



GENNEP

Datum : 23 mei 2017
Zaaknummer : 251987
Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie kantoren Noord-Limburg'

Geachte raad,

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen ondertekend. U bent hier op 24 mei 2016 via een raadsinformatiebrief over geïnformeerd. Tevens hebben wij u op 20 december 2016 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties en detailhandel. Recentelijk, op 30 mei 2017, hebben wij een informatieavond over deze en andere economische POL-uitwerkingen georganiseerd.

De POL-uitwerking werklocaties bestaat uit twee thematische onderdelen die parallel zijn opgepakt en tegelijkertijd zijn afgerond. Het betreft de thema's bedrijventerreinen en kantoren. De knip tussen beide thema's is gemaakt vanwege de verschillen in context, economische positie en toekomstperspectief. Voor u ligt de definitieve 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' ter vaststelling (bijlage 1).

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' door uw raad en de raden van de zeven andere regiogemeenten, heeft een intensief interactief proces plaatsgevonden. De visie is niet alleen afgestemd met de belangrijkste stakeholders, maar ook met de regionaalswerkgroep Economie, waarin ook uw raad is vertegenwoordigd.

In de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' ligt de uitwerking van de kantorenlocaties voor. De uitwerking bevat een ruimtelijk-functioneel kader en een handelingsperspectief om te komen tot meer en betere afstemming op bestaande locaties en moet leiden tot afweging bij nieuwe initiatieven. Het handelingsperspectief is gebaseerd op het regionaal afstemmingsprotocol Noord-Limburg. De uitwerking vormt tevens een bouwsteen voor lokaal gemeentelijk beleid.

Gelet op het voorgaande, stelt ons college uw gemeenteraad voor om de POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' vast te stellen. Dit is in een concept raadsbesluit vervat (bijlage 3).

ARGUMENTEN

Waarom

De 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van kantoren. In deze regionale visie zijn onze regionale opgaven geformuleerd waar de komende jaren gezamenlijk aan gewerkt wordt. Met de vaststelling van de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' wordt invulling gegeven aan de

opgave vanuit het POL2014 om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren).

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen ondertekend. U bent hier op 24 mei 2016 via een raadsinformatiebrief over geïnformeerd. Tevens hebben wij u op 20 december 2016 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties en detailhandel. Recentelijk, op 30 mei 2017, hebben wij een informatieavond over deze en andere economische POL-uitwerkingen georganiseerd.

Aanleiding en achtergrond

Noord-Limburg heeft een veelzijdige economie. De zakelijk dienstverleners (commercieel en niet-commercieel), die werken vanuit kantorenlocaties, leveren hieraan een bijdrage. In de regio zijn er duidelijke verschillen tussen gemeenten en kantorenlocaties ten aanzien van ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie en toekomstperspectief. Naast de bestaande locaties bestaan er (beperkte) plannen voor uitbreiding van het aanbod en is er op diverse locaties nog planologische ruimte. Het is de vraag of en waarvoor er in de huidige en toekomstige marktomstandigheden vraagpotentieel bestaat voor bestaande en nieuwe locaties.

Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de kantorenlocaties wordt geschetst. De gemeenten in Noord-Limburg onderschrijven het belang van een regionaal beleidskader en hebben in de voorbije periode voorliggende uitwerking opgesteld. Het doel van deze uitwerking is om een gezamenlijke visie en aanpak op te stellen over hoe de regio en gemeenten om willen gaan met ontwikkelingen van bestaande en nieuwe kantoorlocaties.

Om dat doel te bereiken moeten het beleidskader en handelingsperspectief nu en in de toekomst in kunnen spelen op de veranderingen en nieuwe trends die zich aandienen. Daarnaast moet zo veel worden voorkomen, dat door die veranderingen en trends de economische en ruimtelijke kwaliteit van bepaalde werkgebieden onder druk komt te staan, of dat dit tot toenemende leegstand en verpaupering leidt. Tegelijk mag het geen belemmering vormen voor sterke plannen met economisch en ruimtelijk positieve effecten. De overheid dient daartoe heldere ruimtelijke spelregels te formuleren en te handhaven. Dat biedt ondernemers en vastgoedeigenaren duidelijkheid.

POL2014 en Bestuursafspraken als uitgangspunten

In het POL2014 is voor het beleidsthema kantoren een duidelijke ambitie en centrale opgave verwoord. Deze kan als volgt worden samengevat; ".... groei in kwaliteit, zonder dat de kwantiteit toeneemt.". In het POL2014 is een vergaande sturing voorzien door middel van het benoemen van gebiedstypen en de bijbehorende ontwikkelrichting. Het betreft concentratie-, balans-, transitie- en uitsluitingsgebieden (er zijn in Noord-Limburg geen transitiegebieden aangewezen).

In de Bestuursafspraken van 20 april 2016 zijn vervolgens enkele regionale uitgangspunten vastgelegd die in de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' nader zijn uitgewerkt. Samengevat geldt:

- Geen nieuwe kantorenlocaties (ook niet planologisch);
- Bij nieuwbouw altijd saldering ongeacht omvang initiatieven (geen toename m²'s);
- Initiatieven < 500 m² vvo: in beginsel lokale verantwoordelijkheid;
- Initiatieven > 500 m² vvo: in beginsel regionaal beleidskader van toepassing.

Het accent van de uitwerking spitst zich dan ook toe op de (middel)grote kantoren en richt zich op de regionale kantorenontwikkeling. De (middel)grote kantoren zijn ruimtelijk vooral gelegen in de concentratiegebieden en balansgebieden. Hier is vernieuwing nog mogelijk. In uitsluitingsgebieden wordt terughoudend omgegaan met nieuwbouw en uitbreiding. Het accent ligt op herontwikkeling en transformatie. Er is geen ruimte voor nieuwe (middel)grote kantoren. Los van de voorgaande gebiedsindeling geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen behoren) in welk gebied dan ook, de reguliere juridisch-planologische route dienen te volgen. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen wordt en aangetoond wordt dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

Van analyse kantorenmarkt naar regionale opgaven

Binnen het economisch profiel van de regio ligt het accent niet op de zakelijke dienstverlening en kantorenmarkt. De vraag naar kantoorruimte is dan ook relatief beperkt en kan in beginsel binnen de huidige voorraad worden geaccommodeerd. Indien de vastgoedmarkt in de volle breedte wordt beschouwd, zijn er daarnaast vele alternatieven om als kantoorruimte te gebruiken, zoals cultuurhistorisch waardevolle panden. Tevens zijn in de vele kernen van de diverse gemeenten voormalige gemeentekantoren, bankgebouwen, buurthuizen of bibliotheken bestaan niet meer in gebruik.

De regio (zowel overheid als markt) lijkt te erkennen dat er voldoende voorraad is, aangezien specifieke planvoorraad - gericht op zelfstandige kantoren - beperkt aanwezig is. Desondanks bedraagt de leegstand in de regio circa 13%. Daarmee presteert Noord-Limburg beter dan het landelijke niveau van 15%. Een gezonde kantorenmarkt met ruimte voor dynamiek kent echter een leegstandspercentage van slechts 4 tot 5%.

Venlo (57%) neemt, op afstand gevolgd door Venray (17%), het grootste deel van de kantorenvoorraad voor haar rekening. Voor beide gemeenten is dit ook voor de leegstand het geval. Voor Noord-Limburg geldt dat het overgrote deel van de voorraad en leegstand zich buiten de prioritaire gebieden bevindt. Dit komt onder andere door dat er relatief veel solitaire kantoren zijn op bedrijventerreinen en verspreid over de kleinere kernen, deze zijn dus buiten de prioritaire gebieden gevestigd. Een ander aandachtspunt is de aanwezigheid van een relatief grote 'onbedoelde' planvoorraad. Voor de toekomst geldt dat de marktvraag door diverse ontwikkelingen zelfs in het meest positieve scenario zal afnemen. Door een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod blijft er echter vraag naar nieuwe kantoren. Daardoor dreigt de leegstand van bestaande kantoren toe te nemen.

Op basis van de aanbod- en vraaganalyse zijn op hoofdlijnen de volgende opgaven geformuleerd:

1. We hebben voldoende kantoorruimte. Het accent ligt dan ook op het faciliteren van dynamiek zonder een structurele toename van netto kantoorruimte;
2. We brengen de planvoorraad voor de korte termijn terug door fasering op gewenste locaties en sanering op ongewenste locaties;
3. We houden rekening met maatschappelijke en economische veranderingen. Daarom vindt minimaal eens in de twee jaar een actualisatie van de vraag- en aanbodanalyse plaats;
4. We zetten actief in om aanbod en planvoorraad op 'verkeerde' plekken te reduceren.

Spelregels en gebiedsgerichte vertaling ervan

De spelregels hebben betrekking op het totale aanbod aan kantoorruimte in de regiogemeenten. Het aanbod bestaat cumulatief uit de volgende drie componenten:

- de bestaande voorraad kantoren in gebruik;
- de bestaande voorraad kantoren niet in gebruik (leegstand);
- de harde planvoorraad, zoals (vooralsnog) vastgelegd in bestemmingsplannen.

Het zogeheten 'verborgen aanbod' in de vorm van praktijkruimtes (in de zorg) -zoals opgenomen in de meest recente provinciale kantorenmonitor- wordt in deze regionale visie niet tot het aanbod gerekend. Deze vallen derhalve buiten de werking van de spelregels die in de regionale visie zijn opgenomen.

In de visie is nadrukkelijk aangegeven wat onder de lokale verantwoordelijkheid wordt verstaan en welke verplichtingen daar bij horen. Hieruit ontstaat vanzelfsprekend het regionale speelveld. Voor lokale initiatieven hebben gemeenten een eigen verantwoordelijkheid en speelruimte om die initiatieven naar eigen inzicht aan te pakken. Alle overige initiatieven worden aangemerkt als regionaal en zijn gebonden aan de spelregels en verplichtingen die zijn opgenomen in de regionale visie. Op regionaal niveau kennen we net als voor het lokaal niveau een aantal centrale opgaven en spelregels, die voor iedere gemeente gelijk zijn.

Daarnaast heeft er in de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' een gebiedsgerichte vertaling van de spelregels plaatsgevonden, waarbij is uitgegaan van de gebiedsindeling in het POL2014. Met als kanttekening dat er in Noord-Limburg geen transitiegebieden zijn aangewezen, maar wij als regio wel één nieuwe gebiedstype hebben toegevoegd, namelijk campusgebied.

Gebiedstype	locaties
• concentratiegebied	stedelijk centrum Venlo
• balansgebied	Noorderpoort Venlo, centrum Venray
• uitsluitingsgebied	alle overige gebieden
• campusgebied	Venlo Greenpark

Handelingsperspectief

Het sturen op een gezonde voorraad en planontwikkeling binnen de regionale kantorenmarkt is primair een publiekrechtelijke rol. De belangrijkste rol van de regiogemeenten richt zich op het faciliteren en sturen dat initiatieven op de juiste locatie terecht komen. Tegelijkertijd ligt er een stevige verantwoordelijkheid bij de sector zelf - in het bijzonder de vastgoedeigenaren - om een gezonde dynamiek te creëren en te behouden. De gemeenten in Noord-Limburg geven er de voorkeur aan gezamenlijk met eigenaren tot oplossingen te komen om leegstand, overaanbod en kansarme plannen terug te brengen. Echter voorzienbaarheid - in de juridische zin van het woord - wordt ook als mogelijkheid gezien indien eigenaren geen actie ondernemen. Met behulp van voorzienbaarheid kunnen in het vervolg van de voorliggende uitwerking de kantorenbestemmingen van bestaande leegstaande panden en kansarme plannen op termijn worden wegbestemd.

De spelregels krijgen pas waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming, namelijk informeren, afstemmen en instemmen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kent een eigen procedure.

In onderstaand schema is een aantal acties op regionaal niveau samengevat. Niet opgenomen zijn de facultatieve bijeenkomsten of activiteiten als gevolg van afwijkingen van de spelregels.

Actie	Actor(en)	Termijn	
1. Saneren plancapaciteit uitsluitingsgebieden	Lokaal (3 gemeenten)	2017-2020	
2. Repareren dubbelbestemmingen	Lokaal	2017-2027	*
3. Aanpakken verborgen voorraad	Regionaal	2017-2019	
4. Monitoring (2 deelacties)	Regionaal	2018-continu	

*Uiterlijk 10 jaar na vaststelling van bestemmingsplan via reguliere actualisatieprocedure

Via de werkgroep wordt jaarlijks door de individuele gemeenten verantwoording afgelegd over de saldering op individueel gemeentelijk niveau.

Gemeente Gennep in het bijzonder

De gehele grondgebied van de gemeente Gennep is aangewezen als uitsluitingsgebied.

Slechts lokale initiatieven zijn toegestaan, zoals:

- Nieuwbouw kleiner dan of uitbreiding van kantoorruimtes tot 500 m² vvo;
- Nieuwbouw of uitbreiding van kantoorruimtes vanaf 500 m² vvo met een primair gemeentelijk verzorgingsgebied (>80% van de omzet) in een aantal specifieke categorieën van dienstverlening;
- Nieuwbouw of uitbreiding van kantoren vanaf 500 m² vvo voor dienstverleners in winkelgebieden, met een maximum (nieuwbouw of uitbreidingswens) van 1.000 m² vvo;
- Hergebruik van bestaande panden in perspectiefvolle centrumgebieden als kantoorruimte, waar dit via een meervoudige bestemming reeds mogelijk is, indien

het om panden van >1.000 m² gaat is regionaal informeren voorwaardelijk en bij de herziening van de bestemmingsplannen dient voor panden waar geen gebruik is gemaakt van de kantoorbestemming de maat te worden teruggebracht tot maximaal 500 m² vvo.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Niet van toepassing.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere kantorenaanpak. 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 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 kantorenvoorraad en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen en de planning en programmering van kantoren afstemmen.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' zijn een aantal regionale overlegmomenten geweest, waaronder:

- 06-07-2016 zijn de analyse en regionale opgaven kantoren Noord-Limburg door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) unaniem vastgesteld, de concept spelregels ter kennisgenomen en de analyse, opgaven en concept spelregels vrijgegeven voor consultatie van stakeholders en regiораadswerkgroep;
- 14-07-2016 is de concept visie besproken met DCGV als belangrijke stakeholder;
- 22-09-2016 is de concept visie besproken in de regiораadswerkgroep Economie;
- 28-09-2016 is de concept visie besproken met LWV en MKB Limburg als belangrijke stakeholders;
- 01-02-2017 is de definitieve concept 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) unaniem vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regiораadswerkgroep;
- 16-02-2017 is de definitieve conceptvisie besproken in de regiораadswerkgroep Economie.

Daarnaast maakt de provincie Limburg ambtelijk deel uit van de regionale werkgroep POL-uitwerking Werklocaties die de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' heeft opgesteld. De provincie Limburg is daarnaast bestuurlijk betrokken bij het PHO Ruimte waar de POL-uitwerkingen zijn geagendeerd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Uw raad wordt voor een raadsbijeenkomst op 30 mei uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst zal in het bijzonder bij de Gennepse situatie worden stilgestaan, in relatie tot deze POL-uitwerking. De visie is reeds gedeeld met de lokale afdeling van de Industriële



GENNEP

Kring (afdeling Noord-Limburg) en de lokale afdeling van MKB Limburg (afdeling Noord-Limburg).

JURIDISCHE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

FINANCIELE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

UITVOERING

Na vaststelling van de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' volgt een nadere uitwerking op lokaal niveau. Uw raad zal via raadsinformatiebrieven hierover worden geïnformeerd en indien de lokale uitwerking daartoe aanleiding geeft, zal deze aan u worden voorgelegd via een raadsvoorstel.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,

De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

1. 'Regionale visie kantoren Noord-Limburg'
3. Concept raadsbesluit