

Regio Noord-Limburg

Kantoren

POL-uitwerking werklocaties



Inhoud

1	POL 2014 als vertrekpunt.....	4
1.1	Aanleiding en opgave.....	4
1.2	POL 2014 en bestuursafspraken.....	4
1.3	Invloedsfeer en focusgebieden.....	5
1.4	Opbouw rapportage.....	6
2	Analyse	7
2.1	Kantorenmarkt in Noord-Limburg	7
2.2	Dataverzameling	7
2.3	Aanbod kantoorruimte	8
2.4	Vraag kantoorruimte.....	12
2.5	Opgaven Noord-Limburg.....	14
3	Spelregels	16
3.1	Lokale verantwoordelijkheid en verplichtingen.....	16
3.2	Regionale spelregels.....	17
3.3	Gebiedsgerichte vertaling.....	20
4	Handelingsperspectief	23
4.1	Sturen en faciliteren	23
4.2	Regionale afstemming en verantwoording.....	23
4.3	Saldering en een gezonde dynamiek	26
4.4	Actieprogramma.....	27
	Bijlage begrenzing concentratie-, balans en campusgebieden	28

1 POL 2014 als vertrekpunt

1.1 Aanleiding en opgave

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 mogelijk 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.

In deze rapportage 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. Indien wenselijk vormt de uitwerking tevens een bouwsteen voor lokaal gemeentelijk beleid.

1.2 POL 2014 en bestuursafspraken

In het POL 2014 is de volgende ambitie voor het beleidsthema kantoren neergelegd: 'Onze ambitie is te zorgen voor voldoende kantoorruimte van goede kwaliteit in de Limburgse, vooral regionale kantorenmarkt. Onze kantoorlocaties moeten duurzaam zijn met een kwaliteit die aansluit bij de wensen van het bedrijfsleven, juist om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren.' Deze ambitie is al stevig geconcretiseerd in een aantal opgaven, werkwijze en voorzetten voor instrumentarium. De centrale opgave is: '..groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt.'

In de Bestuursafspraken van 20 april 2016 is daaropvolgend vastgelegd dat bij de uitwerking door de gemeenten en de provincie rekening wordt gehouden met:

- a. het feit dat er geen transitiegebieden zijn aangewezen in Noord-Limburg, in Venlo zowel concentratie- als balansgebieden aanwezig zijn en in Venray uitsluitend sprake is van een balansgebied.
- b. dat bij nieuwvestigings < 500 m² vvo of uitbreiding tot 500 m² vvo de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeente en derhalve op gemeentelijk niveau gesaldeerd zal moeten worden.
- c. het feit dat de bestaande kantorenleegstand in Noord-Limburg en de onbenutte plan-capaciteit buiten de concentratie- en balansgebieden aandacht behoeft.'

Het voorgaande betekent samenvattend dat:

- er geen nieuwe kantorenlocaties worden toegevoegd (ook niet planologisch)
- er in geval van nieuwbouw altijd gesaldeerd wordt (per saldo dus geen toename m²'s)
- dat in beginsel voor initiatieven tot 500 m² vvo (nieuwbouw of uitbreiding) de verantwoordelijkheid bij de betreffende gemeente ligt
- dat in beginsel voor initiatieven groter dan 500 m² vvo het regionaal beleidskader van toepassing is
- dat zowel voor kleine (tot 500 m² vvo) als middelgrote en grote (vanaf 500 m² vvo) kantoren geldt dat er gesaldeerd wordt en de kwantitatieve voorraad niet toeneemt.

1.3 Invloedsfeer en focusgebieden

Voorliggende uitwerking is van toepassing op alle Noord-Limburgse gemeenten. In iedere gemeente zijn immers kantoren gelegen en de bedrijven die er gehuisvest zijn, kijken over het algemeen verder dan de eigen kern of gemeente.

In het POL 2014 is reeds bepaald dat maatwerk voor kleinschalige kantoren (tot 500 m² vvo) in beginsel dan ook in iedere gemeente in bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Het staat gemeenten vrij om dit eventueel verder aan te scherpen tot specifieke gebieden, dit valt buiten de reikwijdte van dit beleidskader. Net zoals het ook aan de individuele gemeente is om nader te duiden wat tot het stedelijk of verstedelijkt gebied behoort. De besluitvorming hierover is lokaal. Op gemeenteniveau kunnen kleinere ontwikkelingen uitstekend worden beoordeeld en vanuit de lokale belangen zelfs vaak beter dan op regionaal niveau. De verantwoordelijkheid ligt hiermee op het juiste niveau.

Het accent van de uitwerking spitst zich toe op de (middel)grote kantoren en richt zich op de regionale kantorenontwikkeling. De (middel)grote kantoren hebben hierop ook de meeste invloed. Op regionaal niveau zijn eenduidige afspraken nodig over ontwikkelingen die op deze schaal van invloed zijn. Afstemming over wat dan lokaal en regionaal behelst en de afspraken die hierover worden gemaakt, komen later in deze uitwerking aan de orde.

De (middel)grote kantoren zijn ruimtelijk vooral gelegen in de concentratiegebieden en balansgebieden. Hier is vernieuwing nog mogelijk. Zie de bijlagen voor de begrenzingen van de concentratie- en balansgebieden. De focus in de gebieden ligt op:

- concentratiegebieden: herontwikkeling en vernieuwing wordt gestimuleerd, nieuwbouw is onder voorwaarden mogelijk. Mits modern en flexibel, met concept-huurcontract. Daarbij geldt dat de nieuwe m² elders worden gecompenseerd.
- balansgebieden: in deze gebieden is per saldo geen groei toegestaan. Nieuwe kantoren zijn alleen mogelijk via herbouw of verbouw.

In transitiegebieden en uitsluitingsgebieden wordt terughoudend omgegaan met nieuwbouw en uitbreiding. Het accent ligt op herontwikkeling en transformatie. Er is geen ruimte voor nieuwe (middel)grote kantoren. De focus in de gebieden ligt op:

- transitiegebieden: het accent ligt op kwaliteitsverbetering via herbouw en verbouw. Nieuwe (middel)grote kantoren worden niet toegestaan. Aangezien deze gebieden in Noord-Limburg niet voor komen, wordt hier niet verder op ingegaan.
- uitsluitingsgebieden: dit betreffen alle overige gebieden. Hier is geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe (middel)grote kantoren. Uitzondering betreft het hergebruik van bestaande panden en cultureel erfgoed, waarbij voorzien wordt in een lokale behoefte en regionaal gesaldeerd wordt. Ook bedrijventerreinen behoren tot de uitsluitingsgebieden. Hier is geen vestiging van zelfstandige kantoren toegestaan, maar is wel ruimte voor geïntegreerde kantooractiviteiten bij productie-, handels- en logistieke bedrijven.

Los van de voorgaande gebiedsindeling geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen vallen) 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 dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

1.4 Opbouw rapportage

In hoofdstuk 2 is de analyse van de Noord-Limburgse kantorenmarkt opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op kernopgaven in de regio en de spelregels die gelden in de verschillende POL-gebieden. Ten slotte biedt hoofdstuk 4 een handelingsperspectief voor sturing, afstemming, saldering en verantwoording.

2 Analyse

2.1 Kantorenmarkt in Noord-Limburg

Binnen het economisch profiel van de regio ligt het accent niet op de zakelijke dienstverlening en kantorenmarkt. De sterke en stuwende sectoren zorgen voor een beperkte spin-off naar dienstverlening. De zelfstandige commerciële dienstensector is niet dominant aanwezig. Ten slotte is er een beperkt aantal diensten van (semi-)overheden op regionaal, provinciaal of rijksniveau gevestigd in de regio. Dat betekent dat de vraag naar kantoorruimte relatief beperkt is en in beginsel uitstekend binnen de huidige voorraad geacommodeerd kan worden.

De leegstand in de regio bedraagt circa 13%, waarmee Noord-Limburg in dit opzicht beter presteert dan het landelijke niveau van 15%. Dat neemt niet weg dat de 13% aan leegstand aandacht en actie vraagt. Een gezonde kantorenmarkt met ruimte voor dynamiek kent een leegstandspercentage van 4 tot 5%.

Indien de vastgoedmarkt in de volle breedte wordt beschouwd, zijn er daarnaast vele alternatieven om als kantoorruimte te gebruiken. Zo is er sprake van een groot aantal cultuurhistorische waardevolle panden en complexen, die vaak ook omvangrijk in oppervlakte zijn. De vele kernen in de diverse gemeenten zorgen er daarnaast voor dat er diverse voormalige gemeentekantoren, bankgebouwen, buurthuizen of bibliotheken bestaan die niet meer in gebruik zijn. De regio (zowel overheid als markt) lijkt te erkennen dat er voldoende voorraad is, aangezien specifieke planvoorraad -gericht op zelfstandige kantoren- beperkt aanwezig is.

In de paragrafen 2.3 en 2.4 wordt nader ingegaan op het aanbod (bestaande voorraad, leegstand, plannen) en de vraag.

2.2 Dataverzameling

Om een optimale analyse van het aanbod en de vraag te kunnen hanteren, is voor de dataverzameling gebruik gemaakt van een gecombineerde aanpak. Hiervoor is als basis het bestand van de provinciale Kantorenmonitor 2013 gebruikt (analyse per 31-12-2013). Gekozen is voor deze data, aangezien vanaf 2014 een afwijkende methodiek voor de provinciale Kantorenmonitor is gehanteerd. Daarin worden onder andere praktijkruimten als kantoor meegenomen. Ook worden in de nieuwe methodiek in een groot aantal gevallen de gebouwdelen die als kantoor worden gebruikt, maar onderdeel zijn van niet-zelfstandige kantoren als voorraad meegenomen. Bij de controle per gemeente bleek dat dit tot aanzienlijke foutmarges leidde en de zuiverheid van de kantorenvoorraad sterk beïnvloedde. Daarom is handmatig en per gemeente het bestand van 2013 aangevuld en aangepast, wat tot het gebruikte databestand met als peildatum juli 2015 heeft geleid. Deze keuze is in het RPO afgestemd.

2.3 Aanbod kantoorruimte

Het totale aanbod aan bestaande kantoorruimte in Noord-Limburg bestaat uit ruim 425.000 m² vvo. Daarvan neemt Venlo met ruim 57% het grootste deel van de voorraad voor haar rekening, gevolgd door Venray met bijna 17%. De overige Noord-Limburgse gemeenten hebben een relatief bescheiden omvang aan kantoorruimte, overigens passend bij de maat en schaal van de gemeenten.

Bijna 80% van de totale m²'s aan kantoren bestaat uit gebouwen met een omvang groter dan 500 m² vvo. Alleen Gennep wijkt hier met een percentage van 55% van de totale voorraad duidelijk van af.

In de kleinere gemeenten is veelal sprake van een groter aandeel kleinere kantoren, met een maatvoering tussen de 100 en 200 m² vvo.

Tabel 2.1: bestaande voorraad kantoren in m² vvo (per 06-2015)

	m ² vvo	> 500 m ² vvo	< 500 m ²
Venlo	243.858	199.205	44.653
Venray	71.598	57.604	13.994
Horst aan de Maas	26.766	17.169	9.597
Peel en Maas	34.692	25.106	9.586
Beesel	17.580	13.932	3.648
Gennep	15.976	9.139	6.837
Mook en Middelaar	9.585	6.876	2.709
Bergen	6.221	5.263	958
Noord-Limburg	426.275	334.294	91.981
Noord-Limburg (voor correctie)	503.182		

De totale leegstand in de regio ligt op ruim 55.000 m² vvo en bedraagt daarmee 13% van de voorraad. De leegstand in Venlo zorgt voor 60% van de leegstand, wat in lijn is met de verhouding van de totale voorraad aan kantoorruimte in Venlo ten opzichte van de regio. De leegstand in Venray ligt iets boven het gemiddelde. Voor beide grootste kantoorgemeenten geldt dat 75% van de leegstand ten opzichte van de totale leegstand zich in (middel)grote en 25% zich in kleinere panden voordoet. De leegstand ten opzichte van de totale voorraad ligt in Horst aan de Maas, Bergen, Mook en Middelaar en Beesel duidelijk onder het regionale gemiddelde.

In Gennep en Peel aan de Maas ligt de leegstand in de (middel)grote kantorenvoorraad ten opzichte van de totale (middel)grote voorraad duidelijk hoger dan voor de kleine voorraad geldt. In Beesel, Venray, Venlo en Bergen is juist de leegstand in de kleine kantoren ten opzichte van de voorraad kleine kantoren groter dan voor de (middel)grote kantoren geldt.

De leegstand in gemeenten met een beperktere voorraad dient met enige nuance bekeken te worden. De leegstand is hier vaak terug te voeren op enkele panden. Wanneer deze panden ingevuld worden, of een (middel)groot kantoor leeg komt te staan, heeft dit direct aanzienlijke invloed op het leegstandspercentage. In deze gemeenten wordt dan ook niet te veel waarde gehecht te worden aan het percentage, maar ligt de nadruk op lokale maatwerkoplossingen op pandniveau.

Tabel 2.2: leegstand kantoren per (06-2015)

	m² vvo	> 500 m² vvo	< 500 m²
Venlo	34.027	25.566	8.461
Venray	10.847	7.977	2.870
Horst aan de Maas	1.601	1.073	528
Peel en Maas	4.385	3.702	683
Beesel	1.194	555	639
Gennep	2.120	1.373	747
Mook en Middelaar	690	690	0
Bergen	401	276	125
Noord-Limburg	55.265	41.212	14.053
Noord-Limburg (voor correctie)	68.561		

Nadere analyse toont aan dat de leegstand in veel gemeenten dominant is in middelgrote panden tussen de 500-2500 m². Dit geldt voor Venlo (56% in categorie 500-2.500), Venray (64%), Peel en Maas (83%), Mook en Middelaar (61%), Gennep (61%) en Bergen (100%). In Horst aan de Maas is 51% van de leegstand in panden kleiner dan 500 m² en 49% in panden tussen 500 en 2.500 m². In Beesel is 54% in de categorie tot 500 m² en 46% in de categorie tussen de 500 en 2.500 m².

Tabel 2.3 toont aan dat ruim driekwart van zowel de voorraad als de leegstand in de regio buiten de prioritaire POL gebieden is gelegen. Dit is te verklaren aangezien er in zes van de acht Noord-Limburgse gemeenten geen prioritaair gebied aanwezig is. Echter ook in Venlo en Venray, waar deze gebieden wel aanwezig zijn, is het overgrote merendeel van de voorraad en leegstand ook buiten de prioritaire gebieden gelegen. Eén van de oorzaken hiervan is dat er veel solitaire kantoren op bedrijventerreinen en verspreid in de kleinere kernen zijn gelegen. Dit betreffen vrijwel allemaal uitsluitingsgebieden.

Tabel 2.3: bestaande voorraad en leegstand per gebiedstype POL

	concentratie		balans		uitsluiting	
	voorraad	leegstand	voorraad	leegstand	voorraad	leegstand
Venlo	28,0%	33,2%	8,3%	5,5%	63,7%	61,4%
Venray	n.v.t.	n.v.t.	19,7%	12,5%	80,3%	87,5%
Horst aan de Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Peel en Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Beesel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Gennep	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Mook en Middelaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Bergen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100,0%	100,0%
Noord-Limburg	15,9%	21,2%	6,8%	3,5%	77,2%	75,3%

In Venlo is duidelijk zichtbaar dat de totale voorraad en de leegstand sterke gelijkenis vertonen, wat betekent dat er geen gebiedstype is aan te wijzen dat nadrukkelijk meer aandacht verdient dan een ander gebiedstype. In Venray is er minder leegstand in het balansgebied en een iets hogere leegstand in het uitsluitingsgebied, hetgeen al aansluit bij gewenste ruimtelijke structuur voor kantoorvastgoed.

Tabel 2.4: Planvoorraad per 06-2015 in bvo's

	concentratie		balans		uitsluiting		Venlo Greenpark		verborgen	
	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht
Venlo	44.300	0	11.500	0	0	0	99.800	0	0	37.500
Venray	n.v.t.	n.v.t.	1.500	0	0	0	n.v.t.	n.v.t.	82.500	0
Horst aan de Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	27.120	0
Peel en Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	9.900	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Beesel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Gennep	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Mook en Middelaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Bergen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Noord-Limburg	44.300	0	13.000	0	9.900	0	99.800	0	109.620	37.500
per gebiedstype	44.300		13.000		9.900		99.800		147.120	
Noord-Limburg totaal	314.120									

De planvoorraad per categorie (concentratie, balans, uitsluiting, Greenpark) en gemeente is als volgt opgebouwd:

- gemeente Venlo:
 - in het concentratiegebied Maaswaard is ruimte voor 24.300 m² kantoor (waarvan het stadskantoor 15.000 m² voor zijn rekening neemt) en in het Kazerne Kwartier 20.000 m²
 - in het balansgebied Noorderpoort ligt één resterend bouwkvael (privaat) met een maximale bouwhoogte van 45 meter¹
- gemeente Venray:
 - in het balansgebied Akkerweg is 1.500 m² aan harde plancapaciteit gelegen
- gemeente Peel en Maas
 - in het uitsluitingsgebied Ringovenpark is 6.000 m² aan harde plancapaciteit gelegen. Daarnaast voorzien het gemeentekantoor en Traffic Port voor respectievelijk 1.500 m² en 2.400 m².
 - Traffic Port heeft een bestemmingsplanregeling waarin ook zelfstandige kantoren mogelijk zijn mits, gekoppeld aan de luchtvaartgebonden of verkeerseducatieve activiteiten, waar niet passend wordt de ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimte vermeden in dit uitsluitingsgebied.

De 'verborgen voorraad'² -te ontwikkelen locaties waar in de bestemming 'bedrijf' of 'bedrijfventerrein' zelfstandige kantoren rechtstreeks zijn toegestaan- is als volgt opgebouwd:

- gemeente Venlo:
 - theoretische bouwmogelijkheid op Fresh Park aan de A73, via een wijzigingsbevoegdheid (zacht) kunnen maximaal 25 eenheden van 1.500 m² bvo worden gerealiseerd, mits het ruimtelijk beleid dit toelaat
- gemeente Venray:
 - rechtstreekse bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren op bedrijfventerrein Keizersveld en Hulst II, maximale m² bvo op basis van bouwmogelijkheden

¹ De bouwmogelijkheden voor het kavel op Noorderpoort zijn berekend door de kavelomvang te vermenigvuldigen met het maximale bebouwingspercentage en het maximale aantal verdiepingen (op basis van de bouwhoogte van 45 meter).

² De bouwmogelijkheden voor gemeente Venray en Horst aan de Maas zijn berekend aan de hand van de uitgeefbare hectares, 'vermenigvuldigt' met het maximale bebouwingspercentage en de landelijk gemiddelde FSI van 2,26.

- gemeente Horst aan de Maas:
 - rechtstreekse bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren op bedrijventerrein Groene Campus Asdonck, maximale m² bvo op basis van bouwmogelijkheden

Met bijna 315.000 m² is de 'onbedoelde' planvoorraad in de regio fors. De omvang staat gelijk aan 74% van de totale voorraad en zelfs 85% van de totale voorraad in gebruik.

Daarbij dienen echter wel de nodige nuanceringen gemaakt te worden.

- De verborgen planvoorraad maakt met bijna 150.000 m² bijna de helft van de totale planvoorraad uit. De verborgen planvoorraad betreft planologische mogelijkheden voor bedrijven en zelfstandige kantoren op braakliggende percelen. In de praktijk mag aangenomen worden dat slechts een klein deel van deze voorraad in de toekomst als zelfstandig kantoor gebruikt zal worden. Aangezien de mogelijkheden wel geboden worden, wil de regio de verborgen planvoorraad echter wel terugdringen. Met name gericht op de verborgen planvoorraad die niet in de prioritaire gebieden ligt en panden groter dan 500 m² betreft. Deze locaties zorgen namelijk voor concurrentie van de bestaande (leegstaande) kantorenvoorraad en nieuwe planinitiatieven op wél prioritaire locaties. Alleen al gezien de prijsstelling als bedrijfskavel in vergelijking met de prijsstelling in bvo's van kantoorlocaties.
- De omvang van Venlo Greenpark neem ook een fors deel van de totale planvoorraad in beslag. Echter het specifieke segment waarop wordt gericht (alsmede bestemmingsplanomschrijving), gecombineerd met de hogere prijsstelling en afwijkende ligging ten opzichte van prioritaire gebieden, zorgt dat deze locatie slechts beperkt concurreert met de concentratie- en balansgebieden. Daarnaast wordt in nieuwe planvorming de beweging gemaakt om aanzienlijke planvoorraad weg te nemen en te transformeren naar een campusomgeving. Deze planvorming heeft echter nog geen juridisch-planologische hardheid.
- Binnen de harde planvoorraad in Venlo is het nieuwe stadskantoor van 15.000 m² opgenomen en in Peel en Maas zijn het gemeentekantoor en Traffic Port van respectievelijk 1.500 en 2.400 m² opgenomen. Deze gebouwen zijn inmiddels gerealiseerd en maken daarmee feitelijk geen onderdeel meer uit van de planvoorraad. Maar door de data van de overige cijfers 30 juni 2015, is een enkelvoudige bijstelling niet gewenst. Daarmee dient 18.900 m² op de planvoorraad in mindering te worden gebracht, hiermee is wel rekening gehouden bij de berekening van het compensatie-instrumentarium in paragraaf 3.2, tabel 3.1. wat praktisch resteert is een planvoorraad van 48.300 m² bvo en niet 67.200 bvo. Waarvan 6.000 m² in uitsluitingsgebied.
- In de planvoorraad gaat het altijd over bvo's, terwijl de overige data over bestaande voorraad en leegstand in vvo's wordt uitgedrukt. Om een goed vergelijk te kunnen maken en beter gevoel te krijgen bij de planvoorraad, kan dit worden omgerekend met een breed geaccepteerde verhouding tussen bvo en vvo betreft 80%. In tabel 2.5 is de planvoorraad vertaald naar vvo's.
- De theoretische planvoorraad in vvo's komt daarmee uit op ruim 250.000 m² vvo. In Venlo Greenpark omvat 79.840 m² vvo, de verborgen plancapaciteit 117.696 m² vvo. En de harde planvoorraad in concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden 53.760 m² vvo. Gecorrigeerd voor gerealiseerde panden dan nog 38.640 m² vvo.
- Ten opzichte van de totale voorraad betreft de planvoorraad daarmee 60% en ten opzichte van de totale voorraad in gebruik bijna 68%.

Tabel 2.5: Planvoorraad per 06-2015 in vvo's

	concentratie		balans		uitsluiting		Venlo Greenpark		verborgen	
	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht	hard	zacht
Venlo	35.440	0	9.200	0	0	0	79.840	0	0	30.000
Venray	n.v.t.	n.v.t.	1.200	0	0	0	n.v.t.	n.v.t.	66.000	0
Horst aan de Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	21.696	0
Peel en Maas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	7.920	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Beesel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Gennep	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Mook en Middelaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Bergen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Noord-Limburg	35.440	0	10.400	0	7.920	0	79.840	0	87.696	30.000
per gebiedstype	35.440		10.400		7.920		79.840		117.696	
Noord-Limburg totaal	251.296									

2.4 Vraag kantoorruimte

In de toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) tot 2030 hanteren het PBL en CPB een hoog en laag scenario. De kantorenmarkt wordt in deze verkenningen vooral beïnvloed door de sectoren zakelijke diensten en consumentendiensten. Het hoge scenario rekt met circa 2,5% tot 2,9% groei in bruto toegevoegde waarde en 0,6% tot 0,8% groei in werkgelegenheid. Het lage scenario rekt met circa 1,2% tot 1,8% groei in bruto toegevoegde waarde en 0,0% tot 0,1% groei in werkgelegenheid³.

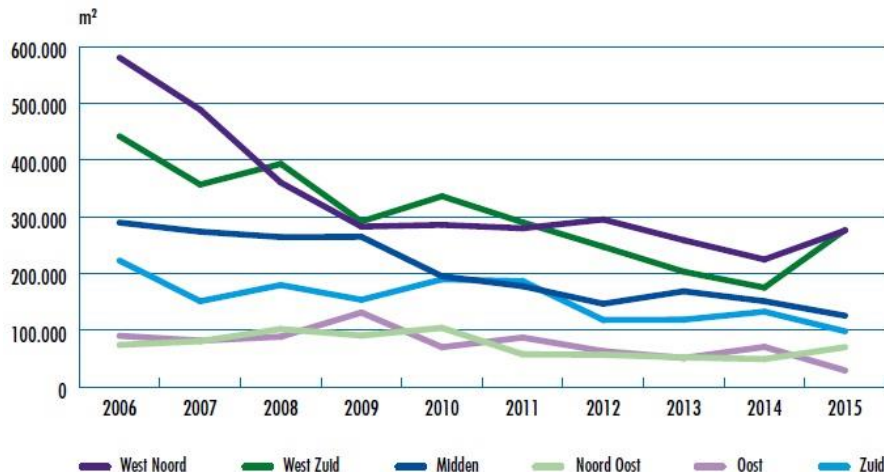
Omdat PBL en CPB in de verkenningen nog geen rekening hielden met het Klimaatakkoord in Parijs (12 december 2015), gaan we voor de komende periode uit van het lage WLO scenario. Dit tegen de achtergrond dat de klimaatafspraken invloed zullen hebben op onder andere energieprijzen, bouwkosten en daarmee het bouwvolume. Tegenover het WLO scenario staat een afname van de gemiddelde omvang per kantoren werkplek (in m²'s) en de ontwikkeling dat veel kantorenbanen bij ZZP'ers en kleine bedrijven vanuit huis of een andere niet-formele kantorenlocatie worden uitgevoerd. Per saldo wordt daarmee een beperkte afname van de behoefte aan kantorenruimte op de formele kantorenlocaties in Noord-Limburg verwacht. Figuur 2.1 toont de afname in de opname van nieuwe kantoorruimtes per regio in Nederland. Daarin is te zien dat de opname in Zuid-Nederland (Limburg en Noord-Brabant vormen in de NVM data gezamenlijk de regio Zuid) over een langere periode langzaam afneemt.

De toekomstvoorspelling van het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) sluit hierop aan. In dit rapport wordt ook de afname in het ruimtegebruik per werknemer in beeld gebracht. Door HNW (het nieuwe werken) is de verwachting dat de behoefte aan kantorenruimte per werknemer met 10% afneemt. De toepassing van flexibele kantoorconcepten, zoals plaats- en tijdonafhankelijk te werken heeft hier invloed op, doordat de bezettingsgraad van werkplekken stijgt. Het delen van werkplekken (desksharing) en gebruik van verschillende werkplekken (desk-rotating) leidt tot het verminderde ruimtegebruik per medewerker. In Noord-Limburg is de kantoorruimte per werknemer tussen 2001 en 2013 gedaald van 26,7 m² per werknemer naar 23,1 m² per werknemer. Naar verwachting betreft dit in 2040 circa 19,5 m² per werknemer.

³ PBL en CPB, Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving en Cahiers Macro-economie en Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, Den Haag, 2015

Ook zal in een deel van de vraag worden voorzien door de zogenaamde verborgen leegstand. Dit betreft onbenutte ruimte in kantoorgebouwen, die bijvoorbeeld door de economische teruggang (tijdelijk) niet meer werd gebruikt. Als bedrijven weer gaan groeien, zullen ze eerst deze ruimte opnieuw benutten, voordat naar nieuwe ruimte wordt gekeken.

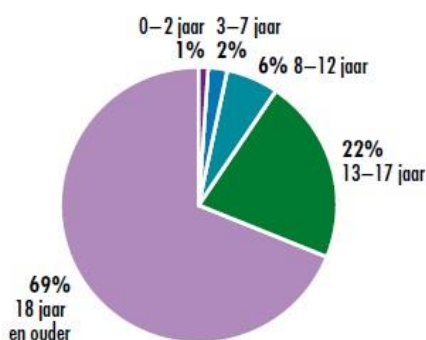
Figuur 2.1: opnameontwikkeling per regio in Nederland (2006-2015)



Bron: NVM, stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt, maart 2016

Daar waar de voorgaande vraagontwikkelingen vooral op de kwantiteiten (de m²'s) betrekking hadden, vraagt ook de kwalitatieve situatie op de Noord-Limburgse kantorenmarkt aandacht. Een groot deel van de leegstaande kantorenvorraad is dusdanig sterk verouderd, dat het zonder forse ingrepen niet meer verhuurbaar is (incourant). Dit blijkt ook uit de landelijke aanbodgegevens, waarin 91% van de kantoren meters die aangeboden worden op de markt ouder zijn dan 13 jaar. Nieuwe kantoren tot 7 jaar oud vormen slechts 3% van het totale aanbod.

Figuur 2.2: aanbod van kantoren naar leeftijd



Bron: NVM, stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt, maart 2016

De markt heeft behoefte aan kwaliteit. Oudere kantoren die niet zijn opgewaardeerd, geen aantrekkelijke uitstraling hebben en moderne faciliteiten op gebied van IT en energie zijn incurant, met een waarneembaar effect op de afschrijvingstermijn van het vastgoed. Zeker in een ruime markt met veel aanbod en leegstand, zullen deze kantoren afvallen. Dat betekent dat het accent naast de locatie (zoals in de gebiedsindeling in het POL al is opgenomen) op kwaliteit ligt. De herontwikkeling van bestaande voorraad op sterke locaties bieden daarbij perspectief.

2.5 Opgaven Noord-Limburg

Uit de aanbod- en vraaganalyses uit de paragrafen 2.3 en 2.4 zijn de volgende opgaven voor Noord-Limburg benoemd:

1. *We hebben voldoende kantoorruimte*

Er is per saldo geen ruimte meer voor het toevoegen van m²'s. Iedere nieuwe m² wordt gecompenseerd door een oude meter (bestaand of hard plan) uit de markt te nemen. Alleen op specifieke locaties (de concentratiegebieden) zijn nieuwe plannen mogelijk. Ook hierbij mag per saldo de voorraad in de regio niet toenemen. Het accent in Noord-Limburg ligt dan ook op het faciliteren van dynamiek zonder een structurele toename van netto kantoorruimte.

2. *We dringen de structurele leegstand terug*

De leegstand is met ruim 55.000 m² vvo en 13% van de totale kantorenvorraad omvangrijk. Een aanzienlijk deel van de kantoren staat structureel leeg (langer dan 2 jaar). We willen de leegstand terugdringen naar een niveau van frictieleegstand (4 tot 5%). Daarmee wordt de beschikbare ruimte voor kantoren intensiever ingevuld en gebruikt en wordt de balans tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt hersteld. Dat betekent dat we inzetten op het herinvullen van leegstand op sterke locaties, waarbij herontwikkeling en modernisering vaak aan de orde zal zijn. Dat betekent ook dat we inzetten op het slopen of transformeren van leegstand op matige en zwakke locaties (met name de uitsluitingsgebieden), met een prioriteit op de structurele leegstand waar de herontwikkel-, sloop- en transformatiepotenties het meest opportuun lijken.

3. *We brengen de planvoorraad voor de korte termijn terug*

De planvoorraad bedraagt met een omvang van bijna 250.000 m² vvo ongeveer 60% van de totale kantorenvorraad. Die omvang alsmede de verhouding tussen bestaand en nieuw is te omvangrijk. Tegelijk zorgen de plannen in veel gevallen voor concurrentie met de bestaande voorraad, die daarmee verder onder druk komt te staan, wat leidt tot verder oplopende leegstand. Daarom willen we de planvoorraad terug brengen, met een accent op de korte termijn. Deze opgave bestaat uit twee delen, die later in dit rapport verder zijn uitgewerkt naar gemeenten en locaties:

- faseren op gewenste locaties: het programma in de concentratie- en in mindere mate de balansgebieden hebben voorrang op de overige locaties. Echter is de ontwikkeling van het gehele programma de komende jaren niet aan de orde. Dat betekent dat voor de meeste plannen rekening wordt gehouden met een langere ontwikkelingsperiode, faseren.
- saneren op ongewenste locaties: daar waar het programma op de gewenste / prioritaire locaties onder druk staat en gefaseerd dient te worden, zal de behoefte op de overige locaties nog aanzienlijk minder zijn. Het programma op deze locaties zal dan ook afgebouwd / gesaneerd dienen te worden.

4. *We houden rekening met maatschappelijke en economische veranderingen*

De kentering in behoefte naar kantoorruimte van een vragers- naar een aanbiedersmarkt -versneld door de economische crisis- kwam onverwachts, maar is niet tijdelijk. Met deze uitwerking anticiperen we voor zowel de korte als lange termijn op de gewijzigde verhoudingen.

- dat betekent dat we de algemene trend van een afname in het gebruik van kantoorruimte door vertalen in de strategie van bestaande locaties en nieuwe plannen. De kwalitatieve vertaling naar kantoorlocaties is in deze uitwerking reeds opgenomen. Een nadere detaillering naar locaties van gebouwen en passende gebouwenkenmerken (omvang, voorzieningen, uitstraling) wordt in een later stadium voorzien bij de uitvoering van projecten en plannen.

- daarbij zullen we de vraag- en aanbodontwikkelingen in de bestaande voorraad en de planvoorraad nadrukkelijker monitoren en afstemmen op de economische en demografische ontwikkelingen in de regio. Daarmee kunnen we sneller en adequater bijsturen op veranderingen. Minimaal eens in de twee jaar wordt een actualisatie van vraag en aanbod uitgewerkt, indien nodig met acties en aanpassingen in de voorraad.

5. *We zetten actief in om aanbod en planvoorraad op ‘verkeerde’ plekken te reduceren*

Ruim 75% van zowel de totale voorraad als de planvoorraad is gelegen in de uitsluitingsgebieden. In lijn met het POL zijn dit niet de gebieden waar kantoren bij voorkeur gelegen zijn, laat staan nieuwe kantoren ontwikkeld worden. Als regio zetten we ons dan ook actief in om aanbod en planvoorraad op deze plekken te reduceren. Waarbij we nadrukkelijk niet inzetten op actieve verplaatsing van het bestaande aanbod, maar het wel gaat om:

- het sturen van nieuwe plannen en ontwikkelingen naar de prioritaire gebieden in Venlo en Venray (zie ook opgave 3);
- het saneren van bestaande voorraad en bestaande plannen op de verkeerde plekken. Daarbij ligt het accent op leegstaande voorraad met geen of nog maar een beperkte economische levensduur en verborgen plancapaciteit, waar door middel van voorzienbaarheid op termijn kan worden gesaneerd. En op zachte plannen waarbij geen planschade geclaimd kan worden vanwege het ontbreken van de juridisch-planologische hardheid van de plannen.
- het behouden van enige ruimte voor een invulling die past bij de karakteristiek van de lokale economie, het gevolg is van de langgerekte geografische vorm van de regio en specifiek de invulling van bestaande bijzondere panden. Daarbij dient altijd de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen te worden.

3 Spelregels

De spelregels hebben betrekking op het totale aanbod aan kantoorruimte in de regio en gemeenten. 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. En vallen derhalve buiten de werking van onderstaande spelregels en voorliggende POL-uitwerking, zie paragraaf 2.2.

Onderstaand is een omgekeerde methode toegepast. Door eerst te beschrijven wat onder de lokale verantwoordelijkheid wordt verstaan en welke verplichtingen daar bij horen vanuit het regionale perspectief, resteert als vanzelfsprekend het regionale speelveld.

3.1 Lokale verantwoordelijkheid en verplichtingen

Voor lokale initiatieven hebben gemeenten een eigen verantwoordelijkheid en speelruimte om die initiatieven naar eigen inzicht aan te pakken. Onder lokale initiatieven verstaan we:

1. Nieuwbouw kleiner dan of uitbreiding van kantoorruimtes tot 500 m² vvo⁴.
2. Nieuwbouw of uitbreiding van kantoorruimtes vanaf 500 m² vvo met een primair gemeentelijk verzorgingsgebied (>80% van de omzet) in de categorieën:
 - openbare dienstverleners: gemeentekantoor, politie e.d.
 - persoonlijke dienstverlening: kapper, nagelstudio, voetmassage e.d.
 - maatschappelijke dienstverlening: jeugdzorg, veiligheidshuis e.d.
 - medische dienstverlening: fysiotherapeut, huisarts, apotheek e.d.
 - educatieve dienstverlening: rijkschool, studie-ondersteuning, scholenkoepel e.d.
3. Nieuwbouw of uitbreiding van kantoren vanaf 500 m² vvo voor dienstverleners in de centra van uitsluitingsgebieden gerelateerd aan het winkelen, met een maximum (nieuwbouw of uitbreidingswens) van 1.000 m² vvo. Bijvoorbeeld reis- of uitzendbureaus.
4. Hergebruik van bestaande panden in perspectiefvolle centrumgebieden als kantoorruimte, waar dit via een meervoudige bestemming reeds mogelijk is. Denk hierbij aan een centrum- of mengbestemming. De flexibiliteit om centra levendig te houden prevaleert hier boven rigide saneren van meters, indien het om panden van >1.000 m² gaat is regionaal informeren voorwaardelijk. 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.

Voor lokale initiatieven gelden wel de volgende regionale verplichtingen:

- De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen saldo 'nul'. Het totale aanbod per gemeente mag niet toenemen. Salderen tussen gemeenten wordt niet op voorhand uitgesloten, maar vergt regionale instemming, zoals beschreven in hoofdstuk 4 Handelingsperspectief.

⁴ In het POL 2014 wordt hieraan gekoppeld binnen het stedelijk gebied. De individuele gemeenten dienen zelf te bepalen welk deel van het grondgebied behoort tot het verstedelijkt gebied (lees: stedelijk gebied of dorpsgebied) bijvoorbeeld via een omgevings- of structuurvisie.

- In 2025 is het totale aanbod afgenomen met ten minste 5% t.o.v. het aanbod in 2015 en zo snel mogelijk, maar op zijn laatst in 2025, is de leegstand teruggebracht tot het frictie-niveau van 5%.
- Indien de leegstand zich positiever ontwikkelt dan verwacht, af te meten aan de fric-tieleegstand. Dan hoeft niet voldaan te worden aan de bovenstaande opgave dat het to-tale aanbod verder terug te dringen. Dan is namelijk binnen de bestaande (plan)voorraad voor de gewenste krapte in de markt gezorgd.

Op lokaal niveau kunnen de individuele gemeenten aanvullende spelregels formuleren. Daarbij hanteren we de bovenstaande uitgangspunten en regionale spelregels in paragraaf 3.2 als basis waarvan niet afgeweken kan worden. Oftewel lokaal mag het wel strenger, maar niet soepeler.

3.2 Regionale spelregels

Alle overige initiatieven worden aangemerkt als regionaal en zijn gebonden aan onderstaan-de spelregels en verplichtingen. Op regionaal niveau kennen we net als voor het lokaal ni-veau een aantal centrale opgaven en spelregels, die voor iedere gemeente zijn gelijk zijn:

- De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen saldo 'nul'. Het totale aanbod per gemeente mag niet toenemen. Salderen tussen gemeenten wordt niet op voorhand uitgesloten, maar vergt regionale instemming, zie hoofdstuk 4 Handelingsper-spectief.
- In 2025 is totale aanbod afgenomen met ten minste 5% t.o.v. het aanbod in 2015 en zo snel mogelijk, maar op zijn laatst in 2025, is de leegstand terug gebracht tot het frictieni-veau van 5%.
- Indien de leegstand zich positiever ontwikkelt dan verwacht, af te meten aan de fric-tieleegstand. Dan hoeft niet voldaan te worden aan de bovenstaande opgave dat het to-tale aanbod verder terug te dringen. Dan is namelijk binnen de bestaande (plan)voorraad voor de gewenste krapte in de markt gezorgd.
- Voor nieuw aanbod -anders dan reeds als harde planvoorraad bekend- voor de vervan-gings- of uitbreidingsbehoefte of nieuwvestigers- wordt de Ladder voor Duurzame Ver-stedelijking gevolgd. In Noord-Limburg wordt daar de gebiedsindeling van concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden aan gekoppeld.
- De harde planvoorraad in concentratie- en balansgebieden wordt maximaal ingezet voor de vervangingsbehoefte en nieuwvestigers. Voor deze voorraad geldt geen compensa-tieverplichting gezien de juridisch-planologische status. Bij een actualisering van deze bestemmingsplannen wordt waar mogelijk wel een compensatieverplichting ingevoerd.
- Voor nieuwvestigers komen alleen de concentratie- en balansgebieden in aanmerking, met de bijbehorende beperkingen voor balansgebieden.
- Voor verplaatsters binnen de regio (vervangings- en uitbreidingsbehoefte) worden de vol-gende stappen doorlopen:
 1. eerst wordt getracht de initiatieven in bestaande kantoorpanden binnen de gemeente te accommoderen, in tweede instantie wordt ook het regionale kantorenaanbod be-trokken.
 2. indien dit niet toereikend is, komt het leegstaand cultureel erfgoed binnen de ge-meente in beeld.
 3. vervolgens komt nieuwbouw in beeld uit de harde planvoorraad in concentratie- en balansgebieden.

- Voor nieuwe plannen -uitbreiding of nieuw- buiten de harde planvoorraad geldt een compensatieverplichting, deze kan met een opschortende voorwaarde⁵ in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Voor iedere nieuwe 1 m² worden 1,5 m² 's elders in de gemeente of de regio uit de markt genomen, oftewel sloop. Daarin geldt de voorkeursvolgorde dat eerst wordt gekeken naar incourant vastgoed in het buitengebied, vervolgens bedrijventerreinen, woongebieden en ten slotte in centra. In tabel 3.1 is de onderbouwing voor deze 1-op-1,5 regel opgenomen. Vervangende nieuwbouw van gelijke of kleinere omvang in concentratiegebieden is uitgezonderd van de compensatieverplichting.
- Indien (incourant) aanbod >500 m² vvo uit de markt verdwijnt als gevolg van transformatie dient de nieuwe programmatische invulling afgestemd te worden met de andere POL-programma's, voor zover de gevolgen gemeentegrens overschrijdend zijn.
- De omvang van de zogenaamde 'verborgen planvoorraad' in de regio is (net als vrijwel overal in Nederland) groot. Deze verborgen ruimte willen we maximaal terugdringen, omdat het nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op locaties waar ze eigenlijk niet gewenst zijn. Het gaat hierbij voornamelijk om twee typen verborgen planvoorraad.
 1. Zelfstandige kantoren die niet zijn uitgesloten op bedrijventerreinen of de splitsing hiervan bij een bestaand bedrijf. Deze situaties willen we uitsluiten door het opstellen van een regionaal paraplu-plan, eventueel via een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). De regio zal hiervoor uiterlijk 1 januari 2019 een ontwerpplan in procedure brengen.
 2. Resterende bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen, bijvoorbeeld door het toevoegen van een extra bouwlaag of dubbel- / gemengde bestemmingen op panden die op dit moment anders worden gebruikt. Deze situaties willen we eveneens terugdringen, in beginsel in de uitsluitingsgebieden. Uiteraard niet in de centrumgebieden, zoals in de inleiding van dit hoofdstuk zijn beschreven. Dit terugdringen doen we door bij de eerstvolgende herziening of actualisatie van de betreffende bestemmingsplannen de resterende bouwmogelijkheden weg te nemen. Indien eerder dan de herziening of actualisatie van het bestemmingsplan een vergunningsaanvraag wordt ingediend de vergunning te weigeren, verwijzend naar voorliggende uitwerking.
- In alle gebieden geldt dat bestaand kantorengebruik gerespecteerd wordt en dat herinvulling van leegstand mogelijk is. Tegelijkertijd wordt in de balans- en uitsluitingsgebieden ingezet op het terugdringen van de incourante leegstand.
- Nieuwbouw en uitbreidingen zijn energieneutraal, tenzij de uitbreiding dermate kleinschalig is dat geen nieuwe installaties nodig zijn.
 - Op grond van Europees beleid mogen vanaf 31 december 2020 alleen nog maar energieneutrale gebouwen gerealiseerd worden. Voor kantoren wordt dat nu dan ook versneld verplicht ingevoerd. Op deze wijze behouden gebouwen -gerealiseerd in de komende 4 jaar- in de toekomst hun waarde.
 - Daarbij is renovatie van kantoren van belang aangezien nieuwbouw slechts een bescheiden omvang heeft ten opzichte van de bestaande voorraad. Met ingrijpende renovatie kunnen nagenoeg gelijke energieprestaties worden behaald als met nieuwbouw. Renovatie kan dus een wezenlijke bijdrage leveren aan het terugdringen van het totale energieverbruik in de gebouwde omgeving. Een bijkomende milieuwinst van renoveren is het niet opnieuw hoeven maken van de fundering en het bouwskelet hetgeen een aanzienlijke materiaalbesparing oplevert.

⁵ In de regels van het bestemmings-/omgevingsplan wordt opgenomen dat de omgevingsvergunning pas wordt afgegeven als de compensatie is uitgevoerd.

- Voor de ingebruikname van cultureel erfgoed wordt ook gestreefd naar energieneutraliteit, hetgeen minder dwingend is dan bij nieuwbouw en renovatie.
- Zowel nieuwbouw als ingrijpende renovatie of transformatie zullen moeten bijdragen aan het verwezenlijken van de doelstellingen in de regionale energievisie.

Tabel 3.1: compensatieregeling nieuwe plannen

voorraadontwikkeling		leegstandsontwikkeling	
	m ² vvo		m ² vvo
a	bestaande voorraad	426.275	
b	leegstand	55.265	
c	in gebruik	371.010	$a-b$
d	frictieleegstand 5%	21.314	$5\% * a$
e	structurele leegstand	33.951	$b-d$
f	gezond aanbod	392.324	$c+d$
g	verwachting aanbod 2025 (-5%)	372.708	$-5\% * f$
h	vervangingsbehoefte 2025 (2,5%)	83.859	$(2,5\% * g) * 9$
i	harde planvoorraad	33.840	toename leegstand a.g.v. vervanging (50%)
j	restant vervangingsbehoefte	50.019	$h-i$
			totale structurele/incourante leegstand 2025
			75.881
			compensatie nieuwe planvoorraad
			1,5
			(= <i>restant vervangingsbehoefte / structurele leegstand 2025</i>)

Toelichting tabel 3.1:

- Om te komen tot een gezond toekomstig aanbod, dienen de leegstand en ‘ongewenste’ planvoorraad terug gebracht te worden. Op basis van de bestaande voorraad en leegstand is de huidige in gebruik zijnde voorraad berekend. De voorraad in gebruik en de frictieleegstand van 5% vormen gezamenlijk een gezond aanbodomvang.
- De regionale opgave om is om dit aanbod met 5% te laten afnemen. Als de vervangingsbehoefte 2,5% per jaar bedraagt, dan kan de harde planvoorraad hier voor ongeveer de helft in voorzien. Dat betekent dat er nog circa 50.000 m² overblijft van de geprognosticeerde vervangingsbehoefte.
- Tegenover de resterende vervangingsbehoefte staan de toename van de leegstand als gevolg van de vervangingsbehoefte en bestaande structurele leegstand. Leegkomend vastgoed -incourant voor de verhuur als kantoor- krijgt al dan niet na renovatie regelmatig een tweede leven voor een andere functie of wordt door de eigenaar gesloopt gezien de oplopende beheerskosten. Data over de zogeheten onttrekkingsdynamiek is nog summier, regionaal erg verschillend en over relatief korte periodes. Een recent onderzoek van JLL⁶ laat zien dat de laatste jaren de verhouding op één-derde sloop en tweederde transformatie uitkomt, met de kanttekening dat dit in kleinere steden en/of in de periferie duidelijk minder is. Met name hotels, woningbouw en studentenkamers zijn veel voorkomende transformaties. Vanuit een expertjudgement wordt voor deze regio uitgegaan van maximaal 50% transformatie, zoals opgenomen in bovenstaande tabel.
- Het voorgaande betekent dat om tot een gezond aanbod / nieuw evenwicht te komen, voor iedere nieuwe 1 m² aan vervangingsbehoefte 1,5 m² 's aan leegstand of planvoorraad weggenomen dient te worden. Indien uit de data blijkt dat de leegstand toch verder oploopt -bijvoorbeeld doordat transformatie (<50%) achterblijft bij de verwachtingen- kan het PHO besluiten de compensatie-verhouding bij te stellen.

⁶ bron: 'Kansen voor leegstand, Transformatie-en sloopkansen voor leegstaand kantorenvastgoed', JLL, juni 2015.

3.3 Gebiedsgerichte vertaling

In het POL 2014 is al een vergaande sturing voorzien door middel van het benoemen van gebiedstypen en de bijbehorende ontwikkelrichting. In de regionale kantorenuitwerking Noord-Limburg is deze indeling de basis voor de gebiedsgerichte vertaling. Daarnaast voegen we één gebiedstype toe, hetgeen onderstaand nader wordt toegelicht. In de bijlage is een nadere afbakening van de concentratie-, balans- en campusgebied weergegeven. In Noord-Limburg zijn de kantorenlocaties als volgt per POL-gebiedstype ingedeeld:

gebiedstype	locaties
• concentratiegebied	stedelijk centrum Venlo ^{7 8}
• balansgebied	Noorderpoort Venlo, centrum Venray ⁹
• uitsluitingsgebied	alle overige gebieden
• campusgebied	Venlo Greenpark

Campusgebied BCGV

Het campusgebied -Brightlands Campus Greenport Venlo (BCGV), in de vervlechtingsdocumenten aangeduid als 'kennislandschap'- krijgt een bijzondere positie. Campussen worden in het POL tot concentratiegebieden gerekend. Dit is naar inzicht van de regio niet logisch.

Het campusgebied vormt een bijzondere categorie binnen de werklocaties, waar van tevoren niet vaststaat of het nu om kantoorruimtes, werkplaatsen, labs of misschien wel een proefkas gaat. Dan wel of het gaat om een solitaire unit, een verzamelgebouw of gezamenlijke voorzieningen. Het type vastgoed doet er namelijk op de campus minder toe, zolang het initiatief past binnen het profiel en de ambities van de campus. Het is aan de toekomstige uitvoeringsorganisatie -waar gemeenten en provincie exclusief aandeelhouder zijn- om te voorkomen dat zich hier zelfstandige kantoren vestigen die niet passen binnen het campusprofiel, via acquisitie, procedures en de bestuurlijke weg.

Het campusgebied onderdeel maken van de kantorenmonitor en aan te merken als concentratiegebied met bijbehorend instrumentarium van het dynamisch voorraadbeheer, is ongewenst. Het dynamisch voorraadbeheer is gericht op het terugdringen van overaanbod, terwijl we in het campusgebied juist een specifiek en afwijkende aanbod en vraag samenbrengen. De campus en het profiel is kort te duiden als een hoogwaardig en open R&D-instituut met de focus op 'gezonde en veilige voeding', 'future farming' en 'alternatieve grondstoffen en voeding' (biobased economy). Voor een nadere duiding van de thema's wordt verwezen naar de provinciale onderlegger voor de campusontwikkeling.

Tegen deze achtergrond zal met een nieuw (bestemmings)plan de 100.000 m² bvo of 80.000 m² vvo aan kantorenruimtes uit de harde planvoorraad worden weggenomen. Partijen die landen op BCGV zullen niet passen in andere profielen, waardoor saldering niet wenselijk en logisch is. Dit zou de ontwikkeling van BCGV aanzienlijk tegenwerken. In navolgende gebiedsgerichte spelregels is het onderscheid tussen reguliere dienstverleners en dienstverleners met het profiel van de campus aangebracht.

Spelregels

In de spelregels wordt onder 'nieuwbouw' ook het hergebruik van bestaande panden als kantoorruimte verstaan, die voorheen een andere bestemming hadden. Voor het hergebruik van cultureel erfgoed gelden afzonderlijke regels. Tot het cultureel erfgoed behoren rijks- en ge-

⁷ In het voorbereidingstraject van het POL 2014 is middels de regiosessie overeengekomen dat het Kazerne Kwartier onderdeel is van het concentratiegebied 'Venlo centrum-/stationsgebied', conform de Visie Stedelijk Centrum 2012. Desondanks is dit niet opgenomen in het POL en in de provinciale reactie op de inspraakreactie van gemeente Venlo is aangegeven dit mee te nemen in de regionale POL-uitwerking werklocaties en kantoren.

⁸ De gebieden Venlo Stedelijk Centrum en Venray Centrum zijn door de dataleverancier anders begrensd dan de begrenzing zoals opgenomen in de bijlage. Voor de nieuwe dataset dient de begrenzing in de bijlage te worden overgenomen.

meentelijke monumenten en beeldbepalende panden die middels een cultuurhistorische waardenkaart een status hebben verkregen. De spelregels voor de concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden bieden als een resultante de mogelijkheden voor het campusgebied.

Tabel 3.2: Gebiedsgerichte spelregels concentratiegebied: stedelijk centrum Venlo

nieuwbouw	ja, - indien afkomstig uit harde planvoorraad of vervangende nieuwbouw van gelijke of kleinere omvang - geen compensatieverplichting - indien zachte planvoorraad of nieuwe ontwikkeling - compensatie sloop - saldering op gemeenteniveau - indien niet mogelijk, instemming PHO nodig - uitstel compensatie maximaal 3 jaar - initiatieven mogen niet het profiel van BCGV hebben
uitbreiding bestaand	ja, - geen compensatieverplichting bij uitbreiding tot 1.000 m² vvo - bij initiatieven vanaf 1.000 m² vvo - compensatie door sloop - saldering op gemeenteniveau - indien niet mogelijk, instemming PHO nodig
hergebruik cultureel erfgoed	ja, - er geldt geen compensatieverplichting - er is geen sprake van extra nieuwbouw - m.u.v. maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie - met een maximum van 250 m² vvo - initiatieven mogen niet het profiel van BCGV hebben

Tabel 3.3: Gebiedsgerichte spelregels balansgebieden: Noorderpoort Venlo, centrum Venray

nieuwbouw	ja, mits - sprake is van vervangende nieuwbouw - per saldo geen groei van m² is - de initiatieven niet groter zijn dan 2.500 m² vvo - initiatieven niet het profiel van BCGV hebben
-----------	--

uitbreiding bestaand	ja, mits • het eenmalige uitbreiding voor duurzame instandhouding betreft • de uitbreiding maximaal 10% van het huidige vvo bedraagt
hergebruik cultureel erfgoed	ja, mits • initiatieven kleiner zijn dan 2.500 m² vvo • initiatieven niet het profiel van BCGV hebben • er geen sprake is van extra nieuwbouw – m.u.v. maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie – met een maximum van 100 m² vvo • saldering op gemeenteniveau – indien niet mogelijk, instemming PHO nodig

Tabel 3.4: Gebiedsgerichte spelregels uitsluitingsgebieden: alle overige gebieden

nieuwbouw	nee
uitbreiding bestaand	ja, mits • het eenmalige uitbreiding voor duurzame instandhouding betreft • de uitbreiding maximaal 10% van het huidige vvo bedraagt
hergebruik cultureel erfgoed	ja, mits • het initiatief kleiner is dan 2.500 m² vvo • het initiatief niet het profiel Greenport Campus heeft • er geen sprake is van extra nieuwbouw – maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie – met een maximum van 100 m² vvo • saldering op gemeenteniveau – indien niet mogelijk, instemming PHO nodig

4 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. Daarvoor zijn in hoofdstuk 3 de spelregels benoemd. Tegelijkertijd ligt er een stevige verantwoordelijkheid bij sector zelf -in het bijzonder de vastgoedeigenaren- om een gezonde dynamiek te creëren en te behouden. Anders gezegd: de overheid zorgt ervoor dat de kraan niet te ver open staat, maar de sector zal zelf moeten dweilen.

4.1 Sturen en faciliteren

De publieke sturing vindt plaats door nieuwe ontwikkelingen naar de meest passende gebieden te geleiden, hergebruik van bestaande gebouwen te stimuleren, waar mogelijk faciliteren van transformatie en sloop van kansarme kantoren en overbodige planvoorraad te saneren. Voorliggende uitwerking biedt hiervoor de regionale kapstok. Lokaal vindt de vertaling plaats in (sectorale) structuurvisies, sectorale beleidsvisies en bestemmingsplannen.

Met deze sturingsmiddelen nemen gemeenten de verantwoordelijkheid die binnen de eigen macht en mogelijkheden ligt. Daarbij wordt ingegrepen in eigen plannen en eigen vastgoedposities en –objecten. Gemeenten streven ernaar hiermee ook eigenaren van bestaande kantoorpanden en ontwikkelposities in beweging te brengen, de potenties van zowel bestaande kantoren en bestaande en nieuwe plannen op waarde te schatten en indien nodig te heroverwegen. Op regionaal niveau worden geen subsidies ingezet. Gemeenten zijn uiteraard vrij hier wel lokaal invulling aan te geven.

Gemeenten willen daarbij eigenaren stimuleren om overaanbod uit de markt te nemen of op een andere wijze in te vullen. Daarbij wordt een faciliterende houding ingenomen, waar wordt meegedacht en bewogen als dat mogelijk is. In het bijzonder hergebruik van panden met andere functies kent zijn beperkingen. Door ook een schaarste aan programma op andere terreinen moet we er voor waken dat de oplossing voor de ene sector niet leidt tot een extra opgave voor een andere sector. Denk hierbij aan een hergebruik van een kantoorpand voor appartementen, een dergelijke toevoeging is bijvoorbeeld niet in de huidige woningbouwprogrammering meegenomen.

Voorzienbaarheid

Gemeenten 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.

4.2 Regionale afstemming en verantwoording

De spelregels in hoofdstuk 3 krijgen natuurlijk pas echt 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:

- **informer**: het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(er) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.

- **afstemmen:** in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- **instemmen:** het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit. Voor een nadere duiding wordt verwezen naar het 'regionaal afstemmingsprotocol'.

In onderstaande tabel zijn de spelregels uit hoofdstuk 3 gecategoriseerd per vorm van afstemming. Indien initiatieven niet binnen de gestelde spelregels vallen en derhalve niet opgenomen in het onderstaande overzicht, geldt tenminste een informatieplicht.

Tabel 4.1: uitwerking regionaal afstemmingsprotocol

informereren
• nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo die tot de lokale initiatieven behoren – primair gemeentelijk verzorgingsgebied – in centra van uitsluitingsgebied gerelateerd aan winkelen tot max. 1.000 m² vvo – hergebruik binnen meng-/centrumbestemming tot max. 1.000 m² vvo
• nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad
• opstellen/actualisatie lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium
• actualisatie bestemmings-/omgevingsplannen – concentratie-/balansgebieden – bedrijventerreinen waar zelfstandige kantoren nog niet zijn uitgesloten
afstemmen
• nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, waarvoor een uitstel van de compensatie wordt verleend
• transformatie kantoorruimte > 500 m² vvo naar andere stedelijke functie
• hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor salderen op gemeentelijk niveau plaatsvindt
• jaarlijks overzicht totaal aanbod van kantoorruimte voor een afwijking ≤2%
instemmen
• nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, die niet binnen de eigen gemeente gesaldeerd kan worden

• hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor salderen tussen gemeenten noodzakelijk is
• salderen tussen 2 of meerdere gemeenten ten behoeve van een individueel initiatief
• wijzigen van de compensatie-verhouding nieuwbouw-sloop
• jaarlijks overzicht totaal aanbod van kantoorruimte: voor een afwijking >2%, of een saldering tussen 2 of meerdere gemeenten om binnen de maximaal 2% te blijven

In gevallen dat gemeenten of marktpartijen met initiatieven komen die niet passen binnen de spelregels zoals hiervoor in hoofdstuk 3 opgenomen, dan worden deze initiatieven aan het PHO Ruimte voorgelegd. De gemeente waar het initiatief speelt, schrijft daartoe een advies aan het PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan het advies formaliseren door gebruik van het instemmingsrecht. Maar kan ook aangeven het advies niet te volgen.

Procedure van afstemming

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenplan voor de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.

- **informer:**
De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep Economie aangeboden. Het RCO Ruimte ontvangt een verslag van de bespreking.
- **afstemmen:**
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het PHO Ruimte het advies ter informatie.
Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het Casus-team⁹ te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.
- **instemmen:**
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvorming in de PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan, alleen in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het Casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een 'second opinion' te vragen. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.
Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep komt, wordt het initiatief aan het Casus-team aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het

⁹ Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen. Het RCO Ruimte is (eventueel in afstemming met de Werkgroep Economie) aan zet om te bepalen of een advies van het casus-team nodig is om. Het RCO Ruimte bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. De criteria waar een adviseur/deskundige aan moet voldoen evenals de criteria voor de samenstelling van het team worden uitgewerkt door de regiogemeenten in samenspraak met de provincie.

advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

Mandaat voor besluitvorming

Aangezien de regiobestuurders met mandaat van het eigen college in het PHO Ruimte aan tafel zitten, wordt per gemeente gestemd ongeacht het aantal aanwezige bestuurders (één stem per gemeente). Uiteraard wordt gestreefd naar een unaniem besluit waar het regionaal belang voorop staat. Als dit niet haalbaar is, wordt gekoerst op een meerderheidsbesluit (minimaal 2/3 van de stemmen). Op het moment dat een (of meerdere) gemeente(n) geen direct belang heeft of ziet bij de kwestie waar instemming wordt gevraagd, kan een blanco stem worden uitgebracht. Blanco stemmen tellen niet mee: de desbetreffende gemeente legt zich automatisch neer bij het meerderheidsstandpunt dat door de andere partijen wordt ingenomen. In het geval het meerderheidsbesluit afwijkt van het individuele besluit van een gemeente wordt het meerderheidsbesluit achteraf via het eigen college alsnog geformaliseerd.

Sancties bij niet nakomen afspraken

Mochten gemeenten de afspraken niet of onvoldoende nakomen, dan spreken de regiogemeenten elkaar hier in eerste instantie op aan. Als dit niets of onvoldoende oplevert, zal de provincie op verzoek van één (of meer) gemeente(n) haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen. De provincie kan ook uit eigen beweging haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen of zelfs af te dwingen.

4.3 Saldering en een gezonde dynamiek

De centrale opgave om de kwaliteit van het aanbod te verbeteren zonder kwantitatief te groeien is lastig, maar niet onmogelijk. Dit moet natuurlijk niet een doel op zich worden en vereist voortdurend aandacht voor het effect op de dynamiek kantorenmarkt. De vereiste saldering bij nieuwe initiatieven wordt via een fysieke compensatie uitgevoerd, waar nodig met een opschortende voorwaarde in het bestemmings-/omgevingsplan. Oftewel dat er pas een omgevingsvergunning kan worden afgegeven als er een juridisch bindende afspraak is gemaakt over sloop van niet-courant vastgoed. Dat betekent dat er geen financiële compensatiefondsen worden ingericht. Ook wordt er tevens geen regionale leegstandsverordening opgesteld. Gemeenten zijn uiteraard vrij hier wel lokaal invulling aan te geven.

Een andere belangrijke opgave in voorliggende uitwerking is het terugbrengen van de totale voorraad, de leegstand en de planvoorraad. Uiteindelijk functioneert een markt alleen goed als het overaanbod of overprogrammering is teruggebracht tot het frictieniveau. Dat betekent dat er meters uit de markt moeten worden genomen. Dit gebeurt in ieder geval als er nieuwe initiatieven -zoals bovenstaand beschreven- ontwikkeld worden. Maar ook zonder nieuwe initiatieven wordt van de sector en de overheid verwacht om de totale (plan)voorraad terug te dringen.

We kiezen ervoor om dit proces zoveel mogelijk via herontwikkeling, transformatie, sloop, wegbestemmen van kantorenbestemmingen en intrekken van plannen tot stand te brengen. De fysieke transitie- en slooppogave ligt vooral bij de vastgoedeigenaren, dit kunnen natuurlijk ook overheden zijn. Het terugdringen van de (verborgen) planvoorraad en gebruiksmogelijkheden op ongewenste locaties ligt primair bij de overheid.

Jaarlijkse rapportage voortgang

Via de werkgroep wordt jaarlijks door de individuele gemeenten verantwoording afgelegd over de saldering op individueel gemeentelijk niveau. Tot 2020 dient het saldo op nul te worden gehouden, tenzij de leegstand onder frictieniveau is beland en de dynamiek op de markt zou verstoren. Na 2020 wordt gestreefd naar een afbouw van 5% van de bestaande voorraad naar 2025. Afwijking tot maximaal 2% wordt in beginsel via de procedure van afstemmen doorlopen, indien de afwijking groter is dan 2% dient de procedure van instemming te

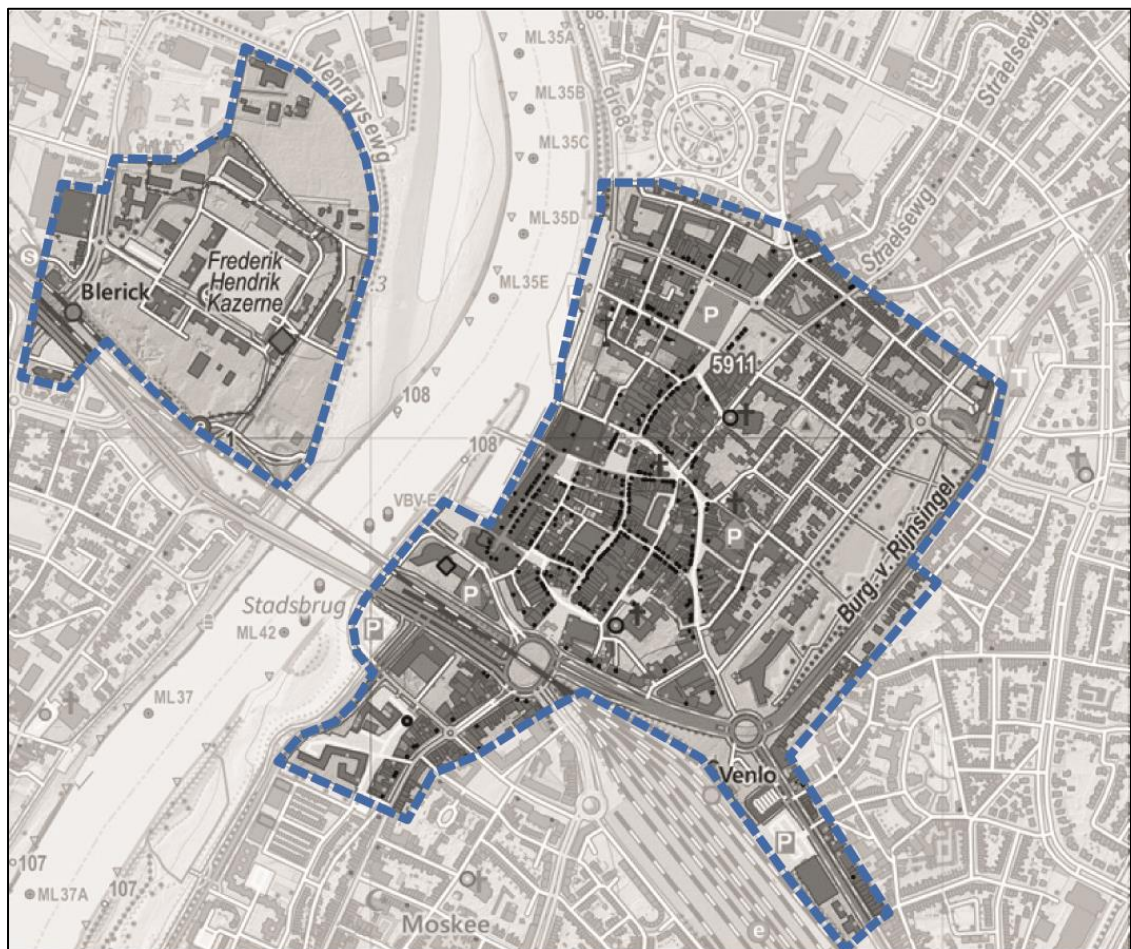
worden gevolgd of als via saldering van twee of meerdere gemeenten de maximale 2% moet worden behaald.

4.4 Actieprogramma

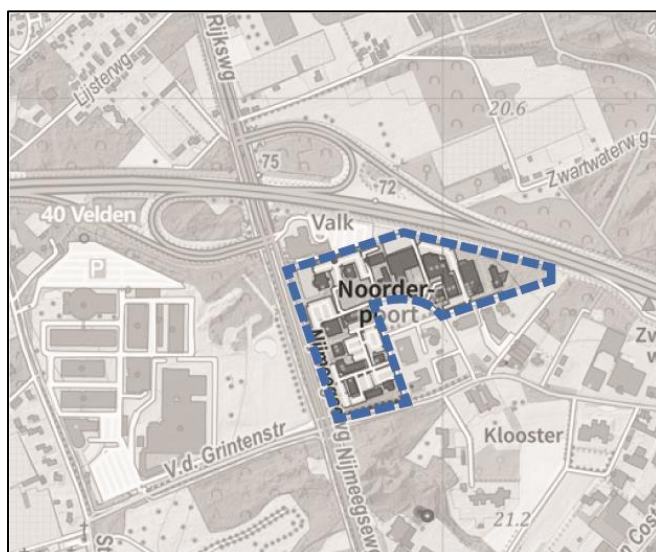
Uit de voorgaande paragrafen zijn een aantal acties op regionaal niveau te filteren. In onderstaand schema zijn deze samengevat en waar mogelijk van een trekker en een einddatum voorzien. Niet opgenomen zijn de facultatieve bijeenkomsten of activiteiten als gevolg van afwijkingen van de spelregels.

actie	trekker	betrokken gemeenten	einddatum
instellen werkgroep Economie	regionale werkgroep Ruimte en Economie	allen	01 07 2017
saneren / afbouwen harde plancapaciteit in uitsluitingsgebied	Peel en Maas	Venlo Venray	01 01 2020
actualiseren bestemmings-/omgevingsplannen om resterende bouwmogelijkheden of dubbel- / gemengde bestemmingen op ongewenste locaties te saneren	individuele gemeente	individuele gemeente	uiterlijk binnen 10 jaar na vaststelling in reguliere actualisatie
<i>aanpak verborgen voorraad</i>			
planvorming ter beëindiging verborgen voorraad in nog te ontwikkelen kavels met bedrijfsbestemming waarbinnen zelfstandige kantoren mogelijk zijn	regio of provincie, afhankelijk procedurele vorm	Venlo Venray Horst aan de Maas	uiterlijke 01 01 2019 ontwerpplan ter inzage
planvorming ter beëindiging verborgen voorraad voor bestaande bedrijventerreinen waar gebruik als zelfstandige kantoren in bedrijfsbestemmingen is toegestaan	regio of provincie, afhankelijk procedurele vorm	allen	uiterlijk 01 01 2019 ontwerpplan ter inzage
<i>monitoren</i>			
verbeteren betrouwbaarheid data kantoren	provincie	allen	01 01 2018
ontwikkeling rapporteren bestaande en planvoorraad	werkgroep Economie	allen	jaarlijks vanaf 1 januari 2018

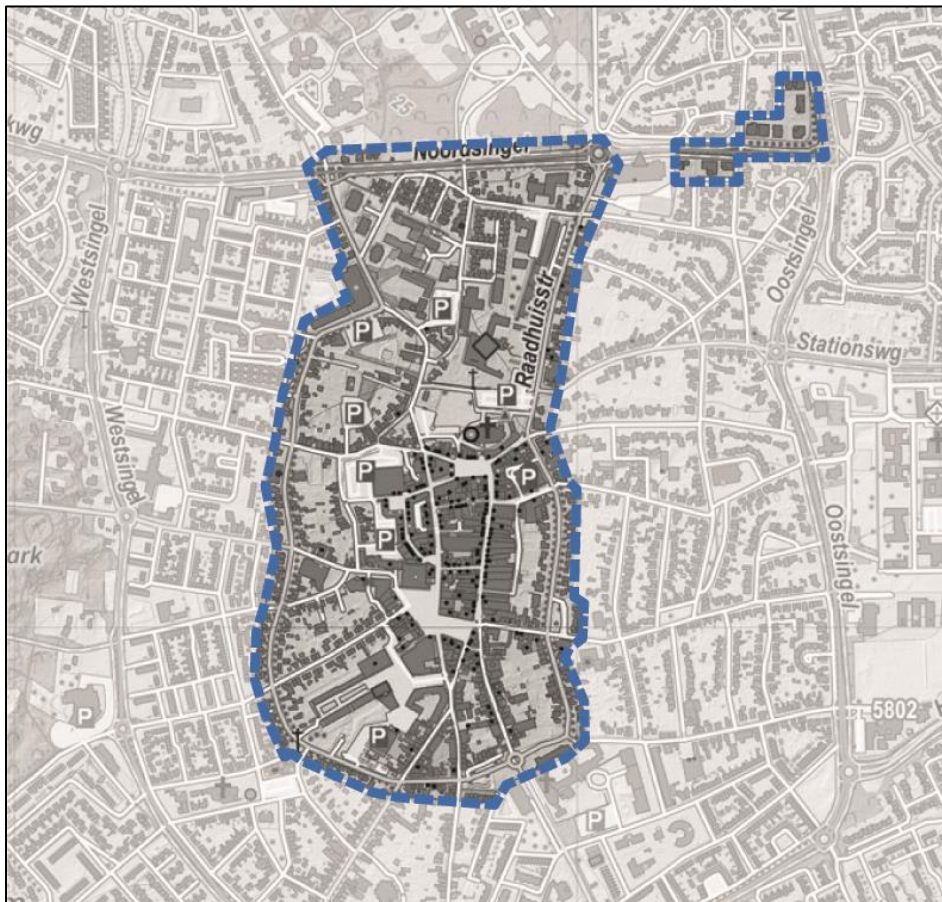
- Venlo Stedelijk Centrum



- Venlo Noorderpoort



- Venray Centrum



- Venlo Greenpark

