

**POL-uitwerkingen
Economisch Domein
Noord-Limburg**

Gemeente Beesel

Commissievergadering 26 juni 2017



Opbouw

- Achtergrond
- Proces
- POL-uitwerkingen Economisch Domein
 - Regionale Detailhandelsvisie
 - Regionale visie Bedrijventerreinen
 - Regionale visie Kantoren
- Uitvoeringsparagraaf
- Consequenties Beesel

Achtergrond

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)
- Regionale uitwerkingen
 - Detailhandel
 - Werklocaties: bedrijventerreinen
 - Werklocaties: kantoren
- Doelen: kwaliteit verbeteren, bestaande leegstand op frictieniveau, nieuwe leegstand voorkomen

Proces

- 2014: Aanpak in PHO RO / ED
- 2015: Analyse in Regiowerkgroep en PHO RO / ED
- 2015 – 2016: conceptvisies in Regiowerkgroep en PHO RO/ED, consultatie met stakeholders
- 2017: eindconcepten in Regiowerkgroep vastgesteld
- Thans: vaststelling door raden van gemeenten in Regio

POL 2014 – Uitwerking Detailhandel

Kwaliteit in plaats van kwantiteit (niet meer maar beter)

- Afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect
- Concentratie in perspectievolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden
- Restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden saneren

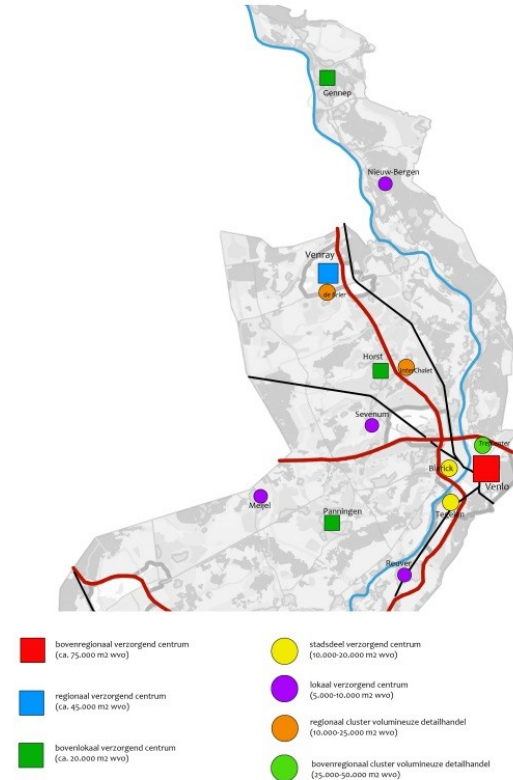
Uitgangspunten

- Behoud en versterking bestaande structuur
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit
- Innovatie en dynamiek op verantwoorde wijze faciliteren
- Schaalvergroting op de juiste plek
- Complementariteit perifere detailhandel

Analyse

- Positionering van de winkelgebieden naar verzorgingsgebied
- Opgave per winkelgebied (kansrijke en kwetsbare centra)

Indeling winkelgebieden naar verzorgingsgebied



Afstemmingsprotocol

Bij toevoeging of wijziging bestemming

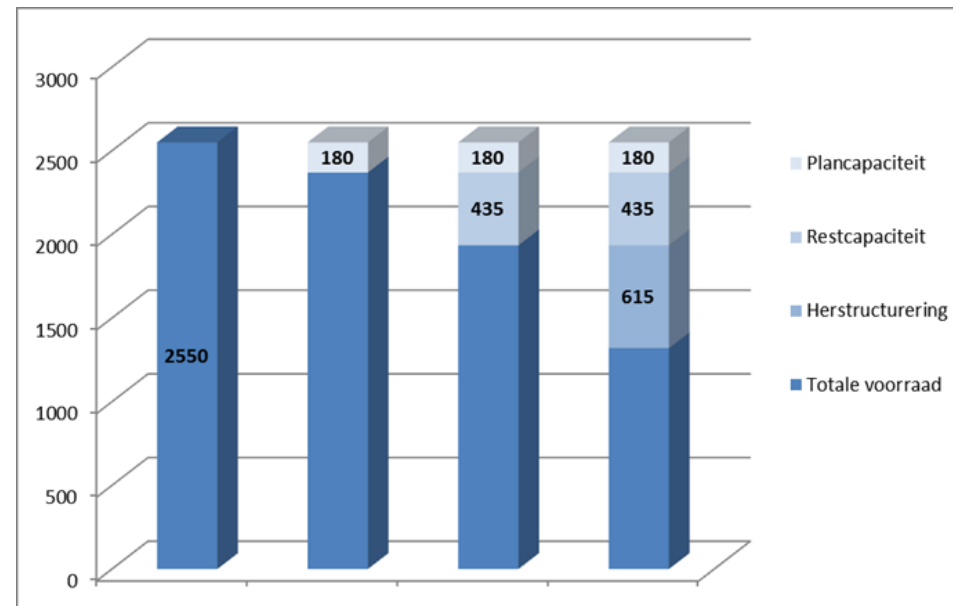
- Instemmen
 - > 2.500 m² (boven)regionaal
 - > 1.000 m² lokaal
- Afstemmen
 - 1.000 – 2.500 m² (boven)regionaal volumineuze detailhandel
- Informeren
 - Overige ontwikkelingen van enige omvang

POL 2014 – Uitwerking Bedrijventerreinen

- Bestaande voorraad uitgangspunt
- Nieuw aansluiten op marktvraag
- Dynamisch voorraad beheer
- Regionale uitwerking

Analyse (1)

- Gemiddeld 31 ha uitgifte per jaar
- Ongeveer 50% bovenregionaal
- Restcapaciteit goed voor 12 jaar
- Leegstand rond frictieleegstand



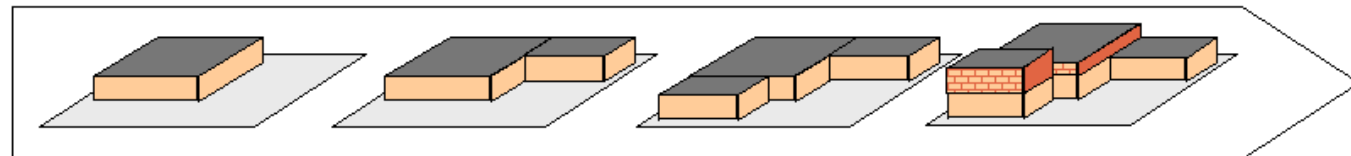
Analyse (2)

Bedrijfsdynamiek

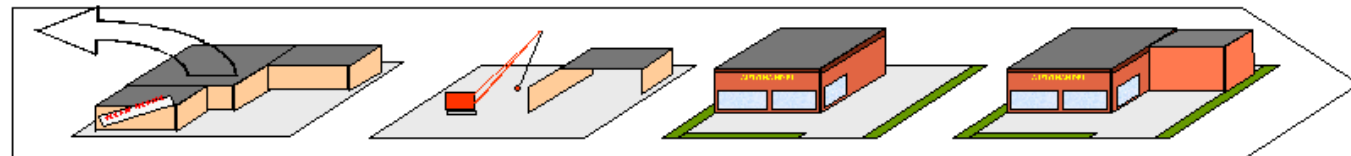
- Groei op bestaande locatie
- Verplaatsing en opwaardering

Verplaatsingsdynamiek

- Verplaatsing vooral binnen gemeente / regio
- Beperkt nieuw vestigers van buiten de regio

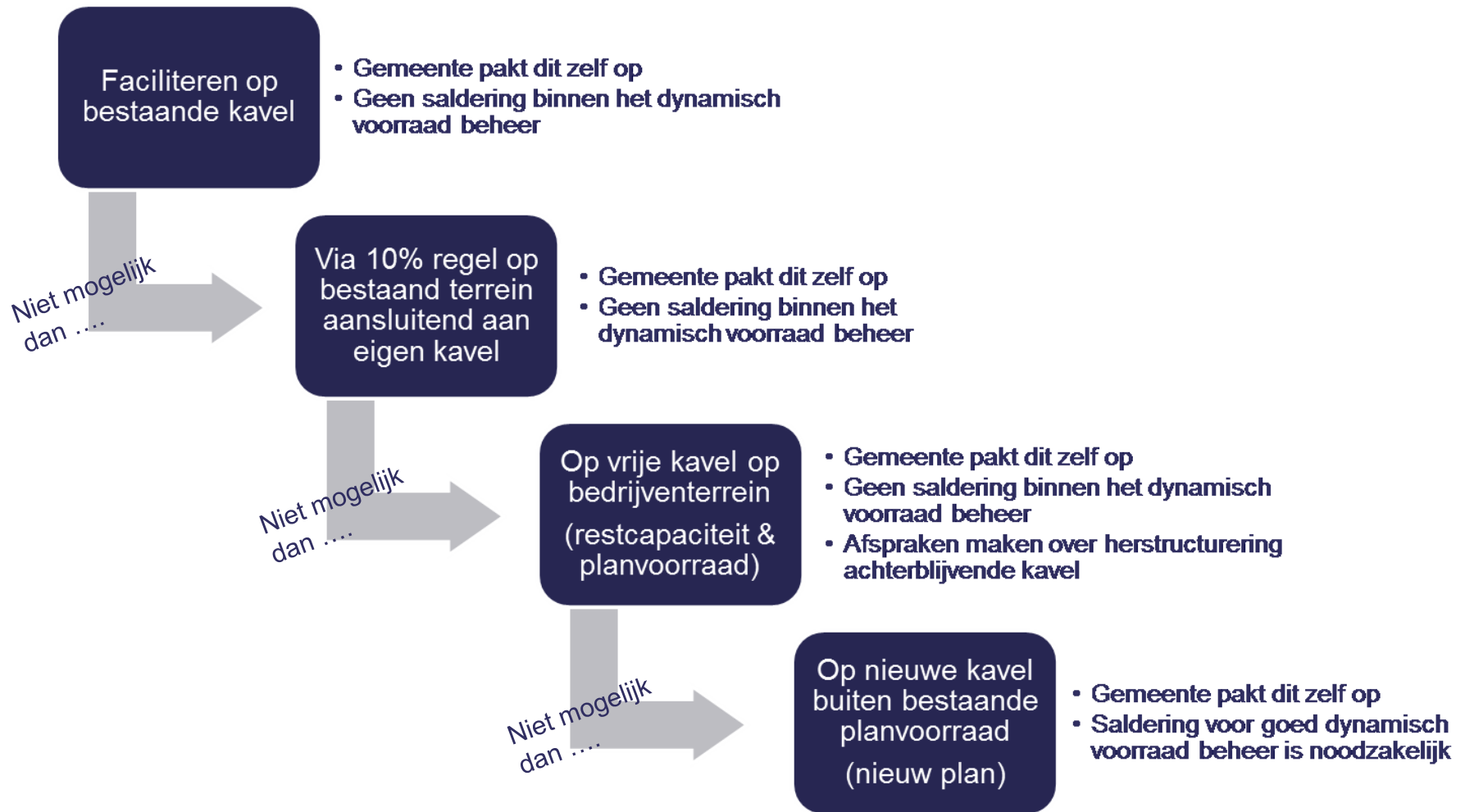


Ontwikkeling van de bedrijfskavel in de tijd



Herontwikkeling van een bestaande bedrijfskavel (in de tijd)

Ruimtebehoefte bestaande bedrijven



Nieuw vestiger buiten de regio



Afstemmingsprotocol

- **Instemmen**
 - Verplaatsing binnen de regio (optimale locatie)
 - Ontwikkeling en realisatie nieuwe (plan)voorraad
 - Jaarlijkse monitor
- **Afstemmen**
 - Plan met saldering binnen eigen gemeente
 - Transformatie waarbij ander POL thema speelt
- **Informereren**
 - Alle andere plannen (mits saldering n.v.t.)

POL 2014 – Uitwerking Kantoren (1)

Centrale opgave

- ‘Groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt:
- Geen nieuwe kantoorlocaties
 - Alleen nieuwbouw als het vervangende nieuwbouw is.’

POL 2014 – Uitwerking Kantoren (2)

En verder..

- Tot 500m² is maatwerk en in beginsel in bebouwd gebied mogelijk
- Indeling naar gebiedstypen: concentratie, balans, transitie en uitsluiting
 - inclusief geografische duiding
 - exacte begrenzing aan regio
- Geen zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen
- Bijzondere aandacht gevraagd voor Venlo Greenpark

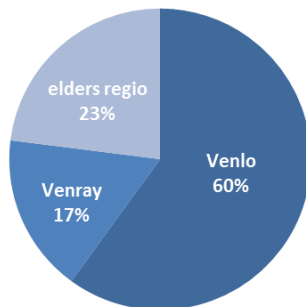
Kantoren – bedrijventerreinen

- ... de diensteneconomie in Noord-Limburg is beperkt van omvang, weinig grootgebruikers van kantoorruimte.
- ... de oppervlakte per kantoomedewerker daalt al jaren en zal dat nog wel even blijven doen.
- ... groeiende leegstand in maatschappelijk en commercieel vastgoed, hergebruik als kantoor wordt dikwijls als optie gezien (m.n. bij monumenten).

Analyse

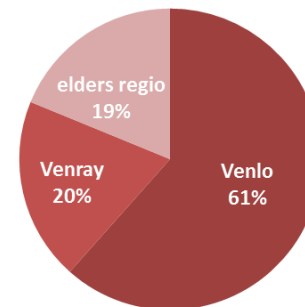
bestaande voorraad kantoren

426.000 m² vvo



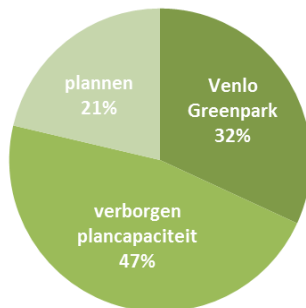
leegstand

55.000 m² vvo



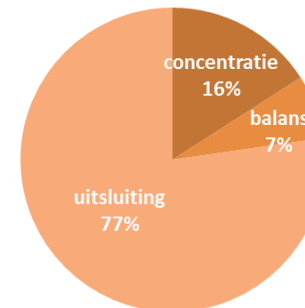
planvoorraad kantoren

317.000 m² bvo



gebiedstypen POL

bestaande voorraad



Conclusies

- Kwantitatief voldoende kantoorruimte
- Te veel kantoorruimte structureel leegstaan
- Te veel plannen (voor de korte termijn)
- Te veel aanbod en planvoorraad op de 'verkeerde plek'
- 5% minder vraag in 2025

Spelregels (1)

Gaan niet over:

- Kantoorruimtes <500 m²
- Kantoorruimtes >500 m² als:
 - Lokale dienstverlener betreft (bijv. gemeentehuis)
 - Dienstverlener gerelateerd aan winkelen tot 1.000 m²
- Praktijkruimtes van huisarts, fysiotherapeut e.d.
- Bestaande centrumbestemmingen met mogelijkheden voor kantoren
- Let op:
 - Vereveningsverantwoordelijkheid per gemeente
 - Werken aan afname totaal aanbod van 5% in 2025

Spelregels (2)

Gaan wel over:

- Kantoorruimtes >500 m²
- Afspraken op hoofdlijnen
 - 5% minder aanbod in 2025 (tot frictieniveau)
 - Harde planvoorraad voor vervangingsbehoefte
 - Nieuwe plannen compenseren met 1-op-1,5 regel
 - Nieuwbouw en uitbreiding altijd energieneutraal
 - Maximaal terugdringen verborgen voorraad

Afstemmingsprotocol (1)

- Instemmen
 - Salderen tussen gemeenten
 - > 2% afwijking van 0-lijn in voorraad
- Afstemmen
 - verlenen uitstel compensatie nieuwe plannen
 - transformatie naar andere stedelijke functie >500 m²
 - hergebruik cultureel erfgoed met salderingsverplichting
 - 0-2% afwijking van 0-lijn in voorraad

Afstemmingsprotocol (2)

- Informeren
 - lokale initiatieven $>500 \text{ m}^2$ (3 uitzonderingen)
 - nieuwe plannen buiten harde planvoorraad
 - opstellen lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium
 - actualisatie bestemmingsplannen in relevante gebieden

Hoe verder

- Uitvoeringsprogramma's
 - Detailhandel
 - Bedrijventerreinen
 - Kantoren
- Consequenties voor Beesel
- Bestuurlijk

Uitvoeringsprogramma Detailhandel (1)

Actie	Actor(en)	Termijn
Beoordeling pijplijnplannen	Regionaal	2017
Inzicht onbenutte capaciteit	Lokaal	2017
Uitwerken tool 'winkelleegstand'	Provinciaal / Regionaal	2017
Aanpak leegstand	Lokaal	Continu
Compacter winkelgebied	Lokaal	Continu
Saneren restcapaciteit / leegstand	Lokaal	Continu

Uitvoeringsprogramma Detailhandel (2)

Actie	Actor(en)	Termijn
Uitwerken saldobenadering / dynamisch voorraadbeheer	Regionaal	2018
Verankering regionaal beleid in lokaal beleid	Lokaal	2019
Monitoring	Regionaal	Continu

Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinen

Actie	Actor(en)	Termijn
Inzicht bedrijventerreinen	Lokaal	2017 – 2018
Toekomstvisie per bedrijventerreinen	Lokaal	2017 – 2018
Aanscherpen herstructureringsopgave	Lokaal	2017 – 2018
Fasering planvoorraad	Regionaal	2017
Inzicht specifieke ruimte	Regionaal	2017
Monitoring	Regionaal	2017 – continu

Uitvoeringsprogramma Kantoren (1)

Actie	Actor(en)	Termijn
Saneren harde planvoorraad in uitsluitingsgebied	Lokaal	2017 – 2020
Saneren gebruiksruiimte in bestemmingsplannen in uitsluitingsgebied	Lokaal	2017 – 2027
Aanpakken verborgen voorraad <ul style="list-style-type: none">• Op ontwikkelkavels in uitsluitingsgebied met rechtstreekse bouwtitel voor zelfstandige kantoren• Op bedrijventerreinen waar gebruik als zelfstandige kantoren in bedrijfsbestemmingen rechtsreeks is toegestaan	Regionaal	2017 – 2019

Uitvoeringsprogramma Kantoren

Actie	Actor(en)	Termijn
Monitoren <ul style="list-style-type: none">• verbeteren betrouwbaarheid database kantoren• jaarlijkse ontwikkeling bestaande en planvoorraad	Regionaal	2018 e.v.

Consequenties voor Beesel (1)

- Detailhandel
 - Concentratiebeleid
 - Voorzieningenniveau
 - Leegstand
- Bedrijventerreinen
 - Bestaand: Maasveld, Molenveld, Roversheide
 - Nieuw: Roversheide, Oppe Brik
 - Opvang lokale bedrijvigheid

Consequenties voor Beesel (2)

- Kantoren
 - Bestaand: leegstand terugbrengen naar 5% (2015: 17.580 m² kantoren, 1.194 m² leegstand)
 - Nieuw: niet toegestaan

Bestuurlijk

- Afstemmingsprotocol per thema
- Afstemmingsprotocol tussen thema's (woningbouw, vrijetijdseconomie, landelijk gebied)

Vragen

?????