



POL-uitwerking

Werklocaties Noord-Limburg

kantoren

vaststellingsfase

XX mei/juni 2017

Wat te bespreken?

1. POL 2014
2. kantoren, een bijzondere categorie
3. analyse
4. visie en werkwijze
 - a. spelregels
 - b. afstemmingsprotocol
 - c. uitvoeringsprogramma

1

POL 2014

centrale opgave:

‘groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt:

- geen nieuwe kantoorlocaties
- alleen nieuwbouw als het vervangende nieuwbouw is.’

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

2 kantoren, anders dan bedrijventerreinen..

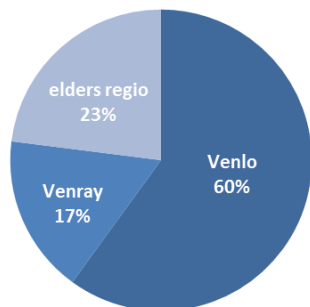
- ... de diensteneconomie in Noord-Limburg is beperkt van omvang, de grootgebruikers van kantoorruimte.
- ... de oppervlakte per kantoormedewerker daalt al jaren en zal dat nog wel even blijven doen.
- ... groeiende leegstand in maatschappelijk en commercieel vastgoed, hergebruik als kantoor wordt dikwijls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

3

analyse

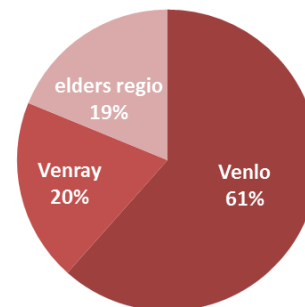
bestaande voorraad kantoren

426.000 m² vvo



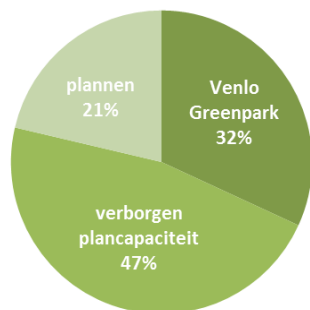
leegstand

55.000 m² vvo



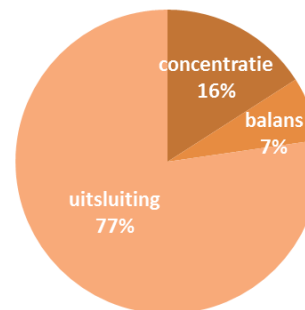
planvoorraad kantoren

317.000 m² bvo



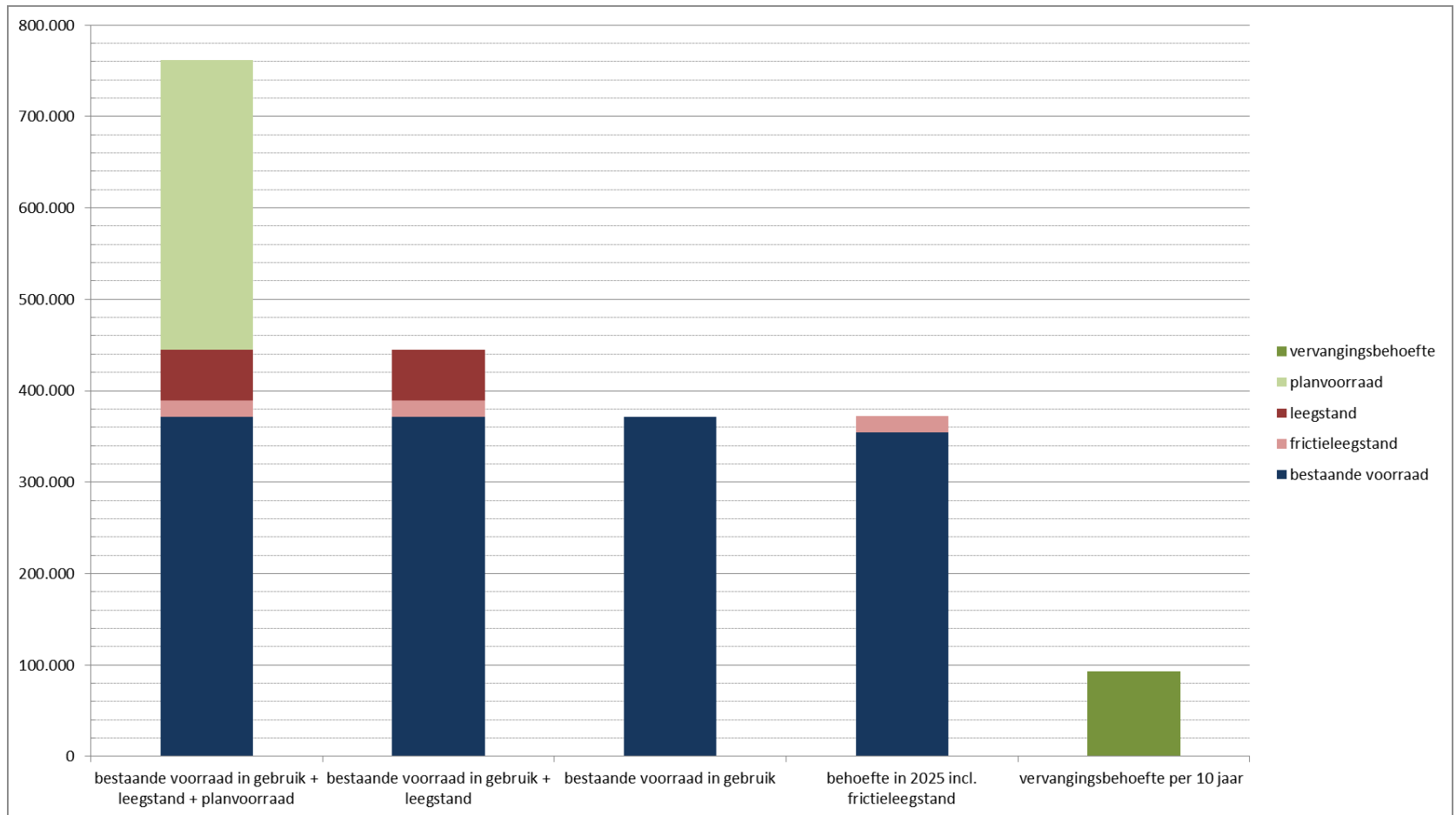
gebiedstypen POL

bestaande voorraad



3

analyse



3

conclusies..

- we hebben kwantitatief voldoende kantoorruimte
- we hebben te veel kantoorruimte structureel leegstaan
- we hebben te veel plannen (voor de korte termijn)
- we hebben teveel aanbod en planvoorraad op de 'verkeerde plek'
- we moeten rekeninghouden met 5% minder vraag in 2025

4

visie en werkwijze | spelregels

gaan niet over:

- kantoorruimtes $<500 \text{ m}^2$
- kantoorruimtes $>500 \text{ m}^2$ als:
 - lokale dienstverlener betreft, bv gemeentehuis
 - dienstverlener gerelateerd aan winkelen tot 1.000 m^2
- 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

4

visie en werkwijze | spelregels

gaan wel over:

- kantoorruimtes >500 m²
- afspraken op hoofdlijnen
 - 5% minder aanbod in 2025, tenzij frictieniveau leegstand bereikt
 - primair harde planvoorraad inzetten voor vervangingsbehoefte
 - nieuwe plannen compenseren met 1-op-1,5 regel
 - nieuwbouw en uitbreiding altijd energieneutraal
 - maximaal terugdringen verborgen voorraad
- compacte spelregels per gebiedstype, met onderscheid naar:
 - nieuwbouw of uitbreiding
 - middelgrote of grote initiatieven
 - cultureel erfgoed of niet
 - harde of zachte planvoorraad
 - reguliere dienstverlening of campusprofiel Venlo Greenpark

4 visie en werkwijze | afstemmingsprotocol

informereren	Afstemmen	instemmen
• lokale initiatieven >500 m² (3 uitzonderingen)	• verlenen uitstel compensatie nieuwe plannen	• salderen tussen gemeenten
• nieuwe plannen buiten harde planvoorraad	• transformatie naar andere stedelijke functie >500 m²	• wijzigen compensatie-verhouding
• opstellen lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium	• hergebruik cultureel erfgoed met salderingsverplichting	• > 2% afwijking van 0-lijn in voorraad
• actualisatie bestemmingsplannen in relevante gebieden	• 0-2% afwijking van 0-lijn in voorraad	

4 visie en werkwijze | actieprogramma

actie	actor(en)	termijn
saneren harde planvoorraad in uitsluitingsgebied	lokaal	2017 – 2020
saneren gebruikruimte in bestemmingsplannen in uitsluitingsgebied	lokaal	2017 – 2027
aanpakken verborgen voorraad • 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
monitoren • verbeteren betrouwbaarheid database kantoren • jaarlijkse ontwikkeling bestaande en planvoorraad	regionaal	2018 e.v.

Vragen...?



REGIO VENLO



REGIO VENLO



REGIO VENLO

