	Hertogenlaan Bleijerheide Douve-Weien Eygelshoven Treebeek Brunssum Noord Schimmert Hulsberg Schinveld Bocholtz Klimmen	Bloemenmarkt / Lindenheuvel Limbrichterveld Kemperkoul Stadbroek Oud-Geleen Zuidhof Munstergeleen Grevenbicht Schinnen Oirsbeek Amstenrade Spaubeek Neerbeek

In deze paragraaf staat een korte toelichting per type winkelniveau in de winkelhiërarchie. In bijlage B staat een uitgebreide toelichting.

1. Koopicoon

Koopiconen de binnenstad van Maastricht en de Woonboulevard Heerlen zijn de winkelgebieden met de grootste reikwijdte in Zuid-Limburg, met een sterke bovenregionale/euregionale aantrekkingskracht. De omvang zal gelijk blijven of licht toenemen.

2. Stadscentrum

De centra van Heerlen en Sittard zullen hun positie als regionale centrumsteden in de (sub)regio behouden. Door dalende bevolkingsomvang zal de omvang van het centrum kleiner worden, met daarbuiten ruimte voor een beperkt aanloopmilieu (winkels en andere functies).

3. Perifere concentratie

Voor de perifere concentraties geldt dat er sprake is van thematische en niet thematische concentraties gericht op de regio. De grootste thematische concentratie is de Roda Boulevard (leisure en sport).

Daarnaast hanteren we de kleinere perifere thematische concentraties (bovenlokaal), zoals Gardenz, Belvedère, de Sportzone Limburg (specifiek het winkelgebied binnen Sportzone Limburg) en Handelscentrum Bergerweg.

Tot slot kent Zuid-Limburg een tweetal perifere concentraties zonder thema. Het gaat om het Retailpark A2 in Gronsveld en Makado in Beek. Dit zijn concentraties die een (boven)lokale aantrekkingskracht hebben vanwege ligging en bereikbaarheid/parkeren maar waar we naar de toekomst toe vooral een kwalitatieve versterking beogen, zonder kwantitatief uit te breiden.

4. Stadsdeelcentrum

De stadsdeelcentra in Zuid-Limburg zijn zeer divers in omvang en functioneren. Hierdoor is ook het toekomstperspectief verschillend. Enkele stadsdeelcentra zijn in de huidige omvang te groot en het perspectief wordt eerder slechter dan beter. De stadsdeelcentra liggen overwegend in een gebied met >30.000 inwoners als primair verzorgingsgebied.

De grootste opgave ligt in de grotere centra zoals Geleen en Kerkrade.

5. Boodschappencentrum in een dorp of een wijk

In de dorpskernen in Zuid-Limburg zien we een grote diversiteit in winkelgebieden. Enkele dorpscentra zijn relatief groot en zijn ook gelegen in een grotere gemeente/kern. De toekomst van dorpscentra is vooral geënt op de aanwezigheid van een of meerdere supermarkten (trekkers) en enig aanvullend winkelaanbod.

In de wijkcentra van de steden zien we een soortgelijk beeld. Naar de toekomst zullen er winkelgebieden zijn die compacter worden. In Maastricht zullen deze winkelgebieden an sich niet (zo sterk) krimpen in omvang, ze functioneren op wijkniveau en het totale aanbod is beperkt.

6. Toeristisch centrum in landelijk gebied

De toeristische centra hebben een sterk(er) ontwikkeld winkel- en voorzieningenniveau dan het aantal inwoners van de kern en directe omgeving zou verantwoorden. Deze centra hebben – naast een functie als dagelijks boodschappencentrum voor lokale inwoners – een sterke toeristische aantrekkingskracht en instroom. Een groot deel van de bestedingen wordt door toeristen en dagrecreanten gedaan. Dit betekent dat er meer draagvlak is voor dagelijkse en niet-dagelijkse winkels en voorzieningen. Naar de toekomst is de verwachting dat het aantal recreanten en toeristen toeneemt. Dit betekent dat het draagvlak voor detailhandel niet afneemt.

7. Buurtcentrum in steden en kleinere dorpskernen

De buurtcentra van steden en dorpskernen zijn relatief klein en betreffen vaak een supermarkt en enkele ondersteunende winkels (bijvoorbeeld bakker, slager, drogist, kleding, huishoudelijke- en of cadeauartikelen). De verwachting is dat ze als gevolg van krimp enigszins afnemen in de komende jaren.

Buiten de winkelhiërarchie is sprake van verspreide bewinkeling

Winkels die niet in de voorgenoemde hoofdwinkelstructuur liggen, vormen de verspreide bewinkeling. Er zal altijd draagvlak zijn voor enige verspreide bewinkeling, maar deze zal in omvang moeten afnemen. Nu ligt het aandeel verspreide bewinkeling op circa 25-30% van de totale omvang van de winkelvoorraad. Het toekomstperspectief van (een groot deel van) verspreid gelegen winkels is matig tot slecht, en deze verspreide bewinkeling kan risico opleveren voor de hoofdstructuur.

2.3 Verbeelding en procesboom toekomstige winkelgebieden

Verbeelding

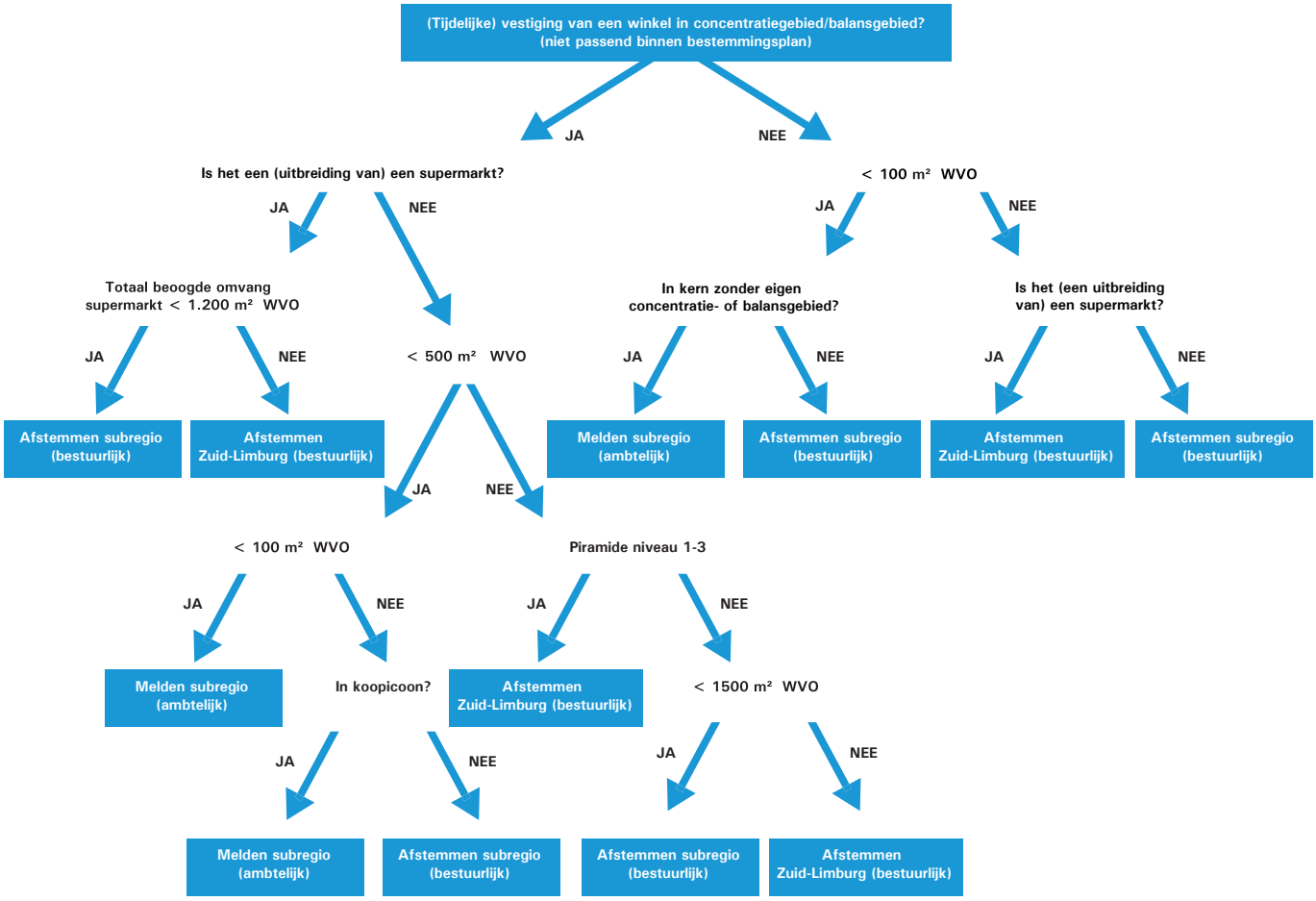
De winkelhiërarchie is vertaald in een verbeelding van de concentratie- en balansgebieden, dat overal op zelfde wijze in heel Zuid-Limburg is afgewogen, zie Deel 2. Uitgangspunt daarbij is niet de huidige situatie, maar de toekomstig gewenste situatie, vanuit de doelstelling dat vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief in balans raken. Wanneer de winkelstructuur conform de verbeelding wordt aangepast, is de leegstand tot een gezonde frictieleegstand teruggebracht.

Procesboom voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen

De spelregels voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen staan samengevat in de volgende procesboom. Nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen worden aan de hand van een toetsingskader in het relevante gremium besproken. Op niveau van Zuid-Limburg bewaken de gemeenten en de subregio's voortgang, uitgangspunten, samenhang en kwaliteit van de afspraken. Bij iedere afweging voor toevoeging van meters speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

Gemeenten spreken af initiatieven in de relevante gremia te bespreken aan de hand van een vast bespreekformat, conform bijlage B.

Figuur 1: procesboom winkels



WANNEER DIENT DE PROCESBOOM TE WORDEN DOORLOPEN?

- In gedachten bij elke aanvraag of wens
- Zodra een initiatief vraagt om een intentieverklaring/bestemmingsplanprocedure/gebruikswijziging
- In de procesboom veronderstellen we dat het niet voor zal komen dat er grootschalige winkelinitiatieven buiten de hoofdstructuur zullen zijn, in de geest van de hoofdprincipes van deze structuurvisie

WAT BETEKENT REGIONAAL MELDEN?

De regio ontvangt een afschrift van het initiatief, waarin het plan/initiatief staat beschreven en hoe de principes van dynamisch voorraadbeheer zijn vormgegeven (inclusief saldering).

Jaarlijks stelt de subregio een overzicht op van alle subregionale initiatieven.

Gemeenten spreken af dat wanneer initiatieven passen in het vigerend bestemmingsplan, maar strijdig zijn met de SVREZL, zij dit melden in de subregio. Dit geldt voor winkelruimte vanaf 1.500 m^2 wvo.

WAT BETEKENT REGIONAAL AFSTEMMEN?

Uitgewerkt format over het initiatief voorleggen aan het bestuurlijk overleg op niveau van Zuid-Limburg

- Beschrijving plan/initiatief
- Bestaande situatie kwantitatief en kwalitatief (omvang, leegstand, meerwaarde, et cetera)
- Dynamisch voorraadbeheer/saldobenadering
- Effectanalyse
- Aansluiting bij POL en structuurvisie

Indien bestuurlijk overleg niet tot een uniform standpunt kan komen, wordt mogelijk advies gevraagd aan een wellicht op te richten onafhankelijke commissie (nader uit te werken in het regionale uitvoeringsprogramma).

DYNAMISCH VOORRAADBEHEER/SALDOBENADERING:

Salderen vindt plaats op niveau van de subregio.

Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –

Wanneer in een balansgebied de leegstand te laag is om verplaatsers te faciliteren, wordt het initiatief op basis van maatwerk aansluitend op de principes van de structuurvisie afgewogen in het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal.

2.4 Uitvoeringsprogramma winkels

Gemeenten werken op regionaal en subregionaal niveau aan een uitvoeringsprogramma voor de SVREZL. Met dit doel is op niveau van Zuid-Limburg in een separaat document een uitwerking gemaakt van instrumenten die aansluiten bij de vijf doelstellingen in de SVREZL. De uitvoeringsprogramma's worden op subregionaal niveau verder uitgewerkt, en op maat toegepast afhankelijk van het type opgave.

Instrumenten om de doelen uit de SVREZL te realiseren

De vijf doelstellingen voor de SVREZL vormen de basis voor een gereedschapskist van instrumenten:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste en onbenutte planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van een gezonde frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.



HET IS GEWOON LEKKERDER DWEILEN ALS JE WEET DAT ONDERTUSSEN TENMINSTE IEMAND PROBEERT DE KRAAN TE REPAREREN

Loesje

SVREZL EN DE METAFOOR VAN DE DRUPPELENDE KRAAN

Met deze vijf doelstellingen is een vergelijking te maken met een druppelde kraan:

- In de eerste plaats dient het leertje in de kraan gerepareerd te worden (ofwel in de SVREZL en bestemmingsplan geen ongewenste planologische toevoegingen, en netto geen uitbreiding van planologische ruimte mogelijk maken, en onbenutte planologische ruimte weghalen).
- In de tweede plaats dient de 'plas water' als gevolg van de lekkende kraan ('de leegstand hoger dan de frictieleegstand'), te worden opgedweild, door bijvoorbeeld salderen, onttrekken, slopen en transformeren.

De uitdaging zit er voor de komende jaren in de publiekrechtelijke instrumenten systematisch en vanuit een regionaal perspectief toe te passen, en deze te combineren met privaatrechtelijke instrumenten.

Instrumenten voor de uitvoering van SVREZL hebben aansluitend op de doelstellingen betrekking op de volgende onderdelen:

1. Instrumenten om plantitels te verminderen
2. Instrumenten om te komen tot uitwisseling van plantitels op gewenste locaties met plantitels op ongewenste locaties
3. Instrumenten om locaties buiten de concentratiegebieden nieuwe kansen te bieden
4. Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdunning en transformatie
5. Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven
6. Instrumenten die bijdragen aan kennisdeling over de transformatie en verdunningsopgave in Zuid-Limburg
7. Instrumenten om te komen tot de aanpak van leegstand
8. Monitoring

In het uitvoeringsprogramma vanuit de subregio staan verder de volgende onderwerpen:

- Welke prioriteiten hebben de gemeenten om gezamenlijk te komen tot uitvoering van de doelen zoals in de SVREZL staan?
- Hoe het uitvoeringsprogramma georganiseerd gaat worden.
- Uitwerking van de afweging rond de gewenste kwalitatieve ontwikkelrichtingen van winkelgebieden.

Op niveau van Zuid-Limburg als geheel zal het uitvoeringsprogramma in ieder geval de volgende onderwerpen uitwerken:

- Hoe men jaarlijks rapporteert over de voortgang op de uitvoering.
- De (mogelijke) oprichting van een onafhankelijke adviescommissie die adviseert over initiatieven waarover het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal niet tot een eensluidende beslissing kan komen.
- Verkenning van de mogelijkheden van fondsvorming.



3 De kantorenmarkt van Zuid-Limburg

3.1 Belangrijkste vraagstukken in de kantorenmarkt

De belangrijkste opgave in de kantorenmarkt is de transitie naar een kantorenmarkt die in de toekomst kleiner is dan de voorraad op dit moment, aansluitend op de hoofdstructuur. De uitbreidingsmarkt wordt een vervangingsmarkt. Dit hangt samen met de afnemende werkgelegenheid in kantoren: absoluut door de afname van de werkzame bevolking en relatief door verschuivingen in de werkgelegenheidsontwikkelingen. Zo worden in veel sectoren administratieve handelingen meer en meer geautomatiseerd. Dat betekent voor de komende jaren een vermindering van werkgelegenheid in een deel van de administratieve functies. Daarnaast is het ruimtegebruik per arbeidsplaats in kantoren de laatste jaren aan het afnemen. De verwachting is dat het ruimtegebruik naar de toekomst toe nog flink gaat verminderen (dit is bijvoorbeeld te zien in de ontwikkeling van nieuwe kantoorconcepten). De verwachting is dat kantoorgebruik in heel Nederland flink gaat afnemen, zo ook in Zuid-Limburg. Dit kan volgens actuele prognoses leiden tot een verdubbeling van de leegstand in kantoren, ten opzichte van de actuele leegstand die gemiddeld circa 15% bedraagt. Deze hoge leegstand heeft negatieve effecten op de uitstraling en het vestigingsklimaat, en leidt daarnaast tot een substantiële waardedaling van bestaand vastgoed.

Daarnaast kent de kantorenmarkt belangrijke verschuivingen aan de vraagkant. Dit hangt mede samen met het rijksbeleid om de kantorenvoorraad te verduurzamen en hoe vragers naar kantoorruimte hierop inspelen. Van grote invloed is echter de veranderingen in de kwalitatieve vraag, als gevolg van verschuivende huisvestingswensen en -eisen van kantoorgebruikers. Zo is de vraag van een groot aandeel grootschalige kantoorgebruikers met een voorkeur voor formele monofunctionele kantoorlocaties verschoven naar een groeiend aandeel kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers met een voorkeur voor een stedelijke ligging in een multifunctionele omgeving. Daarnaast kiest een deel van de kantoorgebruikers in een aantal specifieke niches voor vestiging op thematische campussen, of specifieke vestigingsmilieus met gelijkgestemden, zoals in co-workingspaces en flexibele huisvestingsconcepten.

Zuid-Limburg dient op het vlak van de kantorenmarkt in de plannen voor toekomstige meters de transitie te maken naar kwalitatief onderscheidende concepten. Die concepten kunnen voorzien in de behoefte aan kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers en kantorenconcepten die flexibel zijn en inspelen op de veranderende gewenste gemengde locatiemilieus.

3.2 Visie kantorenmarkt

De principes van dynamisch voorraadbeheer toepassen op locatieniveau

Onderstaande basisprincipes en spelregels (aansluitend bij het POL2014) zijn het vertrekpunt in de SVREZL:

- Ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden is niet aan de orde.
- Nieuwe kantorenplannen/-programma's zijn alleen in concentratiegebieden toegestaan.
- De huidige voorraad kantoorruimte wordt per subregio begrensd, dat betekent in principe geen uitbreiding van kantoorvloeroppervlak, totdat de leegstand in de subregio de frictieleegstand is genaderd.
- Alleen in concentratiegebieden hoeft de saldering in tijd en omvang niet een-op-een te geschieden, daarbij zal er op het niveau van stad en regio wel voor gewaakt moeten worden dat het totale kantoorvolume niet of slechts tijdelijk toeneemt.

Nieuwe gebouwen met de hoofdfunctie kantoor zijn dus alleen mogelijk als:

- het gaat om ontwikkeling van nieuwe gebouwen binnen concentratiegebieden of herbouw of verbouw van bestaande kantoren in balansgebieden; en
- deze passen binnen modern en flexibel gebruik van kantoorruimte en dus een adequate toevoeging zijn voor de kwaliteit van het regionale aanbod; en
- er gewerkt wordt met voorverhuur of concept-huurovereenkomsten waarbij het merendeel van de meters van een gebouw op voorhand is ingevuld; en

- er tegelijkertijd elders onbenutte voorraad uit de markt wordt genomen ('nieuw voor oud') dan wel elders reële plancapaciteit wordt geschrapt; en
- de principes van duurzame verstedelijking worden toegepast, dat wil zeggen de Ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen, indien dit past bij de locatie van het gebouw en lokaal beleid.

Op het niveau van de vestiging van kantoorgebruikers gelden de volgende uitgangspunten:

- Middelgrote (500-2.500 m² vvo)[4] en grote kantoren (>2.500 m² vvo) alleen te vestigen in concentratie- en balansgebieden; uitzondering kan zijn als dergelijke kantoren zouden passen binnen de bestaande bebouwing en in een lokale behoefte voorzien.
- Kleine kantoren (<500 m² vvo) die voorzien in de lokale behoefte blijven in bebouwd gebied via maatwerk mogelijk. Initiatieven voor kantoorgebouwen (<500 m² vvo) worden vrijgesteld van salderen, omdat vestiging van deze lokale initiatieven geen neveneffecten op de kantorenmarkt als geheel hebben.
- Buiten concentratie- en balansgebieden streven gemeenten waar mogelijk naar schrappen van bestaande plancapaciteit.
- Buiten concentratiegebieden verlenen gemeenten in principe geen afwijkingen voor gebruik of bestemmingswijzigingen ten faveure van de kantorenfunctie.

In de kantorenmarkt onderscheiden we concentratiegebieden, balansgebieden en transitiegebieden

Voor kantoren gelden regionale afspraken over het concentreren van kantorencapaciteit in concentratiegebieden en balansgebieden en het schrappen van capaciteit in de in het POL2014 aangewezen transitiegebieden en daarbuiten. Daarnaast laat de verbeelding in Deel 2 zien dat de kantoorgebieden een duidelijke ruimtelijke begrenzing kennen, waarbinnen kantooractiviteiten in de toekomst zich nieuw kunnen vestigen.

Alle gebieden buiten de concentratie- en balansgebieden op de kaart zijn te beschouwen als transitiegebieden, waarin het kantoorgebruik stap-voor-stap zal verminderen. Nieuwe kantoorgebouwen (>500 m²) zijn alleen mogelijk binnen concentratiegebieden en balansgebieden. Voor balansgebieden geldt in aanvulling daarop dat bouw, herbouw of verbouw van bestaande kantoren door de gemeente gefaciliteerd wordt onder de voorwaarde dat het een kwalitatieve toevoeging betreft, de afnemer bekend is en het past binnen de saldo-nul-benadering. Daarnaast geldt voor toevoeging binnen concentratie- en balansgebieden dat het merendeel van de meters in het gebouw op voorhand is verhuurd.

Tabel 3: concentratie- en balansgebieden in de kantorenmarkt

Concentratiegebieden	Balansgebieden
• Sittard-Geleen: centrum/stationsgebied, kantorenpark Sittard, Brightlands Chemelot Campus • Heerlen: Binnenstad (Centrum en stations gebied) Smart Services Lane • Maastricht: centrum/stationsgebied, kantorenpark Randwyck/ Brightlands Maastricht Health Campus	• Heerlen: deel Heerlen-Centrum, Coriopolis, Zeswegen • Maastricht: Ceramique, Geusselt, locatie A2

Bron: POL2014, bewerking Stec Groep, 2017

[4] Er wordt in SVREZL gerekend met een gemiddelde omrekenfactor van vvo naar bvo van 85% voor kantoren.

De aanpak van leegstand vraagt om maatwerk en kan het beste op lokaal niveau opgepakt worden

Indien kantoorpanden leeg komen te staan, kan in overleg met markpartijen een inschatting worden gemaakt of er sprake is van kansrijk vastgoed (object goed en centrale locatie, vasthouden kantoor-functie), kanshebbend vastgoed (object goed, locatie niet centraal, verhuurbaar binnen 2-3 jaar) of kansarm vastgoed (object minder, locatie niet centraal, risico op structurele [>3 jaar] leegstand reëel).

Dit biedt dan een basis om te kunnen komen tot een koppeling van 'nieuw voor oud', indien partijen deze linken aan eventuele nieuwbouw in concentratie-gebieden.

Vastgoed zonder potentie (kansarm) dient idealiter in zowel balans- als in transitiegebieden te worden gesloopt of getransformeerd. Eventueel zelfs in concentratiegebieden als door vervangende nieuw-bouw de kwaliteit en courantheid van het kantorenaanbod kan worden vergroot.

3.3 Verbeelding en procesboom toekomstige kantoren-gebieden

Verbeelding

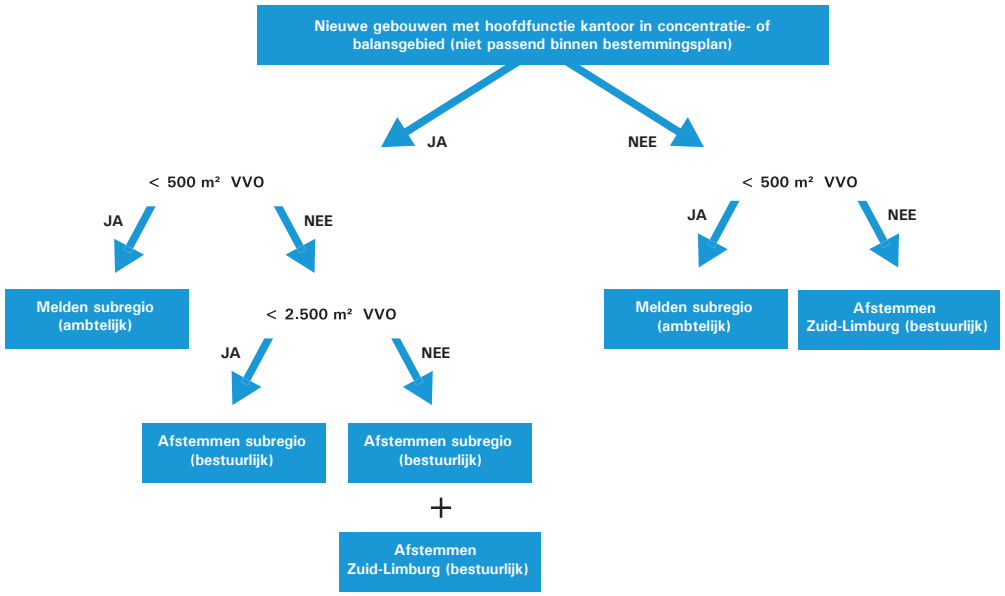
De kantorenmarkt is vertaald in een verbeelding van de concentratie- en balansgebieden, dat overal op dezelfde wijze in heel Zuid-Limburg is afgewogen, zie Deel 2. Uitgangspunt daarbij is niet de huidige situatie, maar de toekomstig gewenste situatie, vanuit de doelstelling dat vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief in balans raken. Wanneer de kantoorlocatiestructuur conform de verbeelding wordt aangepast, is de leegstand tot een gezonde frictieleegstand teruggebracht.

Procesboom voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen

De spelregels voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen staan samengevat in de volgende procesboom. Nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruiks-wijzigingen worden aan de hand van een toetsingskader in het relevante gremium besproken. Op niveau van Zuid-Limburg bewaken de gemeenten en de subregio's voortgang, uitgangspunten, samenhang en kwaliteit van de afspraken. Bij iedere afweging voor toevoeging van meters speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

Gemeenten spreken af initiatieven in de relevante gremia te bespreken aan de hand van een vast bespreekformat, conform bijlage B.

Figuur 2: procesboom kantoren



WANNEER DIENT DE PROCESBOOM TE WORDEN DOORLOPEN?

- In gedachten bij elke aanvraag of wens
- Zodra een initiatief vraagt om een intentieverklaring/bestemmingsplanprocedure/gebruikswijziging

WAT BETEKENT REGIONAAL MELDEN?

De regio ontvangt een afschrift van het initiatief, waarin het plan/initiatief staat beschreven en hoe de principes van dynamisch voorraadbeheer zijn vormgegeven (inclusief saldering).

Jaarlijks stelt de subregio een overzicht op van alle subregionale initiatieven.

Gemeenten spreken af dat wanneer initiatieven passen in het vigerend bestemmingsplan, maar strijdig zijn met de structuurvisie, zij dit melden in de subregio. Dit geldt voor kantoorinitiatieven vanaf 2.500 m^2.

WAT BETEKENT REGIONAAL AFSTEMMEN?

Uitgewerkt format over het initiatief voorleggen aan het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal.

- Beschrijving plan/initiatief
- Bestaande situatie kwantitatief en kwalitatief (omvang, leegstand, meerwaarde, et cetera)
- Dynamisch voorraadbeheer/saldobenadering
- Effectanalyse
- Aansluiting bij POL en structuurvisie

Indien bestuurlijk overleg niet tot een uniform standpunt kan komen, wordt mogelijk advies gevraagd aan een wellicht op te richten onafhankelijke commissie (nader uit te werken in het regionale uitvoeringsprogramma).

DYNAMISCH VOORRAADBEHEER/SALDOBENADERING:

Salderen vindt plaats op niveau van de subregio.

Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –

Wanneer in een balansgebied de leegstand te laag is om verplaatsers te faciliteren, wordt het initiatief op basis van maatwerk aansluitend op de principes van de Structuurvisie afgewogen in het relevante bestuurlijk overleg.

3.4 Uitvoeringsprogramma kantoren

Gemeenten werken op regionaal en subregionaal niveau aan een uitvoeringsprogramma voor de SVREZL. Met dit doel is op niveau van Zuid-Limburg in een separaat document een uitwerking gemaakt van instrumenten die aansluiten bij de vijf doelstellingen in de SVREZL. De uitvoerings-programma's worden op subregionaal niveau verder uitgewerkt, en op maat toegepast afhankelijk van het type opgave.

Instrumenten om de doelen uit de SVREZL te realiseren

De vijf doelstellingen voor de SVREZL vormen de basis voor een gereedschapskist van instrumenten:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoed-voorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste en onbenutte planvoorraad buiten de hoofd-structuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van een gezonde frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functio-naliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.



HET IS GEWOON LEKKERDER DWEILEN ALS JE WEET DAT ONDERTUSSEN TENMINSTE IEMAND PROBEERT DE KRAAN TE REPAREREN

Loesje

SVREZL EN DE METAFOOR VAN DE DRUPPELENDE KRAAN

Met deze vijf doelstellingen is een vergelijking te maken met een druppelde kraan:

- In de eerste plaats dient het leertje in de kraan gerepareerd te worden (ofwel in de SVREZL en bestemmingsplan geen ongewenste planologische toevoegingen, en netto geen uitbreiding van planologische ruimte mogelijk maken, en onbenutte planologische ruimte weghalen).
- In de tweede plaats dient de 'plas water' als gevolg van de lekkende kraan ('de leegstand hoger dan de frictieleegstand'), te worden opgedweild, door bijvoorbeeld salderen, onttrekken, slopen en transformeren.

De uitdaging zit er voor de komende jaren in de publiekrechtelijke instrumenten systematisch en vanuit een regionaal perspectief toe te passen, en deze te combineren met privaatrechtelijke instrumenten.

Instrumenten voor de uitvoering van SVREZL hebben aansluitend op de doelstellingen betrekking op de volgende onderdelen:

1. Instrumenten om plantitels te verminderen
2. Instrumenten om te komen tot uitwisseling van plantitels op gewenste locaties met plantitels op ongewenste locaties
3. Instrumenten om locaties buiten de concentratiegebieden nieuwe kansen te bieden
4. Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdunning en transformatie
5. Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven
6. Instrumenten die bijdragen aan kennisdeling over de transformatie en verdunningsopgave in Zuid-Limburg
7. Instrumenten om te komen tot de aanpak van leegstand
8. Monitoring

In het subregionale uitvoeringsprogramma staan verder de volgende onderwerpen:

- Welke prioriteiten hebben de gemeenten om gezamenlijk te komen tot uitvoering van de doelen zoals in de SVREZL staan.
- Hoe het uitvoeringsprogramma georganiseerd gaat worden.

Op niveau van Zuid-Limburg als geheel zal het uitvoeringsprogramma in ieder geval de volgende onderwerpen uitwerken:

- Hoe men jaarlijks rapporteert over de voortgang op de uitvoering.
- De (mogelijke) oprichting van een onafhankelijke adviescommissie die wellicht adviseert over initiatieven waarover het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal niet tot een eensluidende beslissing kan komen.
- Verkenning van de mogelijkheden van fondsvorming.



4 De bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg

4.1 Belangrijkste vraagstukken in de bedrijventerreinenmarkt

Bedrijventerreinen zijn aparte zones specifiek bestemd voor vestiging van bedrijven die, hoewel ze moeten worden beschouwd als bebouwd gebied, andere opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden hebben dan stedelijke gebieden. In Zuid-Limburg zijn er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar om de komende jaren aan de vraag te voldoen. In sommige segmenten, zoals lokale gemengde terreinen is er overaanbod, terwijl er in andere segmenten, zoals in de grootschalige logistiek mogelijk tekorten zijn, of in de toekomst kunnen ontstaan. De op de kaarten aangegeven bedrijventerreinen en (solitaire) bedrijfslocaties vormen de hoofdstructuur van de bedrijventerreinenmarkt. Een enkele solitaire bedrijfslocatie heeft mogelijke toekomstige ontwikkelpotenties zoals het Afcent-terrein in Schinnen. Herbestemming van zo'n solitaire bedrijfslocatie als bedrijventerrein in de toekomst, kan mogelijk worden gemaakt onder voorwaarde van passendheid binnen de hoofdstructuur en afstemming met het relevante bestuurlijke overleg.

De leegstandsproblemen op bedrijventerreinen zijn substantieel minder groot dan bij kantoren en winkels. Bovendien neemt de totale behoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting de komende jaren nog wat toe en groeien belangrijke clusters in Zuid-Limburg door, zoals in de automotive, chemie, logistiek en med-tech.

De relevante marktregio in de bedrijventerreinenmarkt is veelal lokaal tot regionaal. Ongeveer 90% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen een straal van 25 km, en het gros binnen 5 tot 10 km. Trends in alle sectoren binnen de bedrijventerreinenmarkt zijn schaalvergroting & parallellisatie (verbreding) als ook schaalverkleining & specialisatie.

Ruimtevragers met specifieke kwalitatieve eisen

Binnen de bedrijventerreinenmarkt is de vraag naar logistiek de komende jaren sterk. Het gaat overwegend om zeer grootschalige logistiek met kavels vanaf 5 hectare en een goede multimodale ontsluiting. Daarnaast zien we vooral specialistische niches zoals med-tech bedrijven en lokale vraag in een kleinschalig segment met een sterke lokale binding. In het aanbod van terreinen is voldoende beschikbaar aanbod voor het lokale mkb. Waar het gaat om het aanbod aan grootschalige kavels die geschikt zijn voor logistiek gaat het met name om de volgende locaties (Holtum Noord, Aviation Valley, Trilandis/Avantis, Beatrixhaven en Maastricht-Eijsden). De reikwijdte van de grootschalige logistiek is groot en heeft relaties met Midden- en Noord-Limburg.

Er zijn daarbij kansen voor trimodale locaties. Het beschikbare aanbod op trimodale locaties is echter beperkt. Het is daarom belangrijk om bedrijven zoveel mogelijk op passende locaties te vestigen. Het juiste bedrijf op de juiste plek, met de gewenste modaliteiten.

Voor de gebieden Chemelot, Nedcar-VDL en Maastricht Aachen Airport zijn zelfstandige gebiedsvisies in ontwikkeling. Het zijn zelfstandig te ontwikkelen gebiedsvisies die als doel hebben een kwalitatieve structuurversterking te realiseren en die niet mogen leiden tot verstoringen van de hoofdstructuur. Er wordt van uitgegaan dat de gebiedsvisies juist leiden tot een kwalitatieve versterking van de hoofdstructuur.

4.2 Visie bedrijventerreinenmarkt

De principes van dynamisch voorraadbeheer toepassen op locatieniveau

De ambitie in het POL2014 is gericht op een optimale benutting van bedrijventerreinen in regionaal verband, zonder toename van het huidig areaal aan bestaande bedrijventerreinen en harde plancapaciteit. Dit kan door regionaal afspraken te maken over kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Behoud van harde plancapaciteit (alle typen plannen die in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen).
- Geen nieuwe bedrijventerreinen, inclusief afschrijven van zachte plannen (plannen die niet in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen).
- Logistiek en productie op goed ontsloten (trimodale) locaties.
- Blijvende inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.
- Functiemenging of -wijziging alleen op stedelijke bedrijventerreinen.

Om deze aanpak te effectueren wordt het regionaal programmeringsoverleg in de drie regio's opgeschaald. Provincie Limburg levert daarbij ondersteuning, onder andere via het provinciale monitoringsysteem voor werklocaties (REBIS) dat als basis dient voor verdere regionale kwantitatieve en kwalitatieve analyses.

Continu werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad

Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande terreinen vraagt blijvend aandacht. Te denken valt aan duurzaam beheer (energiebesparing, duurzame energieopwekking, grondstoffenkringloop), optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting per openbaar vervoer voor terreinen met veel woon-werkverkeer of bezoekers, bereikbaarheid per fiets en ict-voorzieningen.

Waar dit tekort schiet is herstructurering van terreinen een optie, uiteenlopend van revitaliseringsacties tot ingrijpender maatregelen inclusief sloop en ruilverkaveling. Hier ligt primair een rol voor de gemeenten.

Kansen liggen er wellicht in nieuwe methoden van ontwikkeling en exploitatie.

We hanteren de volgende basisprincipes voor inrichting en beheer van bedrijventerreinen:

- De ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden. Daarbij past structureel beheer via parkmanagement.
- Functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging niet voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend met de specifieke functie en het segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie bieden soms meer mogelijkheden.
- Terughoudendheid is op zijn plaats met functies die bij voorkeur in het stedelijk gebied of centrum thuis horen.
- Voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen is geen plaats. Deze functies horen bij uitstek thuis in steden, kernen of specifieke winkelgebieden. Kantoorruimte als onderdeel van productiebedrijven is wel mogelijk (mits ondergeschikt). Er moet ook ruimte zijn voor ondergeschikte verkoop van goederen die zich bij uitstek leent voor vestiging op dit soort terreinen. Denk aan grove bouwmaterialen en ondergeschikte productiegerelateerde detailhandel. Het aantal branches is gelimiteerd en sluit aan bij lokaal beleid, zie ook bijlage met definities.
- De milieugebruiksruimte (geluidzones, risicocontouren, geurcirkels) van bedrijven en bedrijventerreinen wordt beheerd met het oog op een duurzame inpassing van bedrijven in hun omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen alleen in combinatie met schrappen capaciteit elders

De structuurvisie zorgt, in lijn met de gedachte achter het dynamisch voorraadbeheer, voor flexibiliteit: goede nieuwe plannen blijven mogelijk maar moeten wel zo mogelijk/nodig gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio. Dit is aan de orde wanneer:

- Er binnen de bestaande voorraad aantoonbaar geen geschikte ruimte meer is.
- Deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod, passend binnen lokaal, subregionaal en regionaal bedrijventerreinenbeleid. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen.
- Beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk via maatwerk en met een goede onderbouwing.
- Kleinschalige uitbreidingen van bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen tot 3.000 m^2 kavel worden vrijgesteld van saldering.
- De ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes (zie hoofdstuk 1), waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen.
- Hierover overeenstemming is bereikt conform de procesboom.

4.3 Verbeelding en procesboom toekomstige bedrijventerreinen

Verbeelding

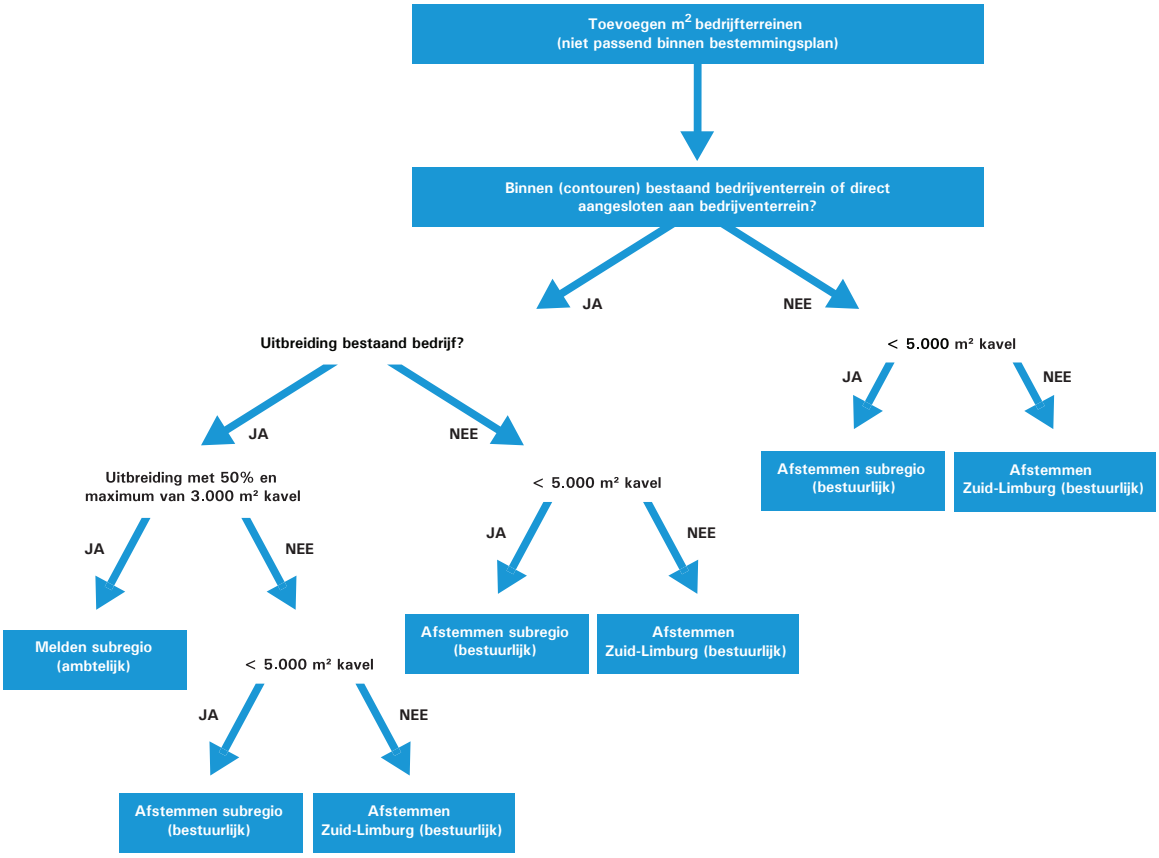
De bedrijventerreinenmarkt is vertaald in een verbeelding van de hoofdstructuur van de bedrijventerreinenmarkt dat overal op dezelfde wijze in heel Zuid-Limburg is afgewogen, zie Deel 2.

Procesboom voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen

De spelregels voor uitbreidingen, nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen staan samengevat in de volgende procesboom. Nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen worden aan de hand van een toetsingskader in het relevante gremium besproken. Op niveau van Zuid-Limburg bewaken de gemeenten en de subregio's voortgang, uitgangspunten, samenhang en kwaliteit van de afspraken. Bij iedere afweging voor toevoeging van meters speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

Gemeenten spreken af initiatieven in de relevante gremia te bespreken aan de hand van een vast bespreekformat, conform bijlage B.

Figuur 3: procesboom bedrijventerreinen[5]



5 Er wordt in de SVREZL gerekend met een gemiddelde omrekenfactor van vvo naar bvo van 90%.

WANNEER DIENT DE PROCESBOOM TE WORDEN DOORLOPEN?

- In gedachten bij elke aanvraag of wens
- Zodra een initiatief vraagt om een intentieverklaring/bestemmingsplanprocedure/gebruikswijziging

Bij faciliteren: best practices melden op regionaal niveau.

Bij optie voorleggen: mogelijkheden verkennen bij buurgemeenten en subregio.

WAT BETEKENT REGIONAAL MELDEN?

De regio ontvangt een afschrift van het initiatief, waarin het plan/initiatief staat beschreven en hoe de principes van dynamisch voorraadbeheer zijn vormgegeven (inclusief saldering).

Jaarlijks stelt de subregio een overzicht op van alle subregionale initiatieven.

Gemeenten spreken af dat wanneer initiatieven passen in het vigerend bestemmingsplan, maar strijdig zijn met de SVREZL, zij dit melden in de subregio. Dit geldt voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen vanaf 5.000 m^2 kavel.

WAT BETEKENT REGIONAAL AFSTEMMEN?

Uitgewerkt format over het initiatief voorleggen aan het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal.

- Beschrijving plan/initiatief
- Bestaande situatie kwantitatief en kwalitatief (omvang, leegstand, meerwaarde, et cetera)
- Dynamisch voorraadbeheer/saldobenadering
- Effectanalyse
- Aansluiting bij POL en structuurvisie

Indien het relevante bestuurlijk overleg niet tot een uniform standpunt kan komen, wordt mogelijk advies gevraagd aan een wellicht op te richten onafhankelijke commissie (nader uit te werken in het regionale uitvoeringsprogramma).

DYNAMISCH VOORRAADBEHEER/SALDOBENADERING:

Salderen vindt plaats op niveau van de subregio.

Wanneer in een balansgebied de leegstand te laag is om verplaatsers te faciliteren, wordt het initiatief op basis van maatwerk aansluitend op de principes van de Structuurvisie afgewogen in het relevante bestuurlijk overleg.

4.4 Uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen

Gemeenten werken op regionaal en subregionaal niveau aan een uitvoeringsprogramma voor de SVREZL. Met dit doel is op niveau van Zuid-Limburg in een separaat document een uitwerking gemaakt van instrumenten die aansluiten bij de vijf doelstellingen in de SVREZL. De uitvoeringsprogramma's worden op subregionaal niveau verder uitgewerkt, en op maat toegepast afhankelijk van het type opgave.

Instrumenten om de doelen uit de SVREZL te realiseren

De vijf doelstellingen voor de SVREZL vormen de basis voor een gereedschapskist van instrumenten:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste en onbenutte planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van een gezonde frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.



HET IS GEWOON LEKKERDER DWEILEN ALS JE WEET DAT ONDERTUSSEN TENMINSTE IEMAND PROBEERT DE KRAAN TE REPAREREN

Loesje

SVREZL EN DE METAFOOR VAN DE DRUPPELENDE KRAAN

Met deze vijf doelstellingen is een vergelijking te maken met een druppelde kraan:

- In de eerste plaats dient het leertje in de kraan gerepareerd te worden (ofwel in de SVREZL en bestemmingsplan geen ongewenste planologische toevoegingen, en netto geen uitbreiding van planologische ruimte mogelijk maken, en onbenutte planologische ruimte weghalen).
- In de tweede plaats dient de 'plas water' als gevolg van de lekkende kraan ('de leegstand hoger dan de frictieleegstand'), te worden opgedweild, door bijvoorbeeld salderen, onttrekken, slopen en transformeren.

De uitdaging zit er voor de komende jaren in de publiekrechtelijke instrumenten systematisch en vanuit een regionaal perspectief toe te passen, en deze te combineren met privaatrechtelijke instrumenten.

Instrumenten voor de uitvoering van SVREZL hebben aansluitend op de doelstellingen betrekking op de volgende onderdelen:

1. Instrumenten om plantitels te verminderen
2. Instrumenten om te komen tot uitwisseling van plantitels op gewenste locaties met plantitels op ongewenste locaties
3. Instrumenten om locaties buiten de concentratiegebieden nieuwe kansen te bieden
4. Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdunning en transformatie
5. Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven
6. Instrumenten die bijdragen aan kennis-deling over de transformatie en verdunningsopgave in Zuid-Limburg
7. Instrumenten om te komen tot de aanpak van leegstand
8. Monitoring

In het subregionale uitvoeringsprogramma staan verder de volgende onderwerpen:

- Welke prioriteiten hebben de gemeenten om gezamenlijk te komen tot uitvoering van de doelen zoals in de SVREZL staan?
- Hoe het uitvoeringsprogramma georganiseerd gaat worden.

Op niveau van Zuid-Limburg als geheel zal het uitvoeringsprogramma in ieder geval de volgende onderwerpen uitwerken:

- Hoe men jaarlijks rapporteert over de voortgang op de uitvoering.
- De (mogelijke) oprichting van een onafhankelijke adviescommissie die wellicht adviseert over initiatieven waarover het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal niet tot een eensluidende beslissing kan komen.
- Verkenning van de mogelijkheden van fondsvorming.
- Beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).



5 Uitvoeringsafspraken

Het voorgaande laat zien dat de Zuid-Limburgse transformatieopgave in de winkelmarkt, de kantorenmarkt en (in mindere mate) de bedrijventerreinenmarkt groot en ingewikkeld is en op veel punten een gemeentegrens overstijgend karakter heeft. Dit maakt dat de 18 Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijke bindende beleidsafspraken maken om de transformatieopgave aan te pakken.

Fundament onder deze afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten. Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen. In concentratiegebieden is naast kwalitatieve versterking ook kwantitatieve versterking mogelijk. Telkens onder de voorwaarde van het principe van 'saldo nul, tot aan de frictieleegstand in de kantorenmarkt en de winkelmarkt'. In de bedrijventerreinenmarkt geldt dat harde plannen hard blijven, en zachte plannen niet hard worden, tenzij dit past binnen lokaal beleid en onder voorbehoud van saldering.

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE WINKEL- EN KANTORENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Leegstand < frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
- Leegstand = frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
- Leegstand > frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo –

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE BEDRIJVENTERREINENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Ontwikkeling voorraad is per saldo 0

SVREZL van 18 gemeenten, geborgd in de provinciale verordening

De SVREZL wordt door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. Gemeenten zullen elkaar op uitvoering en naleving van de SVREZL aanspreken. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in de Provinciale Omgevingsverordening. De provincie zal op basis van die verordening actief optreden indien gemeenten zich niet aan de beleidsafspraken uit deze visie houden. Het provinciale belang is geborgd door POL2014, gemeenten vragen de provincie haar publiekrechtelijke juridische instrumenten in te zetten, waar gemeenten zich niet houden aan de afspraken in de SVREZL.

De SVREZL biedt een kader, dat op basis van monitoring nadere flexibiliteit kan bieden

De SVREZL heeft een looptijd tot 2030 en geeft een globale ontwikkelrichting aan, waarbinnen het belangrijk is flexibel in te kunnen spelen op verwachte en onverwachte ontwikkelingen aan de vraagkant. Om deze reden verankert de SVREZL de transitieopgave met jaarlijkse monitoring van de vraag, en het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

De SVREZL legt de structuur vast en is een basis voor de uitvoering

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering. Deze vindt in de praktijk plaats in een lokale uitwerking in de vorm van het bestemmingsplan.[6] Daarnaast maakt de structuurvisie de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur inzichtelijk (met betrekking tot winkels, kantoren en bedrijventerreinen) waarbinnen gemeenten dienen te opereren en initiatieven getoetst worden. Tot slot bereidt de structuurvisie voor op de uitvoering door handelingskaders en procesbomen te formuleren waarbinnen de subregio's en de gemeenten opereren. Daar hoort bij dat afwegingen voor initiatieven – afhankelijk van schaal en invloedssfeer – telkens in het juiste regionale of subregionale gremium plaatsvinden.
Op het niveau van Zuid-Limburg en op het niveau van de subregio's wordt er daarnaast een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Tot slot biedt de SVREZL ook een handvat voor de ontwikkeling van nieuwe instrumenten voor de uitvoering, alvast zoveel mogelijk passend binnen de regels van de nieuwe Omgevingswet.

6 Onder de Omgevingswet gaat het bestemmingsplan op in het Omgevingsplan, waarin naast RO-regels ook andere ruimtelijke regels en verordeningen zijn geïntegreerd.

5.1 Afspraken over initiatieven tot 2030

Fundament onder de afspraken is dat het zwaartepunt van de aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in de drie segmenten en dat alleen toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van de kaders van de structuurvisie, het salderingsbeleid (bijlage saldering) en de procesbomen.

DE SPELREGELS HIERONDER HEBBEN EEN BEPAALDE VOLGORDELIJKHEID IN ZICH

Zo spreken de gemeenten af:

1. In beginsel te starten met het zoveel mogelijk wegvegen van niet benutte plancapaciteit.
2. De afbakening van concentratie- en balansgebieden uit de structuurvisie in bestemmingsplannen te bekrachtigen.
3. Tijdens het uitvoeringsproces van de SVREZL maximaal in te zetten op de juiste functie op de juiste plek, waaraan het salderen kan bijdragen.

De Zuid-Limburgse gemeenten spreken in deze SVREZL het volgende af:

1) Als gemeenten de planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en ongewenste plancapaciteit in de segmenten. Schrappen van plancapaciteit buiten de hoofdstructuur versterkt de hoofdstructuur.

2) Als gemeenten in nauw overleg met initiatiefnemers kwalitatief goede initiatieven in de drie segmenten te faciliteren mits deze niet strijdig zijn met de hoofdstructuur voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Kwalitatief goede initiatieven zijn initiatieven die geen ongewenste neveneffecten hebben op de hoofdstructuur en 1) een concentratiegebied in kwalitatieve en/of kwantitatieve zin versterken en 2) balansgebieden in kwalitatieve zin versterken. De kwaliteit van initiatieven wordt beoordeeld in de systematiek zoals deze in de procesboom per vastgoedsegment staat in het daartoe aangewezen bestuurlijke gremium. Daarnaast wordt op Zuid-Limburgse schaal overwogen, of per vastgoedsegment een onafhankelijke commissie wordt ingericht, waarin experts worden geselecteerd als vertegenwoordigers van gemeenten, provincie en relevante marktpartijen, die adviseren over initiatieven. De (mogelijke) oprichting en samenstelling van de commissies en het specifieke adviesgebied van deze commissies wordt nader uitgewerkt in het (sub)regionale uitvoeringsprogramma van de SVREZL.

3) Het toevoegen van kwalitatief goede initiatieven in de segmenten volgens de volgende uitgangspunten te faciliteren.

i) Compenseren met onttrekking van planologische capaciteit, zoals planologische ruimte, panden en onbenutte plancapaciteit (indien ruimtelijk wenselijk gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur, zoals benoemd op de structuurvisiekaart in een verhouding van 1 m² netto vloeroppervlak staat tot 1 m² netto vloeroppervlak.

ii) Compenseren met onttrekking van planologische capaciteit, zoals planologische ruimte, panden en onbenutte plancapaciteit (indien ruimtelijk wenselijk gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur, zoals benoemd op de verbeelding in een verhouding van 1 m² netto vloeroppervlak staat tot 1 m² netto vloeroppervlak, in een subregionaal nader af te spreken periode, volgens de onder i genoemde uitgangspunten. Subregio's verkennen de mogelijkheden om de verhouding van rechten (binnen en buiten de hoofdstructuur) in tijd stap-voor-stap te wijzigen, afhankelijk van de resultaten van monitoring en evaluatie.

iii) De (voorgenomen en feitelijke) onttrekkingen worden geadministreerd door de provincie. Uiteindelijk worden deze in het bestemmingsplan of Omgevingsplan[7] vastgelegd. In de periode daaraan voorafgaand worden de onttrekkingen privaatrechtelijk verankerd in het kadaster bijvoorbeeld door een combinatie van kettingbeding en kwalitatieve verplichting[8] waarmee de bestemming de facto is onttrokken.

7 Na ingang van de Omgevingswet die volgens de laatste planning in 2016 van de Rijksoverheid wordt voorzien in 2019, gaan bestemmingsplannen op in omgevingsplannen.

8 Dit kan in een notariële akte worden opgenomen tussen kopende en verkopende partij, die vervolgens kadastraal wordt ingeschreven.

iv) Omgevingsvergunningen voor nieuw te realiseren vastgoed en uitbreidingen van vastgoed in de concentratie- en balansgebieden worden alleen verleend onder voorbehoud van correcte administratie van de onttrekkingen door de gemeenten. Voor winkels geldt dat initiatieven die zich vestigen in de twee koopiconen binnen de specifieke segmenten waar zij koopicoon voor zijn, worden vrijgesteld van saldering. Daarnaast geldt dat winkels tot 100 m² netto vloeroppervlak in kleine kernen zonder concentratie- en balansgebieden worden vrijgesteld van saldering. Voor nieuwe supermarkten en uitbreidingen van supermarkten binnen de hoofdstructuur die daarmee in totaal groter worden dan 1.200 m² wvo dient altijd op Zuid-Limburgs schaalniveau bestuurlijke instemming gezocht te worden. Voor nieuwe initiatieven en uitbreidingen van supermarkten tot in totaal maximaal 1.200 m² wvo volstaat afstemming op subregionaal niveau. Het uitgangspunt dat supermarkten binnen de hoofdwinkelstructuur op passende niveaus van de winkelhiërarchie gevestigd moeten worden, is leidend.

v) Het salderingsprincipe wordt na drie jaar geëvalueerd. Voor kantoren geldt dat initiatieven tot een maximum van 500 m² netto vloeroppervlak worden vrijgesteld van saldering. Voor bedrijventerreinen geldt dat uitbreidingen tot een maximum van 3.000 m² kaveloppervlak worden vrijgesteld van saldering.

vi) Optioneel kan een omgevingsvergunning onder de opschortende voorwaarde worden verleend totdat de ontwikkelende partij zorg draagt voor het voldoende onttrekken van de betreffende bestemming.

vii) Gemeenten zich committeren aan deze afspraken en erop toezien dat deze afspraken in de praktijk worden nageleefd.

4) Buiten de afgebakende gebieden in de hoofdstructuur op de structuurvisiekaart waar mogelijk te verdunnen.

i) Door onbenutte (onbebouwde) plancapaciteit in bestemmingsplannen weg te bestemmen.[9] Ter voorkoming van succesvolle planschadeclaims is het cruciaal dat het wegbestemmen voorzienbaar wordt gemaakt.

ii) Door onbenutte omgevingsvergunningen voor de segmenten in te trekken. Indien het risico van het indienen van een nieuwe aanvraag aanwezig is, zal de gemeente gelijktijdig met het intrekken van de omgevingsvergunning een wijziging van het bestemmingsplan starten middels het nemen van een voorbereidingsbesluit. Door privaatrechtelijke overeenkomsten op ongewenste nieuwbouwlocaties daar waar mogelijk te verkennen of een overeenkomst ruimte biedt om niet langer planologische medewerking te verlenen aan het in stand houden van onbenutte plancapaciteit. We spreken van het afwegen van privaatrechtelijke contracten.

iii) Ongewenste bestemmingen buiten de hoofdstructuur (in bebouwing) te respecteren en alleen bij structurele leegstand van minimaal drie jaar weg te bestemmen. Voor het behalen van dat doel is er bij voorkeur een afspraak met de eigenaar c.q. een andere investeerder, vooraf-gaande aan de herbestemming, waarin de marktpartij de bereidheid uitspreekt de nieuwe bestemming te zullen realiseren.

iv) In beginsel geen toevoegingen/nieuwe ontwikkelingen buiten de concentratie- en balansgebieden toe te staan.

v) Nieuwe ontwikkelingen conform procesbomen te beoordelen/doorlopen.
Dit moet zorgen voor een verhuisbeweging naar concentratie- en balansgebieden.

5) Voor locaties waar bestemmingen (waar mogelijk) moeten worden onttrokken, een zeer zorgvuldige afweging maken over het nieuw faciliteren van bebouwde bestemmingen. De afweging of het gaat om maatwerk, baseren gemeenten op de volgende cumulatieve voorwaarden: herbestemming van kantoren, detailhandel en bedrijventerreinen buiten de hoofdstructuur is niet toegestaan, tenzij:

i) Een bebouwde functie op deze locatie ruimtelijk noodzakelijk is.

ii) De herbestemming past binnen de uitgangspunten binnen deze structuurvisie.

iii) De herbestemming geen ongewenste neveneffecten genereert.

iv) De herbestemming past binnen de vraag-aanbodverhouding van de betreffende functie.

v) De herbestemming in principe geen verdringing van andere bestemmingen in dit segment met zich meebrengt.

6) Te streven naar vitale clusters, en daarmee indirect vermindering van de leegstand in winkels en kantoren tot een gewenste frictieleegstand van 6% binnen de subregio's Maastricht Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek, te

9 Het wegbestemmen van onbenutte plancapaciteit gebeurt met een bestemmingsplan of een veegplan. Belangrijk is de volgorde en inhoud van planologische documenten zorgvuldig op elkaar af te stemmen.

realiseren voor 2030. Daarbij staat voorop dat de hoogste prioriteit daarbij ligt in kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de concentratiegebieden en kwalitatieve versterking van de balansgebieden.

7) Herinvulling van waardevol bestaand vastgoed zoals monumenten en/of cultureel erfgoed in de eerste plaats te prioriteren in concentratie- en balansgebieden, waarbij ook keuzes gemaakt kunnen worden om bepaald waardevol leegstaand vastgoed buiten de concentratie- en balansgebieden geen nieuwe invulling met winkels, kantoren of bedrijfsruimte te geven, want de prioriteit ligt bij versterking van de aangewezen hoofdstructuur.

8) De markten voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen jaarlijks te blijven monitoren, zodat er bijgestuurd kan worden wanneer dit nodig is.

9) Wanneer een gemeente wenst af te wijken van deze afspraken, dient dit altijd door de betreffende gemeente ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het relevante gremium uit de procesboom.

5.2 Procesafspraken bij de uitvoering van SVREZL

Relevante gremia die toezien op de uitvoeringsafspraken in de SVREZL

Aan de SVREZL worden uitvoeringafspraken verbonden, waaraan de 18 gemeenten en de provincie zich committeren. De (sub)regionale overleggen vormen het bestuurlijke gremium dat via afstemming en instemming de subregionale programmering en het faciliteren van initiatieven van winkels, kantoren en bedrijventerreinen bespreekt.

Als er niet wordt afgestemd en ingestemd conform de principes in de structuurvisie, het salderingsbeleid en de procesbomen, kan de provincie Limburg haar wettelijk instrumentarium (instructieregels voor bestemmingsplan of omgevingsplan in amvb c.q. verordening ruimte of te zijner tijd onder de Omgevingswet: de Omgevingsverordening)[10] inzetten om de belangen voor het functioneren van de ruimtelijke economie in Zuid-Limburg te borgen.

Daarnaast werken de drie subregio's Maastricht Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek binnen de uitgangspunten en afspraken zoals deze in de SVREZL voorkomen nadere programmeringen uit voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Deze programmering heeft tot doel een helder kader te bieden voor zowel het opstellen als het schrappen van plannen en omgevingsvergunningen. Overwegingen vinden veelal plaats op niveau van overleggroepen voor kantoren en bedrijventerreinen en winkels op niveau van de subregio's Maastricht Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek.

Rol van de Provincie Limburg in relatie tot de SVREZL

Aan de Provincie Limburg wordt gevraagd om de voorzorgsbepalingen in de Omgevingsverordening Limburg zo in te richten dat deze de afspraken in de SVREZL exact borgen. Een en ander overeenkomstig de regeling voor Wonen Zuid-Limburg opgenomen in artikel 2.4.2, lid 3 en 4 van de huidige verordening.

Als een gemeente deze afspraken schendt, verwachten de overige Zuid-Limburgse gemeenten dat de provincie Limburg daarop zal handhaven. Daarnaast verwachten de Zuid-Limburgse gemeenten dat de provincie Limburg met haar publiekrechtelijke bevoegdheden ervoor zorgt dat gemeenten in Zuid-Limburg, die de SVREZL niet vaststellen zich houden aan de uitgangspunten van de SVREZL. Ook dient de provincie ongewenste concurrentie met andere gemeenten in Noord- en Midden-Limburg te voorkomen. De Zuid-Limburgse gemeenten verwachten van de provincie dat ze dit uitgangspunt borgt.

10
Naar huidig recht kan de provincie bij ingrijpen kiezen tussen een proactieve aanwijzing en een inpassingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verdwijnt het inpassingplan als planfiguur zonder dat daarvoor een vergelijkbare planfiguur terugkomt. Voor de proactieve aanwijzing komen (proactieve) instructieregels in de plaats. Daarnaast kan de provincie de reactieve aanwijzing inzetten, na indiening van een zienswijze. Deze mogelijkheid blijft ook na invoering van de Omgevingswet bestaan.

Bijlage A:

toelichting winkelhiërarchie

1. Koopicoon

Koopiconen de binnenstad van Maastricht en de Woonboulevard Heerlen zijn de belangrijkste winkelgebieden in Zuid-Limburg, met een sterke bovenregionale/euregionale aantrekkingskracht. De omvang zal gelijk blijven of licht toenemen.

Tabel A1: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Koopicoon	Binnenstad Maastricht	Woonboulevard Heerlen (thema wonen)	-
Spelregels	Concentratiegebied • De koopiconen zijn elk op hun eigen manier uniek en onderscheidend binnen Zuid-Limburg. Vestiging van een winkel in de specifieke segmenten waar de koopiconen uniek in zijn, wordt vrijgesteld van saldering. Vestiging naar de twee specifieke koopiconen in de gespecificeerde segmenten is in beginsel een ruimtelijke ontwikkeling die de winkelstructuur op Zuid-Limburgse schaal als geheel versterkt en in het bijzonder de euregionale concurrentiepositie. Belangrijk is dat deze niet ten koste gaat van lokale en subregionale ontwikkelingen. In de evaluatie van de structuurvisie (drie jaar na vaststelling), worden alle cases van verhuizingen naar de twee koopiconen expliciet betrokken. De Woonboulevard Heerlen is de grootste woonboulevard in Zuid-Limburg op het gebied van woonwinkels en trekt ook euregionaal veel bezoekers uit met name Duitsland. Dat betekent dat de reikwijdte van de woonwinkels groter is dan Zuid-Limburg alleen en dat versterking van de woonboulevard en daarmee de euregionale trekkracht ten faveure van heel Zuid-Limburg komt. Toevoeging van woonwinkels[11] aan de woonboulevard gaat niet ten koste van winkels elders in de subregio of Zuid-Limburg als geheel. Daarom zijn deze vrijgesteld van salderen. • Het centrum van Maastricht geniet als winkelbestemming landelijk en internationaal trekkracht vanwege het grote onderscheidende vermogen op het vlak van 'funshoppen', mode, accessoires en hieraan gerelateerd design. Dit is de reden om bij toevoeging van winkels in dit profiel in het centrum van Maastricht niet te salderen omdat de binding van de koopkracht die hiermee gemoeid gaat niet ten koste gaat van andere winkelbestemmingen binnen de subregio of Zuid-Limburg als geheel. Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen vindt plaats op niveau van Zuid-Limburg en subregio.		

11
Het gaat daarbij om de branches die behoren tot wonen. Dus uitsluitend winkels in de branches babywoonwinkel, slaapkamer/bedden, keukens, meubelen, woonwarenhuis, (Oosterse)-tapijten, keukens, badkamers, verlichting, parket/laminaat, tegels, woninginrichting, woningtextiel, woondecoratie, zonwering.

2. Stadscentrum

De centra van Heerlen en Sittard zullen de positie als regionale centrumsteden in de (sub)regio behouden. Door dalende bevolkingsomvang zal de omvang kleiner worden, met daarbuiten ruimte voor een beperkt aanloopmilieu (winkels en andere functies).

Tabel A2: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Regionaal centrum	-	Centrum Heerlen (concentratiegebied en deels balansgebied)	Centrum Sittard (concentratiegebied en deels balansgebied)
Spelregels	• Afbakening van concentratie- en balansgebieden. • Transitieopgave daarbuiten. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van Zuid-Limburg en subregio.		

3. Perifere concentratie

Voor de perifere concentraties geldt dat er sprake is van thematische en niet thematische concentraties gericht op de regio. De grotere thematische concentratie is Roda Boulevard (leisure en sport).

Daarnaast hanteren we de kleinere perifere thematische concentraties (bovenlokaal). Het gaat om Gardenz, Belvedère, de Sportzone Limburg[12] en Handelcentrum Bergerweg.

Tot slot kent Zuid-Limburg een tweetal perifere concentraties zonder thema. Het gaat om Retailpark A2 in Gronsveld en Makado in Beek. Dit zijn concentraties die een (boven)lokale aantrekkingskracht hebben vanwege ligging en bereikbaarheid/parkeren maar waar we naar de toekomst toe vooral een kwalitatieve versterking beogen, zonder kwantitatief uit te breiden.

Tabel A3: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie perifere concentratie	Maastricht Heuvelland	**Parkstad Limburg**	**Westelijke Mijnstreek**
Perifere thematische concentratie (boven)regionaal	-	Roda Boulevard[13] (concentratiegebied)	-
Perifere thematische concentratie (boven)lokaal	Belvedère (concentratiegebied)	-	Gardenz (concentratiegebied) Winkels in Sportzone Limburg (balansgebied) Handelscentrum Bergerweg (balansgebied)
Perifere niet thematische concentratie (boven) lokaal	Retailpark A2 Gronsveld (balansgebied)	-	Makado (balansgebied)
Spelregels	• Transitieopgave daarbuiten. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied, onder voorbehoud dat deze versterking niet ten koste gaat van de vitaliteit van binnensteden en geen andere ongewenste neveneffecten heeft. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van Zuid-Limburg en subregio.		

12 Het gaat specifiek om het winkelgebied binnen Sportzone Limburg.

13 Voor het thema sport en leisure geldt het label concentratiegebied, voor de ondergeschikte thema's doe-het-zelf en tuin, en megasupermarkt geldt het label balansgebied.

4. Stadsdeelcentrum

De stadsdeelcentra in Zuid-Limburg zijn zeer divers in omvang en functioneren. Hierdoor is ook het toekomstperspectief verschillend. Enkele stadsdeelcentra zijn in de huidige omvang te groot en het perspectief wordt eerder slechter dan beter. De stadsdeelcentra liggen overwegend in een gebied met circa 30.000 inwoners als primair verzorgingsgebied.

De grootste opgave ligt in de grotere centra zoals Geleen en Kerkrade.

Tabel A4: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Stadsdeelcentrum	Brusselse Poort (concentratiegebied) Heer (concentratiegebied)	Brunssum Centrum (concentratiegebied) Landgraaf Centrum (Op de Kamp) (concentratiegebied) Kerkrade Centrum (concentratiegebied) Hoensbroek Centrum (concentratiegebied)	Geleen Centrum (concentratiegebied)
Spelregels	• Afbakening van concentratie en balansgebieden. • Transitieopgave daarbuiten. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van subregio.		

5. Boodschappencentrum in een dorp of een wijk

In de dorpskernen in Zuid-Limburg zien we een grote diversiteit in winkelgebieden. Enkele dorpscentra zijn relatief groot en zijn ook gelegen in een grotere gemeente/kern. De toekomst van dorpscentra is vooral geënt op de aanwezigheid van een of meerdere supermarkten (trekkers) en enig aanvullend winkelaanbod.

In de wijkcentra van de steden zien we een soortgelijk beeld. Naar de toekomst zullen er winkelgebieden zijn die compacter worden. In Maastricht zullen deze winkelgebieden an sich niet (zo sterk) krimpen in omvang, ze functioneren op wijkniveau en het totale aanbod is beperkt.

Tabel A5: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Boodschappen-centrum in een dorp	Meerssen Centrum (concentratie) Eijsden/Breusterstraat (concentratie)	Voerendaal Centrum (concentratie) Nuth Centrum (concentratie) Simpelveld Centrum (concentratie)	Beek Centrum (concentratie) Stein Centrum (concentratie)
Boodschappen-centrum in een wijk	Amby Noord (balans) Voltastraat (balans) Malbergplein (balans) Winkelcentrum Carré (balans)	Giessen-Bautsch (balans) Heerlerheide (balans) Carboonplein (balans) Schaesberg (balans) 't Loon (balans) Waubach (balans)	Born Centrum (balans) Elsloo (balans)
Spelregels	• Afbakening van concentratie (saldo +) en balansgebieden (saldo 0), combinaties zijn mogelijk in boodschappencentra in dorpen. Boodschappencentra in wijken zijn altijd balansgebieden. • Transitieopgave buiten de op de kaart afgebakende gebieden. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van subregio.		

6. Toeristisch centrum in landelijk gebied

De toeristische centra hebben een sterk(er) ontwikkeld winkel- en voorzieningenniveau dan het aantal inwoners van de kern en directe omgeving zou verantwoorden. Deze centra hebben – naast een functie als boodschappencentrum voor lokale inwoners – een sterke toeristische aantrekkingskracht en instroom. Een groot deel van de bestedingen wordt door toeristen en dagrecreanten gedaan. Dit betekent dat er meer draagvlak is voor winkels en voorzieningen. Naar de toekomst is de verwachting dat het aantal recreanten en toeristen toeneemt. Dit betekent dat het draagvlak voor detailhandel niet afneemt.

Tabel A6: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Toeristisch centrum	Valkenburg Centrum (concentratie) Gulpen Centrum (concentratie) Vaals Centrum (concentratie)	-	-
Spelregels	• Afbakening van concentratie- en balansgebieden. • Transitieopgave daarbuiten. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van Zuid-Limburg en subregio.		

7. Buurtcentrum in een stad of dorp

De buurtcentra van steden en dorpskernen zijn relatief klein en betreffen vaak een supermarkt en enkele ondersteunende winkels (bijvoorbeeld bakker, slager, drogist, kleding, huishoudelijke- en of cadeauartikelen). De verwachting is dat ze als gevolg van krimp enigszins afnemen in de komende jaren.

Tabel A7: winkelhiërarchie

Niveau in de winkelhiërarchie	Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Buurtcentrum	Winkelcentrum Belfort (balans) Caberg (balans) Daalhof (balans) Hoolhoes (balans) De Heeg (balans) De Beente (balans) Scharnerweg (balans) Glacisweg (balans) Geulle (balans) Cadier en Keer (balans) Margraten (balans) Bunde (balans) Berg en Terblijt (balans)	Hertogenlaan (balans) Treebeek (balans) Bleijerheide (balans) Douve-Weien (balans) Brunssum Noord (balans) Schimmert (balans) Hulsberg (balans) Schinveld (balans) Eygelshoven (balans) Bocholtz (balans) Klimmen (balans)	Bloemenmarkt / Lindenheuvel (balans) Limbrichterveld (balans) Kemperkoul (balans) Stadbroek (balans) Oud-Geleen (balans) Zuidhof (balans) Schinnen (balans) Oirsbeek (balans) Amstenrade (balans) Munstergeleen (balans) Spaubeek (balans) Neerbeek (balans) Grevenbicht (balans)
Spelregels	• Afbakening van concentratie- en balansgebieden. • Transitieopgave daarbuiten. • Salderen binnen de subregio tot aan niveau van frictieleegstand is bereikt. • Inzetten op kwalitatieve en kwantitatieve versterking in het concentratiegebied en kwalitatieve versterking in het balansgebied. • Afstemming van nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen op niveau van Zuid-Limburg en subregio.		

Buiten de winkelhiërarchie is sprake van verspreide bewinkeling

Winkels die niet in de voornoemde winkelconcentratiegebieden liggen, vormen de verspreide bewinkeling, en zijn transitiegebied. Er zal altijd draagvlak zijn voor enige verspreide bewinkeling maar deze zal in omvang moeten afnemen. Nu ligt het aandeel verspreide bewinkeling op circa 25-30% van de totale omvang van de winkelvoorraad. Het toekomstperspectief van (een groot deel van) verspreid gelegen winkels is matig tot slecht en deze verspreide bewinkeling kan risico opleveren voor de hoofdstructuur.

Bijlage B:

bespreekformat

Thema	Toelichting
Locatie Inclusief kaart precieze afbakening	
Huidige planstatus in bestemmingsplan	
Huidige situatie (kwantitatief) • Omvang gebied in m²s • Actuele leegstand	
Huidige situatie (kwalitatief) • Compacte beschrijving • Belangrijke trekkers • Onderscheidend vermogen • Indicatieve reikwijdte (trekkracht)	
Ambitie: Door gemeente gedragen voorstel met gewenst: • Label (concentratie, balans, transitie) • Bij winkels: niveau in de hiërarchie (1 t/m 7) • Gebiedsafbakening op kaart • Programma kwantitatief en kwalitatief • Saldering (m² , hoe?)	
Samenhang met beleid • POL2014 • SVREZL • Lokaal beleid	
Belangen in plangebied • Afspraken • Ondernemers	
Neveneffecten hoofdstructuur • Kwantitatief • Kwalitatief	

Bijlage C:

saldering

In deze bijlage staat het salderingsbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. We onderstrepen dat de uitvoeringspraktijk van het salderen aan de hand van cases de komende jaren verder ontwikkeld gaat worden. Dat betekent dat het salderingsbeleid zoals het hieronder uitgewerkt staat een eerste uitwerking vormt van het generieke salderingsprincipe zoals dat in het POL2014 geborgd staat. Verdere uitwerking van het salderingsbeginsel vindt de komende jaren plaats aan de hand van concrete cases binnen de volgende contouren.

Deze uitwerking zal uitdrukkelijk meegenomen worden in de jaarlijkse monitoring van de uitvoeringsresultaten van de SVREZL en de evaluatie die na drie jaar na vaststelling van de SVREZL is voorzien.

Waarom salderen?

De winkel- en kantorenmarkt in Zuid-Limburg hebben te maken met een teveel aan locaties en bestaand vastgoed. Daarnaast is er soms te veel planologische ruimte, in vergelijking tot de prognose van de vraag en bestaand aanbod. De verwachting is dat de verhouding tussen vraag en aanbod zonder ingrijpen in de toekomst (nog) schever wordt. In de bedrijventerreinenmarkt is het overaanbod aan planologische ruimte minder groot en is de verwachting dat de vraag naar bijvoorbeeld logistieke bedrijfskavels groeit.
De SVREZL heeft als doel om daar waar nodig in te grijpen in de planologische ruimte om de ongewenste hoge leegstand en de balans tussen vraag en aanbod te herstellen. Wanneer er niets gedaan wordt, is er over de hele linie meer programma dan marktruimte.

Dit vraagt keuzes, zowel ten aanzien van nieuw toe te voegen ontwikkelingen, maar ook in de bestaande bebouwde omgeving. Streven is tot 2030 te komen tot een voorraad met een leegstand die niet hoger is dan de frictieleegstand per subregio (frictieleegstand is een gezonde marktleegstand. Deze is op pandniveau 6% in de kantorenmarkt en 6% in de winkelmarkt). De opgave verschilt per subregio en al naar gelang vraag en aanbod binnen het vastgoedsegment.

Uitgangspunt is dat de structuurvisie met het salderen: voorkomt dat er netto nog extra planologische ruimte wordt toegevoegd. Wanneer er extra gewenste planologische ruimte wordt toegevoegd, moet er elders planologische ruimte worden onttrokken.

Deze bijlage heeft betrekking op salderen bij winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor winkels en kantoren werken de salderingsprincipes gelijk. Waar het gaat om bedrijventerreinen is het salderingsprincipe eenvoudiger, zie de laatste paragraaf van deze bijlage. Deze bijlage heeft betrekking op salderen bij winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor winkels en kantoren werken de salderingsprincipes gelijk. Waar het gaat om bedrijventerreinen is het salderingsprincipe eenvoudiger, zie de laatste paragraaf van deze bijlage.

Hoe werkt salderen?

In aansluiting op het POL2014 hanteren we het salderingsprincipe voor kantoren en winkels. Voor iedere m² netto vloeroppervlak voorraad ‘erbij’ moet ook een m² netto vloeroppervlak onttrokken worden in het zelfde vastgoedsegment, totdat de frictieleegstand is bereikt. De leegstand per subregio wordt jaarlijks op basis van een overal in Zuid-Limburg gehanteerde uniforme meting één keer per jaar op een vast moment vastgesteld voor dat betreffende jaar.

We definiëren de voorraad als de in ruimtelijke plannen/planologisch geregelde (winkel/kantoor/bedrijfs)ruimte, of deze nu in gebruik is of niet.

Ontwikkeling voorraad tot en met 2030 is saldo 0 wanneer de leegstand niet hoger is dan frictieleegstand op subregionaal niveau. Simpelweg gelden de volgende uitgangspunten:

- Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
- Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
- Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo –

In de uitzonderlijke situatie, dat er voor een bepaald segment nog marktruimte beschikbaar is en/of dat er sprake is van een uitzonderlijk en aanvullend concept, dat aantoonbaar meerwaarde heeft in het aanbod is regionaal maatwerk in het salderen mogelijk. Wanneer de leegstand binnen het betreffende vastgoedsegment lager is dan de frictieleegstand, vervalt de noodzaak tot salderen. Bij weer oplopende leegstand wordt het salderingsprincipe weer automatisch van kracht, telkens met peildatum 1 januari van dat betreffende jaar.

Basisprincipe borgen, monitoren en evalueren, en mogelijk gaandeweg aanscherpen

Het basisuitgangspunt voor salderen geldt overal in Zuid-Limburg, dit vanwege de derdenwerking die de structuurvisie heeft en de kernprincipes van de structuurvisie dienen eenvoudig en eenduidig te zijn. Het ontwikkelen van een salderingsmechanisme in de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt is (nog) nieuw in Zuid-Limburg. Ook in Nederland als geheel zijn er slechts beperkt ervaringen mee. Daarom is het belangrijk in de structuurvisie de generieke principes van het salderen te borgen en daarnaast de resultaten van het salderen en de werking van de structuurvisie in de praktijk jaarlijks te monitoren. In het verlengde daarvan spreken we in de structuurvisie af dat er na drie jaar een evaluatie van het salderingsbeleid volgt. Op basis van deze evaluatie is mogelijk aanscherping of aanpassing van de werkwijze nodig, indien op basis van marktanalyse, data en de evaluatie van de werkwijze bij cases blijkt dat de spelregels rond het salderen onvoldoende resultaat sorteren of op onderdelen (andere) ongewenste effecten hebben. Eventueel kunnen de spelregels ook op subregionaal niveau verder uitgewerkt of aangescherpt worden, om zo te komen tot het gewenste resultaat. Denk bijvoorbeeld aan het verhogen van de verhouding tussen te onttrekken meters en toe te voegen meters planologische ruimte, afhankelijk van de subregionale uitgangsituatie.

Salderen heeft betrekking op meters vastgoed, niet op aantallen panden of de grootte van winkels en kantoren

Hoewel we zien dat er een verschil in reikwijdte en bijvoorbeeld impact zit tussen grootschalige en kleinschalige panden met een bepaalde bestemming, maken we dit onderscheid bij het salderen niet. Dit vanuit het oogpunt van eenvoud en dat onderliggend doel van een lagere marktleegstand voor panden van allerlei omvang even belangrijk is. Daarom salderen we in m^2 netto vloeroppervlak.

Basisuitgangspunten bij salderen

- Altijd is sprake van saldering van de publiekrechtelijke mogelijkheden bij de te salderen bestemming. Dit betekent dat ook onbenutte plancapaciteit gesaldeerd kan worden met uitbreidingsruimte elders.
- Belangrijk is om met een gedegen (voorzienbaar) stappenplan te komen na vaststelling van de structuurvisie om zo als gemeenten afzonderlijk te komen tot een veegplan waarin onbenutte plancapaciteit die niet in gebruik is ‘weg te vegen’ en hoe veegplan en saldering van onbenutte plancapaciteit zich tot elkaar verhouden.[14]
- Saldering vindt in beginsel plaats tussen gebieden met dezelfde bestemming. Dus planologische ruimte met een winkelbestemming wordt in beginsel gesaldeerd met planologische ruimte met een winkelbestemming, en planologische ruimte met een kantoorbestemming wordt in beginsel gesaldeerd met planologische ruimte met een kantoorbestemming. Dit geldt zowel voor saldering tussen functies binnen ruimtelijke economie als daarbuiten (zoals woning bouw, vrijetijdsvoorzieningen of maatschappelijk vastgoed). Wel is er ruimte voor maatwerkoplossingen aansluitend op de principes van de Structuurvisie afgewogen in het relevante bestuurlijk overleg op Zuid-Limburgse schaal. Hierbij is uitgangspunt dat deze saldering geen ongewenste neveneffecten met zich meebrengt voor ruimtegebruik, vestigingsmilieu in het betreffende vastgoedsegment en leegstand.
- De SVREZL legt geen beperkingen op aan het aantal initiatieven dat betrokken is in de saldering.
- Voor sommige winkelpanden ligt herbestemming naar wonen voor de hand. Meest logisch is dit wanneer het gaat om het uitbreiden van een woning op de verdieping naar de begane grond, zonder dat het aantal woningen uitbreidt. Een dergelijke uitbreiding van de woning is zonder nadere afstemming mogelijk binnen de SVWZL. Uitbreiding van het aantal woningen is alleen aan de orde wanneer deze uitbreiding wordt uitgevoerd geheel conform de SVWZL, met inbegrip van de daarin opgenomen saldering, afstemming en opname in de programmering.

14 De volgorde der dingen is belangrijk. De structuurvisie moet geen verwachtingswaarde voor onbenutte plancapaciteit creëren.

Salderen in concentratiegebieden en in balansgebieden

Extra meters binnen concentratiegebieden zijn te salderen met te onttrekken meters in de subregio in: concentratiegebieden, balansgebieden en transitiegebieden.

In balansgebieden staat kwalitatieve versterking van het gebied voorop zonder dat het aantal meters in dit gebied in beginsel toeneemt. De saldering zal daarom in beginsel binnen het balansgebied plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk.

Salderen vindt bij winkels in beginsel plaats op het niveau van de subregio

De opgave in het salderen in de winkelmarkt is verschillend per subregio en per gemeente. Zoals gezegd vindt het salderen op het niveau van de subregio plaats, omdat dit het meest recht doet aan de relevante reikwijdte van het leeuwendeel van de winkels.

Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:

1. Salderen bij supermarkten: supermarkten dienen in eerste instantie te salderen met andere supermarkten (of andere winkelmeters) binnen de subregio, om zo te voorkomen dat het huidig aanbod aan winkelmeters in supermarkten verschuift en/of uitbreidt. Afstemming van uitbreidingen van supermarkten kennen daarnaast de volgende aandachtspunten:
   - Eenmalige of gestapelde uitbreidingen van supermarkten tot een totaal oppervlak tot 1.200 m² dienen afgestemd te worden op niveau van de subregio.

2. Salderen bij koopiconen: de twee koopiconen (binnenstad Maastricht en Woonboulevard Heerlen). De koopiconen zijn elk op hun eigen manier uniek en onderscheidend binnen Zuid-Limburg. Vestiging van een winkel in de specifieke segmenten waar de koopiconen uniek in is, wordt vrijgesteld van saldering. Verplaatsing naar een koopicoon binnen Zuid-Limburg wordt in het betreffende relevante bestuurlijke overleg gemeld. Vestiging naar de twee specifieke koopiconen in de gespecificeerde segmenten zoals hierboven staan benoemd is in beginsel een ruimtelijke ontwikkeling die de winkelstructuur op Zuid-Limburgse schaal als geheel versterkt, en in het bijzonder de euregionale concurrentiepositie. Belangrijk is dat deze niet ten koste gaat van lokale en subregionale ontwikkelingen. In de evaluatie van de structuurvisie (drie jaar na vaststelling), worden alle cases van verhuizingen naar de twee koopiconen expliciet betrokken.
   - Woonboulevard Heerlen is de grootste woonboulevard in Zuid-Limburg op het gebied van woonwinkels en trekt ook euregionaal veel bezoekers uit met name Duitsland. Het gaat daarbij om de branches die behoren tot wonen. Dus uitsluitend winkels in de branches babywoonwinkel, slaapkamer/bedden, keukens, meubelen, woonwarenhuis, (Oosterse)-tapijten, keukens, badkamers, verlichting, parket/ laminaat, tegels, woninginrichting, woningtextiel, woondecoratie, zonwering. Het gaat uitdrukkelijk niet om winkels in andere branches in en om huis zoals bijvoorbeeld winkels in de hoofdbranches plant & dier, bruin & witgoed, auto & fiets, doe-het-zelf, speelgoed. Deze winkels zijn ook niet toegestaan op de woonboulevard. Dat betekent dat de reikwijdte van de woonwinkels groter is dan Zuid-Limburg alleen en dat versterking van de woonboulevard en daarmee de euregionale trekkracht ten faveure van heel Zuid-Limburg komt. Dit is het belangrijkste argument om de woonboulevard voor enkel woonwinkels vrij te stellen van saldering, omdat toevoeging van woonwinkels in de woonboulevard niet ten koste gaat van winkels elders in de subregio of Zuid-Limburg als geheel.
   - Het centrum van Maastricht geniet als winkelbestemming landelijk en internationaal trekkracht vanwege het grote onderscheidende vermogen op het vlak van funshoppen, mode, accessoires en hieraan gerelateerd design. Dit is de reden om bij toevoeging van winkels in dit profiel in het centrum van Maastricht niet te salderen, omdat de binding van de koopkracht die hiermee gemoeid gaat niet ten koste gaat van andere winkelbestemmingen binnen de subregio of Zuid-Limburg als geheel.

3. Winkels in de centra van kleinschalige kernen, zonder concentratiegebieden en balansgebieden: deze worden vrijgesteld van salderen wanneer de oppervlakte in wvo kleiner is dan 100 m². Vestiging van een kleine winkel tot dit oppervlak heeft geen neveneffecten op de winkelstructuur als geheel en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van deze kernen. Dit punt wordt in de evaluatie van de structuurvisie (drie jaar na vaststelling), expliciet betrokken.

Salderen in de kantorenmarkt

Salderen in de kantorenmarkt vindt in beginsel binnen dezelfde contouren plaats als salderen in de winkelmarkt.

Initiatieven voor kantoorgebouwen tot 500 m² vvo worden vrijgesteld van salderen, omdat vestiging van deze lokale initiateven geen neveneffecten op de kantorenmarkt als geheel hebben.

Salderen in de bedrijventerreinenmarkt

De leegstandsproblemen op bedrijventerreinen zijn minder groot dan bij kantoren en winkels, bovendien neemt de behoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting de komende jaren nog wat toe en groeien belangrijke clusters in Zuid-Limburg de komende jaren door, zoals in de automotive, chemie, logistiek en med-tech. Dit betekent dat het salderen in de bedrijventerreinenmarkt een andere invulling heeft en ook minder zwaarwegend is. In de eerste plaats omdat de leegstand in bestaande panden lager is. Daarnaast geldt dat een normale frictieleegstand in de bedrijventerreinenmarkt hoger kan zijn, vanwege het lokale karakter van de bedrijventerreinenmarkt. Ongeveer 90% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen een straal van 25 kilometer, en het gros binnen 5 tot 10 kilometer. Dit betekent dat ondanks een hoge leegstand in een bepaalde (buur)gemeente huisvesting van een bepaald bedrijf in leegstaande bedrijfsgebouwen geen reëel vestigingsalternatief kan zijn.

We stellen voor dat het principe van salderen betrekking heeft op meters kaveloppervlak en niet meters netto vloeroppervlak, in de praktijk buiten de bedrijventerreinen (die immers concentratiegebieden zijn). En dat de huidige balans tussen terreinenvraag en -aanbod geldt als de frictieleegstand. In het verlengde daarvan gelden de volgende uitgangspunten.

- Goede nieuwe plannen blijven mogelijk, wanneer deze in principe gekoppeld zijn aan het schrappen van (harde bestemmingsplan)capaciteit elders in de subregio.
- Nieuwe terreinen en uitbreidingen van bestaande terreinen zijn verder mogelijk als:
  - Er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is.
  - De toevoeging extra aanvullende kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen.
- Beperkte uitbreiding van bestaande terreinen op kavelniveau voor al op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk via maatwerk met een goede onderbouwing (denk aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, en een voorkeur voor leegstaande panden).
- Kleinschalige uitbreidingen van een bedrijventerrein tot 3.000 m² kavel hoeven niet gesaldeerd te worden.

Flankerend beleid bij salderen

De regionale uitvoeringsafspraken zullen ook een aanpak (in processen en instrumenten) moeten omvatten over hoe grip te krijgen op de leegstand in de drie vastgoedsegmenten. Basis van die afspraken zijn:

- Registratie leegstand inrichten per gemeente en in de subregio (uniform op niveau van Zuid-Limburg).
- Nieuwvestigers op terrein/in regio altijd alternatieven voor nieuwbouw voorleggen: eerst leegstaande panden laten bekijken en, indien niet bruikbaar, per pand afweging waarom ongeschikt (inclusief sloop en herbouw) laten motiveren.
- Eigenaren blijven verantwoordelijk voor onderhoudstaat pand.

Indien eigenaren al of niet in samenwerking met andere marktpartijen panden met een bepaalde bestemming willen herontwikkelen, transformeren of slopen, spannen gemeenten zich maximaal in dit via bestemmingsplanwijzigingen/-aanpassingen mogelijk te maken, mits passend binnen de eigen en provinciale beleidskaders.

Nota bene: Het zal niet zo zijn dat er voor panden altijd een alternatieve bebouwde bestemming mogelijk is. Daarom is belangrijk ook flankerend beleid te ontwikkelen bij herbestemming van locaties met een bebouwde bestemming naar onbebouwde bestemmingen.

Bijlage D:

definities

De onderstaande definities hebben betrekking op de manier waarop deze begrippen bedoeld zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Bedrijventerrein

Twee of meer aaneengesloten kavels met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1 ha, separaat ontsloten en vrij verhandelbaar, die op dit moment in gebruik dan wel geschikt zijn voor gebruik door handel, nijverheid, en industrie.

Op bedrijventerreinen is geen solitaire detailhandel mogelijk, alleen onder voorwaarden ondergeschikte productiegebonden en niet substantiële detailhandel aansluitend bij lokaal beleid. Voor ABC-goederen en grove bouwmaterialen is dit wel mogelijk, mits passend binnen lokaal beleid.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een document, door de gemeenteraad vastgesteld, dat de ruimtelijke ordening bepaalt. Het geeft aan waarvoor de grond/gebouwen gebruikt mogen worden. Een plankaart geeft aan welke bestemmingen waar rechtstreeks zijn toegestaan onder welke voorwaarden, zie www.ruimtelijkeplannen.nl. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, gaan bestemmingsplannen op in Omgevingsplannen, die een bredere werking hebben dan bestemmingsplannen.

Bruto vloeroppervlak

Is de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen (volgens NEN-norm 2580).

Detailhandel

Het bedrijfsmatig (rechtstreeks aan de consument) te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en/of leveren van goederen.

Inpassingsplan

Een inpassingsplan is in Nederland in de wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan van provincie of Rijk, waarmee de bestemming van een bepaald gebied juridisch kan worden vastgelegd. Deze mogelijkheid bestaat sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008.

Met behulp van een inpassingsplan kan een bestemmingsplan (door Rijk of provincie) of provinciaal inpassingsplan (door het Rijk) worden overruled. Dit wordt geregeld in artikel 3.1 tot 3.33 van de Wro. Het is daarmee een juridisch middel waarmee belangen van deze hogere overheden toch door kunnen worden gevoerd, wanneer beleid van een lagere overheid deze belangen doorkruist. Beleid uit inpassingsplannen dient te worden doorgevoerd in inpassingsplannen c.q. bestemmingsplannen van lagere overheden, die hierdoor voor dit deel van hun inpassingsplan c.q. bestemmingsplan worden uitgesloten van het maken van eigen beleid.

Een inpassingsplan kan alleen worden vastgesteld wanneer er sprake is van een ‘provinciaal belang’ (bij de provincie) of ‘rijksbelang’ (bij het Rijk). Wat dit precies inhoudt wordt niet gedefinieerd in de Wro, maar wordt door de betreffende provincie of het Rijk zelf vastgesteld.

Harde plancapaciteit

Het aanbod dat in vastgestelde bestemmingsplannen is opgenomen, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd.

Internetverkoop

Handel in producten, via internet en andere media, waarbij soms gebruik wordt gemaakt van afhaalpunten. Een ondergeschikt afhaalpunt is een balie (maximaal 10 m^2) direct voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit ter plaatse. Hier kan de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen afhalen of retourneren. Er vindt uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen plaats gedurende een korte periode en er is geen sprake van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten.

Het betreft hier dus geen zelfstandige afhaalpunten/servicepunten van goederen die niet rechtstreeks afkomstig zijn van de bedrijfsactiviteit ter plaatse.

Kantoorruimte

Gebouw of gedeelte van gebouw dat door indeling en inrichting bestemd is voor het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied (al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek). Een ondergeschikte kantoorfunctie is een onlosmakelijk onderdeel van het gevestigde bedrijf zoals de administratie, inkoop, marketing en P&O. Het kantoorobject kan zelfstandig worden verhuurd of verkocht.

Een kantoor is een zelfstandig vastgoedobject gericht op kantoorachtige activiteiten, eventueel bestaande uit deelobjecten, die met een centrale toegang vrij toegankelijk is vanuit de openbare ruimte. Het grootste deel van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van het vastgoedobject dient daarbij als kantoor in gebruik te zijn.

Kantoorverzamelgebouwen worden op basis van deze definitie als één kantoorobject gezien. Kantoorruimten in of bij woningen (omgebouwde garages) die integraal onderdeel uitmaken van die woning worden dus buiten beschouwing gelaten.

Netto vloeroppervlak

De netto vloeroppervlakte is het nuttig (bruikbare) vloeroppervlak. De vvo van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen.

Netto-brutoverhouding

We rekenen in deze structuurvisie met gemiddelde verhoudingen tussen netto en bruto vloer. In de winkelmarkt en de kantorenmarkt gaat het om 85%, en in bedrijventerreinenmarkt gaat het om 90%. Bij logistiek gaat het om 95%. Dit zijn uitgangspunten zoals private partijen deze ook vaak gebruiken.

Solitaire bedrijfslocatie

Eén kavel van minimaal 1 ha bedrijfsmatig in gebruik (of in gebruik geweest) functionerend(e) als één geheel voor gebruiker uit handel, nijverheid of industrie met een hoofdgebruiker.

Structuurvisie

In een structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente, provincie of een ander administratief gebied beschreven. Hierin vertelt het bevoegde gezag bijvoorbeeld waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft waar de economische structuur versterkt moet worden.

Deze structuurvisie heeft geen juridische status in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Het is voor de opsteller wel een voor zichzelf bindend en richtinggevend document waarin de streekplangebieden (en grote bestemmingsplannen) in hun onderlinge samenhang worden bezien. De ruimtelijke strategie in de structuurvisie heeft een termijn van doorgaans 10 à 20 jaar met een doorkijk naar nog langere termijnen.

Veegplan

Een veegplan is een (bijzondere) partiële herziening van een bestemmingsplan. Een veegplan heeft een tweeledig doel: het houdt bestemmingsplannen actueel en maakt het efficiënt uitvoeren van ontwikkelingen mogelijk door het proces te stroomlijnen. Een veegplanproces loopt als volgt: de gemeente benoemt de nieuwe gewenste ontwikkeling in de lijn met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie, inclusief de kaartbeelden. De gemeente toetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan het bestemmingsplan en onderbouwt de aanvullingen in relatie tot de Structuurvisie. Het veegplan zet daarbij met name in op het wegvegen van ongewenste plancapaciteit die niet in gebruik is voor de betreffende functie, en die buiten concentratiegebieden en balansgebieden op de structuurvisiekaarten staan voor de betreffende bestemmingen.

Verhuurbare vloeroppervlakte (vvo)

Het totaal van de verhuurbare bedrijfsvloeroppervlakte van een vastgoedobject in vierkante meters. Het is zodoende de winkelvloeroppervlakte van een object inclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die bedrijfsmatig worden gebruikt.

Werklocatie

Verzamelnaam voor bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen. Het kan dan ook gaan om locaties waar kantoren en winkels gevestigd zijn.

Winkel

Ruimte die bedoeld is als verkooppunt van producten. De winkel bestaat uit verkoopruimte, magazijnruimte, serviceruimte en/of kassaruimte. Daarbij is de winkelsector op basis van SBI-codes (Standaard Bedrijfsindeling CBS) afgebakend en kijken we ook naar het vestigingsmilieu. De hoofdactiviteit van een vestiging is bepalend of een vestiging in de winkelsector valt of niet. Ook is de hoofdactiviteit bepalend voor de toedeling van de vestiging naar een bepaalde winkelbranche. We gaan uit van de volgende SBI-branches: 471-477 detailhandel. Daarbij wordt uitgegaan van branches die vanuit winkels actief zijn. De branches markthandel, straathandel/colportage, autoshowrooms en apotheken vallen hier bijvoorbeeld buiten, net als detailhandel van auto-onderdelen en motoren en benzinestations. De handel van deze artikelen vindt namelijk plaats niet zo zeer in 'winkels' maar in 'werkplaatsen/garages'.

We onderscheiden de volgende branches:
- Voedings- en genotmiddelen
- Kleding, modeartikelen en textiel
- Schoenen, lederwaren en reisartikelen
- Persoonlijke verzorging
- Wonen en wooninrichting
- Huishoudelijke artikelen
- Consumentenelektronica
- Doe-het-zelf
- Vrije tijd en educatie
- Warenhuizen
- Overige detailhandel non food.

Verspreide bewinkeling

Winkels of winkelclusters die buiten de hoofdstructuur liggen.

Voorzienbaarheid

Planschade komt niet voor vergoeding in aanmerking als er sprake is van voorzienbaarheid. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert als uitgangspunt dat er sprake is van voorzienbaarheid indien bij het moment van aankoop de kans bestond dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Kern van de opgave aan gemeenten ter vermijding van planschade is het organiseren van voorzienbaarheid voor betrokken private actoren. Het feit dat de eigenaar daar niet op reageert ('stilzitten'), betekent dat sprake is van passieve risicoaanvaarding (hij of zij had het kunnen weten, maar heeft niet gehandeld en heeft daarmee het risico als het ware passief aanvaard). De SVREZL vormt een eerste stap in het creëren van voorzienbaarheid, die vervolgens geëffectueerd dient te worden in een wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan. Daarnaast dienen gemeenten het voornemen tot 'wegbestemmen' beleidsmatig en publiekrechtelijk te verankeren. Uitgangspunt in deze structuurvisie is dat buiten de concentratie- en balansgebieden sprake kan zijn van het voornemen tot 'wegbestemmen'.

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Dat deel van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een vastgoedobject in vierkante meters dat dient voor de verkoop van producten aan particuliere consumenten en zodoende ook voor deze consument toegankelijk is. Het is dus de verhuurbare vloeroppervlakte van een object exclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die niet bedrijfsmatig worden gebruikt (zoals woonruimten).

Zachte plancapaciteit

Het aanbod dat nog niet gerealiseerd is, en dat in plannen voorkomt, maar niet in vastgestelde bestemmingsplannen staat. Plannen in procedure behoren tot de zachte plancapaciteit totdat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Deel 2

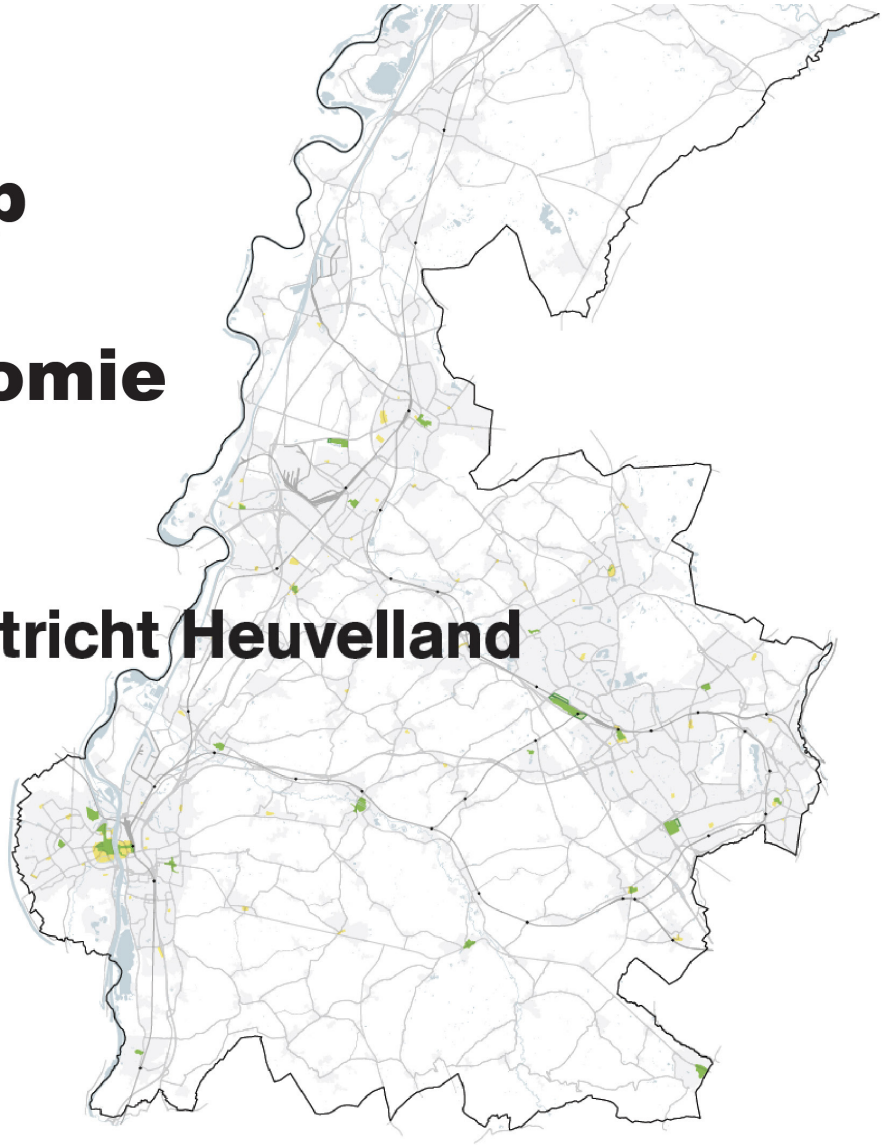
WINKELRUIMTE
HAIR - HAIR EXTENSIONS -
VOLG ONS OP WWW.DAYEN
DAVO ALBUMS
POSTZEGELHANDEL
D.J. LUTTJE
GLYNT
Willemeen
REDSUNINTERNATIONALTRAVEL
REDSUNINTERNATIONALTRAVEL

Verbeelding winkelgebieden

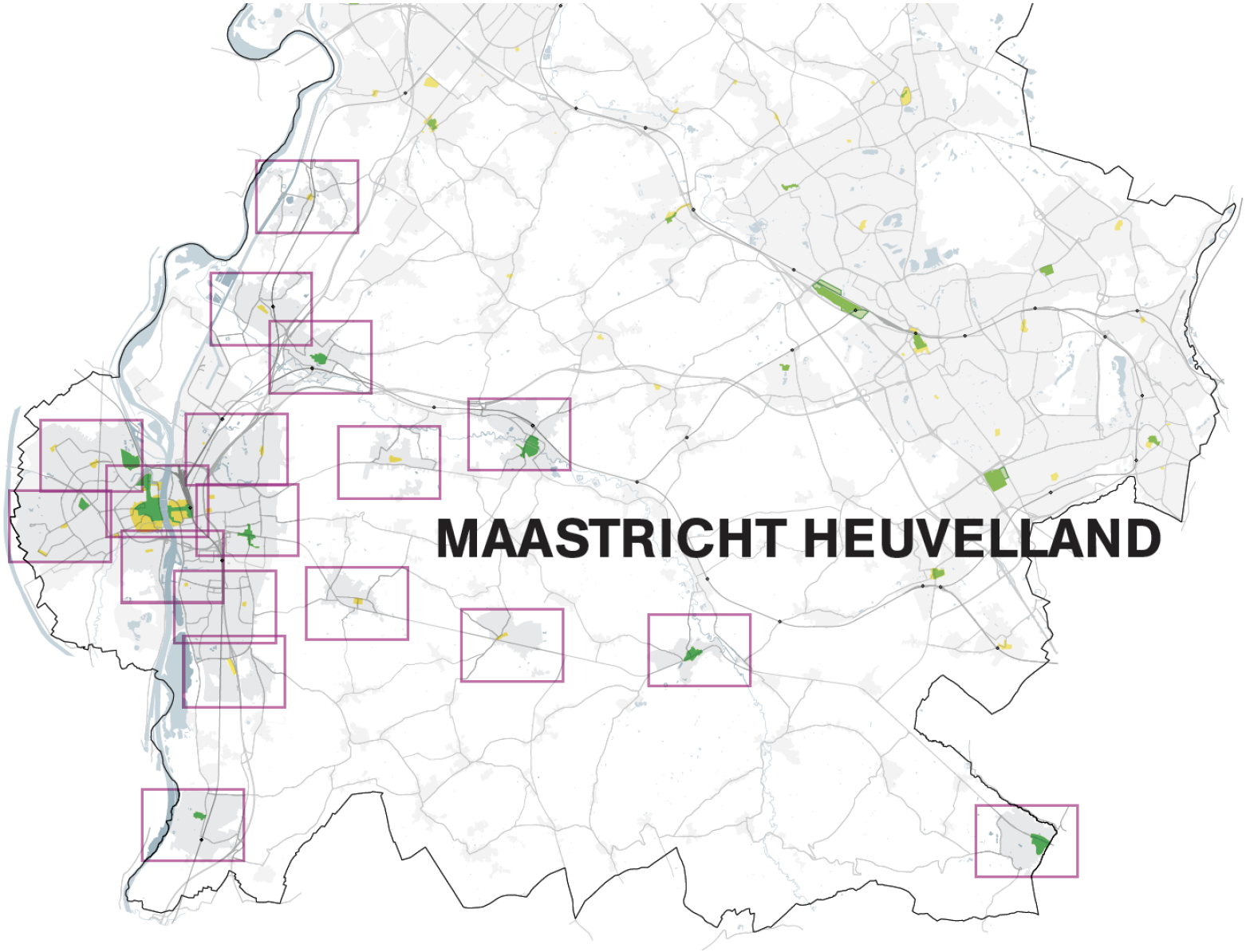
Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Winkelgebieden Maastricht Heuvelland

9 oktober 2017

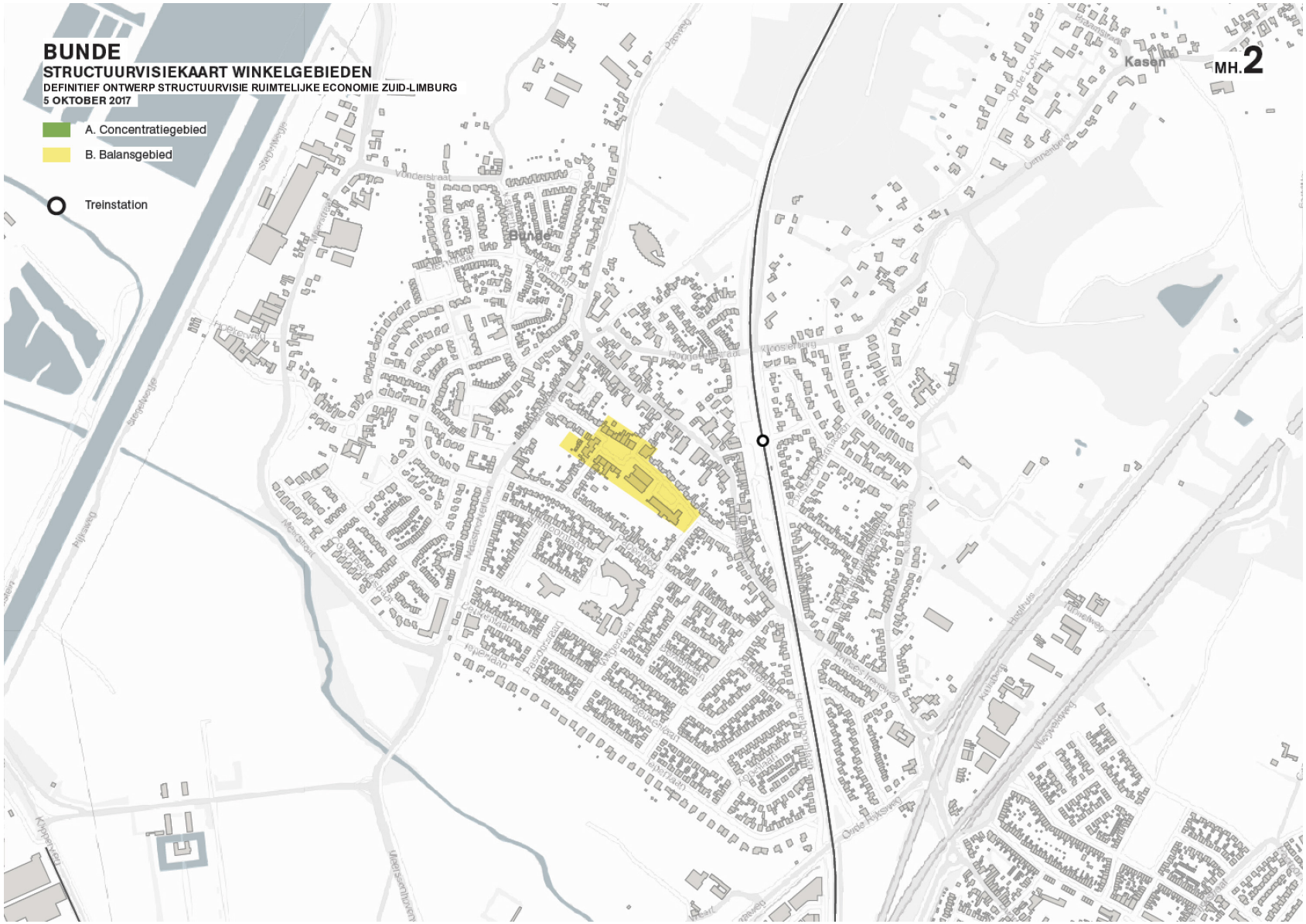


stec groep DeZwarteHond.

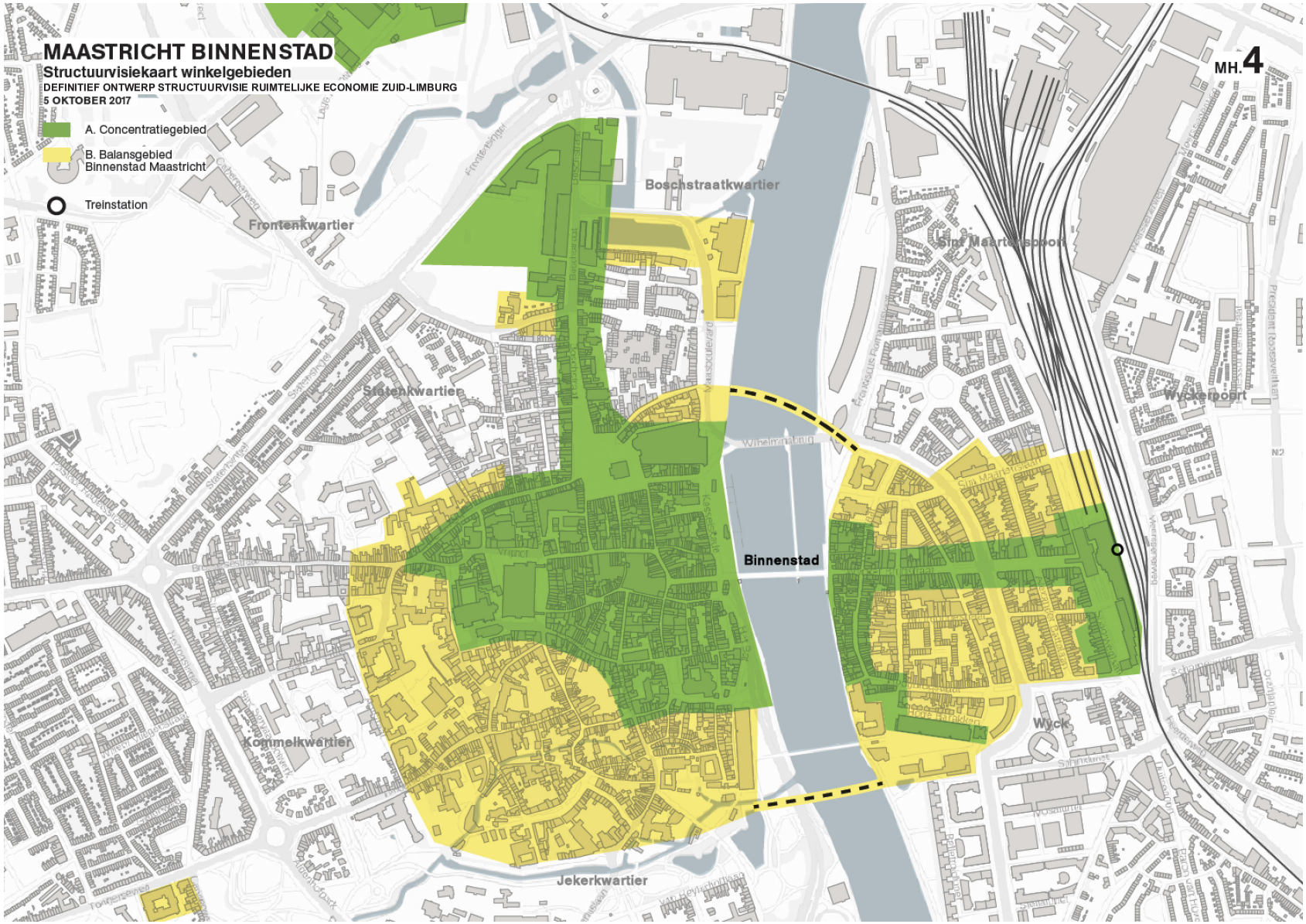

MAASTRICHT HEUVELLAND

1. Geulle
2. Bunde
3. Meerssen
4. Maastricht Binnenstad
5. Maastricht West
6. Maastricht Noord-West
7. Maastricht Noord-Oost
8. Maastricht Oost
9. Maastricht Zuid-West
10. Maastricht Zuid-Oost
11. Gronsveld A2 Retailpark
12. Eijsden
13. Berg en Terblijt
14. Valkenburg
15. Cadier en Keer
16. Margraten
17. Gulpen
18. Vaals

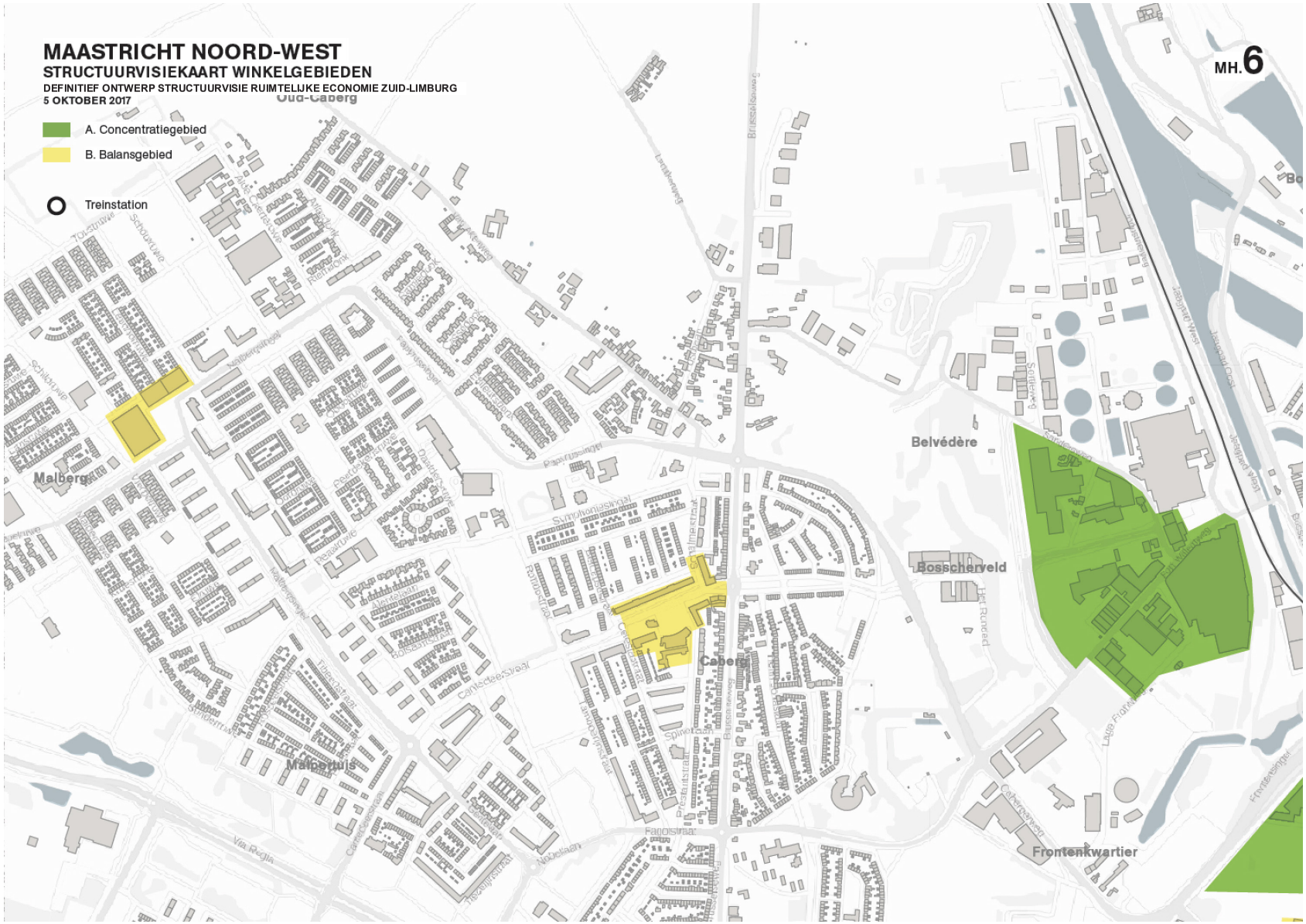

GEULLE
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Geulle
MH. 1
Hulsen-Oostbroek
Hussenberg met Snijdersberg
Brommelen-Westbroek
Moorveld

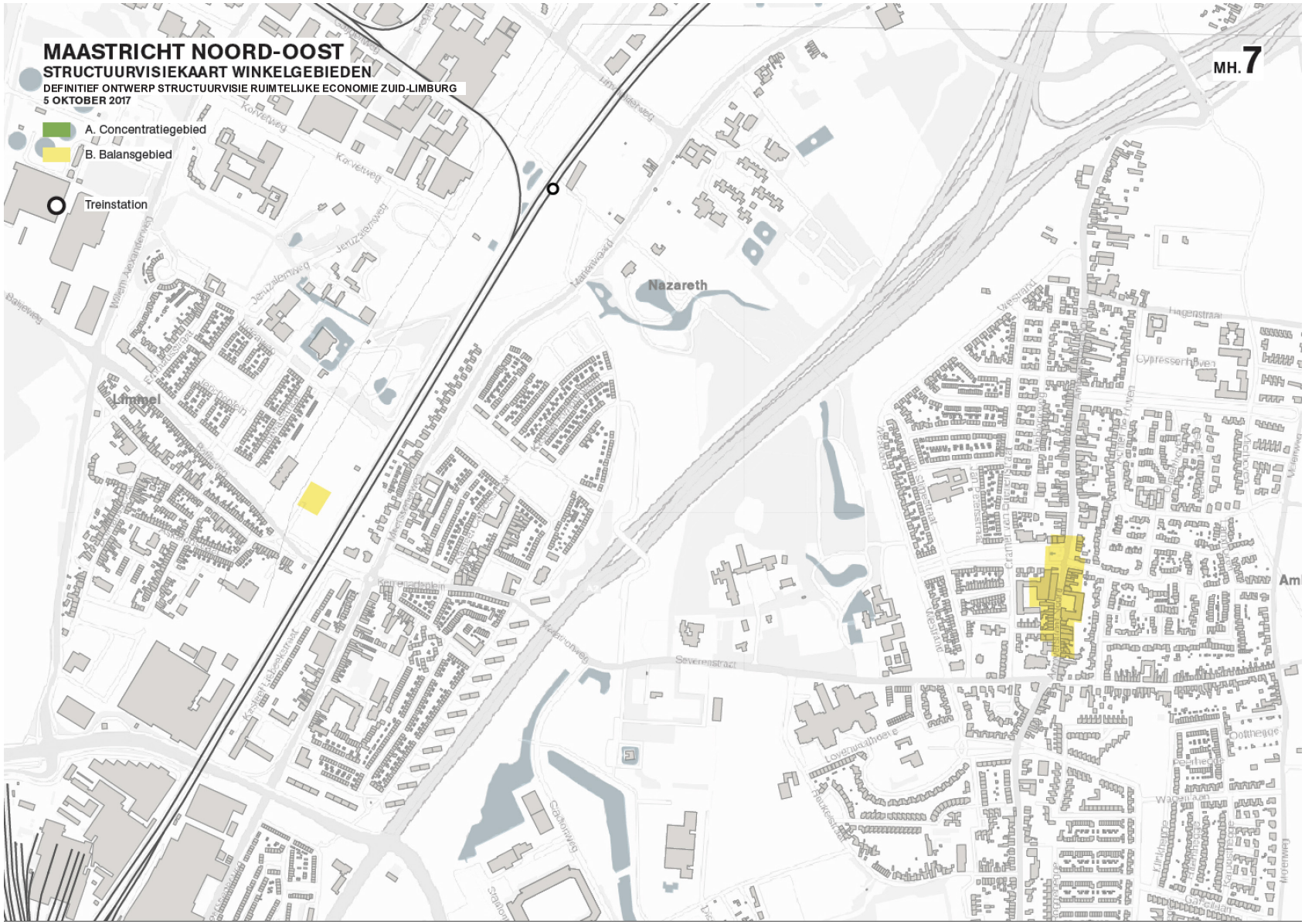

BUNDE
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.2
Bunde
Kasen

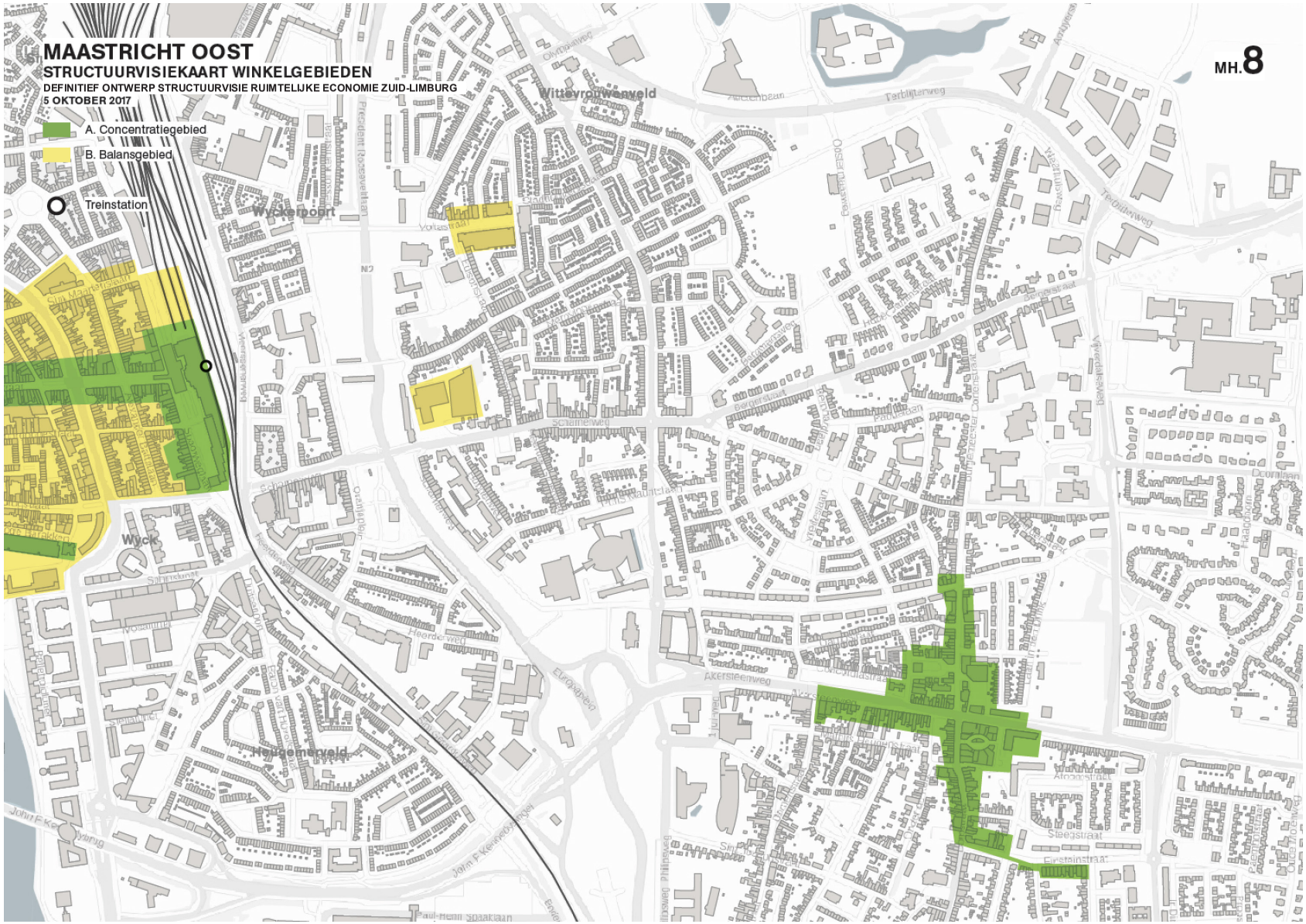

MEERSSEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.3
Meerssen
Rothem

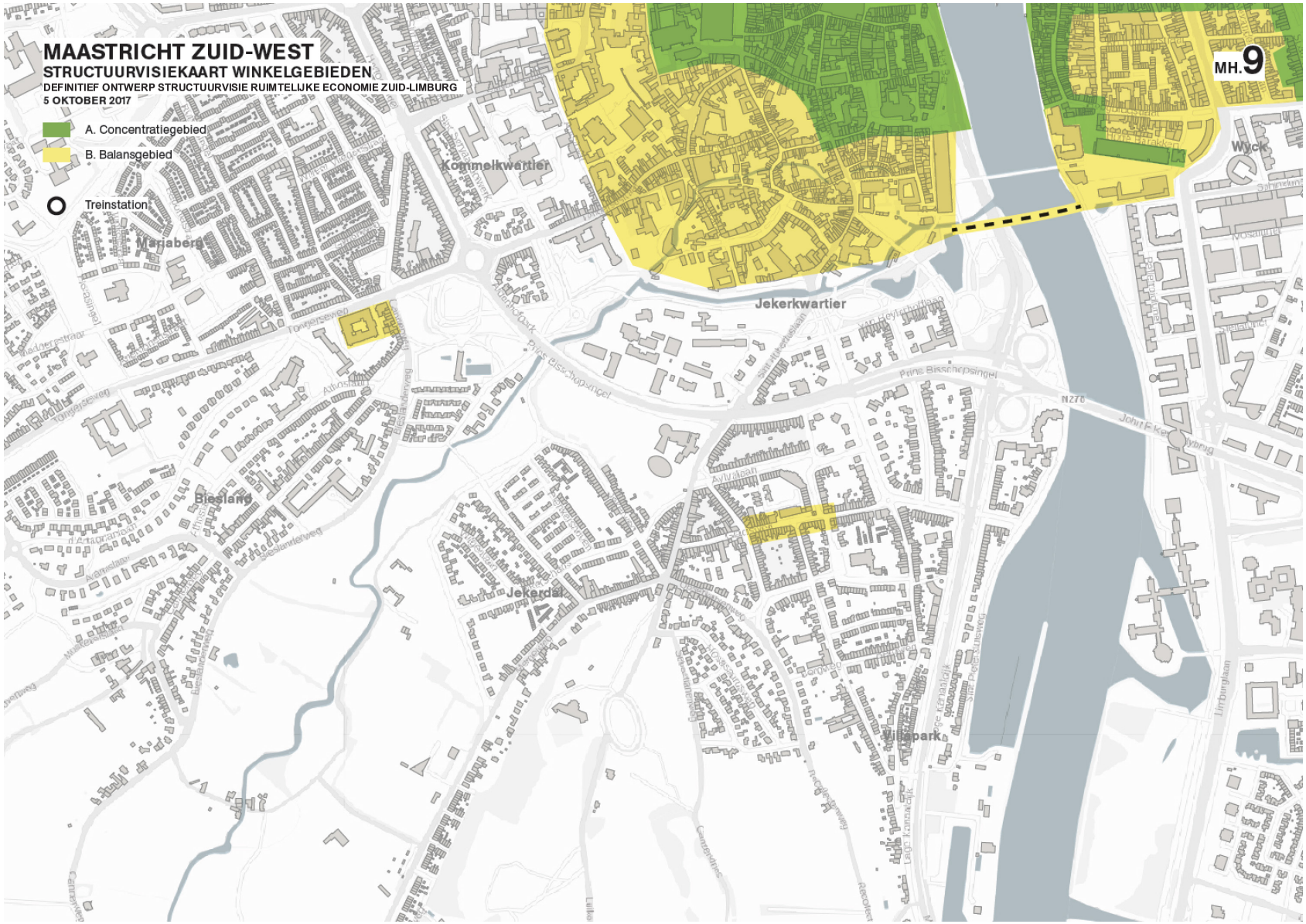

MAASTRICHT BINNENSTAD
Structuurvisiekaart winkelgebieden
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied Binnenstad Maastricht
Treinstation
MH.4
Frontenkwartier
Boschstraatkwartier
Sint Maartenspoort
Statenkwartier
Wyckerpoort
Binnenstad
Wyck
Kommelkwartier
Jekerkwartier

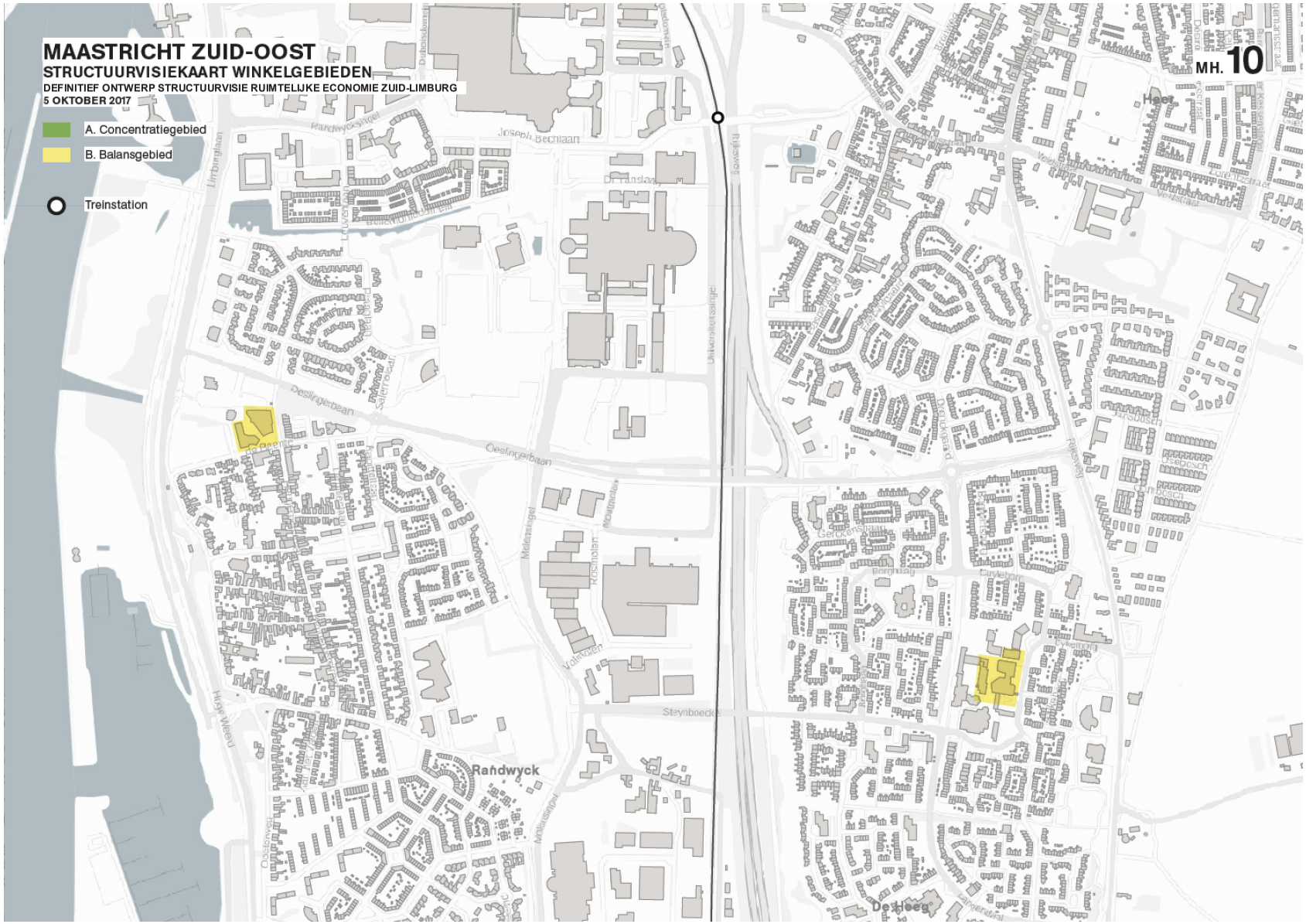

MAASTRICHT WEST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.5
Dousberg-Hazendans
Pottenberg
Brusselsepoort
Belfort
Caalhof

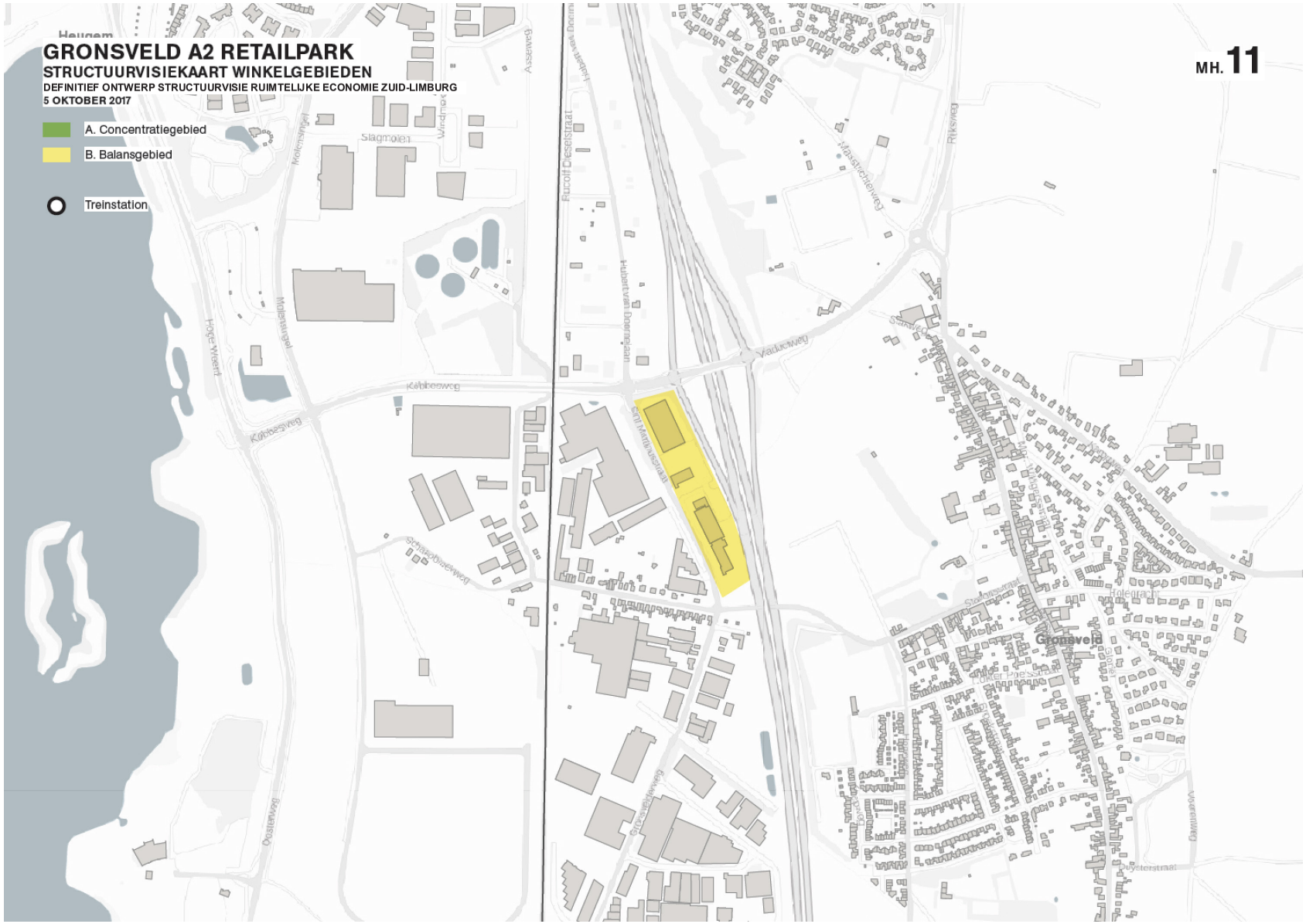

MAASTRICHT NOORD-WEST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.6
Malberg
Malpertuis
Caberg
Belvédère
Bosscherveld
Frontenkwartier
Oud-Caberg

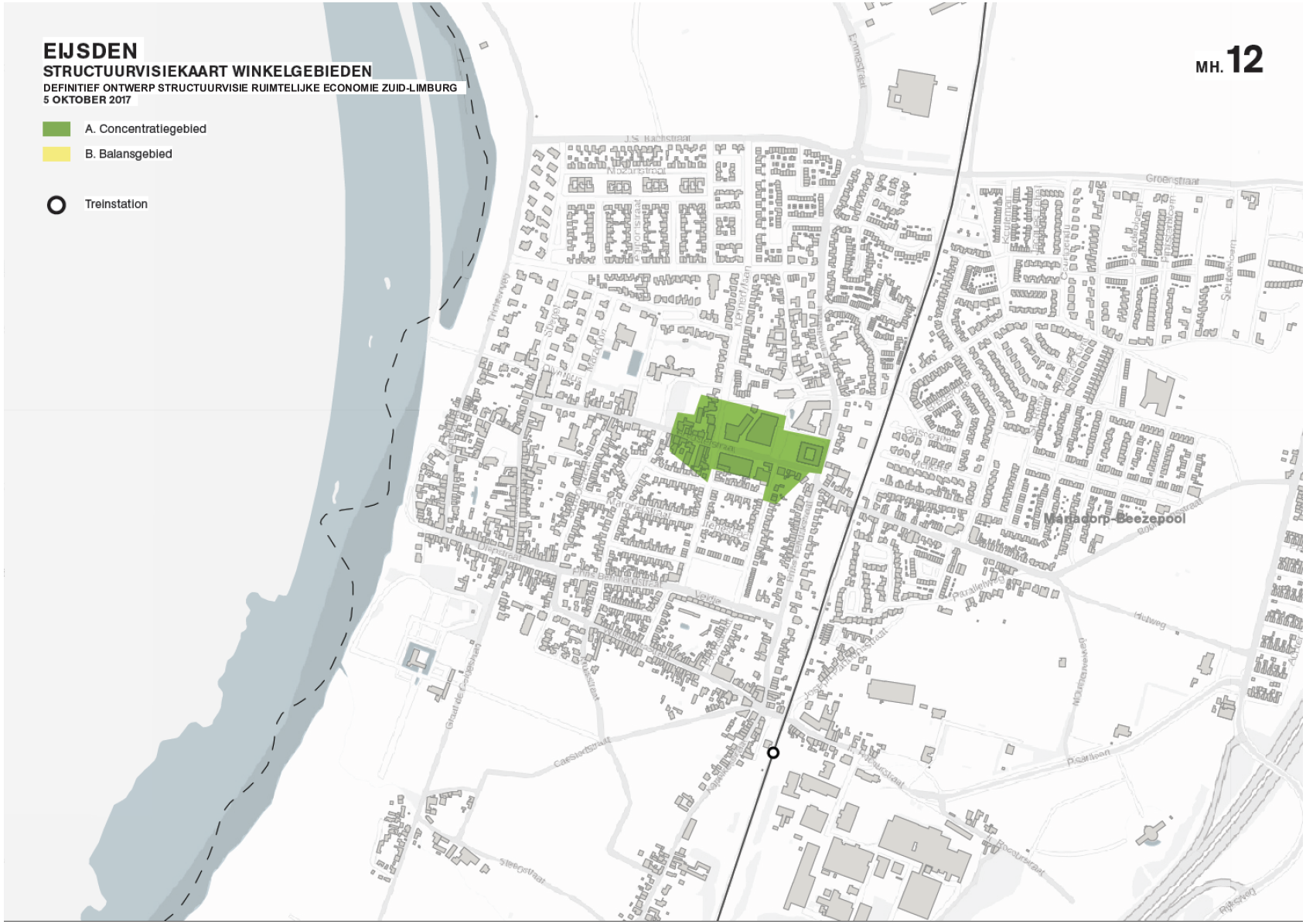

MAASTRICHT NOORD-OOST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 7
Nazareth
Limmel
Sevenumstraat
Cypressenhoven

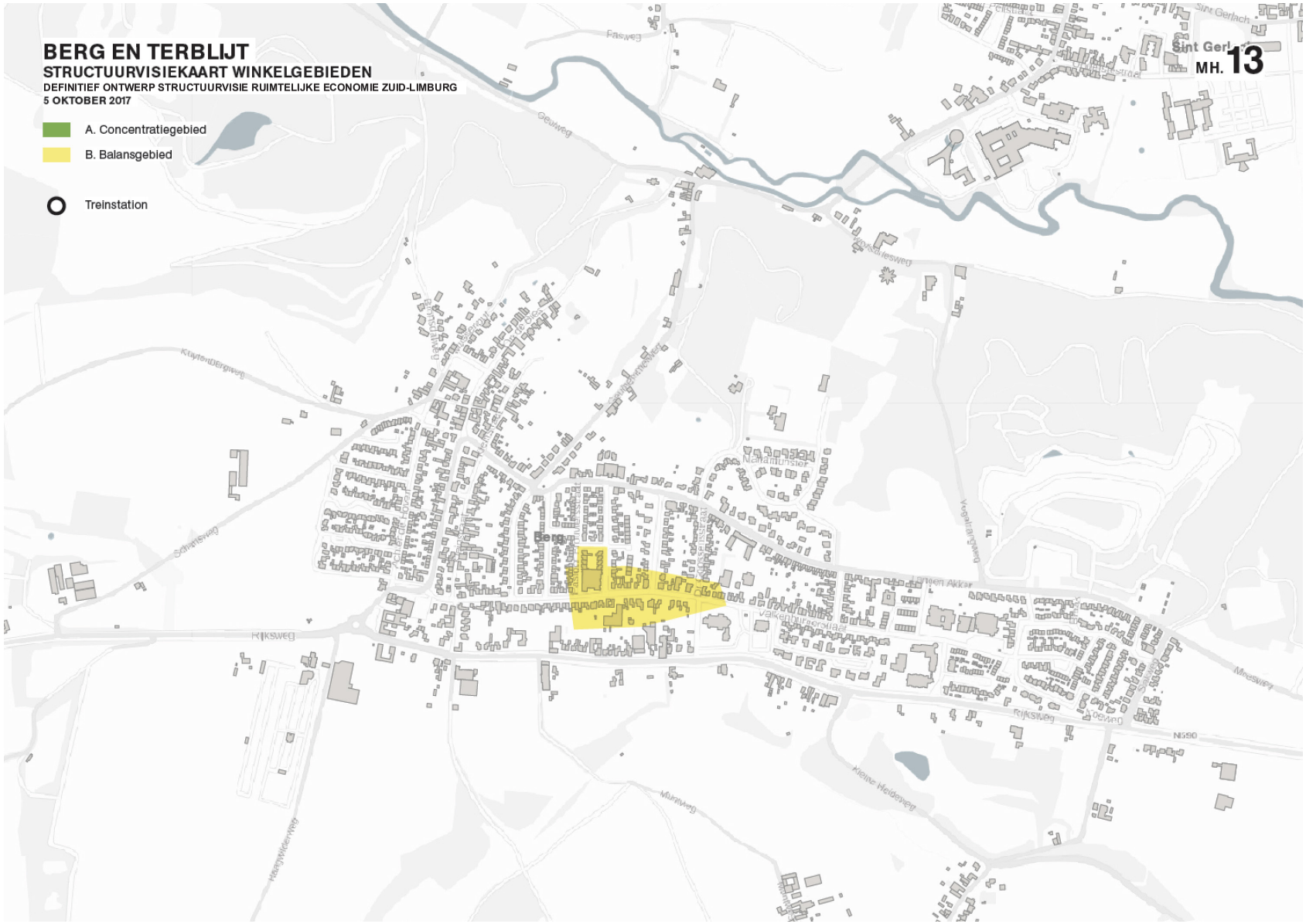

MAASTRICHT OOST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.8
Wittevrouwenveld
Wyckerpoort
Wyck
Heugemerveld
N2


MAASTRICHT ZUID-WEST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH.9
Kommelkwartier
Jekerkwartier
Wyck
Malpertuis
Biesland
Jekerdal
Villapark
Prins Bisschopsingel
N278

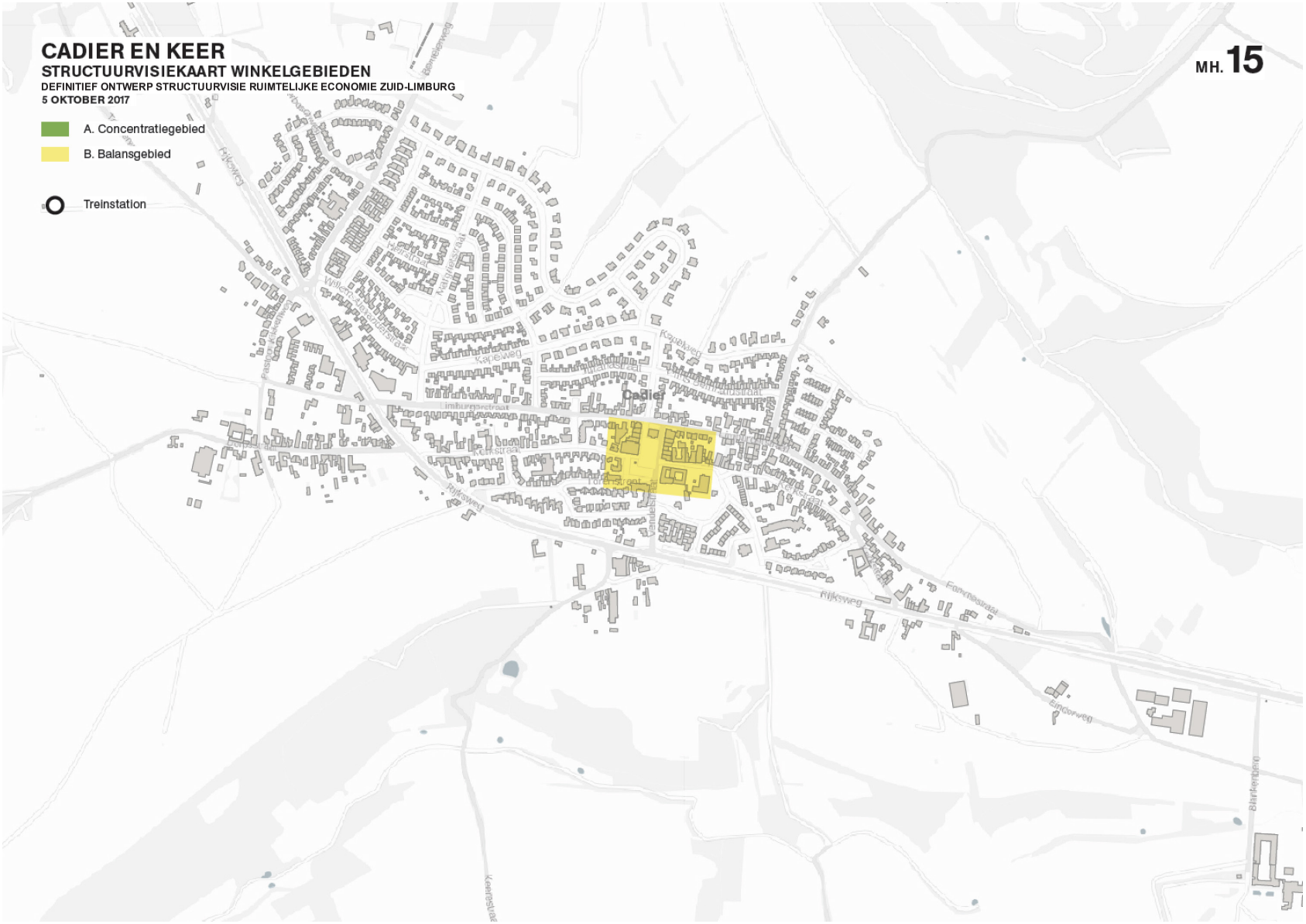

MAASTRICHT ZUID-OOST
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 10
Randwyck
De Heeg
Heer
Oeslingerbaan
Joseph Bechlaan
Universiteitssingel
Steynboeck


GRONSVELD A2 RETAILPARK
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 11
Heugem
Slagmolen
Windmolenweg
Assenweg
Rolcrusherweg
Fucoff Dieststraat
Hubertvan Doornlaan
Rijksweg
Hoge Weert
Molenweg
Kabbesweg
Viaductweg
Schaapbaesweg
Oosterweg
Grondveld
Holegracht
Wijngaardstraat
Vijversstraat

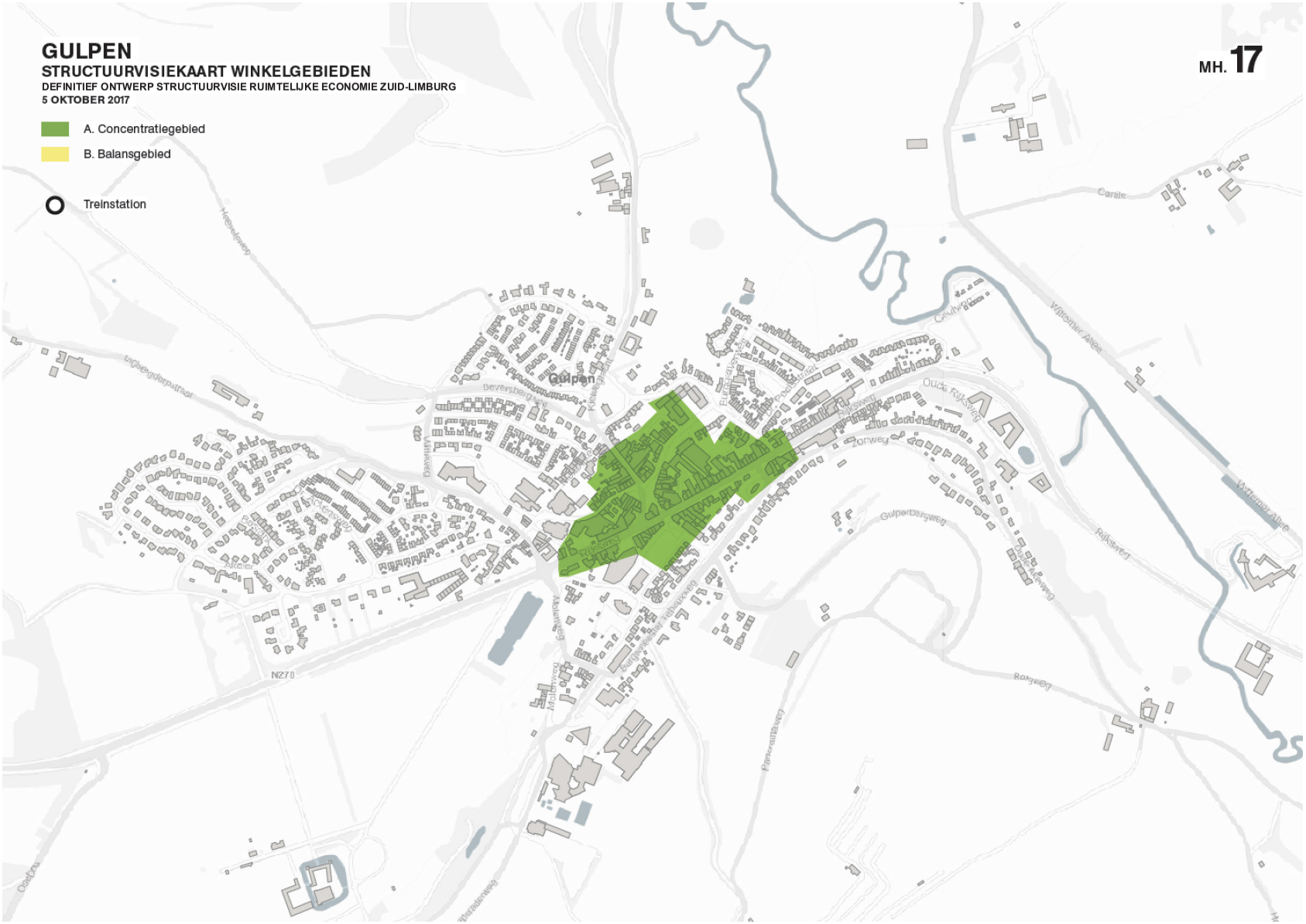

EIJSDEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 12
Maastricht-Beezepool


BERG EN TERBLIJT
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 13
Sint Gerlach
Fasweg
Geulweg
Kruitenbergweg
Schansweg
Rijksweg
Berg
Nieuwenhuisstraat
Nieuwenhuisker
Vogelzangweg
Velkenburgerstraat
Velkenburgerplein
Op den Akker
Meerssenweg
N590
Kleine Heldenweg
Munnweg
Hondsfeldenweg


VALKENBURG
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 14
Stoepen
Broekhem-Plenkert
Valkenburg
Caubergs
Nieuwenweg
Elvere


CADIER EN KEER
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 15
Cadier
Rijksweg
Kapelweg
Limburgerstraat
Kerkstraat
Fonteinstraat
Kerkenberg


MARGRATEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
MH. 16
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Margraten
Rijksweg
Broeksheimweg
Bernhardlaan
Korpendu
Trompette
Rahauw
Ingbe weg

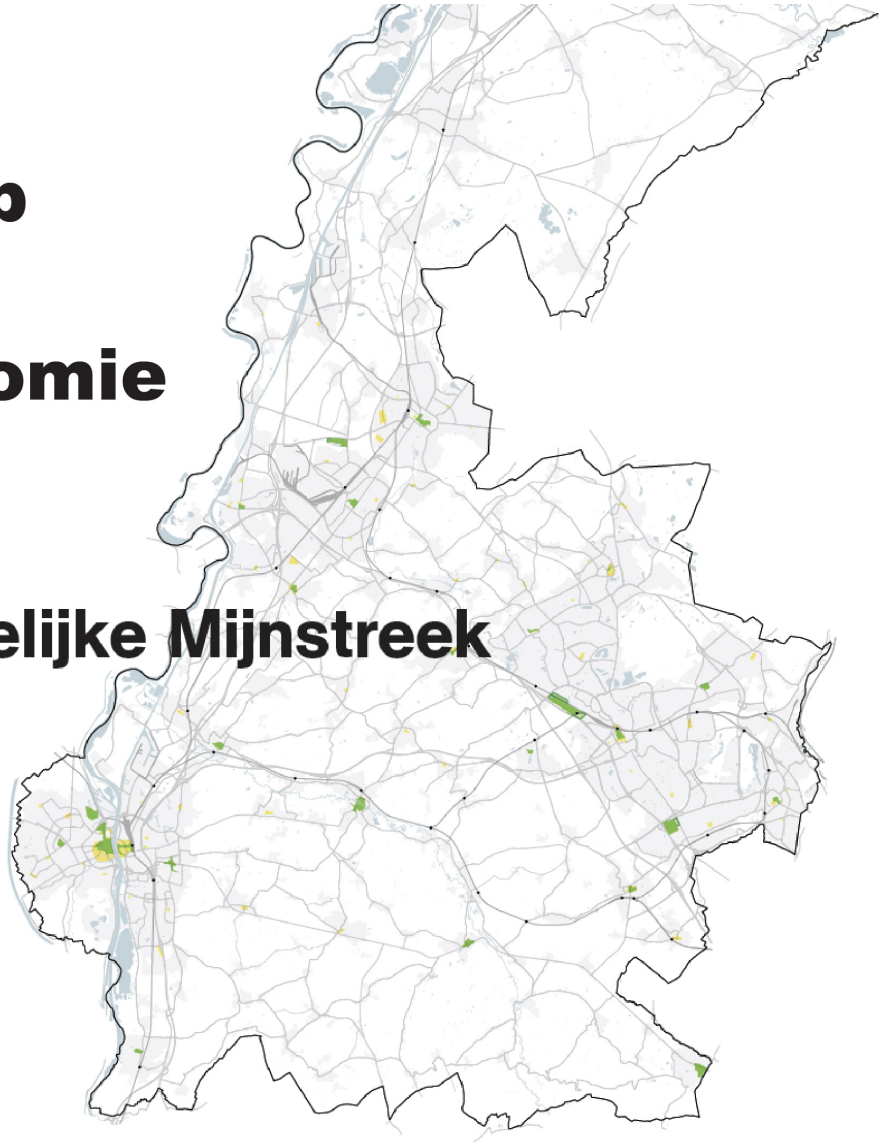

GULPEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
MH. 17
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Gulpen
Wilhelmina Alee
Oude Rijksweg
Rijksweg
Zorweg
Gulperbergweg
Rolweg
Molenweg
Vijlenerweg
Beversbergweg
Akkerweg
N278


VAALS
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
MH. 18
Vaals
Randweg
Eschberg
Nieuwe Kanaalweg

Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

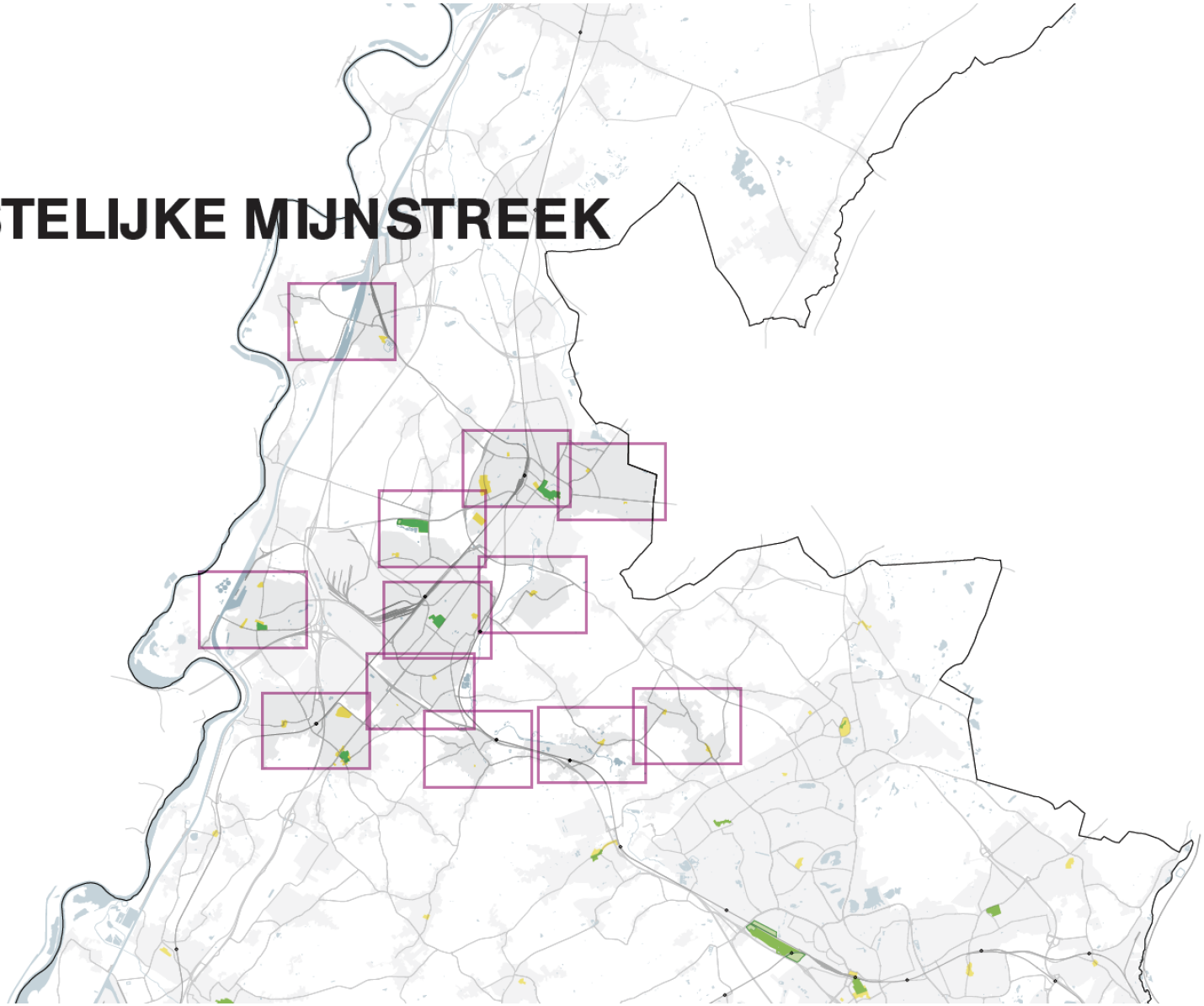
Winkelgebieden Westelijke Mijnstreek

9 oktober 2017

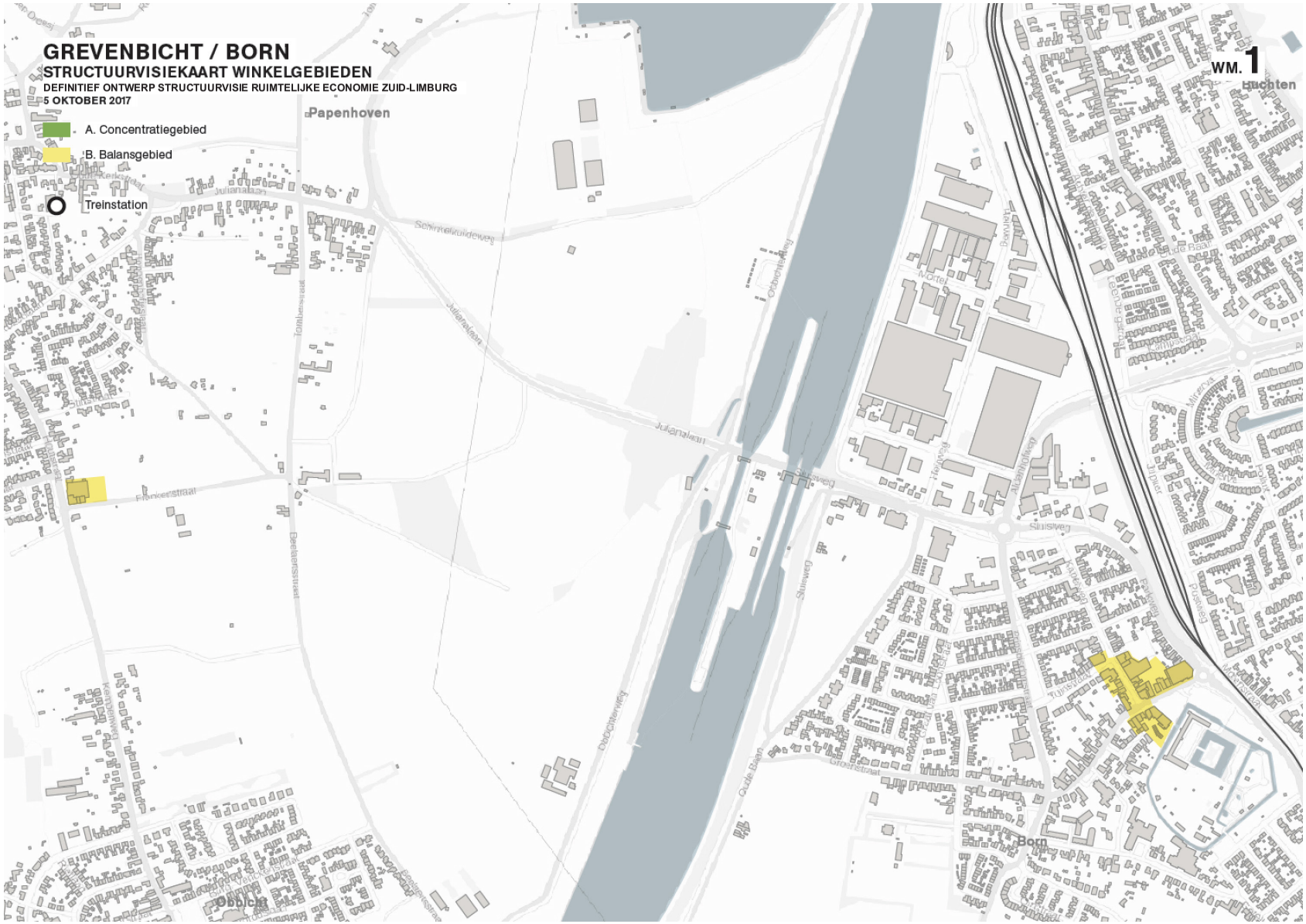


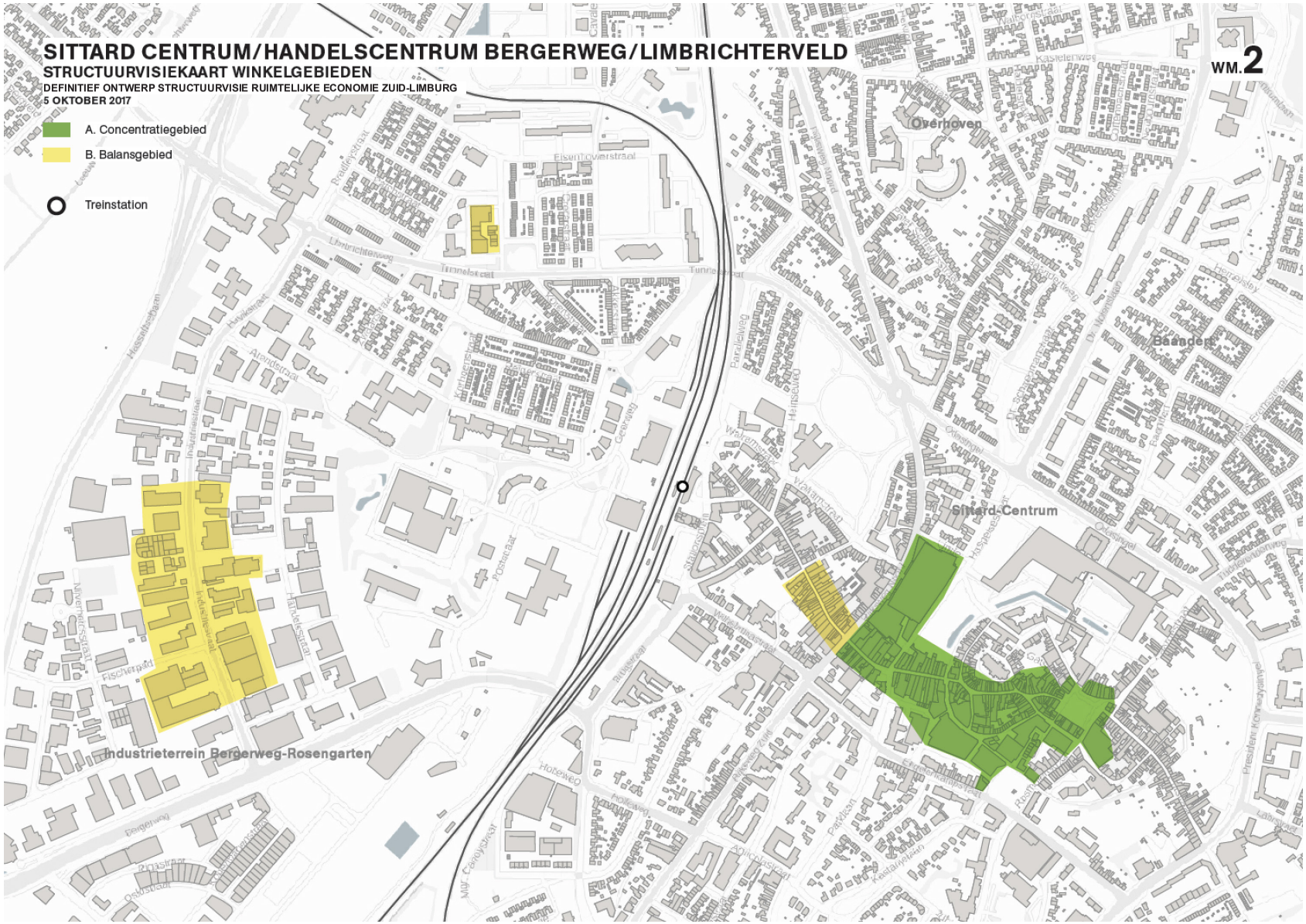
stec groep DeZwarteHond.

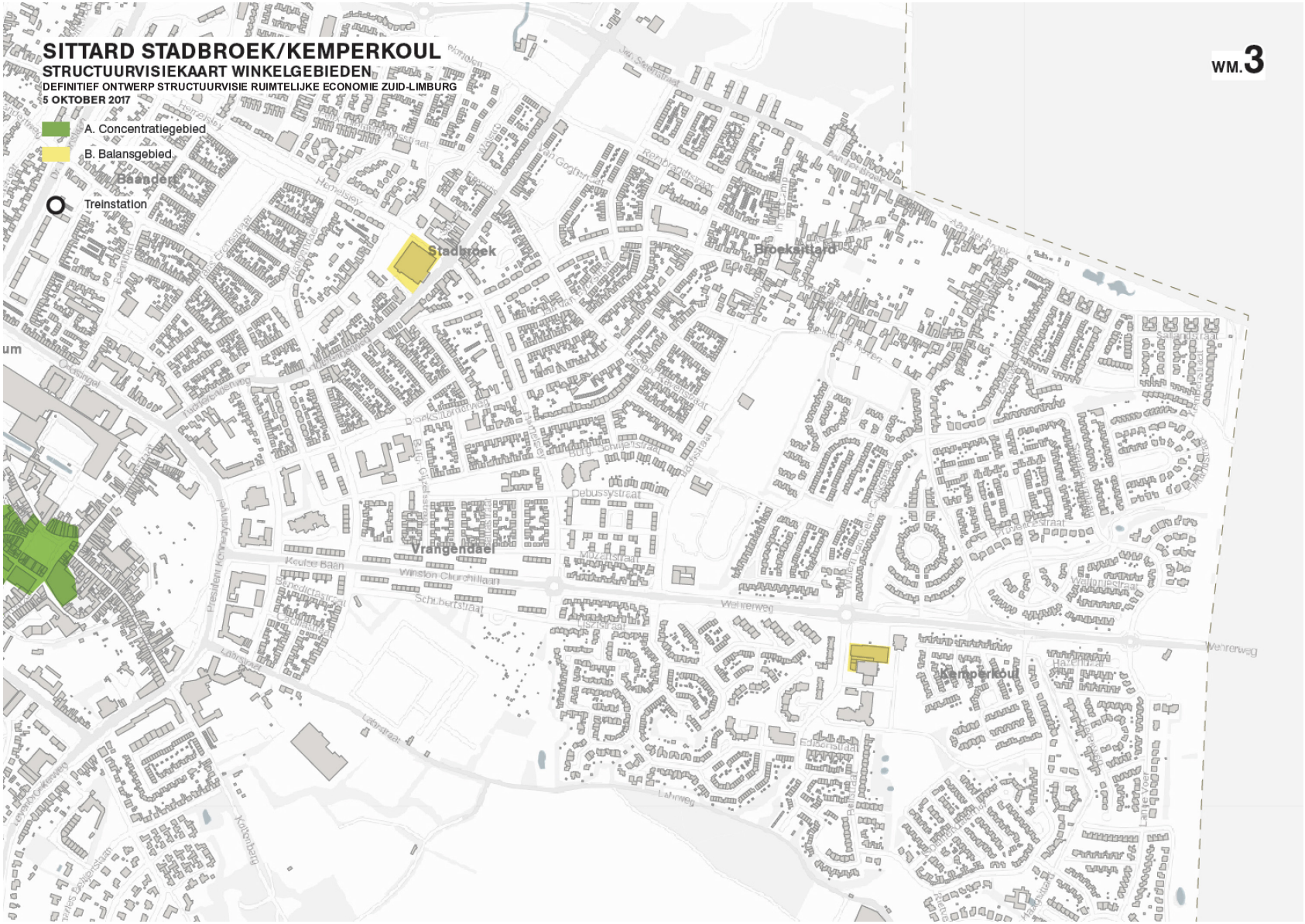
WESTELIJKE MIJNSTREEK

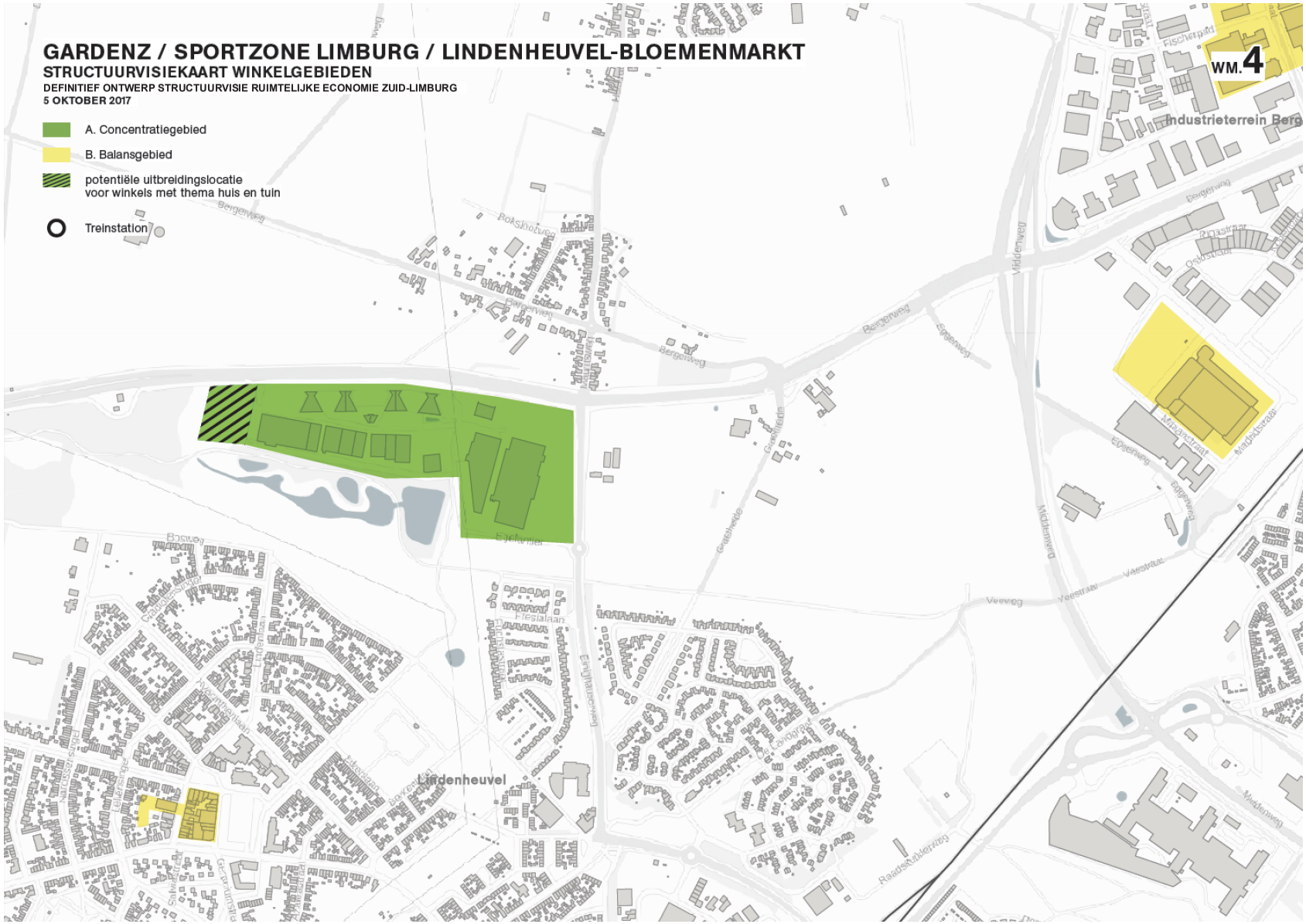


1. Grevenbicht / Born
2. Sittard Centrum / Handelscentrum Bergerweg / Limbrichterveld
3. Sittard Stadbroek / Kemperkoul
4. Gardenz / Sportzone Limburg / Lindenheuvel-Bloemenmarkt
5. Munstergeleen
6. Geleen Centrum / Oud-Geleen
7. Zuidhof / Neerbeek
8. Stein / Oud-Stein / Industrieweg-haven
9. Elsloo / Beek / Makado
10. Spaubeek
11. Schinnen
12. Oirsbeek / Amstenrade

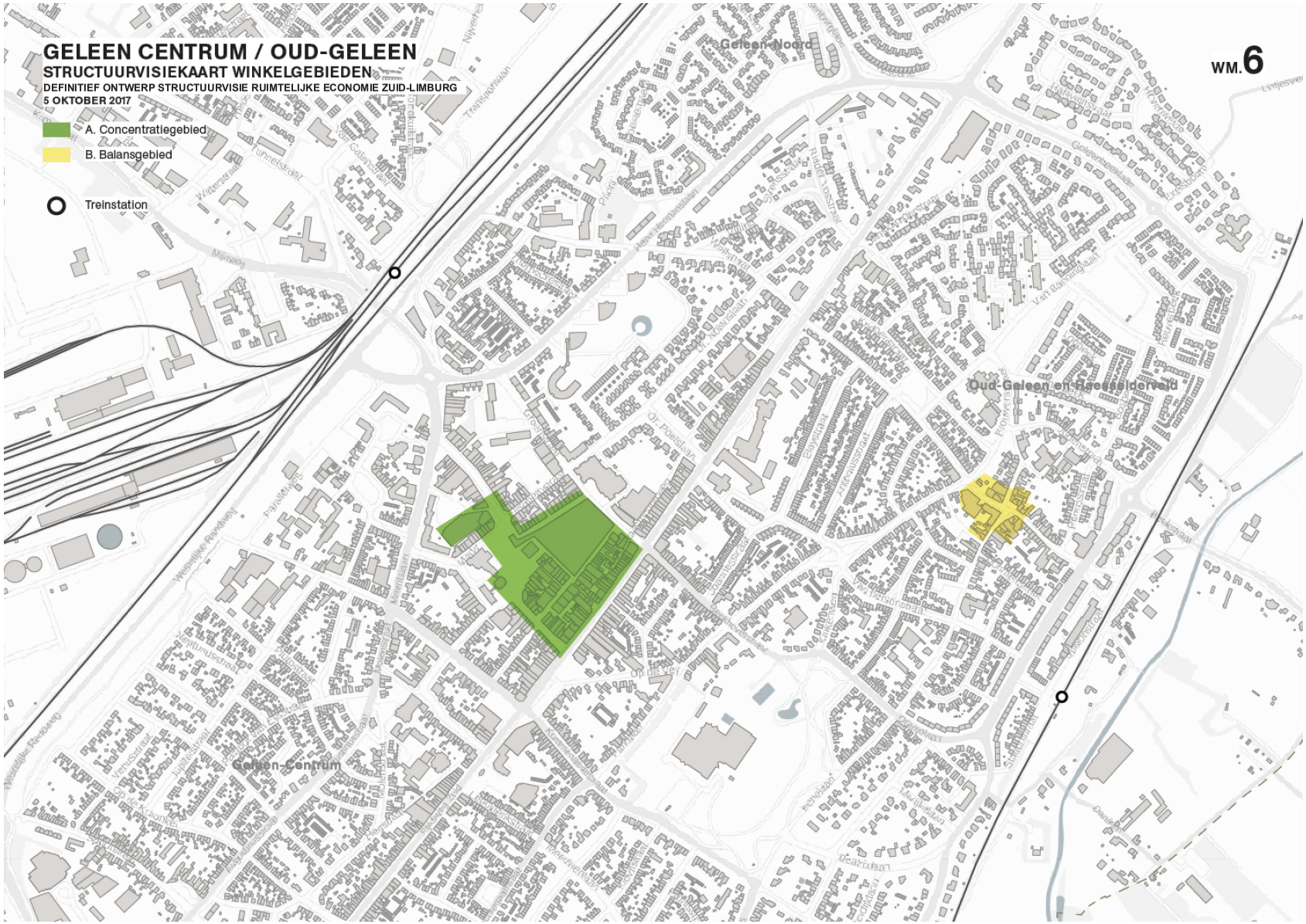

GREVENBICHT / BORN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM. 1
Papenhoven
Buchten
Born
Obbicht
Julianalaan
Schinkelbuildeweg
Fabrieksstraat
Beelaerstraat
Obbichterweg
Slimsweg
Quite Baan
Grotestraat

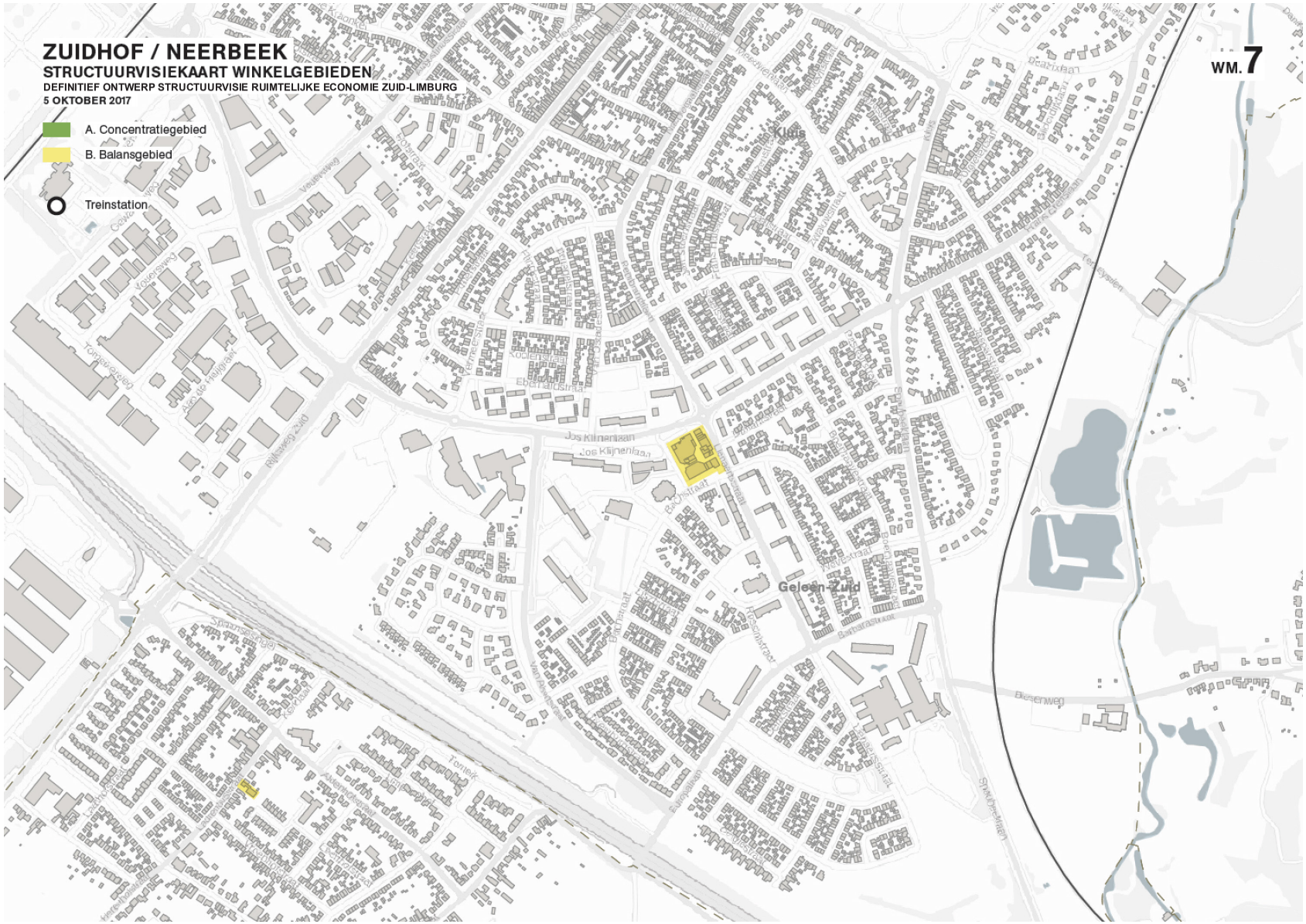

SITTARD CENTRUM/HANDELSCENTRUM BERGERWEG/LIMBRICHTERVELD
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
WM.2
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Overhoven
Baandert
Sittard-Centrum
Industrieterrein Bergerweg-Rosengarten

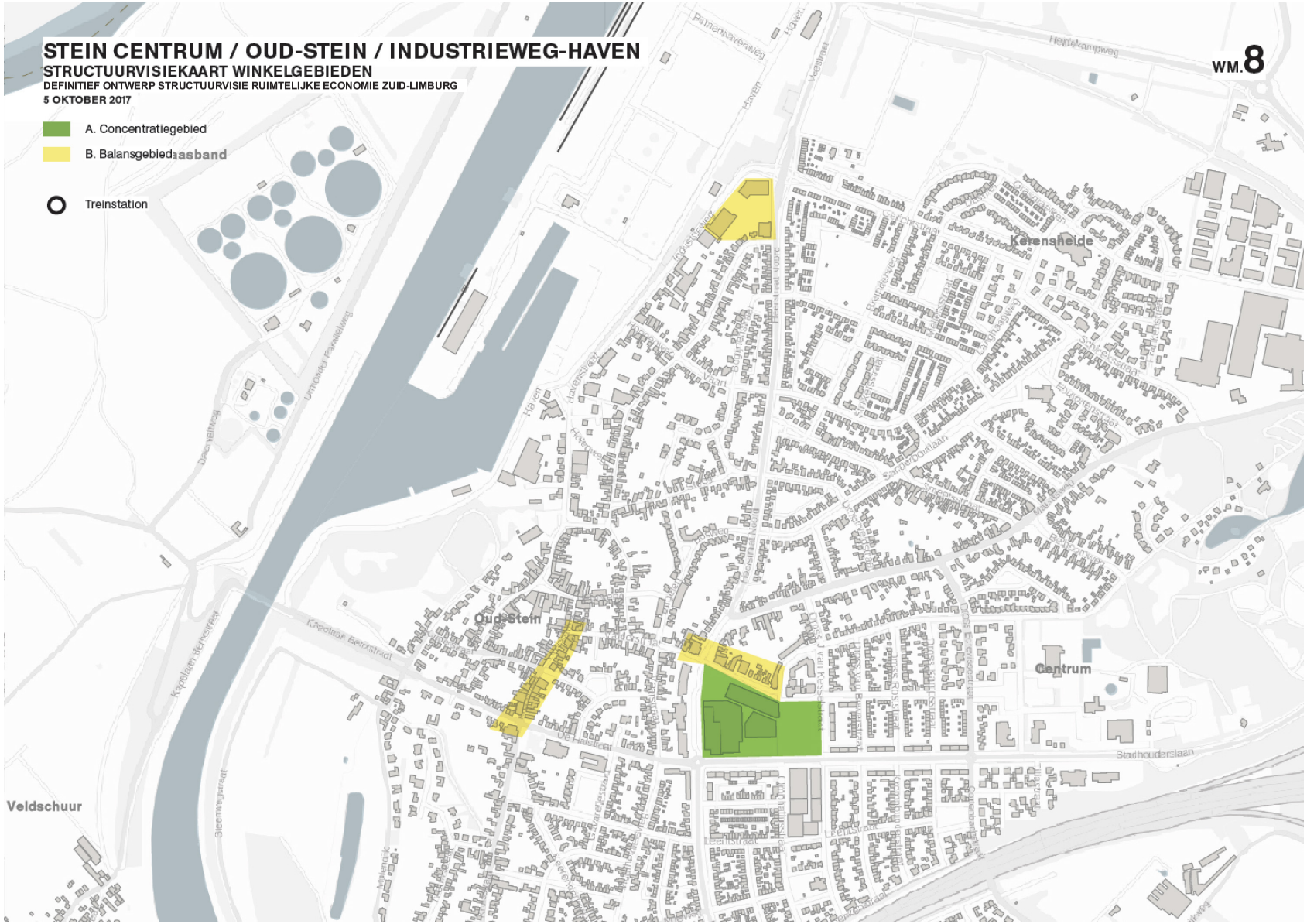

SITTARD STADBROEK/KEMPERKOUL
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
WM.3
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Baanderij
Treinstation
Stadsroek
Broeksittard
Vrangendael
Kemperkoul
Winston Churchillaan
Weinerweg
Keulse Baan
Schubertstraat
Debussystraat
Lahrstraat
Lahrweg
Kottenhalfweg

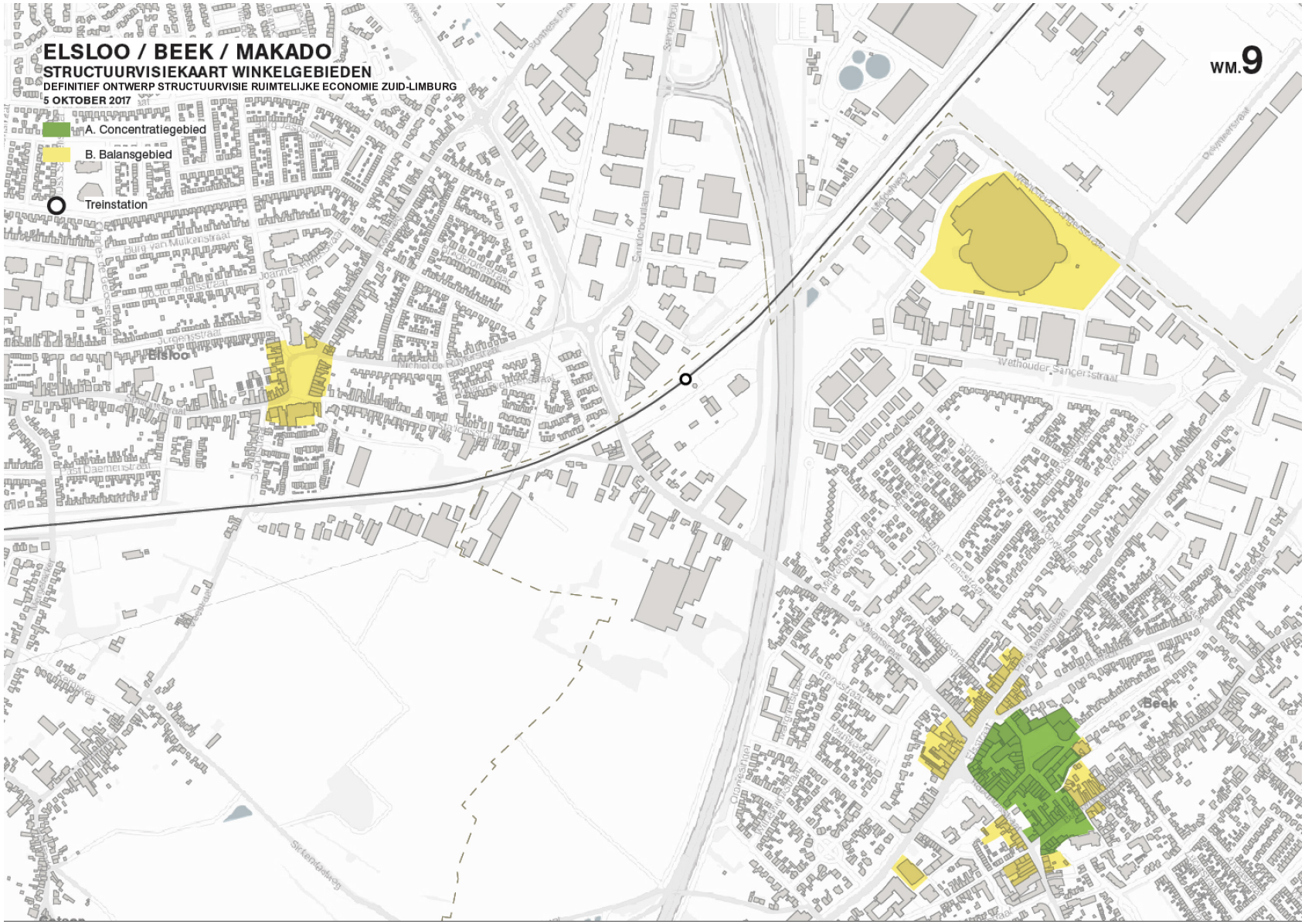

GARDENZ / SPORTZONE LIMBURG / LINDENHEUVEL-BLOEMENMARKT
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
potentiële uitbreidingslocatie
voor winkels met thema huis en tuin
Treinstation
WM.4
Industrieterrein Berg
Lindenheuvel
Bergerweg
Veeweg
Veestraat
Middenweg
Grasheide
Edgerweg
Fiesialaan
Raadstuk Merweg

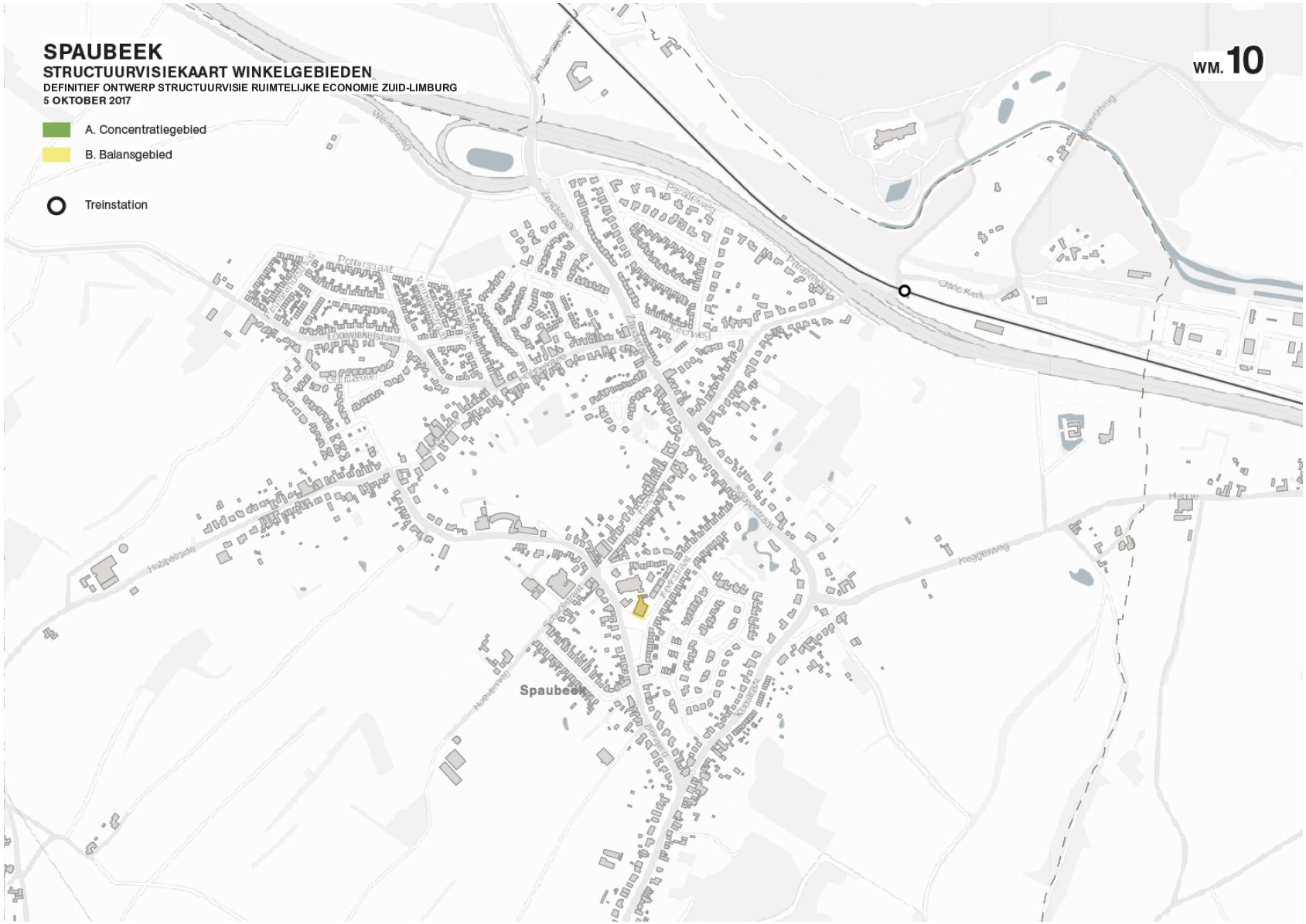

MUNSTERGELEEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM.5
Middenweg
Limesweg
Munstergeleen


GELEEN CENTRUM / OUD-GELEEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM.6
Geleen-Noord
Oud-Geleen en Haesselderveld
Geleen-Centrum


ZUIDHOF / NEERBEEK
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM. 7
Geleen-Zuid
Jos Klijnenlaan
Bleerhemerweg


STEIN CENTRUM / OUD-STEIN / INDUSTRIEWEG-HAVEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
WM.8
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Kerensheide
Oud-Stein
Centrum
Veldschuur


ELSLOO / BEEK / MAKADO
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM.9
Elsloo
Beek


SPAUBEEK
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM. 10
Spaubeek

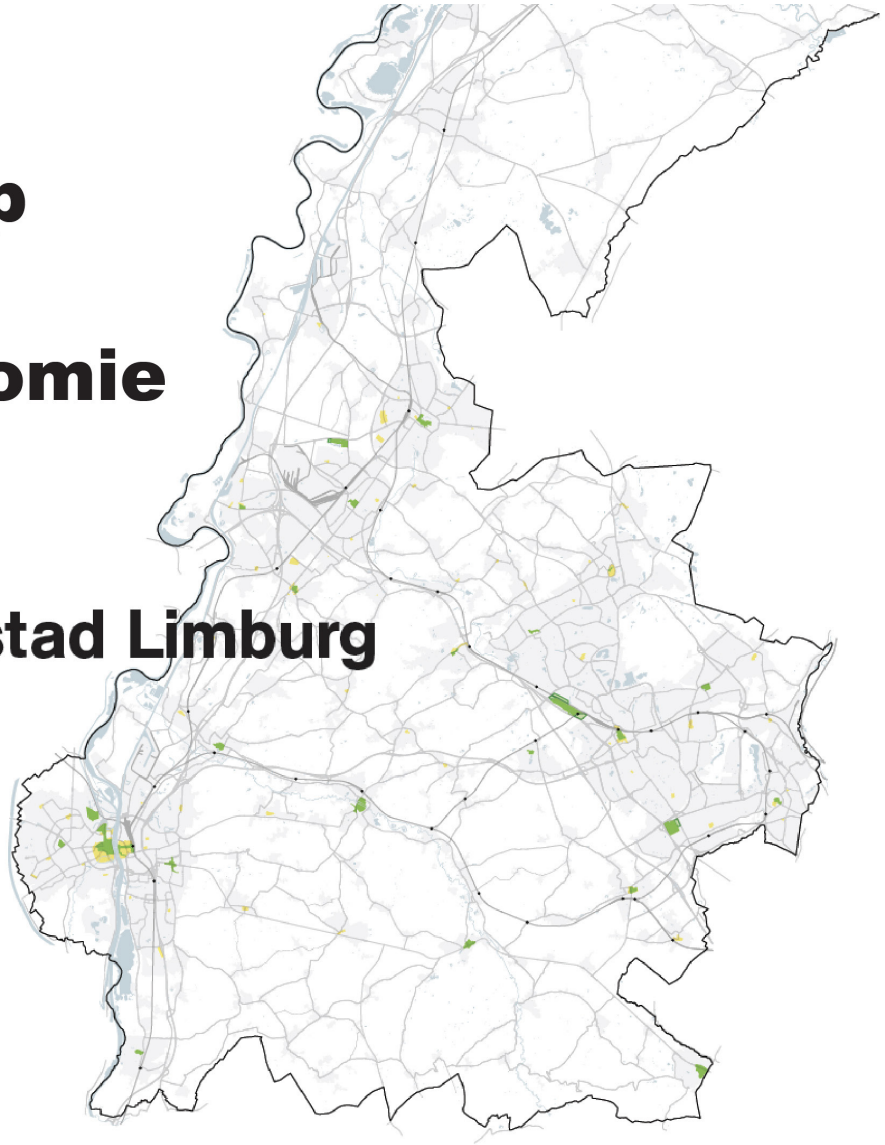

SCHINNEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM. 11
Schinnen
Thull
lbeek-Hegge


OIRSBEEK / AMSTENRADE
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
WM. 12
Oirsbeek
Amstenrade
N581
N582

Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

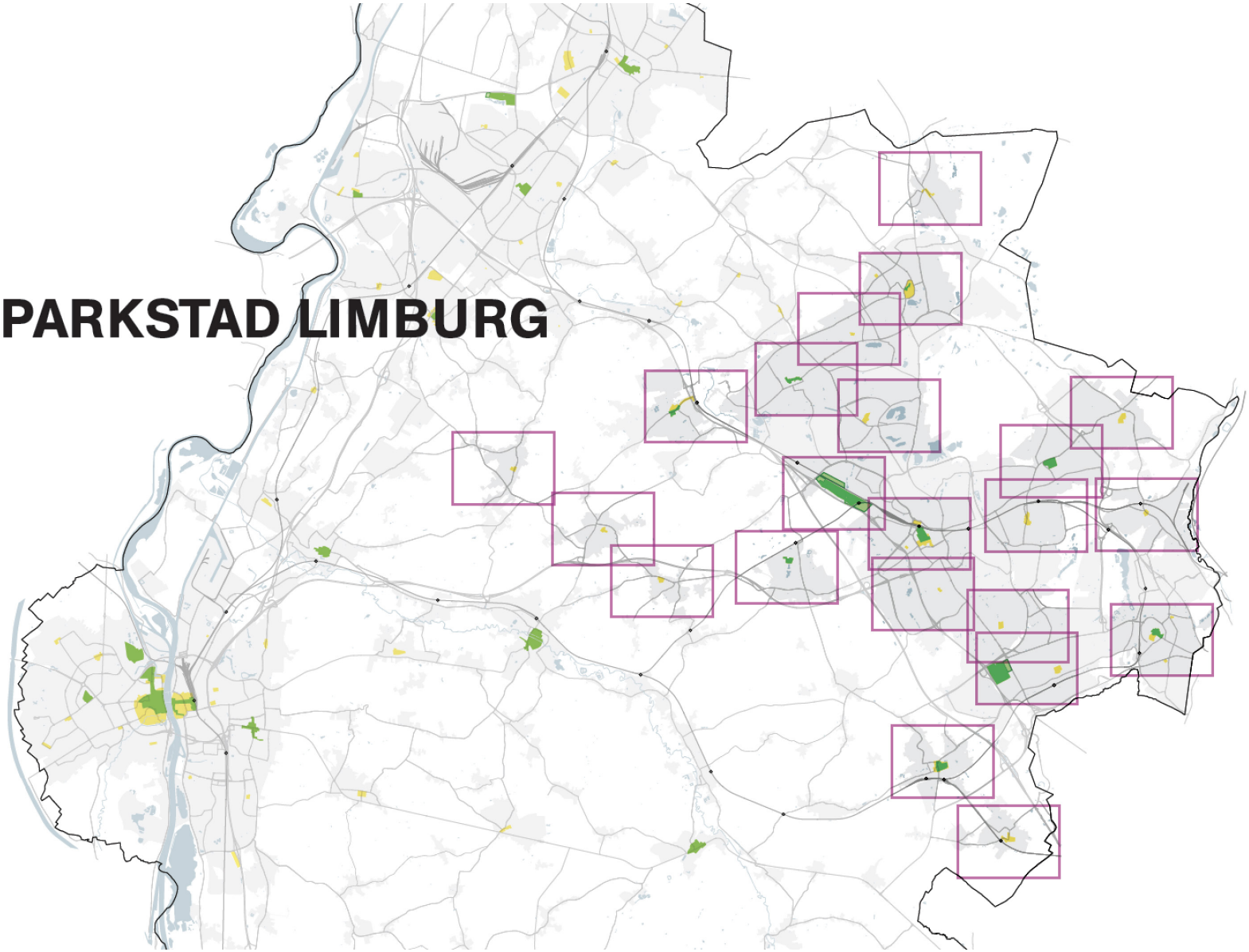
Winkelgebieden Parkstad Limburg

9 oktober 2017



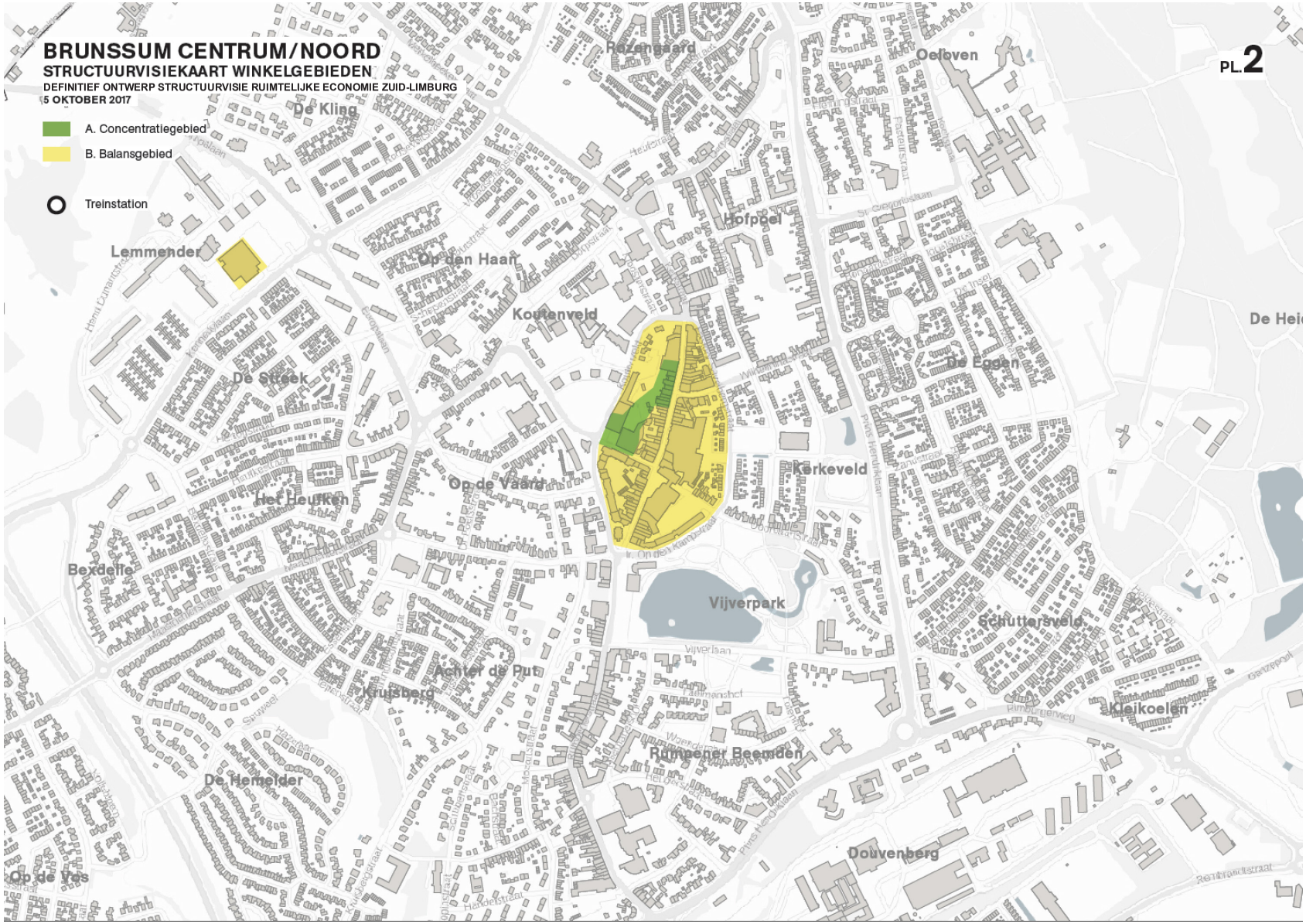
stec groep DeZwarteHond.

PARKSTAD LIMBURG



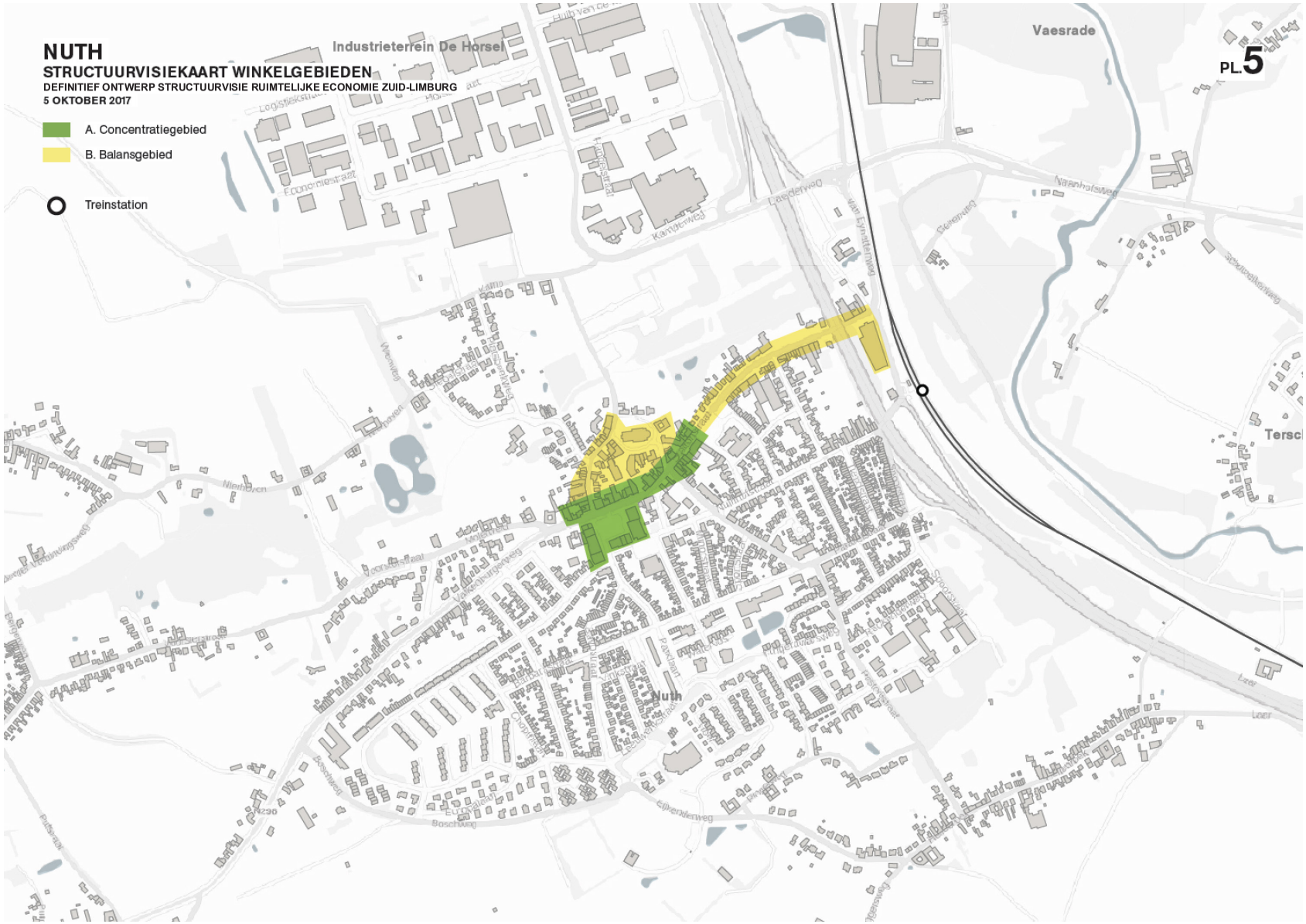
1. Schinveld
2. Brunssum Centrum/Noord
3. Treebeek
4. Hoensbroek
5. Nuth
6. Hulsberg
7. Schimmert
8. Heerlerheide
9. Heerlen Woonboulevard
10. Heerlen Centrum / ‘t Loon
11. Douve-Weien
12. De Bautsch
13. Roda Boulevard
14. Kerkrade Centrum / Bleijerheide / Hertogenlaan
15. Eygelshoven
16. Waubach
17. Landgraaf Op de Kamp
18. Schaesberg
19. Klimmen
20. Voerendaal
21. Simpelveld
22. Bocholtz


SCHINVELD
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 1
Schinveld


BRUNSSUM CENTRUM/NOORD
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
PL. 2
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Lemmender
De Kling
Rozengaard
Oeloven
Hofpoel
Op den Haan
Koutenveld
De Eggen
De Heide
De Beek
Kerkeveld
Op de Vaart
Het Heufken
Bexdelle
Vijverpark
Schuttersveld
Achter de Put
Kruisberg
Kleikoelen
Runpener Beemden
De Hemelder
Douvenberg
Op de Ves

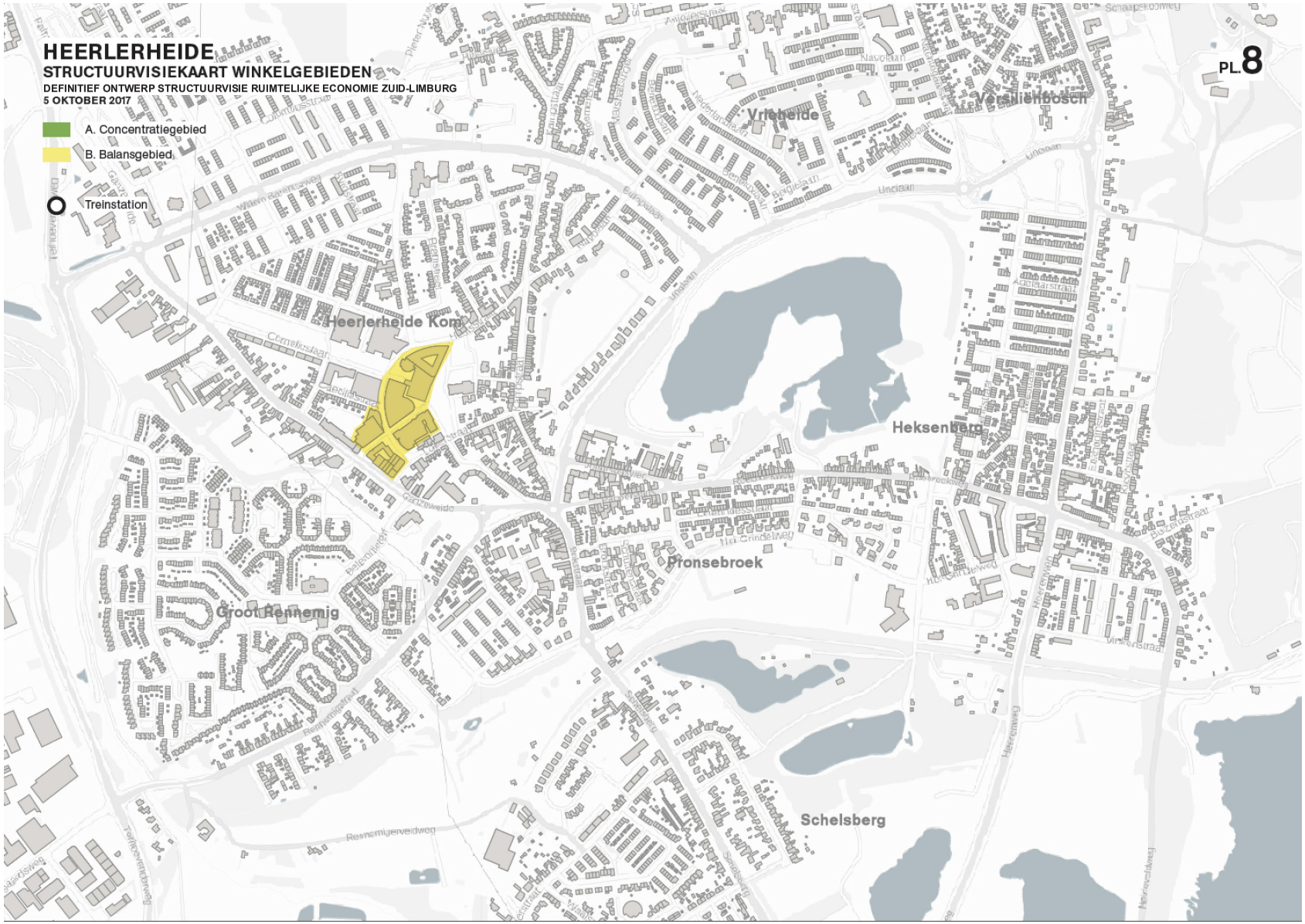

TREEBEEK
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 3
Amstenraderveld
Klingelsberg
Bexdelle
Op de Vos
De Hemelder
Treebeek-Noord
Treebeek-Zuid
Emma
Weggebekker
Emmaweg
Spoorstraat
Zonnestraat
Dr. A. Kuyperstraat
Wijenweg
Brunssummerweg
Kloosterberg


HOENSBROEK
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
PL. 4
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Mariarade-Noord
Mariarade-Zuid
Emma
Treebeek-Zuid
De Dem en omgeving
Passart
Hoensbroek-Centrum

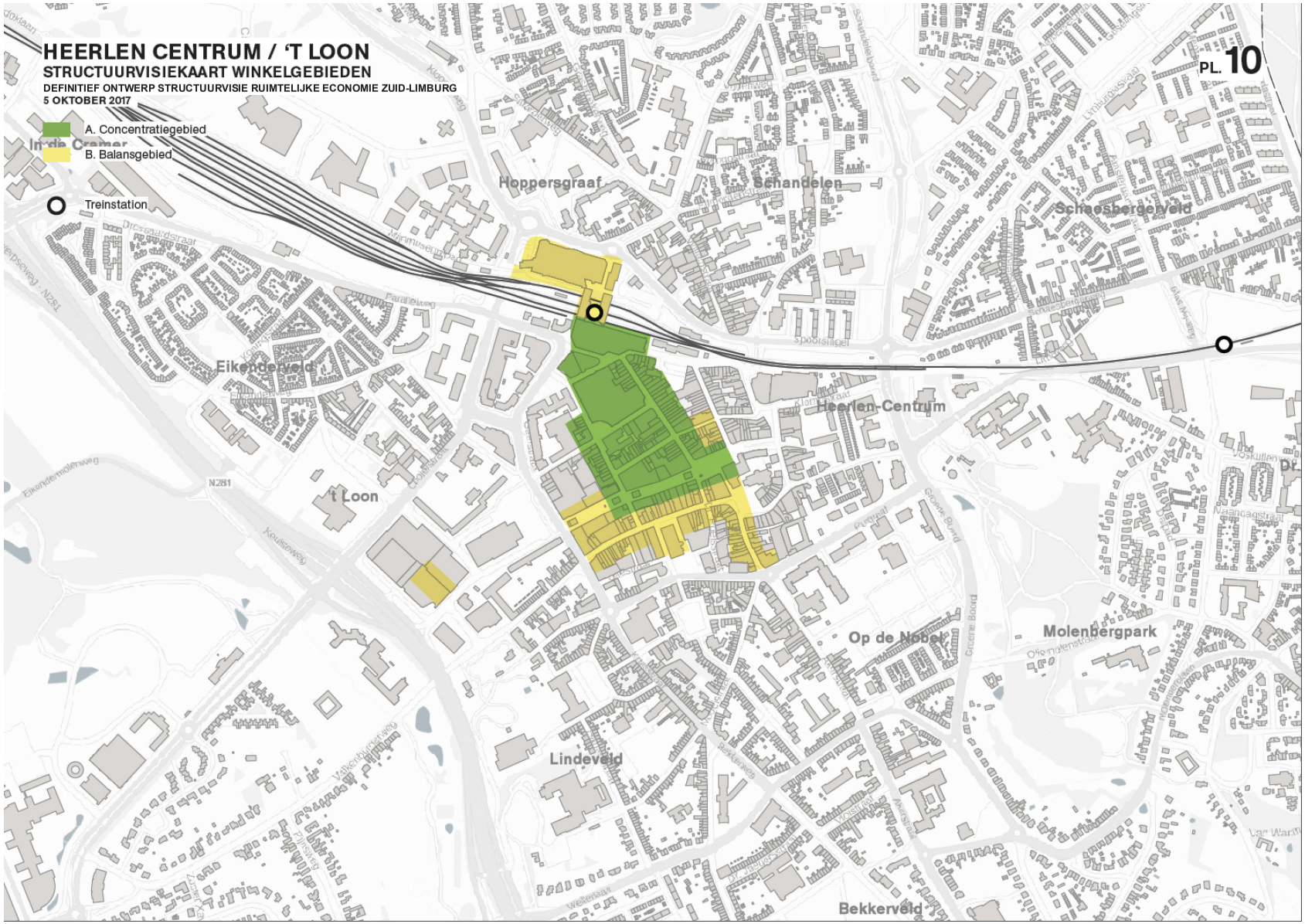

NUTH
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Industrieterrein De Horsel
Vaesrade
PL.5
Nuth


HULSBERG
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL.6
Hulsberg
Arensgenhout
N298
N294
Schoolstraat
Oranjestraat
Oranjeplein
Wijnandsraderweg
Bitterweg
Diepenstraat
Oranjesraat
Heikeweg
Provence


SCHIMMERT
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 7
Schimmert
Rozenhrijvelaar
Prostdijweg
Trichterweg
Waterkuilweg
Hagenstweg
Provinciale Weg

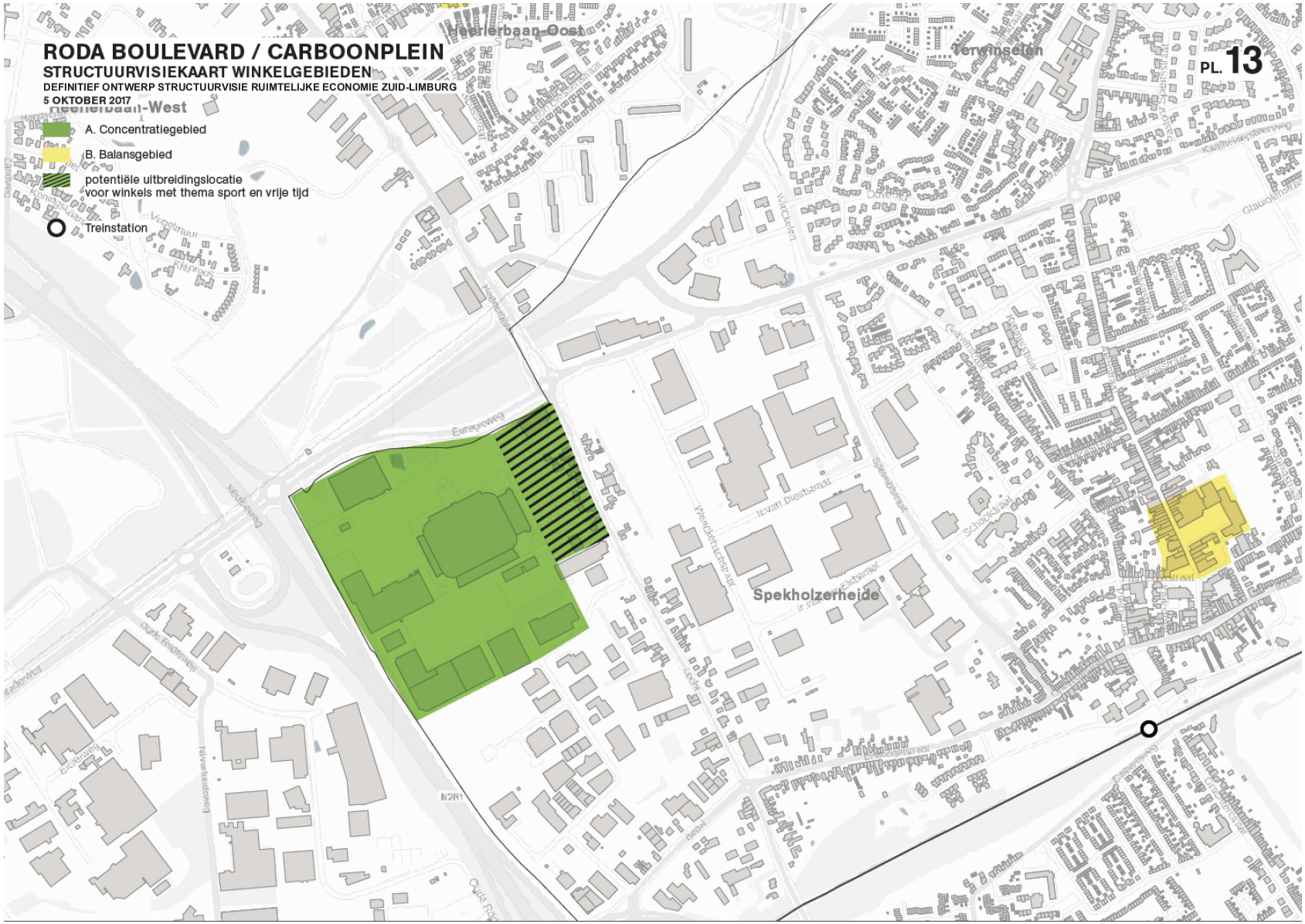

HEERLERHEIDE
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 8
Heerlerheide Kom
Vrieheide
Heksenberg
Pronsebroek
Groot Renemig
Schelsberg

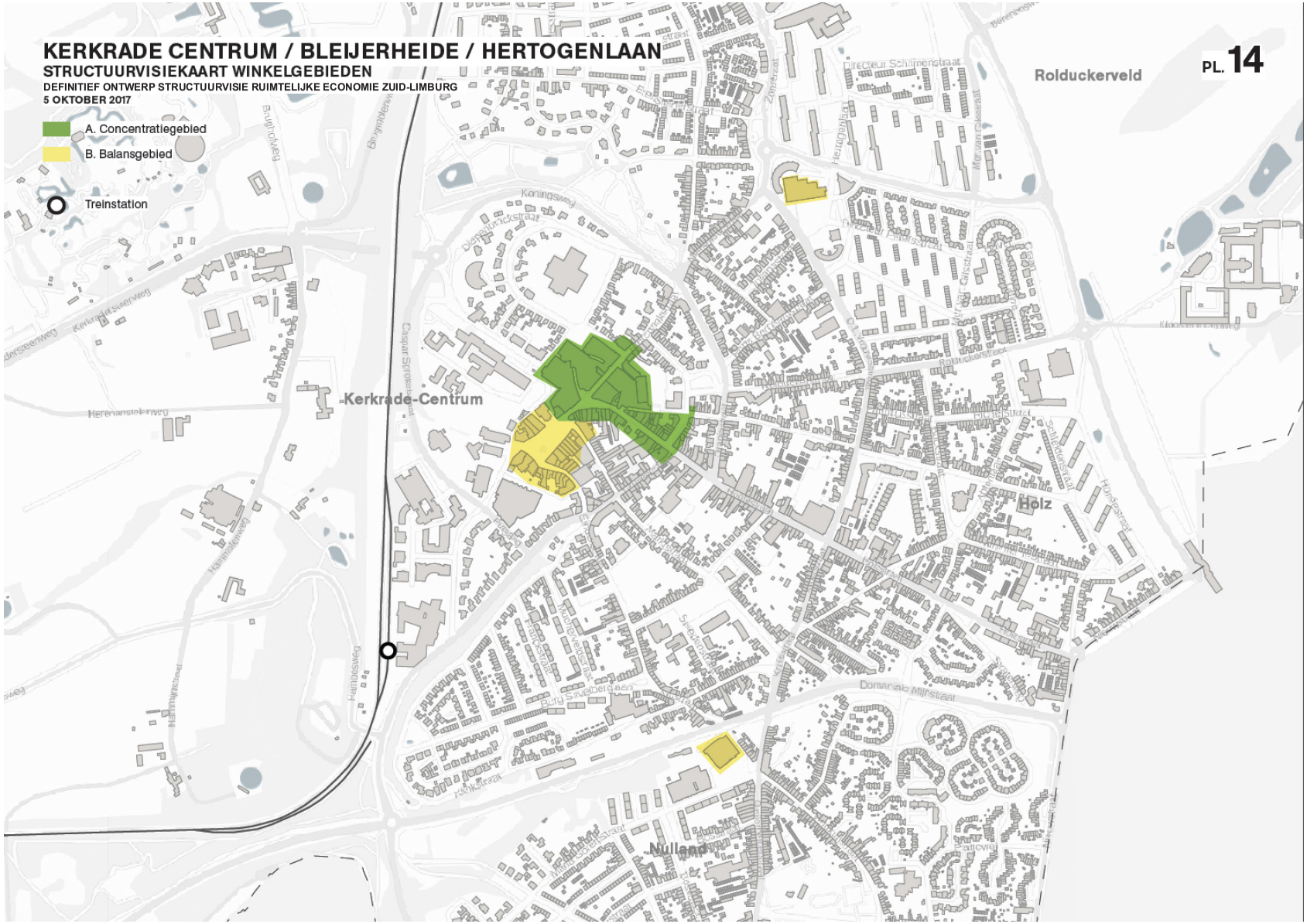

HEERLEN WOONBOULEVARD
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
potentiële uitbreidingslocatie voor winkels met thema wonen
Treinstation
PL.9
Beersdal
Husken
Ten Esschen
Zaswegen
In de Cramer
Beersdalweg
Antwerpseweg - N281
Ten Esschen
Tuddelaan
Zaswegenlaan
Eikenderweg


HEERLEN CENTRUM / 'T LOON
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 10
Hoppersgraaf
Schandelen
Schaesbergerveld
Eikenderveld
Heerlen-Centrum
't Loon
Op de Nobel
Molenbergpark
Lindeveld
Bekkerveld
N281


DOUVE-WEIEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 11
Lindeveld
Bekkerveld
Aarveld
Welten-Dorp
Douve Weien
Ziekenhuis
Weterlaan
Valkenburgerweg
Tichelbeckstraat
Henri Dunantstraat
Kruisstraat
Keulseweg
Burg. Wesselingstraat
Stadsgravenweg
Marcelisweg

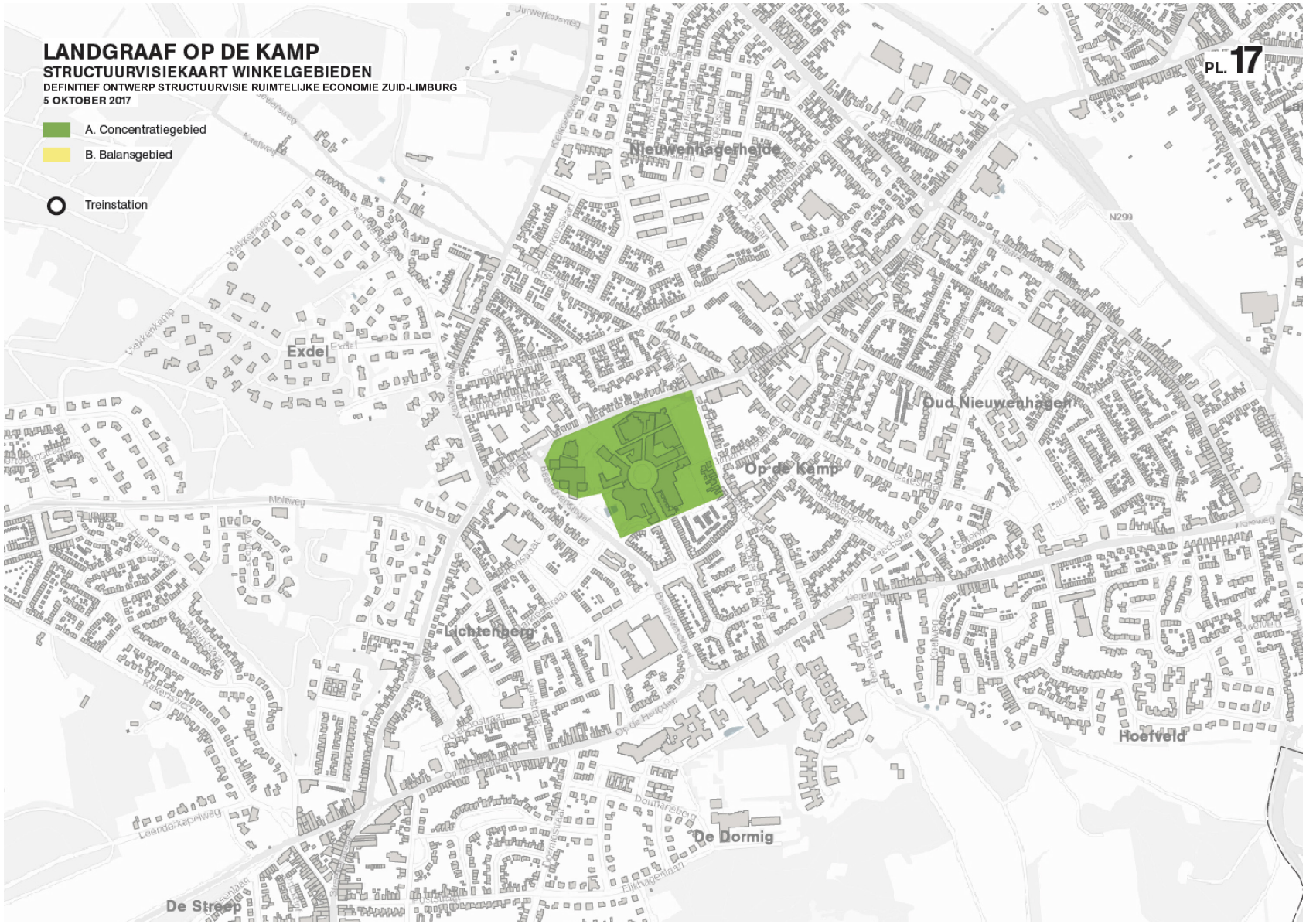

DE BAUTSCH
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 12
Heistraat
Glazenveld
Egstraat en omgeving
Heerlerbaan-Oost
Heerlerbaan-West
Terwinselen

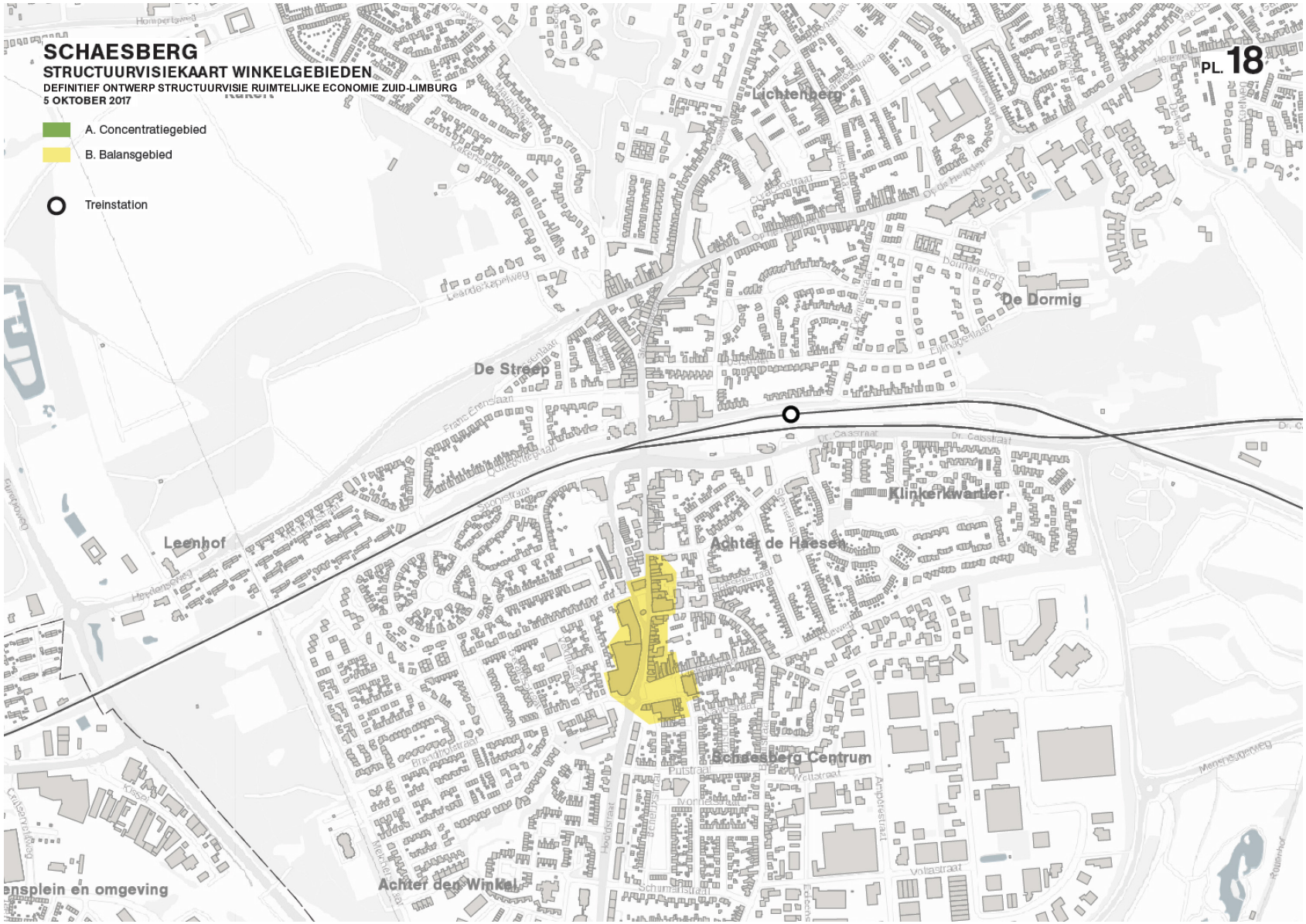

RODA BOULEVARD / CARBOONPLEIN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
PL. 13
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
potentiële uitbreidingslocatie voor winkels met thema sport en vrije tijd
Treinstation
Heerlerbaan-West
Heerlerbaan-Oost
Terwinselen
Spekholzerheide
Eurepoweg
Keulseweg
N281


KERKRADE CENTRUM / BLEIJERHEIDE / HERTOGENLAAN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 14
Rolduckerveld
Kerkrade-Centrum
Holz
Nulland


EYGELSHOVEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 15
Waubacherveld
Eygelshoven-Kom
Hoofdstraat
Hermanstraat
Toren straat
Wolfsweg
N299


WAUBACH
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 16
Namiddagsche Driessen
Waubach
Parkheide
Lauradorp
Kloosterstraat
Zilverschoon
Maastrichterweg
N299


LANDGRAAF OP DE KAMP
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 17
Nieuwenhagerheide
Exdel
Oud Nieuwenhagen
Op de Kamp
Lichtenberg
Hoefveld
De Dormig
De Streep
N299


SCHAESBERG
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 18
Lichtenberg
De Dormig
De Streep
Klinkerkwartier
Achter de Haesen
Leenhof
Schaesberg Centrum
Achter den Winkel
ensplein en omgeving


KLIMMEN
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 19
Hellebeuk
Klimmen
Craubeek
Provence
Heek
Barrier
Kerkveldweg


VOERENDAAL
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
PL. 20
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
Voerendaal
Kunrade
Valkenburgerweg
Haeren
Stenweg
Hogeweg


SIMPELVELD
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 21
Hulsveld
Molsberg-Rodeput
Simpelveld
N281


BOCHOLTZ
STRUCTUURVISIEKAART WINKELGEBIEDEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
5 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
PL. 22
Bocholtz

Verbeelding kantorengebieden

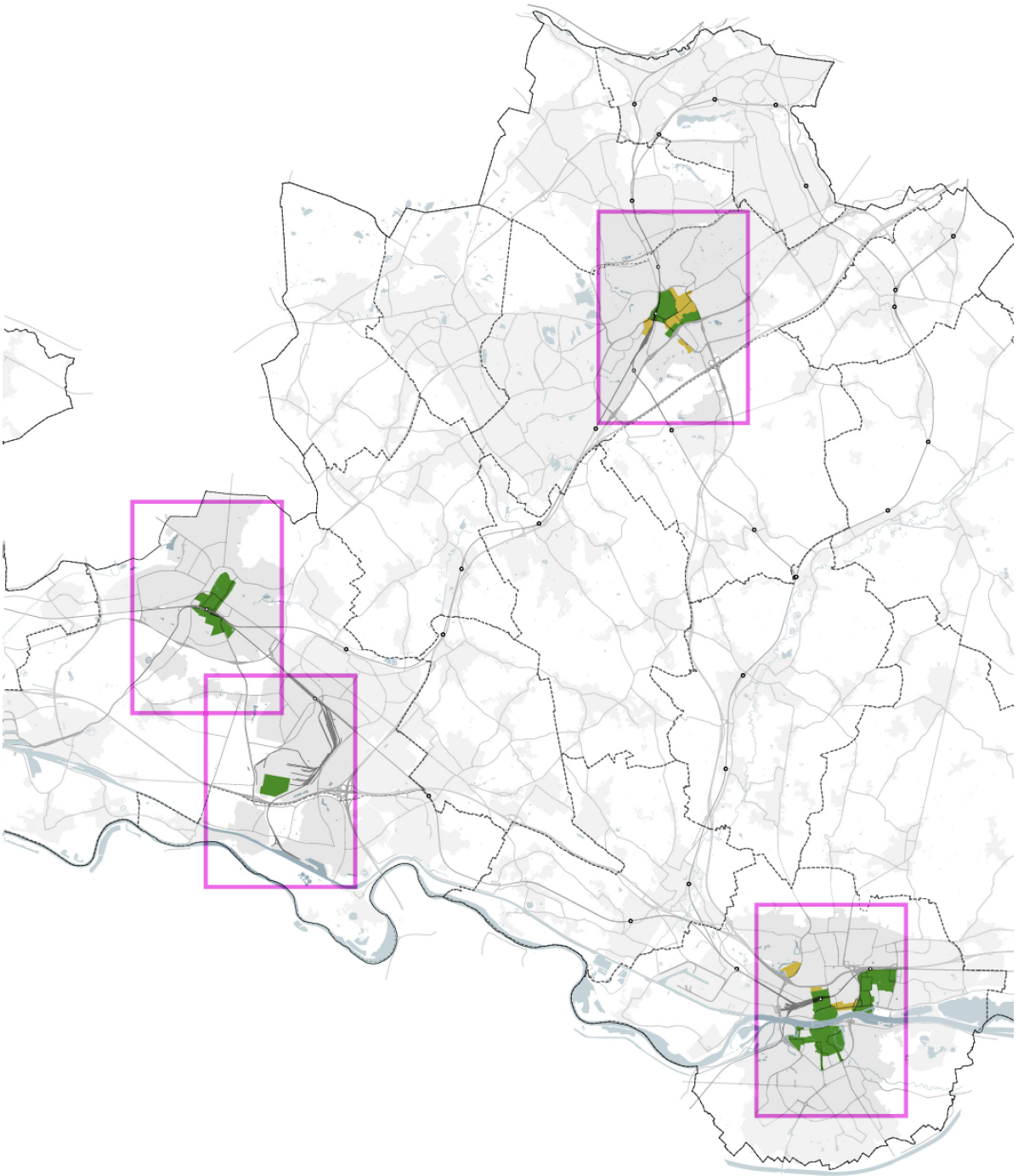
Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Kantoorgebieden

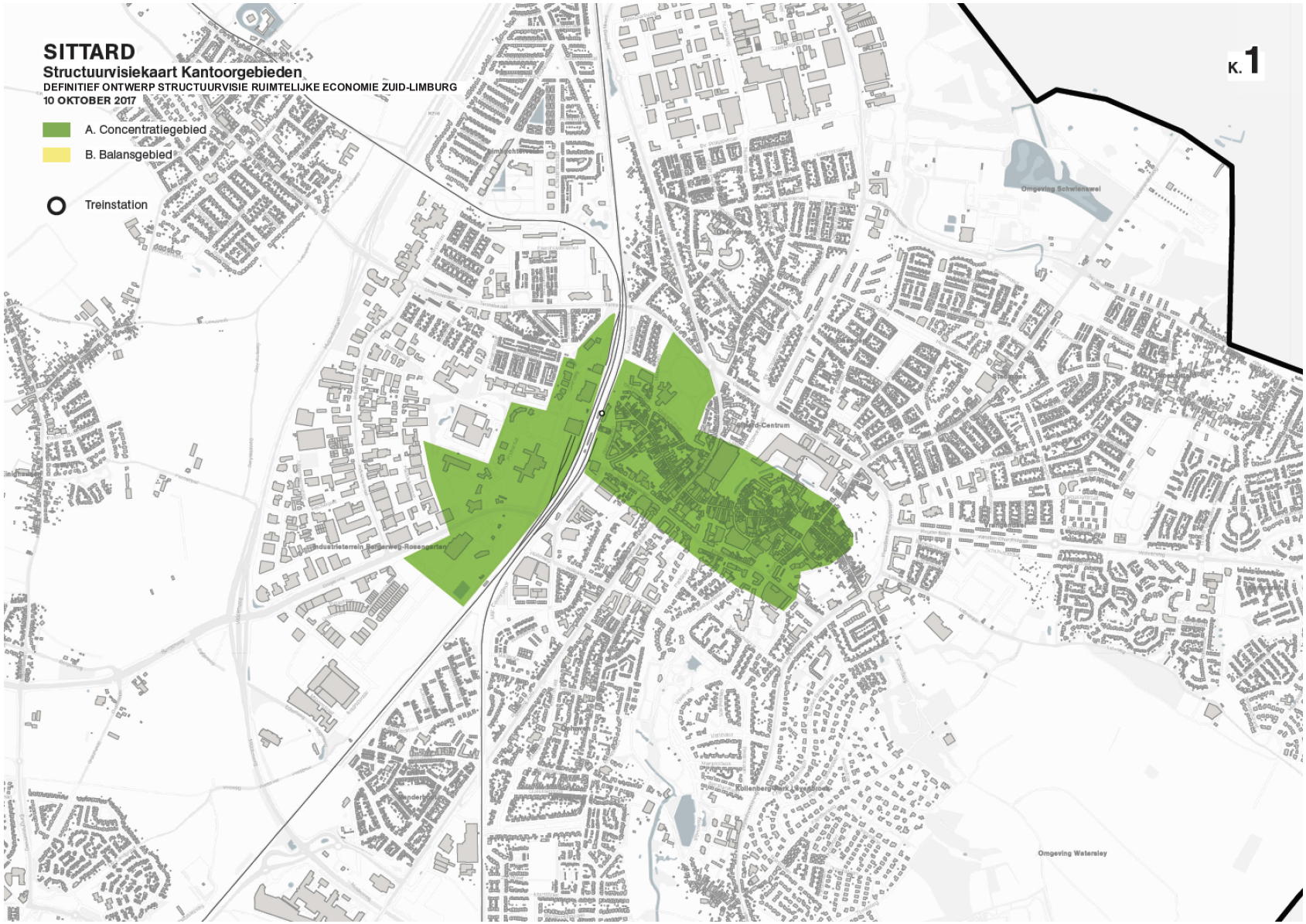
9 oktober 2017

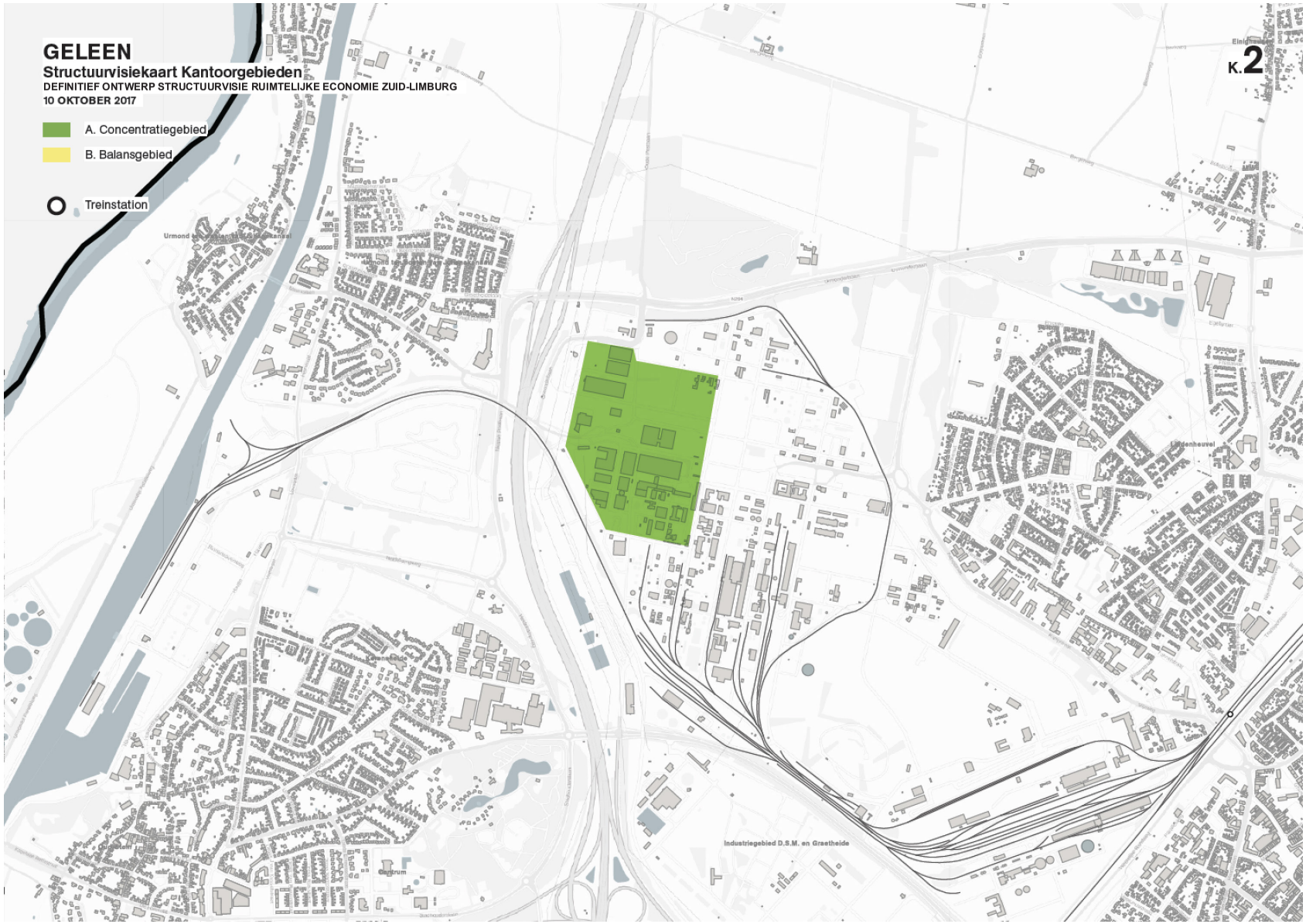


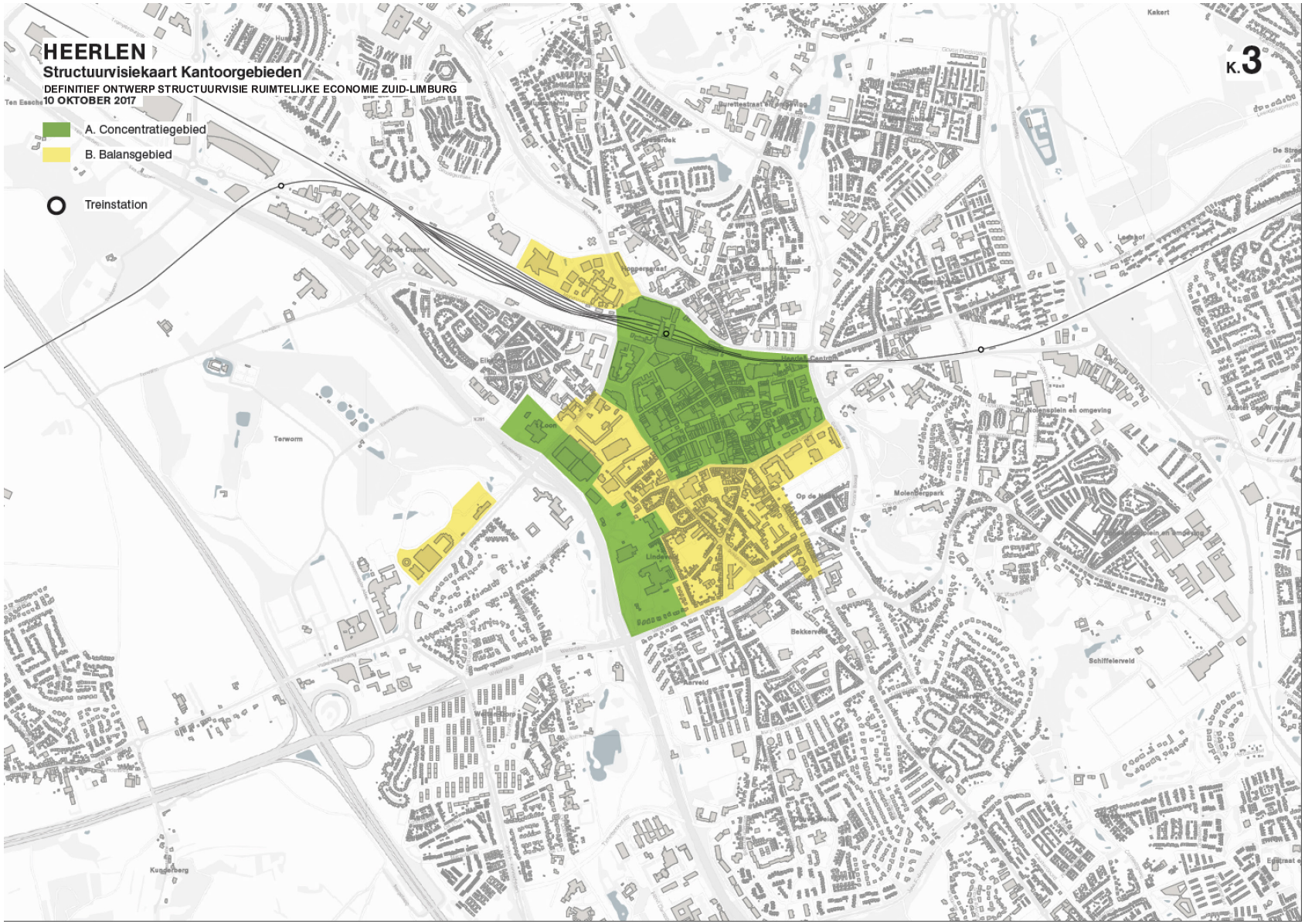
stec groep DeZwarteHond.

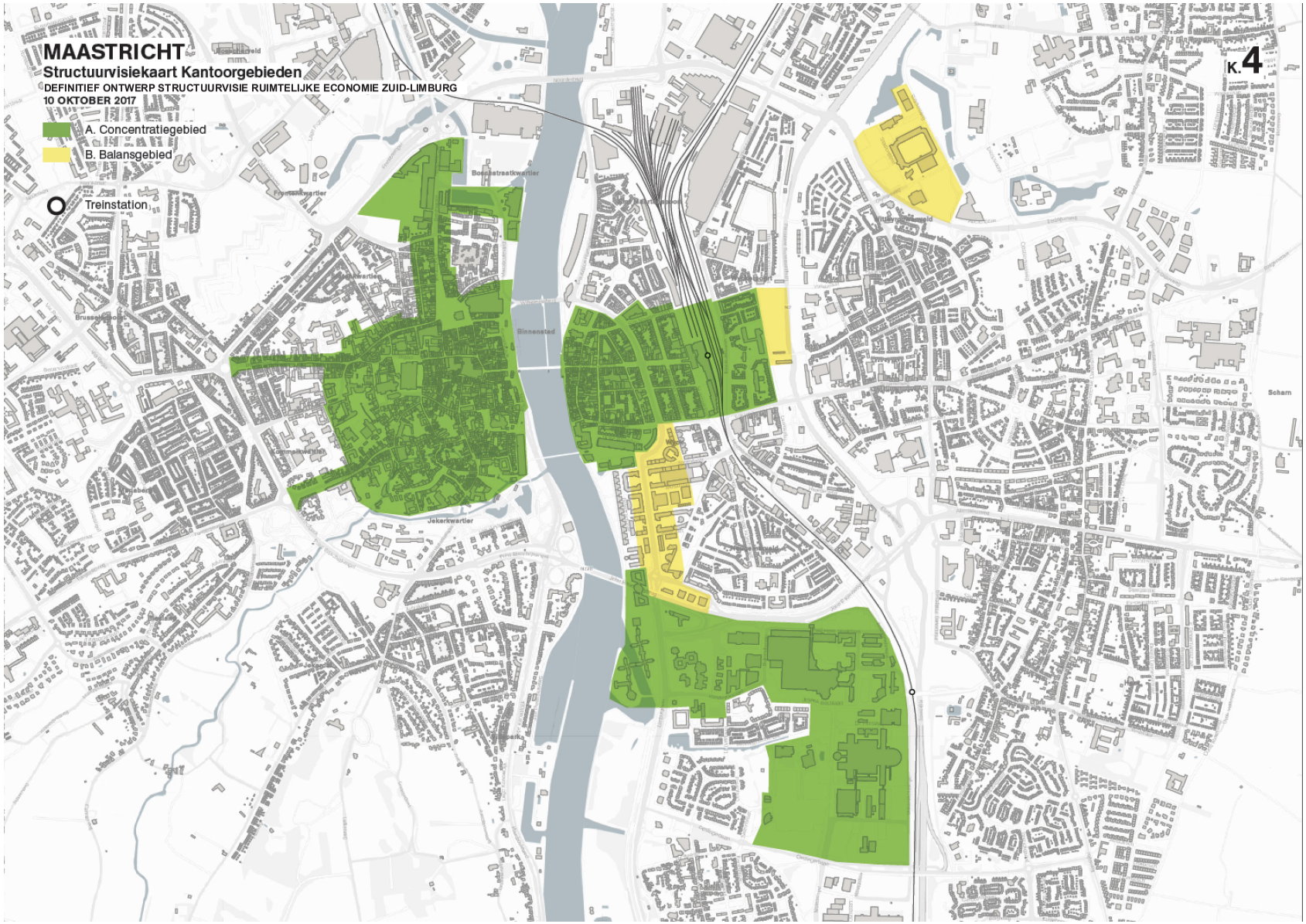


1. **Sittard**
2. **Geleen**
3. **Heerlen**
4. **Maastricht**


SITTARD
Structuurvisiekaart Kantoorgebieden
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
K. 1
Omgeving Schrienswel
Omgeving Watersley


GELEEN
Structuurvisiekaart Kantoorgebieden
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
K.2
Industriegebied D.S.M. en Graetheide


HEERLEN
Structuurvisiekaart Kantoorgebieden
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
K.3
Terworm
Molenbergpark
Bekkerveld
Schiffelerveld
Kunderberg

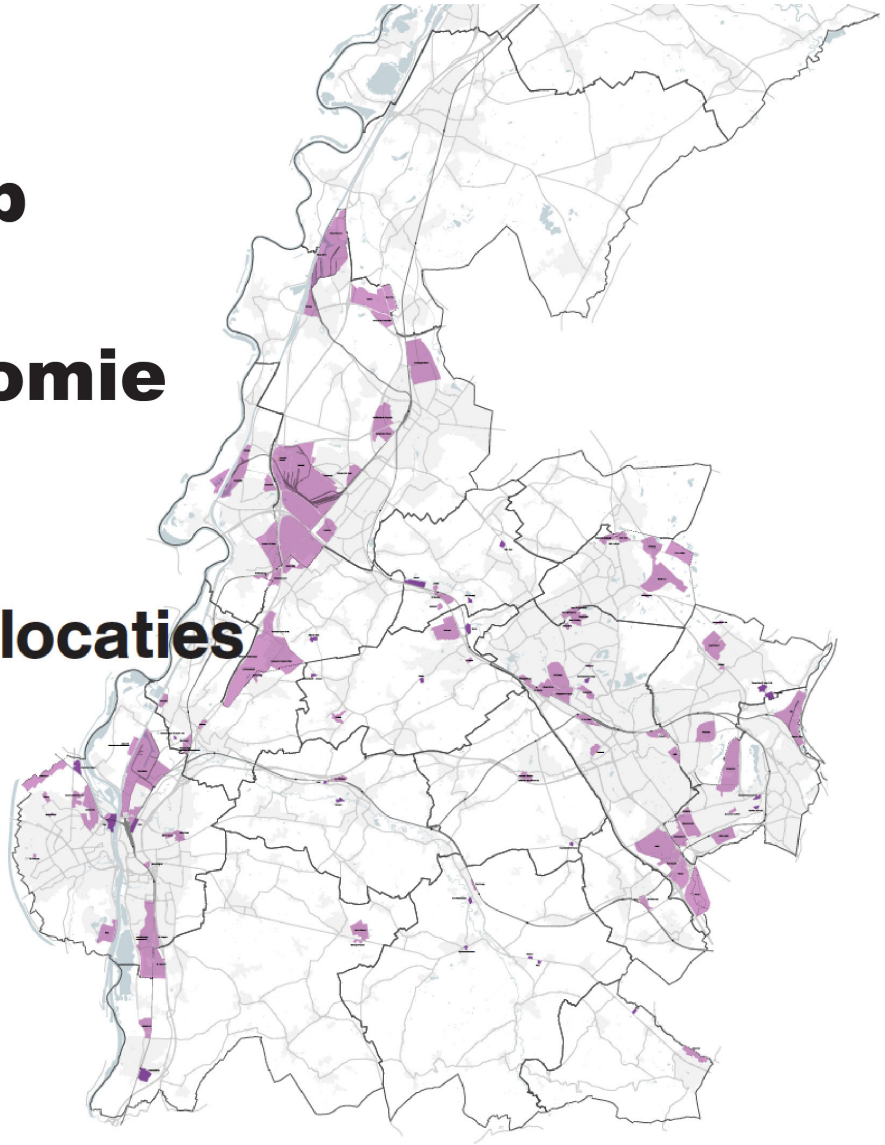

MAASTRICHT
Structuurvisiekaart Kantoorgebieden
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
A. Concentratiegebied
B. Balansgebied
Treinstation
K.4
Binnenstad
Jekerkwartier
Scharn

Verbeelding bedrijventerreinen

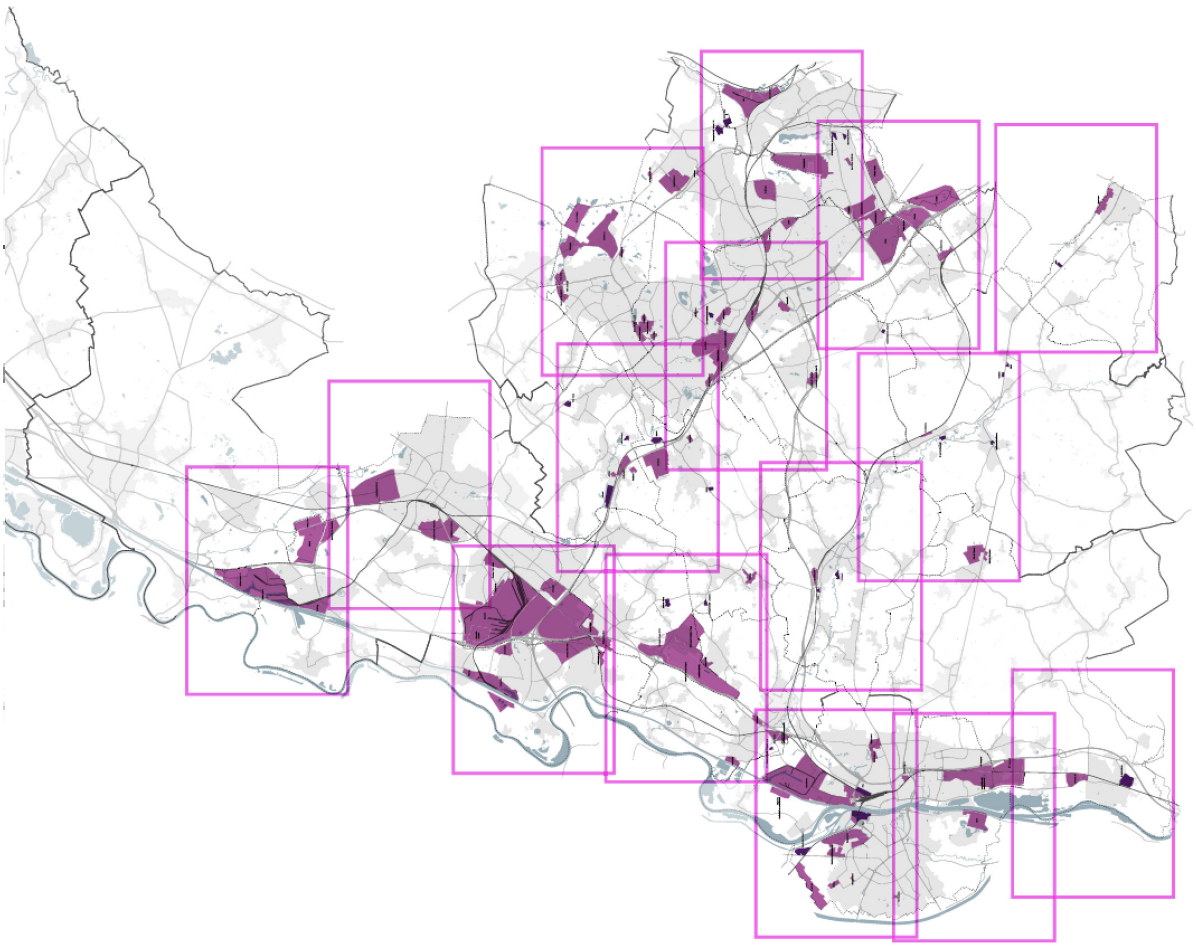
Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Bedrijventerreinen en locaties

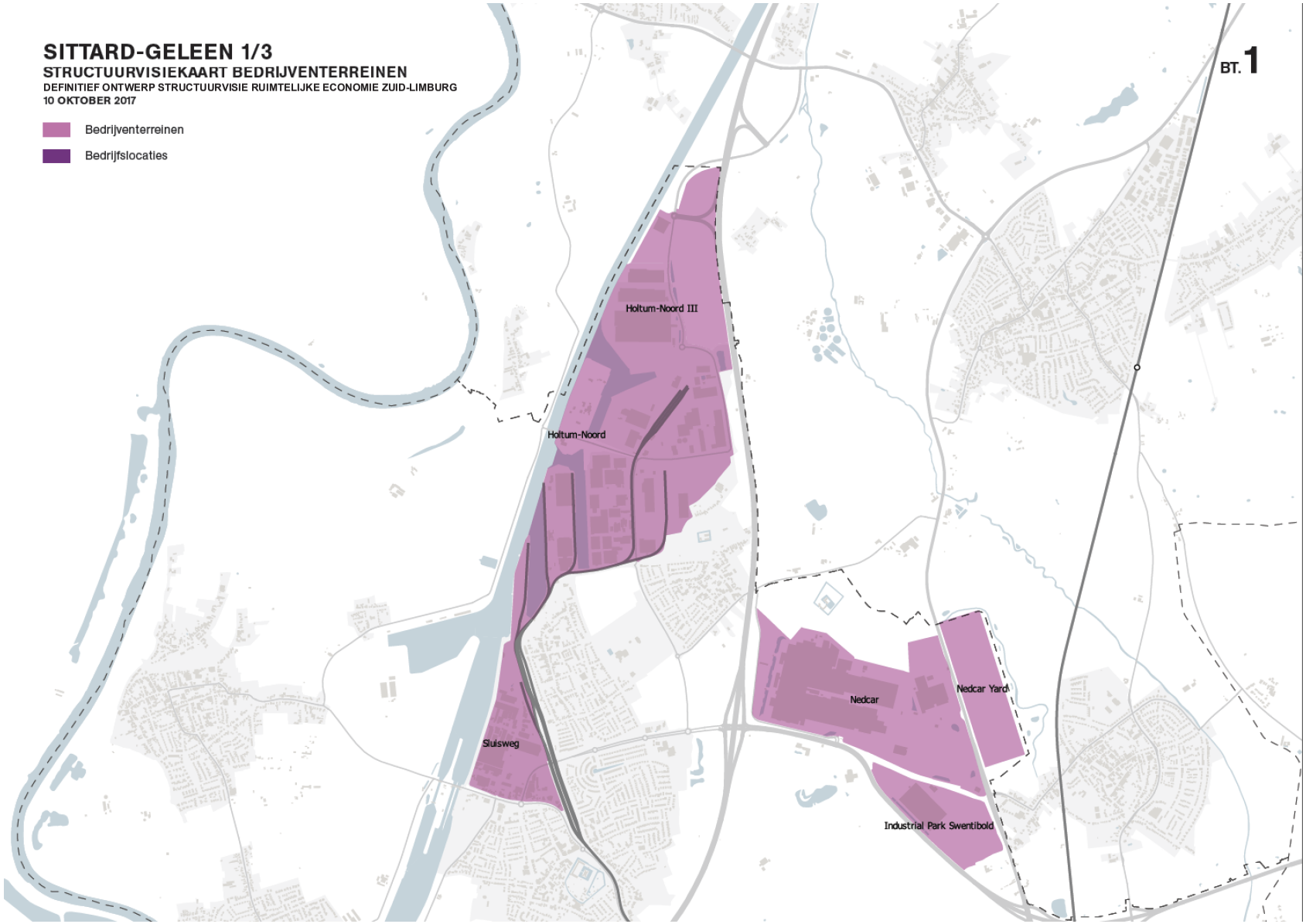
9 oktober 2017

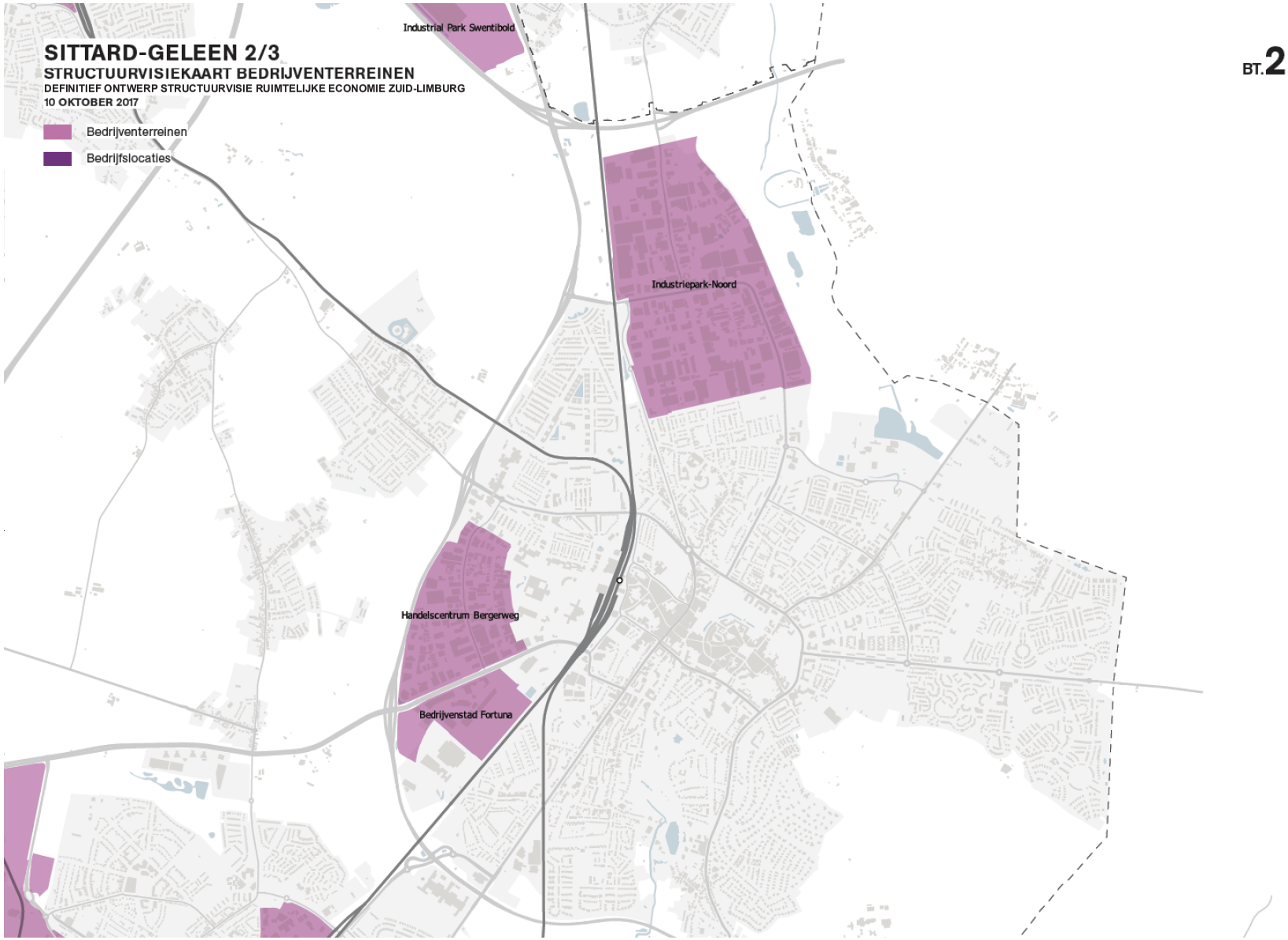


stec groep DeZwarteHond.

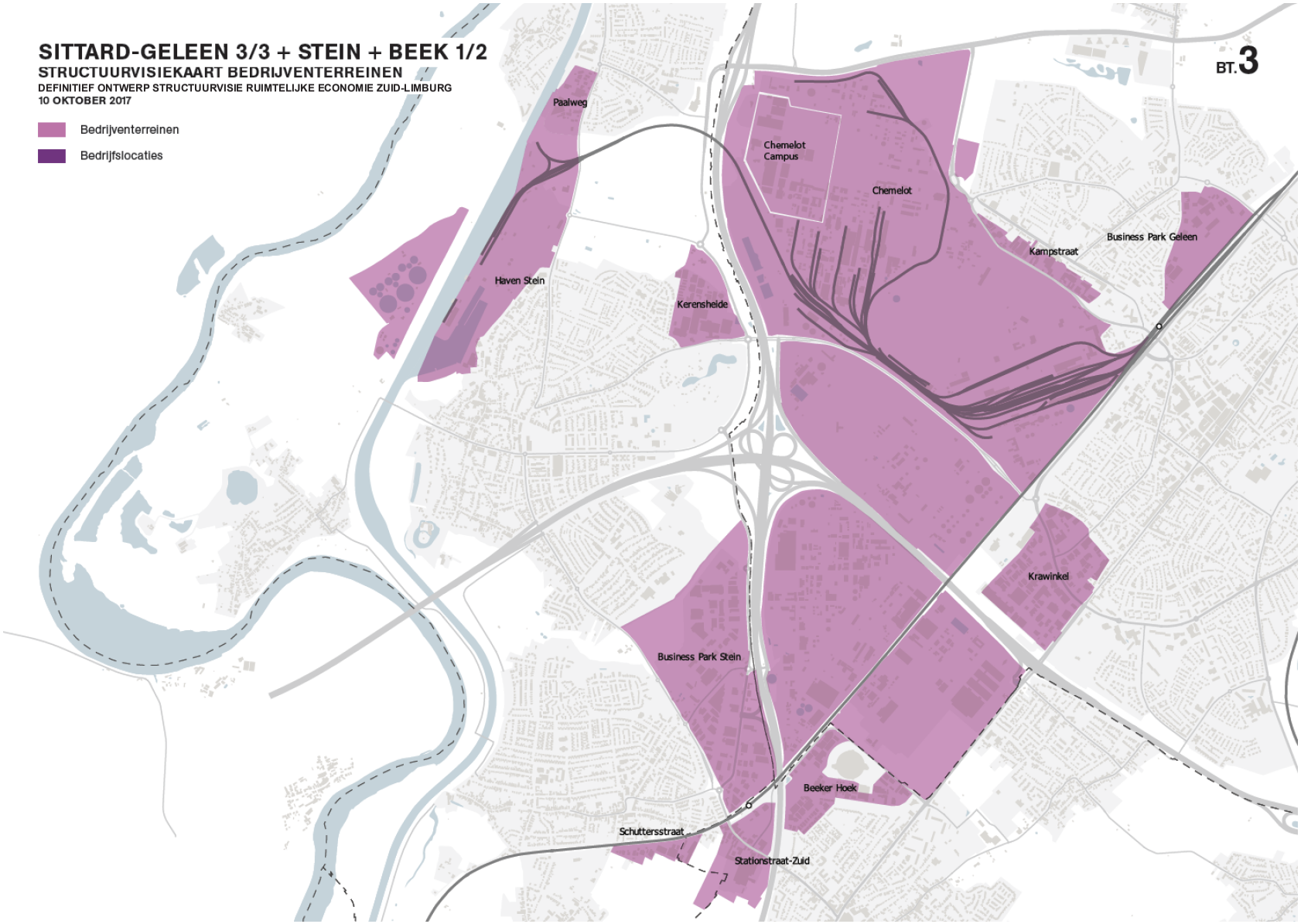


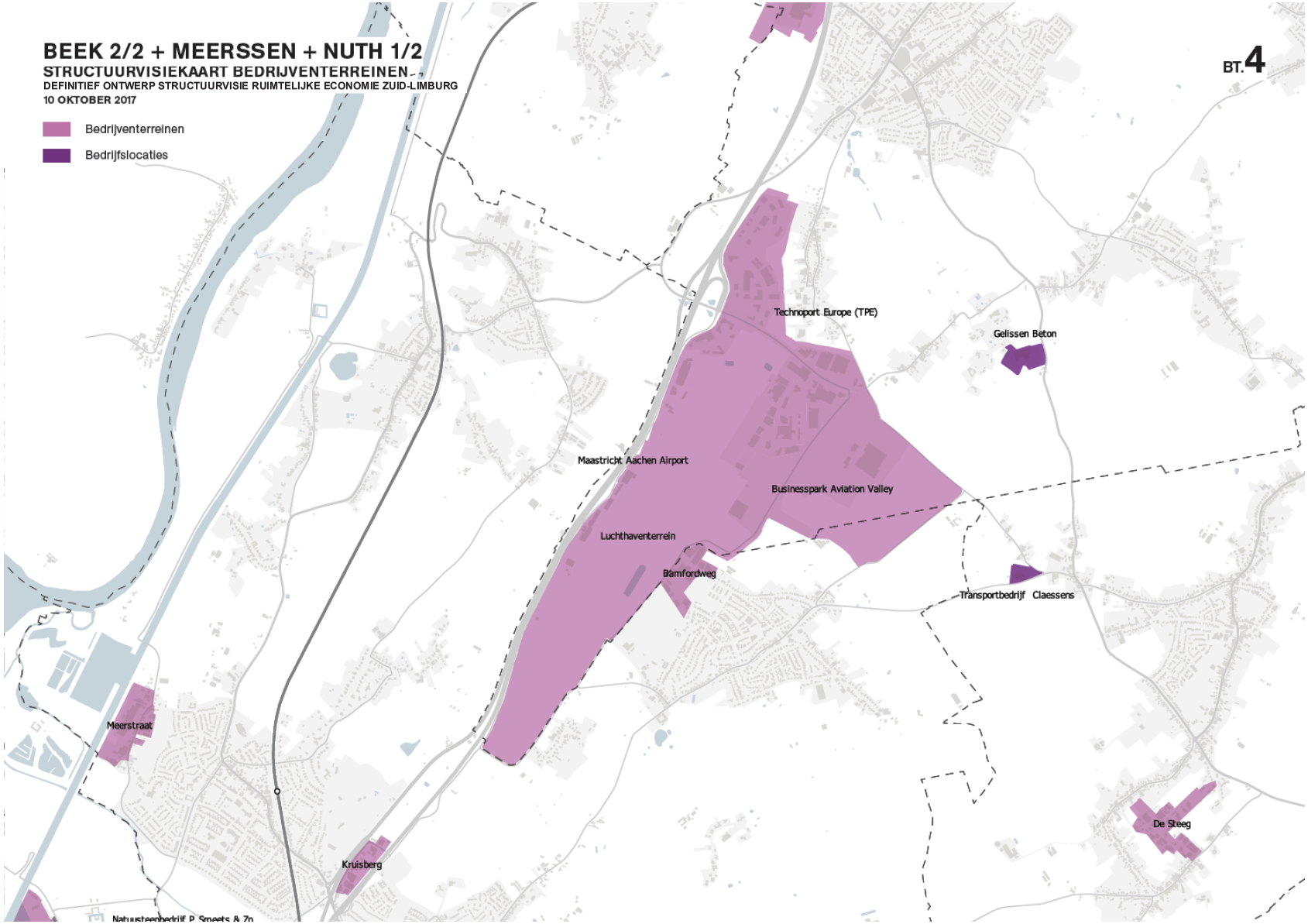
Sittard-Geleen	1+2+3
Stein	3
Beek	3+4
Meerssen	5
Nuth	5+6
Schinnen	5
Brunssum	6
Heerlen	6+7+8+9
Landgraaf	6+8
Voerendaal	7+9
Kerkrade	8+9
Simpelveld	9
Vaals	10
Gulpen-Wittem	11
Eijsden-Margraten	11+12+13
Maastricht	13+14
Valkenburg aan de Geul	15

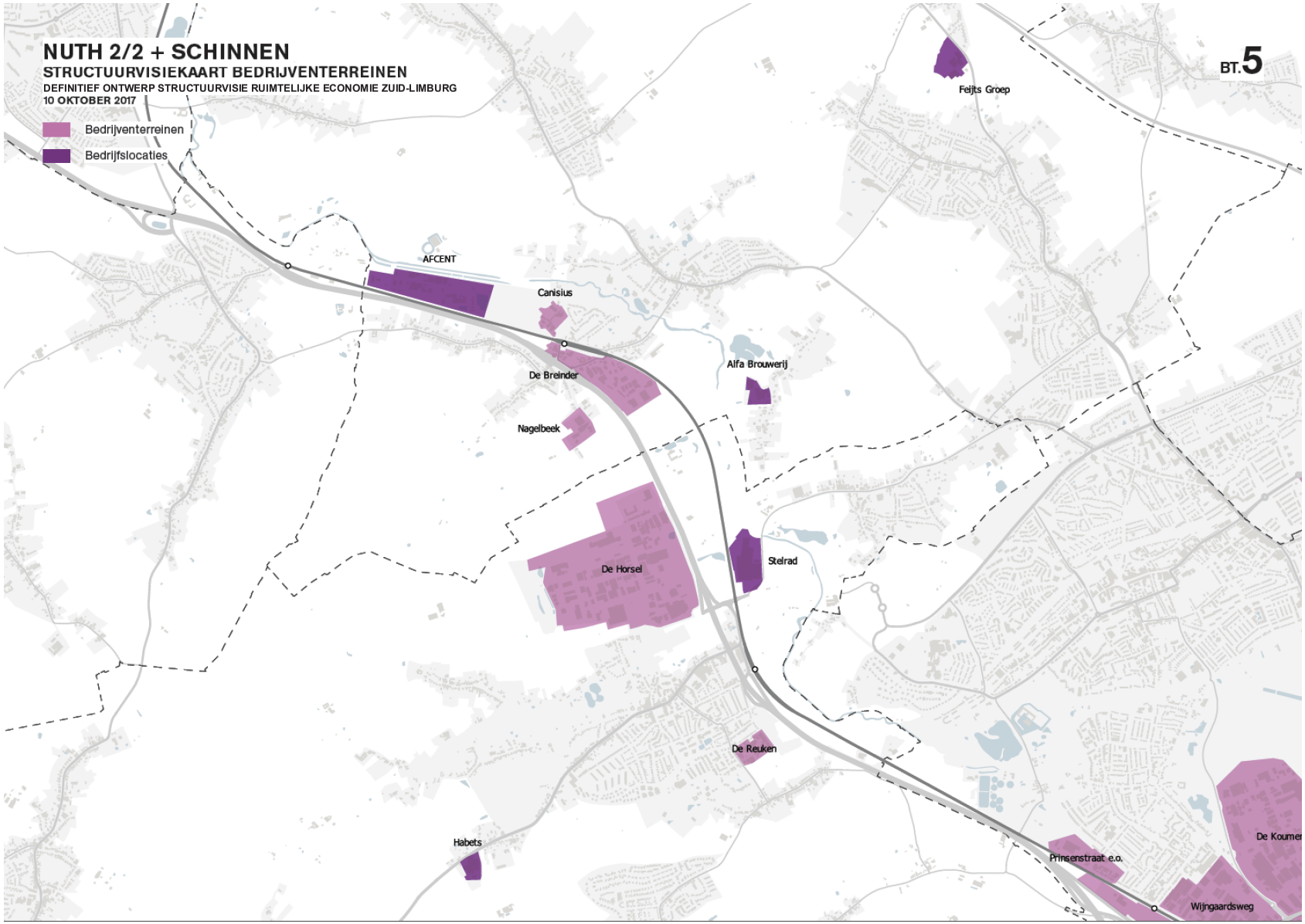

SITTARD-GELEEN 1/3
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT. 1
Holtum-Noord III
Holtum-Noord
Nedcar
Nedcar Yard
Sluisweg
Industrial Park Swentibold


SITTARD-GELEEN 2/3
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
Industrial Park Swentibold
Industriepark-Noord
Handelscentrum Bergerweg
Bedrijvenstad Fortuna

BT.2


SITTARD-GELEEN 3/3 + STEIN + BEEK 1/2
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT.3
Paalweg
Chemelot Campus
Chemelot
Kampstraat
Business Park Geleen
Haven Stein
Kerensheide
Krawinkel
Business Park Stein
Beeker Hoek
Schuttersstraat
Stationstraat-Zuid

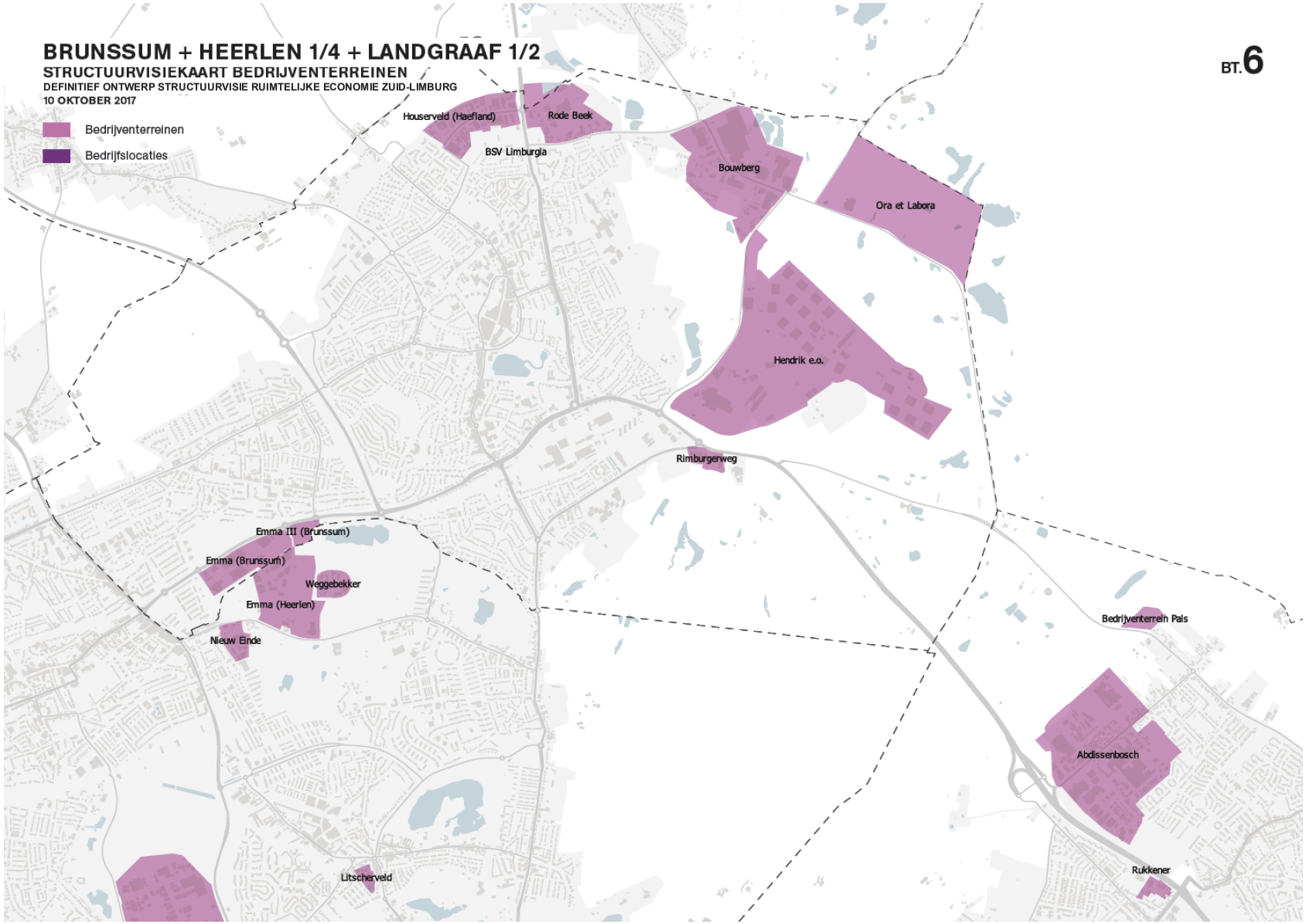

BEEK 2/2 + MEERSSEN + NUTH 1/2
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT.4
Technoport Europe (TPE)
Gelissen Beton
Maastricht Aachen Airport
Businesspark Aviation Valley
Luchthaventerrein
Bâmfordweg
Transportbedrijf Claessens
Meerstraat
Kruisberg
De Steeg

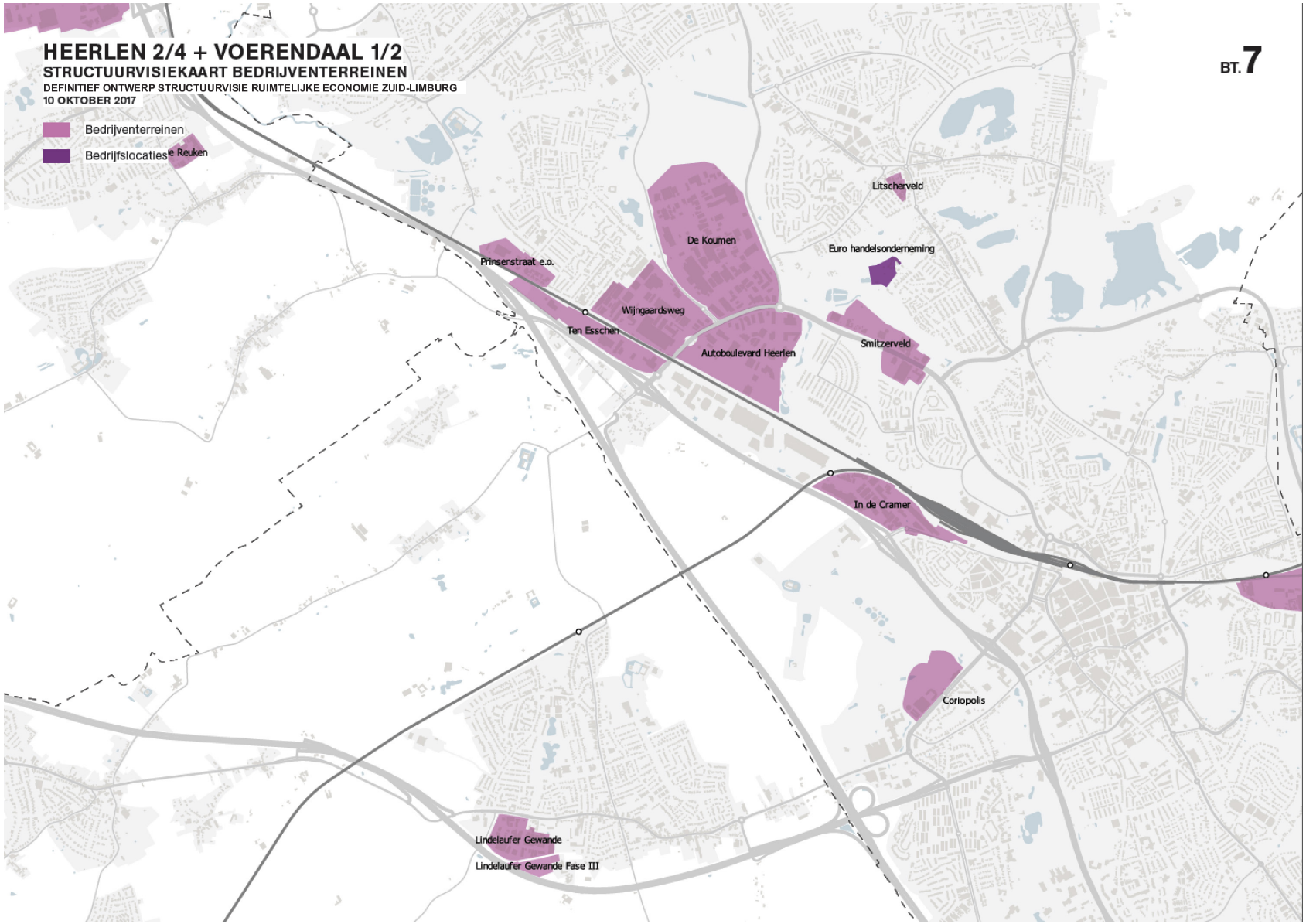

NUTH 2/2 + SCHINNEN
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT.5
Feijts Groep
AFCENT
Canisius
De Breinder
Alfa Brouwerij
Nagelbeek
De Horsel
Stelrad
De Reuken
Habets
Prinsenstraat e.o.
Wijngaardsweg

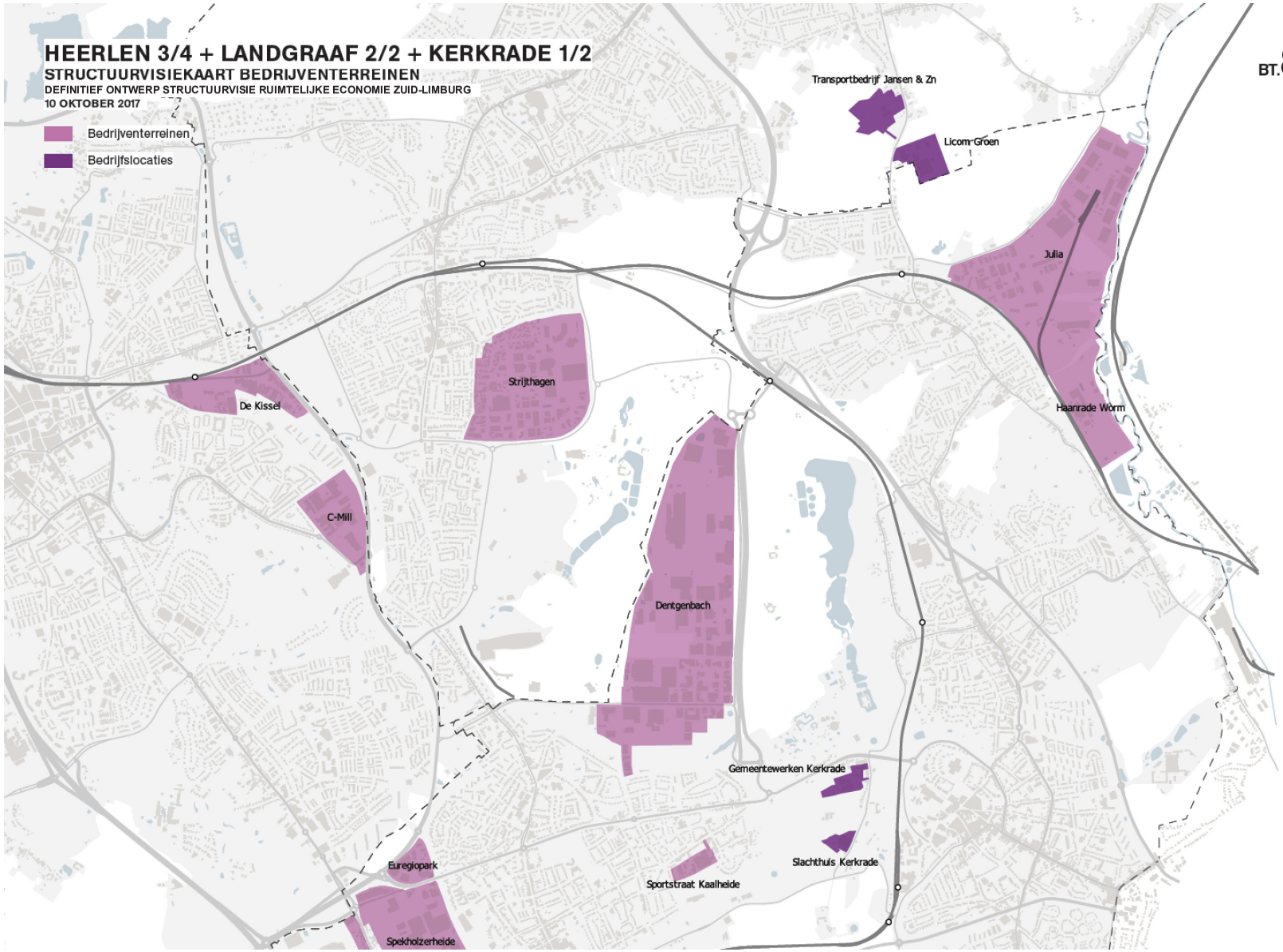
BRUNSSUM + HEERLEN 1/4 + LANDGRAAF 1/2

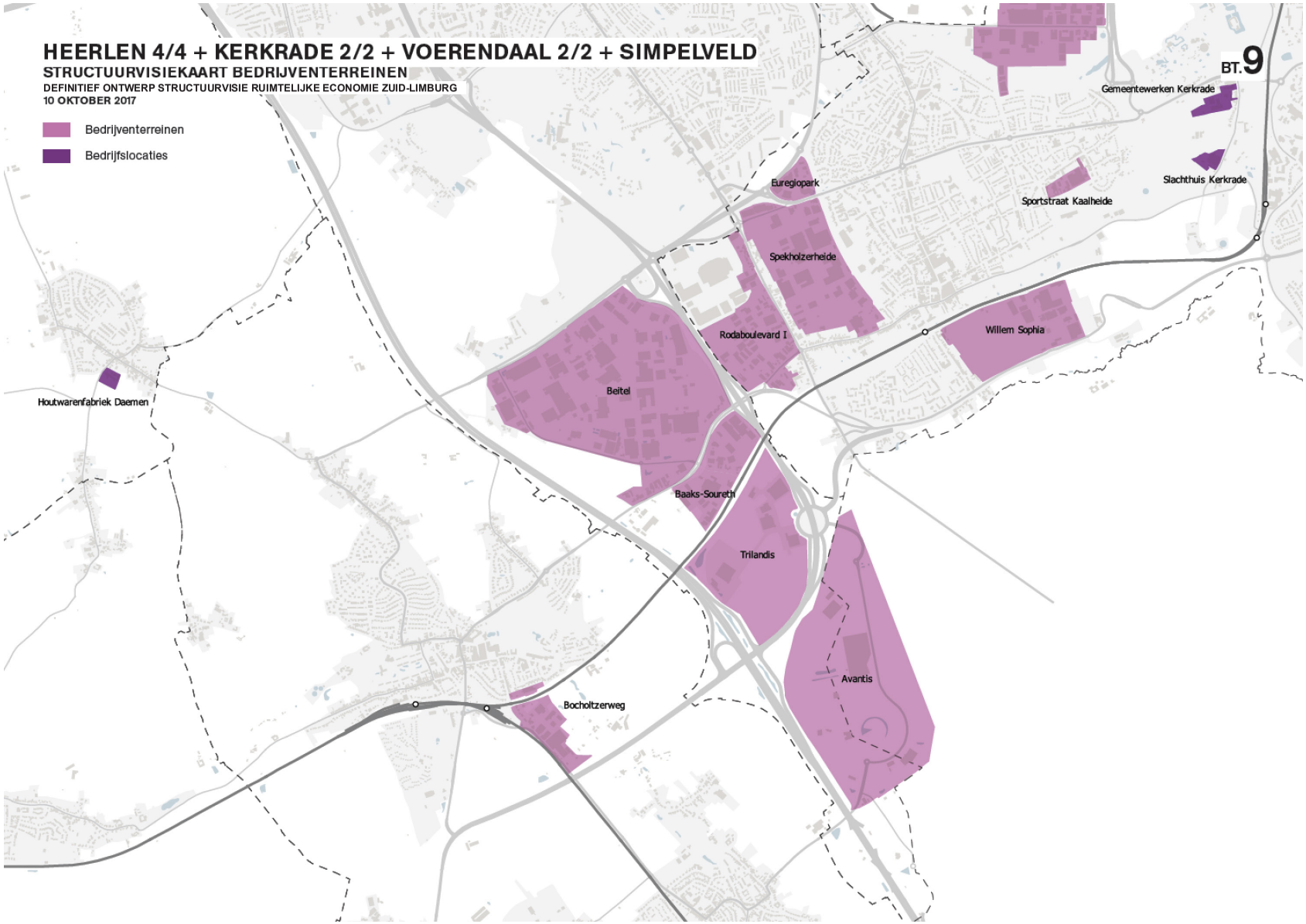
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN

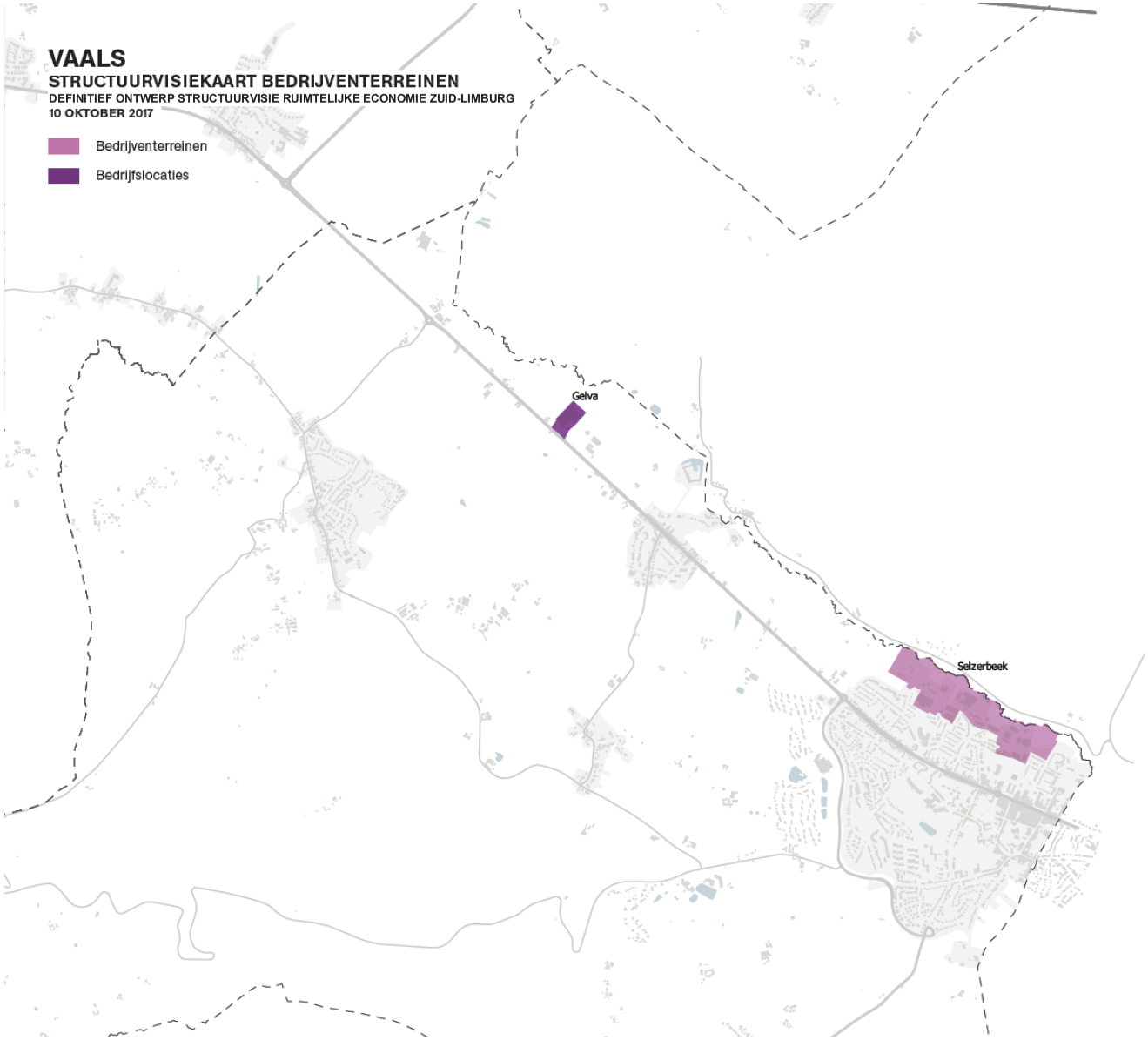
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017

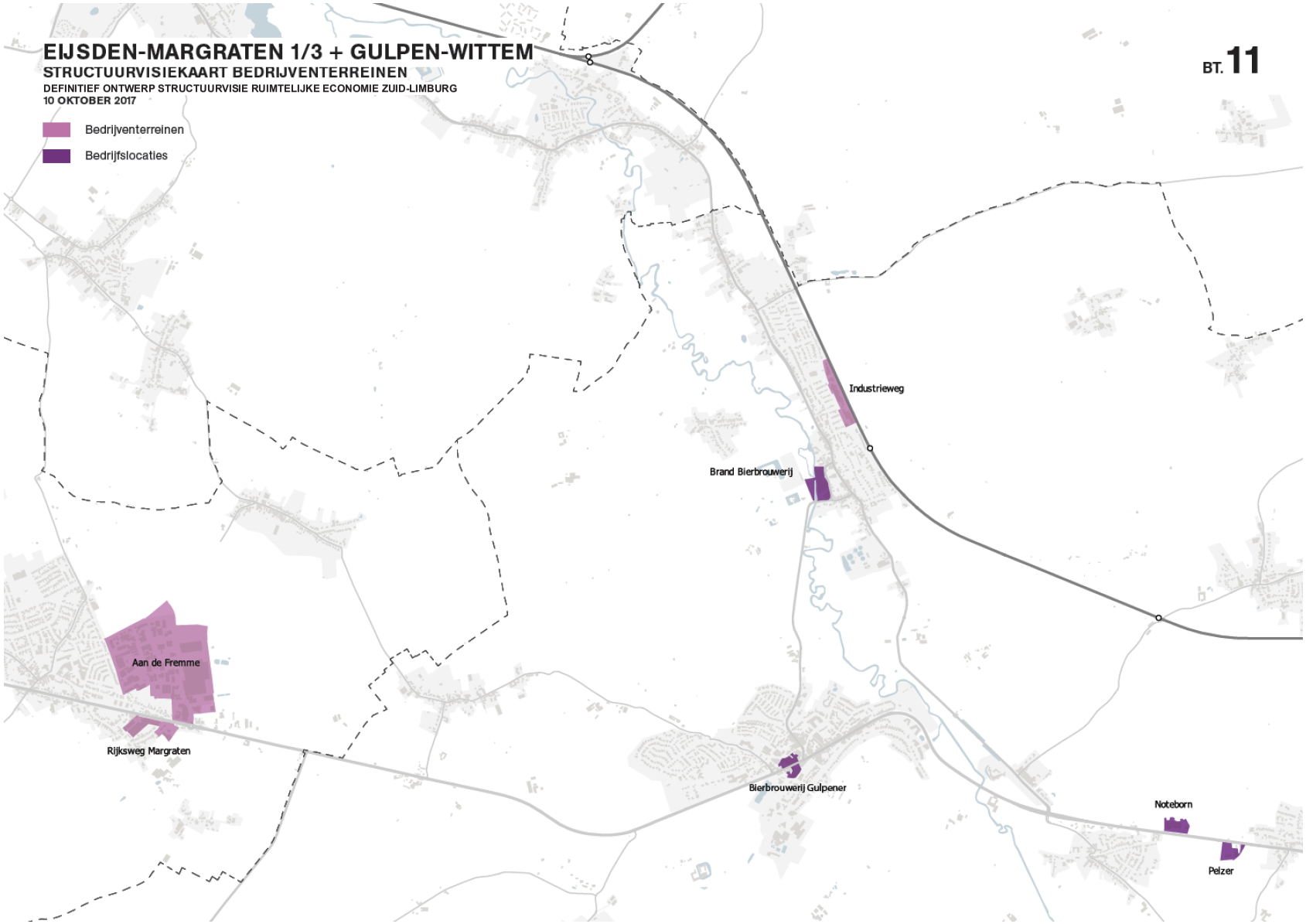



HEERLEN 2/4 + VOERENDAAL 1/2
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
BT. 7
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
e Reuken
Litscherveld
De Koumen
Euro handelsonderneming
Prinsenstraat e.o.
Wijngaardsweg
Ten Esschen
Autoboulevard Heerlen
Smitzerveld
In de Cramer
Coriopolis
Lindelaufer Gewande
Lindelaufer Gewande Fase III


HEERLEN 3/4 + LANDGRAAF 2/2 + KERKRADE 1/2
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
Transportbedrijf Jansen & Zn
Licom Groen
Julia
Haanrade Wörm
Strijthagen
De Kissel
C-Mill
Dentgenbach
Gemeentewerken Kerkrade
Slachthuis Kerkrade
Sportstraat Kaalheide
Euregiopark
Spekholzerheide


HEERLEN 4/4 + KERKRADE 2/2 + VOERENDAAL 2/2 + SIMPELVELD
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT.9
Gemeentewerken Kerkrade
Slachthuis Kerkrade
Sportstraat Kaalheide
Euregiopark
Spekholzerheide
Rodaboulevard I
Willem Sophia
Beitel
Houtwarenfabriek Daemen
Baaks-Soureth
Trilandis
Avantis
Bocholtzerweg


VAALS
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
Gelva
Selzerbeek


EIJSDEN-MARGRATEN 1/3 + GULPEN-WITTEM
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
BT. 11
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
Industrieweg
Brand Bierbrouwerij
Aan de Fremme
Rijksweg Margraten
Bierbrouwerij Gulpener
Noteborn
Pelzer

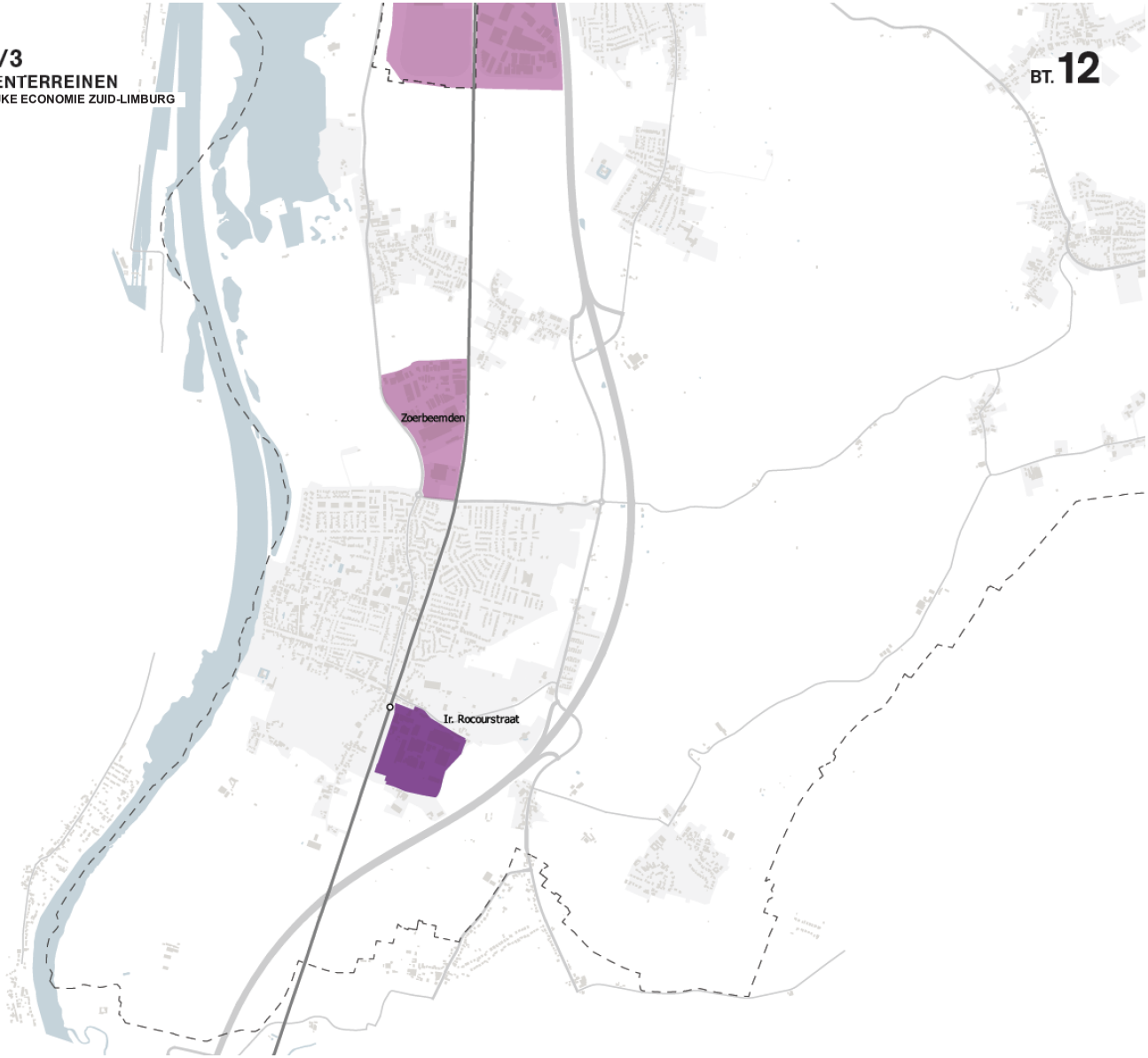
EIJSDEN-MARGRATEN 2/3

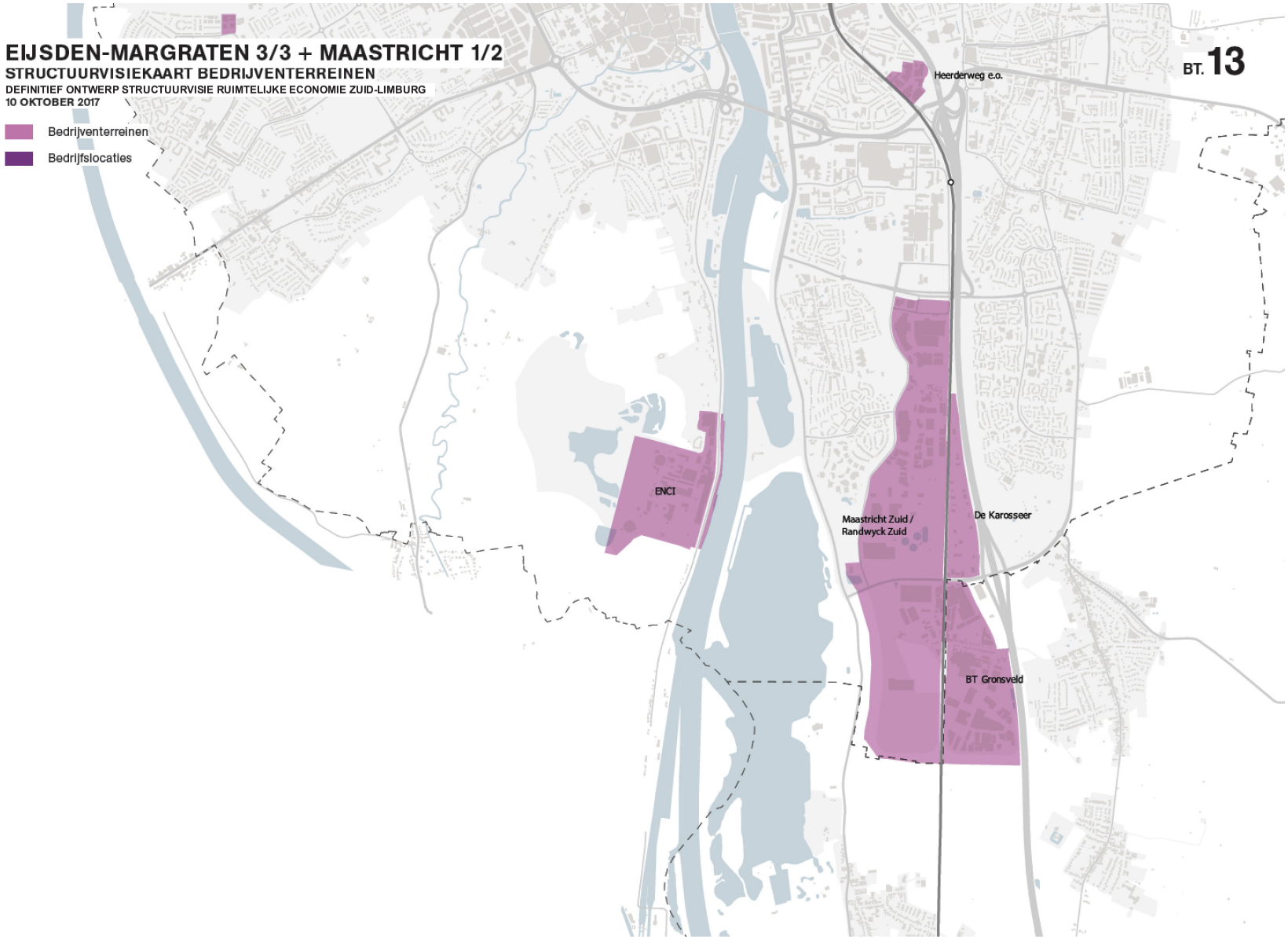
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN

DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017

BT. 12

- Bedrijventerreinen
- Bedrijfslocaties



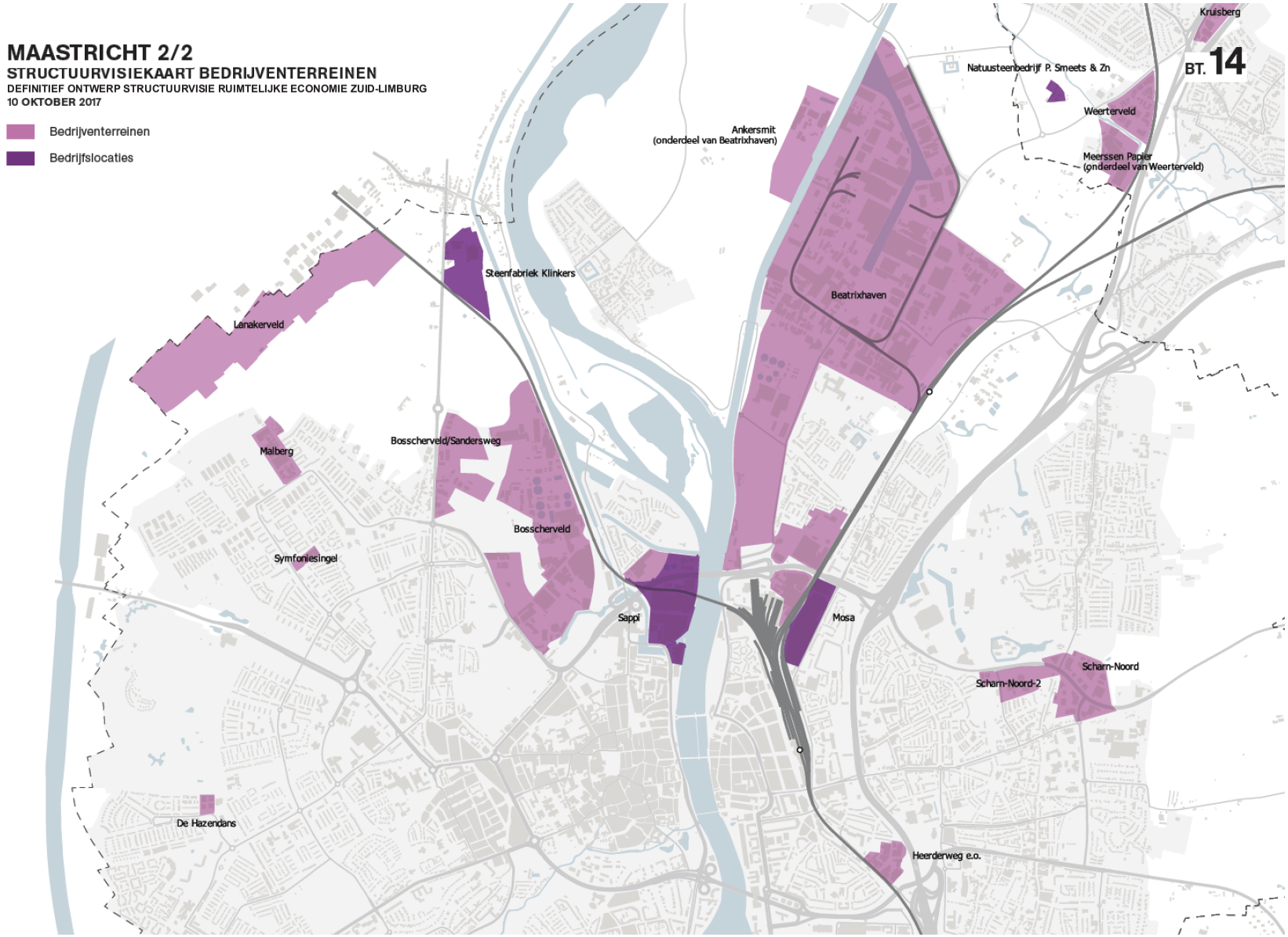

EIJSDEN-MARGRATEN 3/3 + MAASTRICHT 1/2
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
BT. 13
Heerderweg e.o.
ENCI
Maastricht Zuid /
Randwyck Zuid
De Karosseer
BT Gronsveld

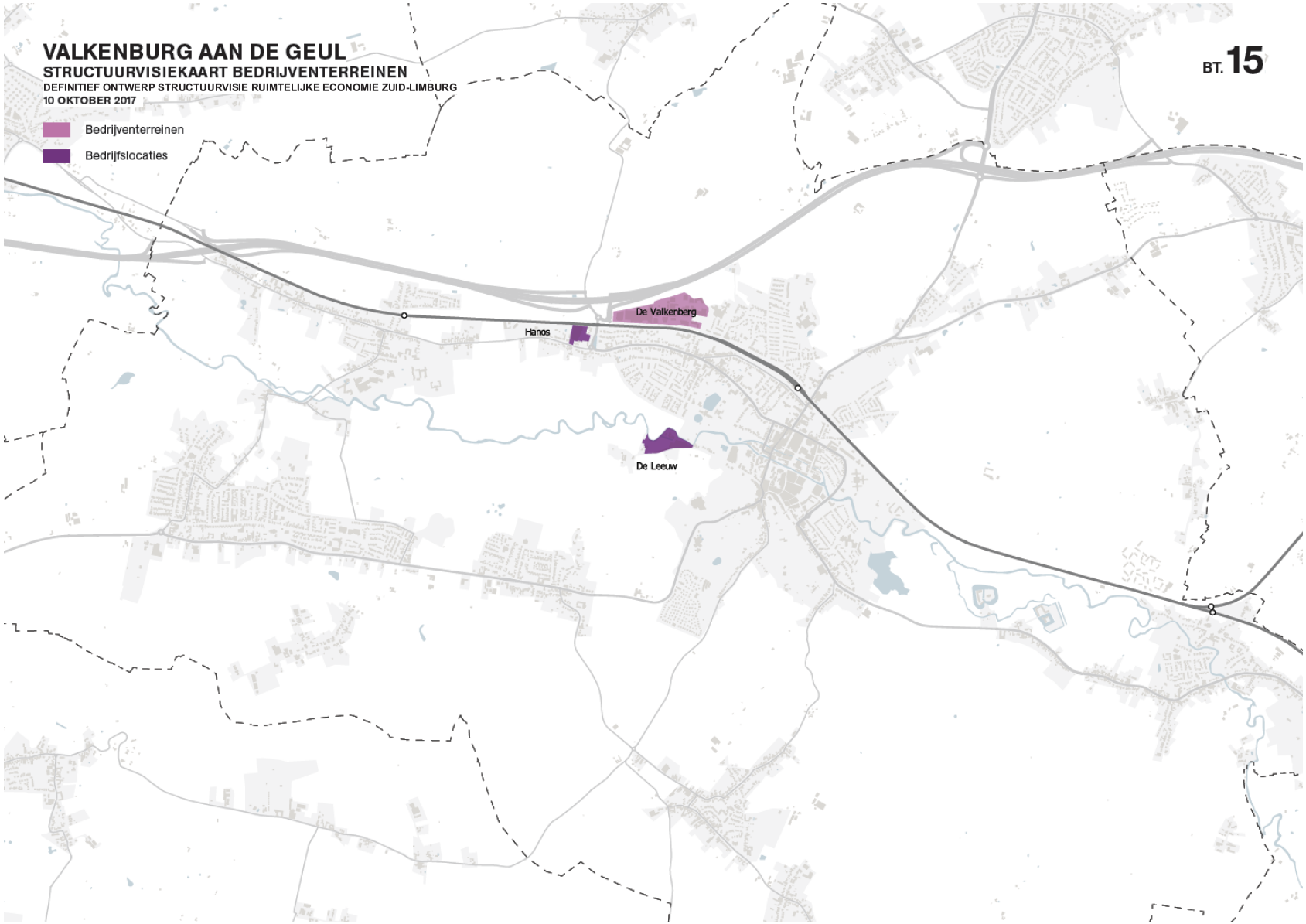
MAASTRICHT 2/2

STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN

DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017

BT. 14




VALKENBURG AAN DE GEUL
STRUCTUURVISIEKAART BEDRIJVENTERREINEN
DEFINITIEF ONTWERP STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ECONOMIE ZUID-LIMBURG
10 OKTOBER 2017
BT. 15
Bedrijventerreinen
Bedrijfslocaties
De Valkenberg
Hanos
De Leeuw

Definitief Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Auteurs

stec groep

Esther Geuting
Hub Ploem

Contact
Esther Geuting (e.geuting@stec.nl)

Redactie kaarten

DeZwarteHond.

Kjai Tjokrokoesoemo

Opmaak

KRACHTMETING GRAFISCH ONTWERP

Sammie Arts