

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 26 juni 2017

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststellen POL-uitwerkingen Detailhandel (Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg), Werklocaties-bedrijventerreinen (Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg) en Werklocaties-kantoren (Regionale visie kantoren Noord-Limburg).

## **STATUS RAADSVORSTEL**

Besluitvorming:

- Vaststellen Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg.
- Vaststellen Regiovisie bedrijventerreinen Noord-Limburg.
- Vaststellen Regiovisie kantoren Noord-Limburg.

### **1. Aanleiding**

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) heeft de Provincie Limburg de regio's de ruimte gegeven om zelf beleid te formuleren voor enkele beleidsthema's. Regio Venlo (Noord-Limburg) heeft deze uitwerkingen in gezamenlijkheid opgepakt. De POL-uitwerkingen voor detailhandel en werklocaties (bedrijventerreinen & kantoren) liggen thans ter vaststelling voor.

### **2. Uitgangssituatie en doelstelling**

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere aanpak op het economische domein, waaronder detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt, maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid (en voorzieningen) verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande winkel-, bedrijventerreinen- en kantorenvorraad en voor de gevestigde ondernemers in de eigen gemeente. Op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen, informatie uitwisselen en de planning en programmering van (nieuwe) winkellocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties met elkaar afstemmen. Achtergrond van het POL is immers dat de kwaliteit dient te verbeteren en de leegstand niet mag toenemen, zelfs op sommige thema's in sommige regio's moet verminderen. Daarvoor hebben we elkaar nodig en is in Regio Venlo in gezamenlijkheid gewerkt aan de POL-uitwerkingen.

### **3. Rol gemeente en visie en strategie participatie**

Als deelnemer van Regio Venlo heeft de gemeente Beesel meegewerkt aan het opstellen van de drie visies. Hierbij zijn tevens regionale partners geconsulteerd (provincie, LWV, MKB Limburg). Bij de punten uit de uitvoeringsprogramma's die lokaal moeten worden opgepakt, zullen we het Beeselse bedrijfsleven en eventueel andere belanghebbende partijen te zijner tijd betrekken.

#### **4. Toelichting**

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) heeft de Provincie Limburg de regiogemeenten de ruimte gegeven om zelf beleid voor verschillende thema's te formuleren. Het gaat om de thema's detailhandel, landelijk gebied, energie, mobiliteit, vrijetijdseconomie, werklocaties (bedrijventerreinen & kantoren) en wonen.

Regio Noord-Limburg heeft in gezamenlijkheid deze thema's opgepakt. De POL-uitwerkingen voor detailhandel en werklocaties (bedrijventerreinen & kantoren) liggen thans ter vaststelling voor. Het thema wonen is in het voorjaar van 2016 vastgesteld, de andere thema's volgen nog.

#### **Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg**

##### Algemeen doel

De behoefte aan winkelmeters neemt af. Doel is daarom om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden.

##### Uitgangspunten

- Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien).
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.
- Complementariteit perifere detailhandel.

##### Afspraken

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal / regionaal effect (detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging:

- Instemmen
  - o > 2.500 m<sup>2</sup> bij een bovenregionaal, regionaal, bovenlokaal en stadsdeel verzorgend centrum en (boven)regionaal cluster met volumineuze detailhandel
  - o > 1.000 m<sup>2</sup> bij een lokaal verzorgend centrum, zoals centrum Reuver, en bij (uitbreiding van) solitaire locaties.
- Afstemmen
  - o 1.000 - 2.500 m<sup>2</sup> bij een stadsdeel verzorgend centrum en (boven)regionaal cluster met volumineuze detailhandel.
- Informeren
  - o Over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang.

#### **Regionale visie bedrijventerreinen**

##### Algemeen doel

Dynamisch voorraadbeheer met oog op mismatch kwalitatieve vraag & aanbod:

- Herstructurering: werken aan kwaliteit van de bestaande voorraad (en aanpak leegstand).
- Sturing op kwaliteit en kwantiteit: schrappen en transformeren (harde) plannen die niet de beoogde kwaliteit opleveren.
- Nieuwe ontwikkeling: onder voorwaarden mogelijk, maar dan wel schrappen van bestaande voorraad.

##### Uitgangspunten

- Bestaande bedrijvigheid: vanuit gemeente vraag vanuit bedrijf inventariseren en faciliteren op (a) bestaande kavel of (b) op bestaand bedrijventerrein. Indien onmogelijk opschalen naar regio.
- Bijzondere bedrijvigheid (watergebonden, grootschalig, hoge milieucategorie): regio aan zet.
- Starters: vanuit eigen gemeente stimuleren en faciliteren in eigen gemeente. Indien onmogelijk

opschalen naar regio.

- Nieuwe vestigers: via regio.

#### Afspraken

- Instemmen
  - o Als bedrijven verplaatsen binnen de regio zodat de optimale locatie wordt gekozen.
  - o Met de uitkomsten van de jaarlijkse monitor.
  - o Met de ontwikkeling en realisatie van nieuwe (plan)voorraad.
- Afstemmen
  - o Ruimte vraag wordt gefaciliteerd door uitbreiding met saldering binnen de gemeente.
  - o Bedrijventerreinen voor transformatie worden aangewezen.
- Informeren
  - o (Veranderende) ruimte vraag vanuit het reeds gevestigde en te acquireren bedrijfsleven.
  - o Ruimte vraag die door middel van intensivering op bestaande kavel wordt gefaciliteerd.
  - o Ruimte vraag die wordt gefaciliteerd door gebruikmaking van de 10% uitbreidingsregel.
  - o Nieuw lokaal bedrijventerreinenbeleid of instrumentarium.
  - o Actualisatie van bestemmingsplannen.

#### **Regionale visie kantoren**

##### Algemeen doel

Groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt:

- Geen transitiegebieden in Noord-Limburg, in Venlo concentratie- & balansgebieden, in Venray alleen balansgebied.
- Nieuwe vestigers < 500 m<sup>2</sup> vvo of uitbreiding tot 500 m<sup>2</sup> vvo verantwoordelijkheid bij gemeente en dus op gemeentelijk niveau salderen.
- Bestaande leegstand en onbenutte plancapaciteit behoeft aandacht.

##### Uitgangspunten

- Geen nieuwe kantoorlocaties (ook niet planologisch).
- In geval van nieuwbouw / uitbreiding altijd salderen.
- Tot 500 m<sup>2</sup> vvo verantwoordelijkheid bij de gemeente.
- Groter dan 500 m<sup>2</sup> vvo regionaal beleidskader van toepassing.
- Zowel voor kleine (tot 500 m<sup>2</sup>) als middelgrote en grote (vanaf 500 m<sup>2</sup>) er altijd gesaldeerd moet worden zodat de kwantitatieve voorraad niet toe neemt.
- Onderscheid in concentratiegebieden (stimuleren herontwikkeling en vernieuwing), balansgebieden (geen groei, alleen herbouw of verbouw), uitsluitingsgebieden (geen ruimte nieuwe ontwikkelingen behalve hergebruik bestaande panden en cultureel erfgoed), waaronder het grondgebied van de gemeente Beesel.

##### Afspraken

- Instemmen
  - o Nieuwbouw / uitbreiding > 500 m<sup>2</sup> vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, die niet binnen de eigen gemeente gesaldeerd kan worden.
  - o Hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor salderen tussen gemeenten noodzakelijk is.
  - o Salderen tussen 2 of meerdere gemeenten ten behoeve van een individueel initiatief.
  - o Wijzigingen van de compensatie-verhouding nieuwbouw-sloop.
  - o Jaarlijks overzicht totaal aanbod kantoorruimte voor een afwijking  $\geq 2\%$  of een saldering tussen 2 of meerdere gemeenten om binnen de maximaal 2% te blijven.
- Afstemmen
  - o Nieuwbouw / uitbreiding > 500 m<sup>2</sup> vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, waarvoor een uitstel van de compensatie wordt verleend.
  - o Transformatie kantoorruimte > 500 m<sup>2</sup> vvo naar andere stedelijke functie.
  - o Hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor

saldieren op gemeentelijk niveau plaatsvindt.

- o Jaarlijks overzicht totaal aanbod van kantoorruimte voor een afwijking  $\leq 2\%$ .
- Informeren
  - o Nieuwbouw / uitbreiding > 500 m<sup>2</sup> vvo die tot de lokale initiatieven behoren (primair gemeentelijk verzorgingsgebied, in centra van uitsluitingsgebied gerelateerd aan winkelen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> vvo, hergebruik binnen meng/centrumbestemming tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> vvo).
  - o Nieuwbouw / uitbreiding > 500 m<sup>2</sup> vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad.
  - o Opstellen / actualisatie lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium.
  - o Actualisatie bestemmings- c.q. omgevingsplannen (concentratie- & balansgebieden, bedrijventerreinen waar zelfstandige kantoren nog niet zijn uitgesloten)

## **Uitvoeringsprogramma**

### Detailhandel

- Beoordeling pijplijnplannen (regionaal, 2017)
- Inzicht in 'onbenutte' plancapaciteit buiten centra (lokaal, 2017)
- Uitwerken tool 'winkellegeestand' (provinciaal/regionaal, 2017)
- Aanpak leegstand (lokaal, continu)
- Compacter maken winkelgebieden (lokaal, continu)
- Saneren van restcapaciteit en leegstand (lokaal, continu)
- Uitwerken van de saldobenadering / principe van dynamisch voorraadbeheer (regionaal, 2018)
- Verankering regionaal beleid in lokaal beleid (lokaal, 2019)
- Monitoring (regionaal, continu)

### Bedrijventerreinen

- Inzicht in beschikbare ruimte (lokaal, 2017/2018)
- Toekomstvisie op bedrijventerreinen (lokaal, 2017/2018)
- Aanscherpen herstructureringsopgave (lokaal, 2017/2018)
- Fasering van de planvoorraad (regio, 2017)
- Inzicht specifieke ruimte (regio, 2017)
- Monitoring (regio, continu)

### Kantoren

- Saneren / afbouwen harde plancapaciteit in uitsluitingsgebieden (Peel en Maas / Venlo / Venray, 2017-2020)
- Actualiseren bestemmings- c.q. omgevingsplannen om resterende bouw mogelijkheden of dubbel c.q. gemengde bestemmingen op ongewenste locaties te saneren (lokaal, 2017-2027)
- Aanpak verborgen voorraad
  - o Op ontwikkelkavels in uitsluitingsgebied met rechtstreekse bouwtitel voor zelfstandige kantoren (Venlo / Venray / Horst aan de Maas, 2017-2019)
  - o Op bedrijventerreinen waar gebruik als zelfstandige kantoren in bedrijfsbestemmingen is toegestaan (regionaal, 2017-2019)
- Monitoren
  - o Verbeteren betrouwbaarheid data kantoren (regionaal, vanaf 2018)
  - o Jaarlijks ontwikkeling bestaande en planvoorraad rapporteren (regionaal, vanaf 2018)

## **Consequenties voor onze gemeente**

### Detailhandel

- Constatie t.a.v. centrum Reuver:
  - o Sterk: nieuwe inrichting openbare ruimte 2012, ondernemersvereniging, compact, goede bereikbaarheid, voldoende (gratis) parkeerplaatsen
  - o Zwak: weinig speciaalzaken, te weinig activiteiten op het centrale plein (en waarschijnlijk ook

het niet doorgaan van de verlenging van de BIZ-periode)

- Constatering t.a.v. ontwikkelingen:
  - o Reeds succesvolle concentratiebeleid (uit Detailhandelsstructuurvisie 2013) voorzetten: winkelbestand in periferie is afgenomen, leegstand in het centrum is gering en stabiel
  - o Perspectief gericht op behoud van de bestaande voorzieningen, kwaliteitsverbetering door toevoeging speciaalzaken en horeca, niet meer supermarkten
- Acties uit het uitvoeringsprogramma oppakken.

#### Bedrijventerreinen

- Bestaande bedrijventerreinen:
  - o Maasveld (12,46 ha bruto)
  - o Molenveld (23,92 ha bruto)
  - o Roversheide (29,40 ha bruto)
- Harde plancapaciteit:
  - o Uitbreiding Roversheide (6,24 ha bruto)
  - o Oppe Brik (1,65 ha bruto)
- Op bestaande bedrijventerreinen en binnen harde plancapaciteit opvang van lokale bedrijvigheid toegestaan.
- Acties uit het uitvoeringsprogramma oppakken.

#### Kantoren

- In gemeente Beesel in 2015 17.580 m<sup>2</sup> zelfstandige kantoorlocaties, waarvan 1.194 m<sup>2</sup> leegstand. Opgave is om voor uiterlijk 2025 de leegstand terug te brengen naar frictieniveau (5%), ook in de gemeente Beesel.
- Vallen in het uitsluitingsgebied (geen nieuwe kantoorlocaties, alleen hergebruik bestaande panden en/of cultureel erfgoed).
- Acties uit het uitvoeringsprogramma oppakken.

#### Conclusie

Met de bedrijfsmatige ontwikkelingen voor detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren kunnen we voorsnog volstaan met de huidige (plan)voorraad. De opgave voor onze gemeente ligt m.n. in het vinden van een oplossing voor de leegstand (m.n. van winkelpanden in/nabij het centrum). Ook al wordt deze opgave niet door de analyse bevestigd, toch wordt deze regelmatig genoemd (zoals in Blij in Beesel). De mogelijkheden om de leegstand op te lossen zijn afhankelijk van de uitkomst van regionale afstemming. Nu is nog niet bekend welke alternatieve functies deze panden kunnen krijgen aangezien het meest voor de hand liggende alternatief (woningbouw) ook aan grenzen is gebonden.

- a. Financieel  
N.v.t.
- b. Juridisch  
N.v.t.
- c. Risico's  
N.v.t.

## 5. Visie Blij in Beesel

“Inwoners hechten grote waarde aan goede voorzieningen (zoals winkels), gelegen op een korte afstand. Dit aangevuld met een goed ondernemingsklimaat, waardoor er veel bedrijven zijn en we leegstand in onze dorpen weten te beperken.” Met de hier voorliggende POL-uitwerkingen scheppen we kaders om aan deze ambitie invulling te kunnen geven.

## 6. Toegankelijkheid

N.v.t. in deze fase (wel bij het oppakken van diverse acties in het uitvoeringsprogramma).

## 7. Voorstel

- Vaststellen Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg.
- Vaststellen Regiovisie bedrijventerreinen Noord-Limburg.
- Vaststellen Regiovisie kantoren Noord-Limburg.

Reuver, 29 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,  
R.R.M. Halfman

burgemeester,  
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 10 juli 2017.

griffier,  
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,  
P. Dassen-Housen

### Meegezonden:

Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg  
Bijlage regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg - Winkelmonitor 2015  
Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg  
Regionale visie kantoren Noord-Limburg