Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Samenwerkingsverband Midden-Limburg

Herziene versie

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Samenwerkingsverband Midden-Limburg

Herziene versie

Rapportnummer:	P01108
Datum:	13 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer B.J.W. Schinck
Projectteam BRO:	Felix Wigman, Geri Wijnen, Stijn Loogman
Trefwoorden:	Regionaal, beleidskader, visie, werklocaties, inventarisatie, proces, samenwerking, Ladder voor Duurzame Verstedelijking, afspraken, instrumentarium
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Doel van het Regionaal Beleidskader Werklocaties is om balans te brengen in de voorraad van vraag en aanbod en bijbehorende afspraken vastleggen. De regionale inkadering is vastgelegd met gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, inclusief drempelwaarden, organisatie en proces. Onderdeel van het beleidskader zijn een inventarisatie van bestaande voorraad en plannen, uitgangspunten (algemeen en sectoraal), inbedding van dynamisch voorraadbeheer, toekomstige regionale structuur van werklocaties, afspraken, instrumentarium, en organisatorische en procedurele uitgangspunten.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. REGIONAAL BELEIDSKADER WERKLOCATIES SML **3**
1.1 De opgave 3
1.2 Doel, status en inhoud beleidskader 4
1.3 Proces totstandkoming 4
1.4 Opbouw rapportage 5
1.5 Schematisch overzicht beleidskader 5

2. VISIE WERKLOCATIES SML **7**
2.1 Conclusie inventarisatie en locatiebeoordeling: van kwantiteit naar kwaliteit 7
2.2 Uitgangspunten toekomstige structuur 11
2.3 Onderscheid bestaande voorraad, harde en nieuwe plannen 13
2.4 Dynamisch voorraadbeheer 16

3. VISIE BEDRIJVENTERREINEN **20**
3.1 Uitgangspunten 20
3.2 Toekomstige structuur 20
3.2.1 Bovenregionale terreinen als economische structuurversterkers 21
3.2.2 Overige bestaande voorraad 21
3.2.3 Solitaire bedrijfsmatige activiteiten 22
3.2.4 Plannen 23
3.3 Aanvullende aandachtspunten 23

4. VISIE WINKELS **26**
4.1 Uitgangspunten 26
4.2 Toekomstige structuur 27
4.2.1 Consumentenvraag en leefbaarheid als basis 27
4.2.2 Verzorgingsfunctie winkelgebieden als uitgangspunt 28
4.2.3 Kernwinkelgebieden 34
4.2.4 Verspreide bewinkeling 34
4.2.5 Plannen 34
4.2.6 Regie supermarktstructuur kleine kernen 35
4.3 Aanvullende aandachtspunten 35

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

5. VISIE KANTOREN **38**
5.1 Uitgangspunten 38
5.2 Toekomstige structuur 39
5.2.1 Onderscheid belang stedelijke en landelijke gemeenten voor kantoorgebruikers 39
5.2.2 Onderscheid drie typen kantoorlocaties 40
5.2.3 Plannen 42
5.3 Aanvullende aandachtspunten 42

6. AFSPRAKEN EN PROCEDURES **46**
6.1 De afspraken 46
6.2 Procedure bij plannen boven de drempelwaarden 48
6.3 Organisatie 48

BIJLAGEN
Bijlage 1: Inventarisatie, locatiebeoordeling en conclusies per gemeente
Bijlage 2: Instrumenten en juridische aspecten
Bijlage 3: Definitie bedrijventerreinen
Bijlage 4: Inventarisatie bestemmingsplanmogelijkheden bedrijven in VAB's
Bijlage 5: Visiekaarten per gemeente

1. REGIONAAL BELEIDSKADER WERKLOCATIES SML

1.1 De opgave

Structurele en conjuncturele ontwikkelingen in de economie hebben geleid tot wijzigingen in de verhouding tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen, winkels en kantoren in Midden-Limburg. De opgaande conjunctuur heeft er ten aanzien van bedrijventerreinen toe geleid dat enkele gemeenten nauwelijks uitgeefbare bedrijfsgrond meer hebben, of op afzienbare termijn met een tekort worden geconfronteerd. Tegelijk geldt met name voor kantoren en winkels dat structurele veranderingen in de vraag van consumenten en bedrijven ertoe leiden dat ook het perspectief van locaties is gewijzigd. Binnen het veelzijdige aanbod van werklocaties in Midden-Limburg zijn er grote verschillen tussen locaties qua ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie én toekomstperspectief. Het is de vraag op welke plekken er wel vraagpotentieel bestaat en waar niet. De opgave is het benutten van de economische kansen en waar nodig tevens de balans tussen vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin te herstellen. Daarvoor is het nodig om gezamenlijke keuzes en afspraken te maken over de bestaande voorraad, bestaande planologische ruimte, bestaande concrete uitbreidingsplannen en nieuwe ontwikkelingen op werklocaties.

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst.

De gemeenten in Midden-Limburg onderschrijven de opgave en het belang van een gezamenlijke visie en aanpak. Voor regiogemeenten is de opgave relevant gezien hun zorg voor een goede woon-, werk- en leefomgeving en duurzaam ruimtegebruik, wat medebepalend is voor de leefbaarheid. Voorkomen moet worden dat 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 economische en ruimtelijke positieve effecten. Het stimuleren van een aantrekkelijk economisch klimaat en ruimte bieden aan nieuw ondernemerschap behoort namelijk ook tot de verantwoordelijkheid van gemeenten. Op dat vlak hebben gemeenten vooral een stimulerende en faciliterende rol. Duidelijkheid naar de markt (ondernemers en vastgoedeigenaren) over spelregels en afspraken is daarom voor de gemeentelijke doelstellingen van groot belang.

Met dit alles als aanleiding is in de afgelopen periode door de gemeenten in Midden-Limburg gezamenlijk voorliggend Regionaal Beleidskader Werklocaties opgesteld. Daarmee onderkennen gemeenten en regio het belang van sturing en samenwerking op de werklocaties.

1.2 Doel, status en inhoud beleidskader

Het doel van dit Regionaal Beleidskader Werklocaties is om vraag en aanbod van werklocaties naar de toekomst toe in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen. Daarnaast is het gewenst mogelijkheden te bieden voor sterke economische initiatieven en kansen op dat vlak te benutten. Daartoe biedt dit beleidskader ook de basis.

Het beleidskader is na vaststelling door de gemeenteraden, naast een afsprakenkader voor regionale samenwerking binnen de Samenwerking Midden-Limburg (hierna: SML), een zelfbindend kader voor de gemeenten. Het is richtinggevend voor het eigen beleid van de gemeenten, onder andere bij de uitwerking van structuur- of omgevingsvisies en bestemmingsplannen. Tevens zorgt het vaststellen van dit beleidskader en bijbehorende visiekaarten ervoor, dat voor ondernemers en vastgoedeigenaren voorzienbaar is hoe met de planologische ruimte omgegaan zal worden.

Het Regionaal Beleidskader Werklocaties richt zich op de regionale toepassing van het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, inclusief drempelwaarden, organisatie en proces. In dit beleidskader zijn opgenomen:

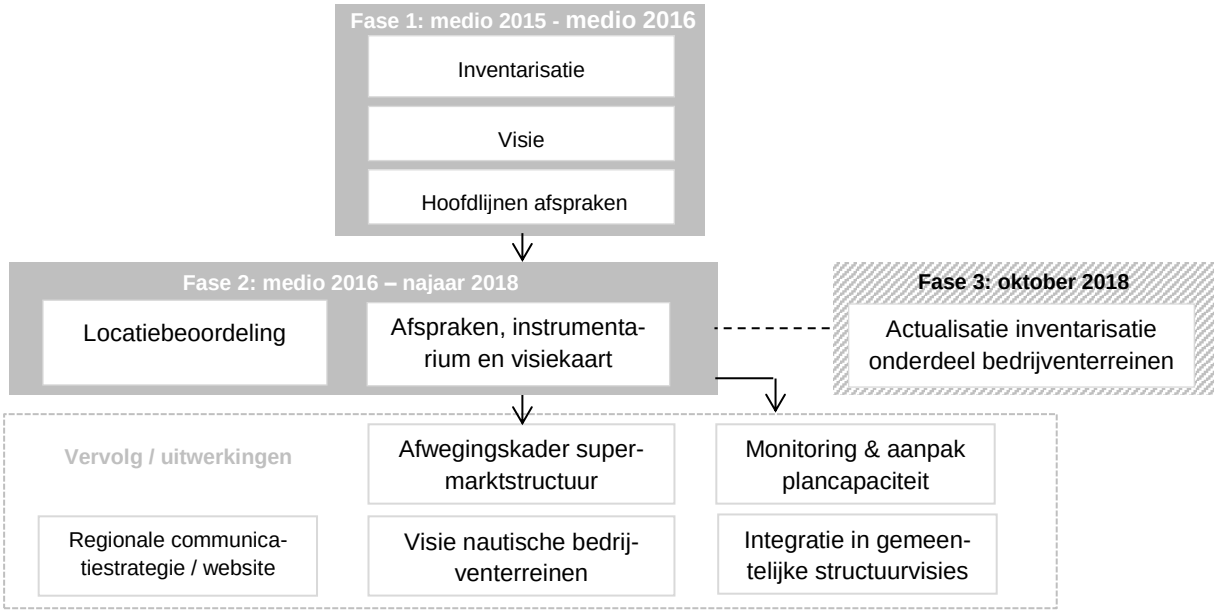
- inventarisatie van bestaande voorraad en plannen;
- uitgangspunten voor uitwerking van kwantiteit naar kwaliteit;
- regionale inbedding van het dynamisch voorraadbeheer;
- toekomstige regionale structuur van werklocaties;
- gemaakte afspraken op hoofdlijnen;
- in te zetten instrumentarium;
- organisatorische en procedurele uitgangspunten.

1.3 Proces totstandkoming

De ontwikkeling van dit Regionaal Beleidskader Werklocaties is ambtelijk en bestuurlijk begeleid door de zeven gemeenten in Midden-Limburg, onder voorzitterschap van de gemeente Leudal. Naast de gemeenten hebben de Provincie Limburg en de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg onderdeel uitgemaakt van de ambtelijke overleggen. De onderstaande figuur geeft het proces weer waarin dit beleidskader tot stand is gekomen. Tevens geeft het globaal inzicht in vervolgstappen en uitwerkingen die volgen na uitvoering. Tabel 1.1 onder paragraaf 1.5 geeft hierin een meer gedetailleerd inzicht.

De locatiebeoordeling heeft geleid tot het identificeren van lokale en regionale uitdagingen, op grond waarvan het instrumentarium is uitgewerkt. Tevens zijn visiekaarten uitgewerkt, waarop de nieuwe regionale structuur is weergegeven. In oktober 2018 is het beleidskader op het onderdeel bedrijventerreinen geactualiseerd. Het beleidskader wordt als bestuurlijk afsprakenkader aan de gemeenteraden ter vaststelling voorgelegd. Daarmee vormt het een uitgangspunt voor lokaal gemeentelijk beleid.

Figuur 1.1: Proces totstandkoming beleidskader en vervolgstappen



1.4 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: generieke visie werklocaties;
- Hoofdstuk 3: sectorale uitwerking visie voor bedrijventerreinen;
- Hoofdstuk 4: sectorale uitwerking visie voor winkels;
- Hoofdstuk 5: sectorale uitwerking visie voor kantoren;
- Hoofdstuk 6: afspraken op hoofdlijnen, procedures en organisatie.

In de bijlagen is de inventarisatie van de drie typen werklocaties opgenomen, de locatiebeoordelingen, het instrumentarium, definities, en de visiekaarten met daarin weergave van de regionale structuur voor bedrijventerreinen, winkelgebieden en kantorenlocaties.

1.5 Schematisch overzicht beleidskader

Navolgend is een overzicht opgenomen waarin het beleidskader werklocaties is samengevat:

Figuur 1.2: Samenvattend schema Beleidskader Werklocaties

REGIONALE UITDAGING			
Bedrijven	**Winkels**	**Kantoren**	
- Op regionaal niveau is aanbod in balans met indicatieve kwantitatieve vraag tot 2030 (exclusief XL-logistiek) - Op korte termijn behoefte bedrijfskavels in Echt-Susteren en natte bedrijfskavels in Maasgouw. - Lokaal sprake van kwalitatieve mismatch vraag en aanbod, of tekort aan ruimte voor lokale bedrijvigheid - Dreigende concurrentie van VAB's voor bedrijventerreinen - Maritiem cluster zit 'op slot'	- Kwantitatief overschot winkelbestemmingen, pdv-markt redelijk in evenwicht - Verborgen plancapaciteit beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen - Matig perspectief verspreide solitaire winkels - Compactere kernwinkelgebieden in (boven) regionaal verzorgende kernen - Behoud dagelijks aanbod kleinere kernen - Regie op forse dynamiek supermarktbranche	- Kwantitatief overschot kantoren t.o.v. regionale vraag - Verborgen plancapaciteit beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen - Matig perspectief verspreide solitaire kantoren - Grote leegstaande objecten dienstverleners in kleine kernen / wijken - Gebrek aan alternatief programma bij transformaties - Versnelde veroudering kantoren door nieuwe wet- en regelgeving	
STRUCTUUR WERKLOCATIES			POL 2014
Bedrijven	**Winkels**	**Kantoren**	**Kantoren**
Bovenregionale terreinen Logistiek / industrieel Stedelijke / landelijke terreinen	Bovenregionaal Beperkt regionaal Zeer beperkt regionaal Lokaal Speciale winkelgebieden Perifere detailhandelsconcentraties	Concentratiegebieden Overige kantorenlocaties Centrumgebieden overige grote kernen	Alleen nieuwe ontwikkelingen in concentratiegebieden volgens POL2014: - Centrum / station Roermond en centrum Weert - Buitenop (Roermond) - Centrum Noord (Weert)
REGIONALE AFSPRAKEN			
Herstel evenwicht voorraad	**Dynamisch voorraadbeheer**	**Regionale afstemming**	**Versterking regio**
- Opvang bedrijven binnen huidige voorraad (gebouwen & kavels), mits kwalitatief en qua omvang passend - Inventarisatie alle bestemmingen voor kantoren, winkels en bedrijven in bestemmingspl. - Creëren voorzienbaarheid met beleidskader & visiekaart - Wegbestemmen / beheersen verspreide vestigingen, jaarlijkse prioriteiten op basis van regionale monitor werklocaties - Regionale afstemming bij nw. initiatief boven drempelwaarde	- Proef met toepassing saldering bij nieuwe initiatieven; regionaal BO besluit over wenselijkheid en voorwaarden. Evaluatie na een jaar; - Opvang lokale bedrijven in VAB (max. 1.500 m²), mits op bedrijventerrein geen ruimte - Aanpak leegstand, inventarisatie herstructureringsbehoefte bedrijventerreinen - Jaarlijkse monitoring en herijking priorteiten	- Nader uitwerken werkafspraken over afstemming initiatieven boven drempelwaarden. <u>Drempelwaarden (in m² bvo):</u> - Bedrijven: 1.500 m² - Winkels: 1.000 m² - Kantoren: 500 m²	- Meer samenwerking bij afhandeling huisvestingsvragen bedrijven - Visie op versterking nautisch cluster, herstructureringsplan - Intergemeentelijk plan voor regie op supermarktstructuur - Handhaven profiel bovenregionale bedrijventerreinen - Ruimte voor kleine initiatieven winkels (<60m²) en kantoren (<500m²) binnen bestaand bebouwd gebied
DOORWERKING GEMEENTE / INSTRUMENTARIUM			
Structuur- / omgevingsvisie	**Bestemmings- / omgevingsplan**	**Overig instrumentarium**	
- Integratie met andere thematische POL-uitwerkingen - Uitwerken perspectief lokaal / beperkt regionaal verzorgende gebieden	- Gemeenten gaan terughoudend om met afwijkingsmogelijkheden voor verspreide vestigingen / bedrijven in VAB's - Aanpak onbenutte en / of vrijvallende bestemmingen (na voorzienbaarheid), prioriteiten jaarlijks bijstellen o.b.v. regionale monitor - Ad hoc aanpassingen bij transformatie leegstaand vastgoed - Periodiek veegplan n.a.v. monitoring ontwikkelingen	- inzet leegstandsverordening (optioneel) - ladder voor duurzame verstedelijking - provinciale omgevingsverordening - intergemeentelijk afsprakenkader supermarktstuctuur - financieel instrumentarium tbv herstructurering bedrijventerreinen (nader uitwerken)	

2. VISIE WERKLOCATIES SML

2.1 Conclusie inventarisatie en locatiebeoordeling: van kwantiteit naar kwaliteit

In de inventarisatie en de locatiebeoordeling (bijlage 2) is de stand van zaken in aanbod en plannen in de regio per thema (bedrijventerreinen, winkels, kantoren) in beeld gebracht. Daarin komt naar voren dat er op het niveau van de regio met name voor winkels en kantoren in kwantitatief opzicht sprake is van een ruime marktverhouding, waarin het aanbod aan locaties (bestaand en plannen) groter is dan de behoefte. Voor bedrijventerreinen lijken vraag en aanbod tot 2030 op het niveau van de regio redelijk in evenwicht, echter is op lokaal niveau in meerdere gemeenten sprake van een tekort aan kwalitatief geschikte bedrijfslocaties, of dreigt dit tekort te ontstaan. Gelijktijdig verandert de ruimtevraag: veranderende bedrijfsactiviteiten en consumentengedrag leidt tot andere vestigingsplaatswensen.

Bedrijventerreinen

De totale restcapaciteit[1] aan bedrijventerreinen is, afgaande op de uitgiftetendens over de periode 2003 t/m 2017, en gecorrigeerd voor bijzonder aanbod[2], voldoende om de vraag tot en met 2030 in de regio Midden-Limburg op te vangen. Echter, binnen de regio zijn lokaal duidelijke verschillen zichtbaar. Meerdere gemeenten hebben door de sterk aangetrokken uitgifte van bedrijventerreinen (circa 58 hectare in 2017-najaar 2018) voor bepaalde kwalitatieve segmenten geen geschikt aanbod meer beschikbaar, en dreigen op korte termijn zelfs geheel uitverkocht te raken.

Figuur 2.1: Indicatieve behoefte bedrijventerreinen t/m 2030 exclusief XL-logistiek (Bron: Rebis 2018, bewerking BRO)

Gemeente	Uitgifte 2003 t/m 2017	Gecorrigeerd totaal	Gem. jaarlijkse uitgifte	Indicatieve vraag t/m 2030 (excl. XL-logistiek)	TU totaal	NTU toaal	Restcapaciteit totaal	Veschil ind. vraag en restcap.	Waarvan bijzonder aanbod (XL of agri	Gecorrigeerd verschil ind. vraag en aanbod
Echt-Susteren	57,8	31,1	2,1	25,2	9,3	0,0	9,3	-15,9	0	-15,9
Leudal	19,3	19,3	1,3	15,7	41,6	25,8	67,4	51,8	24	27,8
Maasgouw	0,8	0,8	0,1	0,7	0,5	0,7	1,2	0,5	0	0,5
Nederweert	28,8	28,8	1,9	23,3	1,5	0,0	1,5	-21,8	0	-21,8
Roerdalen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	2,7	2,7	0	2,7
Roermond	84,3	57,8	3,9	46,8	22,3	15,3	37,5	-9,3	0	-9,3
Weert	53,2	23,3	1,6	18,9	60,1	6,0	66,1	47,2	16,5	30,7
Totaal	244,2	161,1	10,7	130,5	135,3	50,4	185,7	55,2	40,5	14,7

1 Restcapaciteit betreft nog niet uitgegeven kavels. Er is onderscheid te maken in terstond uitgeefbare en niet-terstond uitgeefbare kavels. Bij niet-terstond uitgeefbare restcapaciteit zijn bijvoorbeeld gronden nog niet bouwrijp gemaakt of is de infrastructuur nog niet aangelegd. Leegstand in bestaand bedrijfsmatig vastgoed en onbenutte private kavels worden in Rebis niet tot de restcapaciteit gerekend. De tabel betreft de situatie per medio oktober 2018. Inmiddels loopt er vanuit OML een initiatief voor uitvoering van een marktscan i.v.m. snel teruglopende voorraden bedrijventerrein. Ook Weert en Nederweert willen een marktscan laten verrichten (aldus coalitieprogramma's).

2 De gemiddelde jaarljikse uitgifte is berekend over de periode 2003 t/m 2017. Hierbij heeft een correctie plaatsgevonden, waarbij uitgiften aan logistieke bedrijven groter dan 5 hectare niet zijn meegerekend, omdat de methode van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte hiervoor niet werkt. Het ramen van de (additionele) vraag voor grootschalige logistiek dient wel opgepakt te worden, aangezien maar is niet meegenomen in het kader van dit onderzoek. In het aanbod is naast kavels voor XL-logistiek thematisch bedrijventerreinenaanbod (Zevenellen) zichtbaar gemaakt.

In 2017 en 2018 (tot medio oktober) is in de regio Midden-Limburg circa 58 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven. Hiervan betreft circa 32 hectare zeer grootschalige uitgiften in Echt-Susteren en Weert in 2017. Overige uitgiften hebben met name betrekking op de gemeenten Echt-Susteren, Nederweert, Roermond en Weert.

Met name in de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Nederweert[3] is in de huidige situatie reeds sprake van kwalitatieve tekorten. In Echt-Susteren is er bijvoorbeeld geen uitgeefbaar aanbod meer van kavels kleiner dan 0,5 hectare, en in Maasgouw zit de markt voor bedrijfsruimte, die voor een belangrijk deel bestaat uit watergebonden bedrijvigheid, al jaren op slot. Daar waar er sprake is van lokale overschotten zijn deze echter niet van dien aard dat zij nopen tot het uit de markt nemen, herprofileren of transformeren van harde plannen. Wel is met oog op de kwaliteit van het landelijk gebied en de kwaliteit en herkenbaarheid van de bestaande voorraad bedrijventerreinen, wenselijk om vrijkomende verspreid gelegen (grootschalige) bedrijfslocaties te herbestemmen.

De vraag naar locaties voor grootschalige logistiek en thematische locaties voor biobased agriculturebedrijven[4] laat zich niet vanuit de historische uitgiftetendens voorspellen. De markt voor grootschalige logistieke ontwikkelingen speelt zich in belangrijke mate af op landsdelig, nationaal of zelfs internationaal niveau. In het kader van het beleidskader is deze bovenregionale vraag niet nader onderzocht. Uit recente vestigingen of bedrijfsuitbreidingen van DocVast, Action (Echt), Groep Heylen, Lidl (Weert), Aldi en UPS (Roermond) kan wel nadrukkelijk worden afgeleid dat Midden-Limburg goed in de markt ligt als logistieke regio. Bovendien wijzen landelijke trends erop dat de tendens naar zeer grootschalige DC's zal doorzetten, wat ook voor de regio Midden-Limburg kansen biedt voor additionele werkgelegenheid. Voor het biobased agriculture profiel wordt in opdracht van de regiogemeenten door Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (hierna: OML) een onderzoek uitgevoerd naar de reikwijdte en ontwikkelkansen.

In het kader van de locatiebeoordeling is op grond van historische transacties gekeken naar kwalitatieve aspecten van de vraag, en zijn per gemeente conclusies getrokken ten aanzien van kwalitatieve aspecten (zie bijlage 2) die bij een eventuele herprofilering dienen te worden meegewogen.

In het kader van de locatiebeoordeling is op grond van een analyse van BOG-aanbod en transacties geconstateerd dat rond een aantal kleinere kernen sprake is van krapte. Indien het kleinschalige bedrijfsactiviteiten betreft, kunnen deze in sommige gevallen worden opgevangen in vrijkomende agrarische bebouwing. Omdat voor de komende jaren een forse toename wordt voorzien van aantallen Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hierna: VAB's) dient echter te worden voorkomen dat dit leidt tot problemen op de bedrijventerreinen. Gemeenten spreken daarom af om in principe terughoudend om

---

3 Voor Nederweertse bedrijven bestaat in principe de mogelijkheid om uit te wijken naar het nabijgelegen Kampershoek 2.0. Dit gaat naar verwachting met name op voor grootschaliger, (boven) regionaal geörienteerde bedrijven, en minder voor kleinschaliger, lokaal gebonden MKB-bedrijven.

4 Bedrijventerrein Zevenellen kent een brede, reguliere bestemming bedrijvigheid, tot en met categorie 4 en 5. Voor 24 hectare, in eigendom van OML wordt hoofdzakelijk ingezet op vermarkting voor 'biobased agriculture' en 'circulaire bedrijven', maar is ook ruimte voor opvang van lokale bedrijven. De overige 38,2 hectares worden door private partijen vermarkt. De nieuwe eigenaar van het NUON-terrein heeft inmiddels ook een op biobased agriculture gebaseerde terreinprofiel wereldkundig gemaakt. Omdat dit niet publiekrechtelijk is geborgd is het in het overzicht nog gekenmerkt als (terstond uitgeefbaar) regulier bedrijventerrein.

te gaan met het toelaten van bedrijven in VAB's, en per geval een afweging te maken of een ontwikkeling gewenst is en onder welke voorwaarden[5]. Bij herziening van bestemmingsplannen worden bestaande afwijkingsmogelijkheden heroverwogen (meer hierover in hoofdstuk 3, 6 en 7). Eventueel kan een gemeente er voor kiezen om een paraplu-bestemmingsplan op te stellen waarmee uit meerdere bestemmingsplannen niet gewenste afwijkingsmogelijkheden worden verwijderd. Aan een nieuw initiatief voor een ontwikkeling van een lokaal bedrijf (niet zijnde een agrarisch bedrijf) in vrijkomende agrarische bebouwing wordt alleen meegewerkt, indien deze niet in de bestaande voorraad bedrijventerreinen kan worden opgevangen.

Winkels

Het aanbod van winkelmeters en de opname ervan loopt verder uiteen: de markt wordt steeds ruimer. Er is een tweedeling tussen sterke winkelgebieden (met name bovenregionaal, regionaal en hoofdwinkelcentra lokaal) en kleinere winkelgebieden waar leegstand toeneemt en opname door nieuwe initiatieven achter blijft. Er is daarom een noodzaak tot het bieden van duidelijkheid aan de markt via een (kwalitatieve) (her)positionering van de verschillende winkelgebieden.

In de bovenregionale en beperkt regionale centra is de uitdaging om de kernwinkelgebieden compacter te maken en overtallig winkelaanbod aan de randen te reduceren. Met name de twee centrumgemeenten Weert en Roermond lopen in deze aanpak voorop. In het dorp- en wijkverzorgend aanbod is een verdere reductie van winkelaanbod te verwachten. Focus ligt op het behoud van het dagelijks aanbod. Op enkele locaties geldt een dagelijks-plus aanbod perspectief (Echt, Heythuysen, Maasbracht, Nederweert).

In een aantal kleine kernen in de gemeenten Leudal, Roerdalen, Maasgouw en Echt-Susteren is sprake van een spanningsveld tussen het behoud van een duurzaam winkelaanbod in de dagelijkse sector (vooral supermarktaanbod) en de concurrentiepositie tussen de kernen. Deze vier gemeenten werken daarom gezamenlijk een intergemeentelijk handelingsperspectief uit voor de supermarktstructuur, waarin op basis van een analyse van het regionaal draagvlak voor voorzieningen knelpunten en de regionale structuur worden uitgewerkt, evenals een ontwikkelingsstrategie en concrete oplossingsrichtingen (in overleg met marktpartijen).

De ontwikkeling op het gebied van PDV-aanbod is ten aanzien van perspectiefrijke locaties redelijk uitgekristalliseerd. In Roermond en Weert bevinden zich de grotere (boven-) regionaal verzorgende locaties. In de overige kernen is het hoofdzakelijk lokaal verzorgend aanbod. Aandachtspunt voor regionale afstemming zijn vragen van PDV-initiatieven die moeilijk op de bestaande concentraties inpasbaar zijn.

Kantoren

Consolidatie van grotere dienstverleners, en de opkomst van zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers) zijn belangrijke drijvende krachten in de kantorenmarkt van dit moment. De opkomst van de

[5] Geconstateerd is dat in sommige gemeenten afwijkingsmogelijkheden in bestemmingsplannen dusdanig zijn geformuleerd, dat de afwegingsruimte van gemeenten om geen medewerking te verlenen beperkt is.

ZZP'ers als nieuwe huurder hangt ook samen met de forse prijsdaling van de huurprijzen in de afgelopen jaren, waardoor relatief veel nieuwe, overwegend kleine huurders de markt hebben betreden. In de komende jaren zal, indien het beleidsvoornemen voor verplichte energielabels voor kantoren[6] wordt omgezet in wet- en / of regelgeving, in de markt een impuls in de vervangingsvraag optreden. (Boven)regionaal georiënteerde bedrijven, die grotere volumes afnemen, zijn schaars en concentreren zich in de grotere gemeenten (consolidatie). In de kleinere kernen komen hierdoor grotere kantoorobjecten op de markt, die ook niet snel zullen worden ingevuld met kantoorgebonden bedrijvigheid. Dezelfde trend is ook in de wijk- en buurtcentra zichtbaar, alsmede op de formele kantorenlocaties, en is daarmee een regionale uitdaging[7]. In de grote gemeenten dient een afweging te worden gemaakt welke locaties dienen te worden behouden voor kantoren, en welke locaties voor transformatie/sloop in aanmerking komen. Ook in de grotere plaatsen richt de vraag naar kantoorruimte zich qua aantallen transacties vooral op relatief kleinschalig aanbod. Zeker vanaf 2010 zit de groei vooral in het segment < 250 m2.

Een belangrijk aandachtspunt voor het herbestemmen van leegstaande kantoren is de beperkte beschikbaarheid van alternatief programma. Zijn andere functies denkbaar, of is sloop opportuun? Zonder alternatief programma komt er ook geen transformatie tot stand. Hetzelfde probleem speelt bij vrijkomende winkelpanden en bedrijfspanden. Een integrale aanpak in samenhang met andere relevante beleidsvelden is hierbij aan te bevelen.

Een bijzonder aandachtspunt betreft (solitaire) kantoren op bedrijventerreinen. Deze staan in Midden-Limburg relatief vaak leeg. Dit is in lijn met een landelijke trend dat kantorenbedrijven zich in toenemende mate op gemengde stedelijke locaties met een goede OV-bereikbaarheid vestigen. De perspectieven van deze kantoren zijn overwegend matig, maar ze doen niettemin afbreuk aan het draagvlak voor de meer kansrijke of gewenste kantorenlocaties in en rond de centra. Het gaat zowel om solitaire kantoren, als ondergeschikte kantoren die onderdeel zijn van een bedrijfscomplex. Nieuwe solitaire kantoren op bedrijventerreinen zijn niet wenselijk, en dienen te worden voorkomen.

Door het ruime aanbod aan kantoren is de ruimte voor nieuwe initiatieven zeer beperkt. Lokaal is wel krapte zichtbaar, zoals in de kern Nederweert. Deze visie laat, in lijn met het POL2014, ruimte om incidenteel aan kleinschalige, lokale initiatieven mee te werken (< 500 m^2).

Gemengde terreinen

Op gemengde terreinen en gebieden komen de elementen uit de drie sectoren bedrijventerreinen, winkels en kantoren samen. Voorbeelden zijn centrumgebieden en bedrijventerreinen met een aanzienlijke omvang aan solitaire kantorenmeters of PDV / GDV-vestigingen. Het perspectief van de locaties verschilt sterk. Bij een matig toekomstsperspectief vanuit één van de gevestigde functies, kan dit mogelijk opgevangen worden door (een van) de andere gevestigde functie(s). Uit de locatiebeoordeling blijkt dat locaties overwegend een dominante functie kennen, waar zij hoger op scoren dan ove-

[6] Vanaf 2023 moeten alle kantoren in Nederland conform een beleidsvoornemen van het kabinet ten minste een energie label C hebben. Indicatief zullen vooral kantoren van voor het jaar 2000 voor een opgave staan om hun energieprestatie te verbeteren (EIB, *Verplicht energielabel voor kantoren, 2016*)

[7] In Heel en Maasbracht is dit wel gelukt, respectievelijk door verhuur aan Daelzicht en Opdidact (beide zorgaanbieders).

rige functies. Gemengde locaties worden voor iedere functie separaat beoordeeld (als bedrijventerrein, kantorenlocatie of winkelgebied), wat onverlet laat dat er synergie kan bestaan tussen de verschillende functies.

2.2 Uitgangspunten toekomstige structuur

Dit Regionaal Beleidskader Werklocaties is opgesteld in de geest is van de uitgangspunten van het POL 2014. De essentie van de thematische uitgangspunten wordt als inhoudelijke basis onderschreven in deze regionale uitwerking (zie bijlage 3 paragraaf 5 en bijlage 5). Conform de actualisatie Bestuursafspraken POL 2014 uitwerking van 21 maart 2018 zullen de gemeenten na vaststelling van dit Beleidskader hieraan uitvoering geven. Onderlinge afstemming, monitoring en evaluatie vinden plaats zoals hierin beschreven, respectievelijk in documenten die ter uitvoering van het beleidskader gezamenlijk worden opgesteld. De gemeenten stellen een gezamenlijk uitvoeringsprogramma op ten behoeve van de uitvoering van het regionale beleidskader.

Bestaande bedrijvigheid als basis voor sterke toekomststructuur
De visie werklocaties richt zich op het bieden van een aantrekkelijk regionaal vestigingsmilieu binnen alle drie de thema's voor zowel gevestigde als nieuw te vestigen bedrijven. De structuur van dat vestigingsmilieu wordt voor het overgrote deel bepaald door de gevestigde bedrijven, die de Midden-Limburgse economie hebben gevormd tot wat deze nu is. Bestaande bedrijfsactiviteiten worden dan ook gewaardeerd en gerespecteerd. De toekomstige economische en ruimtelijke vestigingsstructuur houdt dan ook nadrukkelijk rekening met bestaande ondernemers. Uit de locatiebeoordeling blijkt dat het merendeel van de locaties waar ondernemers gevestigd zijn voldoende perspectiefrijk is. Daar waar de bestaande voorraad van uitgegeven en harde plannen en bestaand bedrijfsvastgoed onvoldoende ruimte biedt om de toekomstige ruimtevraag van bedrijven te kunnen faciliteren, kunnen in regionaal verband afspraken worden gemaakt over eventuele nieuwe plannen.

Hoewel slechts weinig locaties onvoldoende functioneren dient wel kritisch naar de kwaliteit en het perspectief van de voorraad aan bestaande locaties te worden gekeken. Juist om bedrijven te kunnen blijven faciliteren zijn optimale vestigingsmilieus nodig. Locaties met een aanzienlijke omvang van de (te verwachten) leegstand en zonder toekomstperspectief vragen om ingrepen. Indien zich hier kansen voordoen om knelpunten op te lossen, zonder forse inspanningen, kunnen deze door gemeenten worden aangegrepen om de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil te houden of te versterken.

Prioriteit bovenregionale clusters
Binnen de toekomstige regionale structuur is er sprake van een aantal bijzondere locaties en clusters die toonaangevend zijn voor de economische prestaties en uitstraling van de regio (uit Provinciaal Omgevingsplan Limburg). De volgende clusters / locaties nemen een bijzondere positie in binnen de toekomstige structuur:

- Bedrijventerreinen: Businesspark Midden-Limburg in Echt-Susteren, met een accent op grootschalige logistiek[8]. Zevenellen in Leudal, een multifunctioneel bedrijventerrein met een accent op

[8] Op Businesspark ML zijn inmiddels beide XL-kavels uitgegeven. Wel is er nog enig aanbod van kavels van 1 à 2 hectare

natte en zware bedrijvigheid en de thema's circulair en biobased agriculture[9]. Kampershoek in Weert / Bedrijvenpark Pannenweg in Nederweert, met een accent op de maakindustrie en logistiek.

- Winkels: de centrumgebieden van Roermond en Weert, het Designer Outlet Roermond, Huis- en Tuinboulevard, Vrijvelden het Retailpark in Roermond, en Roermondseweg in Weert.
- Kantoren: de centrumgebieden van Roermond en Weert, het stationsgebied van Roermond en de kantorenlocaties Buitenop, Kapellerpoort en Slachthuisstraat in Roermond[10] en Centrum-Noord in Weert.

De voorgenoemde locaties hebben een prioritaire positie bij het accommoderen van (boven) regionale bedrijven[11]. De nadere uitwerking hiervan is in de volgende themagerichte hoofstukken opgenomen. Naast de genoemde bedrijventerreinen krijgen in dit beleidskader de bedrijventerreinen voor het cluster van nautische bedrijvigheid bijzondere aandacht, gezien het onderscheidende karakter van deze (volledig uitgegeven) bedrijventerreinen. Het betreft onder andere de haven van Wessem (pleziervaart) en Koeweide te Maasbracht (scheepsbouw en aanverwante industrie en ambachten).

Onderscheid stedelijke gemeenten t.o.v. landelijke gemeenten

De bovenregionale clusters binnen de thema's winkels en kantoren komen alleen binnen de gemeenten Roermond en Weert voor. Deze steden hebben een onderscheidende aantrekkingskracht en verzorgingspositie en daardoor toonaangevende bovenregionale vestigingslocaties. Het onderscheid tussen beide stedelijke gemeenten en de overige landelijke gemeenten wordt in de toekomstige regionale structuur erkend en behouden. Hierdoor is het uitgangspunt dat winkel- en kantoorontwikkelingen met een (boven) regionaal karakter zich concentreren binnen de stedelijke gemeenten Roermond en Weert. De overige gemeenten zijn in principe geen locaties waar nieuwe bovenlokale winkel- of kantoorontwikkelingen ontstaan, tenzij het gaat om de huisvesting van bedrijven die van oudsher aan deze gemeenten zijn gebonden. Indien er sprake is van overige zwaarwegende argumenten waarom een bedrijf zich in een specifieke gemeente wenst te vestigen, dan dient hiervoor naast de ladder voor duurzame ontwikkeling de procedure van regionale afstemming te worden doorlopen. De focus van landelijke gemeenten is om hun lokale bedrijven zo optimaal mogelijk te faciliteren.

Marktvraag blijft bepalend

De toekomstige regionale structuur van locaties, zoals is vastgelegd in hoofdstuk 3 t/m 5 van dit beleidskader, biedt gerichte accenten om specifieke gebruikers en locaties te verbinden, ten behoeve van een sterke regionale economische structuur. Deze structuur wordt door de gemeenten in de regio Midden-Limburg als uitgangspunt gehanteerd om ruimtevragende bedrijven te faciliteren. Dat betekent niet dat er geen uitzonderingen op deze structuur kunnen zijn. Een bedrijf kan redenen hebben om zich op een andere locatie te vestigen, die afwijkt van deze structuur. Als deze redenen duidelijk in

---

9 Op Zevenellen kan ook ruimte worden geboden aan reguliere lokale bedrijvigheid. Eventueel kunnen ook andere grootschalige verplaatsers (>5 ha) worden gehuisvest, met de kanttekening dat de locatie vanwege de ligging op afstand van de snelweg voor een aantal bedrijfstypen minder goed scoort in verhouding tot andere locaties in en buiten de regio.

10 Op de locaties Kapellerpoort en Slachthuisstraat zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van herinvulling van waardevolle panden en sloop / vernieuwbouw aan de Slachthuisstraat (toelichting: zie paragraaf 5.2.2).

11 Naast de genoemde bovenregionale terreinen zijn er bestaande bedrijventerreinen die (zeer) grootschalige bedrijven huisvesten (zoals Willem-Alexander en Roerstreek-Noord in Roermond, en de Kempen in Weert), maar die (bijna) volledig zijn uitgegeven. Grootschalige ruimtevragen van bedrijven van buiten de regio of verplaatsers zullen in principe worden opgevangen op de bovenregionale bedrijventerreinen waar restcapaciteit beschikbaar is.

beeld kunnen worden gebracht en de onderbouwing door de regiogemeenten afgestemd en omarmd wordt, kan hier groen licht voor worden gegeven. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hierbij als ondersteunend onderzoeks- en ordeningsinstrument benut.

Verbeelding op een visiekaart

Doordat de regionale structuur voor werklocaties op een visiekaart is vastgelegd, en deze samen met het beleidskader door de gemeenteraden wordt vastgesteld, worden de beleidsuitgangspunten – die zijn gerelateerd aan de verschillende op de kaart aangegeven gebieden - voorzienbaar voor belanghebbenden in de zeven regiogemeenten. Met name voor het kunnen duiden van verspreid aanbod van winkels en kantoren is van belang dat de locaties van de regionale structuur (her)kenbaar zijn.

2.3 Onderscheid bestaande voorraad, harde en nieuwe plannen

Om zowel met respect met bestaande gebruikers en locaties om te gaan, als ook naar een betere toekomstige vraag-aanbod verhouding toe te groeien, wordt er op verschillende wijzen omgegaan met verschillende categorieën van ruimtelijke situaties. Het sturingsvraagstuk is hierbij belangrijk (zie tekstvak voor achtergronden). Er wordt onderscheid gemaakt in bestaande voorraad, bestaande (harde) plannen en nieuwe plannen.

Tekstvak sturingsmogelijkheden

Bij het 'sturen' van de markt voor werklocaties door gemeente c.q. regio, dient er rekening mee te worden gehouden dat de sturingsinstrumenten van de overheid hun beperkingen kennen. Het sterkste instrument dat een gemeente in handen kan hebben, is het eigendom over locaties of gebouwen die bestemd zijn voor (de ontwikkeling van) werklocaties. In het geval het eigendom bij een private partij ligt, is gerichte sturing veelal alleen nog mogelijk via de publiekrechtelijke rol die de overheid kan spelen, waarbij het bestemmingsplan het belangrijkste instrument is. Indien een ontwikkellocatie geen eigendom is en bovendien al een positieve bestemming heeft (voor kantoren, bedrijven of winkels), is de gemeente in de meeste gevallen niet in staat om een nieuwbouwontwikkeling tegen te houden. Een uitzondering wordt gevormd door bestemmingen die geruime tijd niet worden gebruikt. Naast het aanwenden van dwingende sturingsinstrumenten, kan de overheid ook een stimulerende of faciliterende rol spelen op de markt voor werklocaties. Dat kan bijvoorbeeld door op beleidsmatig en publiekrechtelijk niveau al dan niet medewerking te verlenen aan een marktinitiatief dat erop gericht is nieuwe programmatische mogelijkheden te bieden aan een leegstaand c.q. kansarm gebouw (= transformatie).

Bestaande voorraad

In de bestaande voorraad zijn de bedrijven gevestigd die de economische basis van Midden-Limburg vormen. De kwaliteit van het vestigingsmilieu bepaalt mede de ontwikkelingskansen van die bedrijven. Deze locaties en de gevestigde bedrijven worden gerespecteerd en blijven daarmee behouden. Uit de inventarisatie en de locatiebeoordeling komt naar voren dat een aantal terreinen in de huidige situatie matig functioneert en er sprake is van leegstand (in meer of mindere mate). Er is echter geconstateerd dat voor de beoordeelde werklocaties[12] de vooruitzichten slechts in een enkel geval zo slecht zijn dat

[12] Bij de locatiebeoordeling is de volgende afbakening toegepast: Alle winkelgebieden en kantorenlocaties, niet zijnde solitaire bedrijfslocaties, zijn gescoord. De winkelgebieden zijn aangevuld met een aantal kernen en locaties die niet als winkelgebied staan geregistreerd (in Locatus). Bij de kantorenlocaties zijn, naast de drie locatietypen uit het beleidskader (par. 5.2), ook kleinere kernen beoordeeld. Van de bedrijventerreinen zijn alle bedrijventerreinen, niet zijnde solitaire bedrijfslocaties, en groter dan 5 hectare beoordeeld, plus locaties met een terstond uitgeefbare restcapaciteit van meer dan 1 hectare.

een noodzaak bestaat om terreinen aan de voorraad te onttrekken. Wel is wenselijk om de kwaliteit te bewaken, en deze waar mogelijk met gerichte maatregelen te verbeteren.
Voor veel solitaire locaties geldt wel dat de vooruitzichten matig zijn, en dat het wenselijk is om deze op termijn (indien ze vrijkomen) aan de voorraad te onttrekken. In dit beleidskader wordt daarom het uitgangspunt vastgelegd om verspreid gelegen leegstaande of vrijkomende solitaire bedrijfs- kantoren- of winkellocaties, zowel percelen als bestaande bebouwing, waar mogelijk uit de markt te nemen. Dat betekent ook dat gemeenten in het vervolg terughoudender zullen zijn bij de toepassing van de in de bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden, waarbij het mogelijk is om medewerking te verlenen aan verspreide vestigingen. Het besluit om medewerking te verlenen aan concrete verzoeken wordt in het vervolg, na afweging van alle betrokken belangen, door gemeenten getoetst aan het nieuwe beleid[13]. Dit uitgangspunt wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 (regionale afspraken).
Na vaststelling door de gemeenteraden en uitwerking in lokale structuur- of omgevingsvisies, is dit beleid om in principe geen solitaire vestigingen meer toe te staan voor betrokkenen voorzienbaar. Rechten van in gebruik zijnde locaties zullen worden gerespecteerd.

Op een aantal bedrijventerreinen is sprake van restcapaciteit. Restcapaciteit betreft delen van bedrijventerreinen waar nog niet is gebouwd, maar die wel in de verkoop zijn en waar een gerichte bestemming op ligt. Deze restcapaciteiten vormen de uitbreidingsmogelijkheden voor de gevestigde en nieuw aan te trekken bedrijven.

Bestaande (harde) plannen
In Midden-Limburg is het aantal plannen de laatste jaren afgenomen. Daaruit kan afgeleid worden dat er sprake is (geweest) van een ruime markt waarin de bestaande locaties, restcapaciteit en leegstand voldoende vestigingsmogelijkheden bieden.[14] Inmiddels is de markt voor bedrijventerreinen sterk aangetrokken, en is er bij OML en gemeenten sprake van initiatieven om de behoefte aan nieuwe plannen te onderzoeken. In de plannen voor bedrijventerreinen, winkels en kantoren wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen.
Harde plannen betreffen plannen waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt, dan wel een omgevingsvergunning met daarin een afwijking of wijziging van de bestemming. Op deze plannen rusten bouwtitels en ze maken onderdeel uit van exploitaties van gemeenten en particulieren. Ten aanzien van bestaande harde plannen geldt dat deze in beginsel worden gerespecteerd. De uitvoering van de locatiebeoordeling heeft geen aanleiding gegeven tot een advies om harde plannen af te bouwen. In een aantal gevallen is wel geconstateerd dat herprofilering kan bijdragen aan een versnelde uitgifte. Bestaande werklocaties en harde plannen voor nieuwe locaties bieden voor dit moment een gezonde bestaande voorraad. Op regionaal niveau beschouwd bieden deze locaties voldoende hard aanbod om een grote diversiteit aan ruimtevragers in de komende jaren op te vangen.

---

[13] Zie Infomil. Het bevoegd gezag heeft bij de toetsing van de aanvraag geen volledige beleidsvrijheid. De beleidsafweging heeft al plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan (moederplan). Op basis daarvan heeft de gemeenteraad aangegeven wat er mogelijk is. Dit is vertaald in de afwijkingsregels. Als de aanvraag hieraan voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning in principe verleend worden. Aan de andere kant is het wel een bevoegdheid die wordt gegeven. Het bevoegd gezag hoeft niet per definitie in te stemmen met een aanvraag die aan de afwijkingsregels voldoet. Op basis van een belangenafweging kan zij besluiten geen medewerking te verlenen. Hoe specifieker de afwijkingsbevoegdheid is omschreven in het bestemmingsplan, hoe minder afwegingsruimte er is voor het bevoegd gezag.

[14] Dit geldt in mindere mate voor bedrijventerreinen. Vanuit meerdere gemeenten komen signalen dat er inmiddels sprake is van een tekort aan terstond uitgeefbare bedrijfskavels.

Nieuwe plannen
Alle plannen die niet hard zijn (zachte plannen) worden beschouwd als nieuwe. Ook verplaatsingen en uitbreidingen van bestaande werklocaties, mits niet passend in bestaande bestemmingsplannen of afgegeven omgevingsvergunningen, worden tot nieuwe plannen gerekend. Ook zachte plannen waarbij er wel (contractuele) verplichtingen zijn aangegaan worden als nieuwe plannen beschouwd.
Voor nieuwe plannen gelden conform het POL2014 en de thema-gewijze afspraken in de hoofdstukken 3 t/m 5 nadere voorwaarden, uitgewerkt naar verschillende gebiedstypen. Onder andere ten aanzien van de toegestane omvang van de ontwikkelingen en de (ontwikkeling van de) totale omvang van de kantorenvoorraad voor de betreffende gebieden.

Alle typen nieuwe plannen worden hetzelfde behandeld. Initiatieven met een omvang boven de drempelwaarden worden via de regionale afstemmingsprocedure behandeld (zie paragraaf 6.2). Daarbij dient voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied conform de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden onderbouwd waarom het initiatief niet in bestaande voorraad kan worden opgevangen. Tevens dient te worden onderbouwd waarom achterblijvende locaties niet tot onaanvaardbare leegstand leiden. Nieuwe solitaire bedrijfsvestigingen worden in principe niet meer toegestaan, met uitzondering van vestiging van bedrijven, onder nadere voorwaarden, in vrijkomende agrarische bebouwing.

Drempelwaarden
Voor nieuwe plannen (die niet passen binnen bestaande bestemmingsplannen) geldt dat bij de benodigde ruimtelijke procedure meestal de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen dient te worden. Hierbij dient een initiatiefnemer aan te tonen dat het nieuwe plan voorziet in een behoefte, wat betekent dat er sprake is van een marktvraag en dat deze niet in de bestaande voorraad kan worden opgevangen. De onderbouwing van de behoefte maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan, wat betekent dat er in de ruimtelijke procedure door belanghebbenden op gereageerd kan worden. Dat geldt ook voor gemeenten die zich door een ontwikkeling in een naburige gemeente geschaad zien.

In dit beleidskader worden – in aanvulling op de ladderplicht en de hieraan verbonden noodzaak om de behoefte aan nieuwe initiatieven aan te tonen - afspraken uitgewerkt over de vraag of, op welke locaties, en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. De regiogemeenten spreken daarnaast af om regionale afstemming plaats te laten vinden voor initiatieven die (mogelijk) effecten op de ruimtelijk-economische structuur van de regio kunnen hebben. Om daarbij objectief te werk te gaan, worden hiervoor zogenaamde drempelwaarden gehanteerd. De drempelwaarden hebben betrekking op de omvang van het initiatief in m² bvo. Voor wat betreft de drempelwaarden wordt geen onderscheid gemaakt tussen uitbreidingen van bestaande bedrijven (aansluitend op de huidige locatie) en nieuwe vestigers, en ook niet tussen (boven)regionale en andere locaties of tussen stedelijke en landelijke gemeenten. Deze aspecten krijgen aandacht in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en in de regionale afstemming.

De drempelwaarden betreffen voor:

- Bedrijventerreinen: 1.500 m² bvo;
- Winkels: 1.000 m² bvo;
- Kantoren: 500 m² bvo (overeenkomstig POL).

Als een initiatief groter is dan de drempelwaarden, dan geldt dat het initiatief regionaal wordt afgestemd. De procedure die hierbij geldt, komt in hoofdstuk 6 aan bod. Voor lokale situaties (voorraad en plannen) onder deze drempelwaarden is regionale afstemming niet noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de beoordeling en juridisch-planologische behandeling van lokale situaties ligt dan bij de individuele gemeenten.
Het vaststellen van de drempelwaarden doet geen afbreuk aan het uitgangspunt in dit beleidskader dat verspreide vestigingen in principe worden afgebouwd. Gemeenten houden via de jaarlijkse monitoring zicht op de ontwikkeling van de diverse initiatieven.

2.4 Dynamisch voorraadbeheer

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer worden in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van overaanbod en voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten.

‘Bestaand vóór nieuw’ als uitgangspunt
Voor alle typen ruimtevragers, zowel op bedrijventerreinen, in winkelgebieden als op kantorenlocaties, wordt het principe van ‘bestaand vóór nieuw’ toegepast, waarbij eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed wordt gezocht om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.
Deze afspraak betreft kernen of locaties waar nog ruimte wordt geboden voor nieuwbouw. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 wordt dit uitgewerkt aan de hand van de toekomstige structuur voor werkgebieden.

Saldering
Bij de uitwerking van het dynamisch voorraadbeheer in het POL2014 is het inwisselen van bestaande voorraad of plancapaciteit voor nieuwe voorraad of plancapaciteit onderdeel van het beschikbare instrumentarium. Het POL hanteert bij alle nieuwe kantoren- en winkelontwikkelingen (dus ontwikkelingen die nog niet volgens een vastgesteld bestemmingsplan mogelijk zijn) als uitgangspunt dat in ruil hiervoor evenredig reële plancapaciteit wordt geschrapt of programma wordt onttrokken (door sloop of transformatie).

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg onderkennen het belang van ingrijpen in de bestaande voorraad, en zullen hiertoe aan de hand van concrete initiatieven de haalbaarheid van saldering onderzoeken. Omdat er nog weinig bekend is over de werking van saldering in de praktijk, en het

effect hiervan op de haalbaarheid van gewenste initiatieven (voor initiatieven boven de drempelwaarden blijkend uit regionale afstemming), zal vanaf het moment dat dit beleidskader regionaal wordt vastgesteld, gedurende tenminste een jaar saldering door de regiogemeenten worden onderzocht. Het gaat hierbij in concreto dus om een voorwaarde die gemeenten aan medewerking aan een nieuwe ontwikkeling kunnen verbinden, om elders evenredig reële plancapaciteit te schrappen of programma te onttrekken.

Gedurende de proefperiode wordt voor ieder initiatief (boven de drempelwaarden) dat in het regionaal overleg wordt ingebracht bepaald of saldering noodzakelijk, haalbaar en wenselijk is. Daarbij zal per casus worden bepaald in hoeverre het bijdraagt aan de oplossing van een probleem, in hoeverre de toepassing van de salderingsregel proportioneel is en in hoeverre er andere effecten zijn die de effectiviteit en haalbaarheid beïnvloeden. In de afweging of er sprake is van een problematische situatie zullen inspanningen van gemeenten, gericht op het reduceren van verborgen en / of onbenutte plancapaciteit, worden meegewogen. Na een jaar zal worden geëvalueerd, waarbij wordt vastgesteld of en onder welke voorwaarden saldering wenselijk en haalbaar is (of dat andersoortige ingrepen zijn gewenst), en onder welke voorwaarden saldering ook in het vervolg zal worden toegepast. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie zal de uitwerking van de vervolgafspraken geschieden in overleg met de Provincie Limburg.

Voorzienbaarheid
De regio erkent dat het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels op bestaande werklocaties bij zal dragen aan het realiseren van een gezondere en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding. Door hiervoor in dit beleidskader en bijbehorende visiekaart uitgangspunten vast te leggen, en door uitwerking hiervan door gemeenten in hun structuur- of omgevingsvisies, wordt de basis gelegd voor het planologisch wegnemen van deze bestemmingen. Doordat op deze wijze voor ondernemers c.q. vastgoedeigenaren de consequenties voor hun planologische mogelijkheden voorzienbaar worden gemaakt, kan onder nadere voorwaarden het risico op planschade bij ingrepen sterk worden gereduceerd of zelfs weggenomen, als de betrokkenen geen actie ondernemen n.a.v. dit beleidsvoornemen. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op het creëren van voorzienbaarheid.

Afbouwen solitaire locaties
Het aantal bedrijfs-, kantoren- en winkelvestigingen op verspreide locaties is groot in Midden-Limburg. Hoewel de vestigingen vanuit economische prestaties en werkgelegenheid van waarde zijn voor de Midden-Limburgse economie, dragen ze ruimtelijk niet bij aan een goede structuur[15]. Gemeenten maken daarom met het oog op het beschermen en / of versterken van de structuur werk van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel van bestaande bebouwing als onbebouwde percelen.

[15] Hierbij dient te worden aangetekend dat in (met name kleinere) kernen zonder noemenswaardige winkelconcentratie of bedrijventerrein het wegbestemmen van verspreide vestigingen slechts in beperkte mate bijdraagt aan het versterken van de structuur. Hier zijn werklocaties per definitie verspreid, en daarom met oog op lokale verzorging vaak juist gewenst om lokale bedrijven te kunnen faciliteren. Het (eventueel) wegbestemmen van verspreide locaties spitst zich hier meer toe op andere ruimtelijke aspecten in het kader van de leefbaarheid (overlast, bereikbaarheid, etc.).

Nieuwe initiatieven voor solitaire vestigingen worden in principe niet meer toegestaan. Initiatieven worden in principe opgevangen op de bestaande werklocaties, binnen leegstand, restcapaciteiten op bestaande werklocaties en harde plannen. Indien een kleinschalig bedrijfsinitiatief (dus geen detailhandel of kantoren) niet kan worden opgevangen binnen de bestaande voorraad, dan bestaat een mogelijkheid, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, om deze op te vangen in vrijkomende agrarische bebouwing (zie hoofdstuk 6 - Afspraken en procedures).

Gemeenten spreken af om terughoudend om te gaan met binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in bestaande bestemmingsplannen die verspreide vestigingen mogelijk maken (zie ook paragraaf 3.3 en 6.1). In een aantal gevallen zullen gemeenten wel moeten meewerken aan binnenplanse afwijkingen indien een initiatief aan de voorwaarden in het bestemmingsplan voldoet. Bij herziening van de bestemmingsplannen zullen deze regelingen daarom kritisch worden herbezien, waarbij voor het handhaven van de afwijkingsregelingen een ‘nee, tenzij’ principe geldt. Eventueel kunnen gemeenten ervoor kiezen om middels een paraplu-bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden gelijktijdig uit meerdere bestemmingsplannen te verwijderen. Bij voorkeur worden in plaats daarvan buitenplanse procedures gevolgd om initiatieven mogelijk te maken, omdat deze meer ruimte laten voor maatwerk.

Daarnaast maken de regiogemeenten ook werk van het van wegbestemmen van kansarme en niet in gebruik zijnde leegstaande locaties. Dit kan betrekking hebben op zowel (leegstaande) bebouwing als onbebouwde percelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het juridisch-planologisch instrumentarium (waaronder voorzienbaarheid). Omdat het wegbestemmen veelal tijdrovend is en maatwerk vereist, de gemeenten zich ook voor andere ruimtelijke opgaven gesteld zien, en de beschikbare capaciteit bij gemeenten beperkingen kent, zullen gemeenten zelf prioriteiten stellen. Gemeenten spreken een inspanningsverplichting af, waarbij jaarlijks op basis van de regionale monitor (zie hoofdstuk 6, afspraak 12) prioriteiten worden vastgesteld. Een initiatief van een gevestigd solitair bedrijf kan een belangrijk aanknopingspunt zijn om het perspectief van de plek opnieuw te bezien.

Uitwisselbaarheid programma
Om middels saldering elders een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is het, indien het gaat om transformatie, van belang dat bestaand programma kan worden ingewisseld voor andere vormen van gebruik. Op die manier kan een locatie (een deel van) de waarde behouden. Zonder nieuwe programmatische mogelijkheden verliest de locatie vrijwel haar gehele waarde. Echter, in grote delen van de regio is het aanbod in vele categorieën ruimer dan de vraag, en zijn de programmatische mogelijkheden voor hergebruik vaak beperkt. Zo is het vervangen van winkelmeters voor kantorenmeters doorgaans geen optie. Voor te transformeren of uit de markt te nemen locaties is dan ook van belang om mogelijke nieuwe programmavormen in beeld te brengen.

Het succesvol transformeren van locaties is bij uitstek een kwestie van lokaal maatwerk. Niettemin kan in de uitwerking een regionaal belang worden geraakt, door toenemende concurrentie met de bestaande voorraad van locaties, restcapaciteit en harde plannen. Door een transformatie te beschouwen als een nieuwe ontwikkeling wordt middels het onderhavige beleidskader geborgd dat transformaties boven de drempelwaarden regionaal zullen worden afgestemd.

In het bijzonder voor hergebruik van VAB's als bedrijfsruimte is in dit afsprakenkader een aantal afspraken op hoofdlijnen opgenomen. Vanuit het werkveld Landbouw & Natuur van SML kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor deze bedrijven. De regie over andere typen alternatieve bestemmingen ligt bij de betreffende werkvelden binnen SML.

3. VISIE BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Uitgangspunten

Aanvullend op de overkoepelende uitgangspunten uit hoofdstuk 2, gelden voor bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten:

- Het aanbod aan restcapaciteiten, leegstand en onbenutte (maar wel uitgegeven) kavels is in kwantitatief opzicht voor de regio als geheel beschouwd vrijwel in evenwicht met de vraag tot en met 2030. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt voor de opvang van de groei van het bedrijfsleven in Midden-Limburg, en van daarbuiten. Op het niveau van de individuele gemeenten zijn er lokaal echter reeds kwalitatieve tekorten zichtbaar, die op termijn kunnen fungeren als een rem op de economische groei. Verdiepend onderzoek is nodig om nader te onderbouwen of er sprake is van een behoefte aan nieuwe plannen en hoe groot deze behoefte is.
- Met het oog op het voorkomen van concurrentie met regionaal of lokaal georiënteerd aanbod aan bedrijventerreinen handhaven gemeenten met bovenregionale bedrijventerreinen zoveel mogelijk het bijzondere profiel van deze bedrijventerreinen (voor grootschalige logistieke bedrijven of 'bio-based agriculture'[16]). Indien lokaal tekorten aan kwalitatief geschikte bedrijfslocaties ontstaan kan eventueel van de profielen worden afgeweken. Een goede inpassing van de bedrijven dient daarbij uitgangspunt te zijn. Bij uitvoering van een marktscan met oog op de actuele vraag naar bedrijventerreinen dient met oog op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden meegewogen of en welk deel van de vraag kan worden opgevangen op bestaande bedrijfslocaties. Gemeenten moeten ruimte kunnen blijven bieden aan behoud en de groei van bestaande bedrijven.
- Groei van bestaande gevestigde bedrijven wordt voor zover mogelijk binnen de eigen gemeente opgevangen, indien hier op bestaande locaties, in de restcapaciteit, leegstand of binnen de harde plannen ruimte voor is.
- Bovenregionale terreinen zijn de natuurlijke opvanggebieden voor nieuwe grootschalige vestigers en grootschalige verplaatsers binnen de thematisering van de bovenregionale / regionale terreinen.
- Onder bedrijfsruimte wordt niet verstaan ruimten bedoeld voor de uitoefening van een 'beroep aan huis'.

3.2 Toekomstige structuur

Het voorgaande leidt tot de volgende toekomstige structuur en programmering van de Midden-Limburgse bedrijventerreinen.

[16] Voor Zevenellen geldt dat de acquisitie voor het terrein zich primair richt op Biobased Agriculture, maar dat het bestemmingsplan een bredere doelgroep toelaat.

3.2.1 Bovenregionale terreinen als economische structuurversterkers

De grotere terreinen met specifieke kwaliteiten, een sterke bereikbaarheid en aanzienlijke ruimte om nieuwe bedrijvigheid en dynamiek te faciliteren zijn de structuurbepalende locaties om nieuwe economische vestigingsmogelijkheden te bieden. Nieuwe bedrijven en grootschalige verplaatsers die aansluiten op het profiel van deze terreinen worden gericht op deze locaties geaccommodeerd. Het betreft de terreinen:

- Businesspark Midden-Limburg in Echt-Susteren, met een accent op grootschalige logistiek (> 5 ha.)[17];
- Zevenellen in Leudal, met een accent op biobased agriculture;
- Kampershoek (Weert) / Bedrijvenpark Pannenweg (Nederweert), met een accent op de maakindustrie en grootschalige logistiek (> 5 ha.).

3.2.2 Overige bestaande voorraad

Op het overgrote deel van de terreinen in Midden-Limburg is een diversiteit aan bedrijven gevestigd, die vaak prima naast elkaar functioneren. Voor het overgrote deel van de bedrijvenen geldt dat deze sterk lokaal gebonden zijn, wat inhoudt dat een eventuele vraag vanuit deze bedrijven in of op korte afstand van de huidige locatie dient te worden gevonden[18]. In de reguliere voorraad verandert dan ook weinig. De gevestigde bedrijven zijn de ruggengraat van de lokale en regionale economie. Ze zijn lokaal geworteld en vaak gestart in diezelfde gemeente. Soms zijn ze doorgegroeid tot bedrijven van formaat, soms zijn ze klein gebleven en soms zijn ze pas net gevestigd.

De reguliere voorraad dient als opvang voor behoud en uitbreiding van bestaande bedrijven en de opvang van nieuwe bedrijven, die niet passen in het profiel van de bovenregionale terreinen zoals hiervoor benoemd. Er is sprake van drie categorieën bedrijventerreinen:

Logistiek-/industriële bedrijventerreinen
Op deze terreinen zijn doorgaans regionale productie- en transport- en / of distributiebedrijven gevestigd, waarvoor deze terreinen ook bedoeld zijn. De nabijheid van transportassen, met name de directe ontsluiting op het autosnelwegennet, is van essentieel belang. Tot deze categorie behoren (naast de bovenregionale terreinen):

- Willem-Alexander in Roermond;
- Roerstreek-Noord in Roermond;
- De Kempen in Weert.

Het is van belang om op deze terreinen vast te houden aan het profiel en geen ‘vervuiling’ toe te laten. Andere dan de logistieke en industriële bedrijfsactiviteiten die in de bestemmingsplannen benoemd worden, zijn op deze terreinen dan ook niet toegestaan.

---

17 Op Businesspark ML zijn de twee kavels t.b.v. de XL-logistiek inmiddels uitverkocht. Dat betekent dat hier geen ruimte meer kan worden geboden aan grote (boven) regionale bedrijven. Er resten nog wel meerdere kavels van 1 à 2 hectare.

18 De onderzoeken ‘Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente’ (CBS, 2013) en ‘Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid’ (RPB, 2007) laten zien dat slechts 5% van alle bedrijven verhuizing over de gemeentegrenzen overweegt, en dat 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer vanaf de huidige vestigingslocatie.

Stedelijke dienstenterreinen
Vanwege de marktinteresse van kantoren en (consumentgerichte) dienstverleners is een aantal bedrijventerreinen enkele jaren geleden benoemd als stedelijke dienstenterreinen. Daarmee is een accent gezet om op deze terreinen ruimte te bieden aan deze ruimtebehoefte, naast de reguliere kantoren- en winkellocaties. De stedelijke dienstenterreinen voorzien in de opvang van de voorgenoemde (grootschalige) gebruikers, die niet binnen de reguliere kantoren- en winkellocaties geaccommodeerd kunnen en willen worden.

Enkele locaties zijn niet gecategoriseerd als stedelijk dienstenterrein, maar kennen wel een aanzienlijk aantal retail- of kantorengebruikers. In een aantal andere gevallen is er in het bestemmingsplan ruimte toegestaan voor de vestiging van retail- of kantorenactiviteiten.

Stedelijke bedrijventerreinen en bedrijventerreinen landelijk gebied
De stedelijke bedrijventerreinen en de landelijk gelegen bedrijventerreinen hebben allen een opvangfunctie voor het behoud van en de uitbreiding van de gevestigde bedrijven. Daarnaast bieden ze ruimte voor de opvang van nieuwe bedrijven die niet specifiek voor de bovenregionale terreinen bestemd zijn.

- *De stedelijke bedrijventerreinen* zijn gelegen rond stedelijk gebied (in een straal van circa 10 km) en hebben een modern gemengd of bedrijvenpark profiel. Ze voorzien in de opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D en dienstverlening. De bedrijven die zich hier vestigen of gevestigd zijn behoren een binding te hebben met het stedelijk gebied.
- *De bedrijventerreinen landelijk gebied* liggen in de landelijke gemeenten en zorgen voor een diverse opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van (overwegend lichte) productie, handel en dienstverlening. Bedrijven die zich hier vestigen of gevestigd zijn behoren een binding te hebben met het landelijk gebied.

3.2.3 Solitaire bedrijfsmatige activiteiten

Verspreid over de gemeenten is een groot aantal solitair gelegen bedrijfsvestigingen, die qua typering op bedrijventerreinen thuishoren. De bedrijven dragen bij aan de economische prestaties en werkgelegenheid in de regio. Maar tegelijk verstoren ze de ruimtelijke uitstraling, veelal van het buitengebied. Indien deze solitaire locaties beschikbaar zouden komen, zorgen ze, met name in gebieden waar op korte afstand (binnen een straal van 5 kilometer) bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels of veel leegstand liggen, voor concurrentie met de bestaande en nog uit te geven bedrijventerreinvoorraad, waardoor deze moeilijker kunnen worden verkocht. Hetzelfde geldt voor solitaire percelen, waarop een bestemming ten behoeve van reguliere bedrijvigheid rust, of waarvoor het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid biedt.

Gemeenten spreken in algemene zin af om werk te maken van het afbouwen van solitaire vestigingen (zie ook paragraaf 2.4). De nadruk ligt hierbij (voor wat betreft bedrijventerreinen) op voormalige bedrijfsbebouwing en percelen in gebieden waar sprake is van voldoende vestigingsmogelijkheden op

bestaande of nieuwe bedrijventerreinen, alsmede het wegbestemmen van locaties in verband met (dreigende) aantasting van de leefbaarheid in kernen en in het buitengebied. Bestaande activiteiten die in bedrijf zijn worden gerespecteerd.

Gemeenten gaan terughoudend om met het gebruiken van eventuele afwijkingsbevoegdheden in bestaande bestemmingsplannen voor nieuwe verspreide solitaire vestigingen, dus locaties die zijn gelegen buiten de in paragraaf 3.2 uitgewerkte toekomstige structuur.

3.2.4 Plannen

In Midden-Limburg is volgens de inventarisatie sprake van acht ‘zachte' plannen voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling met een totale omvang van 25 ha netto. De zachte plannen worden beschouwd als nieuwe plannen. Nieuwe plannen worden in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor via regionale afstemming en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de noodzaak en meerwaarde kan worden aangetoond. Over het zachte plan Ittervoort IV heeft inmiddels regionale afstemming plaatsgevonden.

3.3 Aanvullende aandachtspunten

Realiseren kwaliteitsslag door herstructurering of transformatie
De kwaliteit van de bestaande terreinen dient op niveau gebracht te worden en te blijven. Daar hoort bij dat de ruimtebehoefte en bijbehorende faciliteiten veranderen en dat bedrijventerreinen hierop moeten inspelen. Het reguliere onderhoud en beheer zijn verantwoordelijkheden van de desbetreffende gemeente. Indien grotere ingrepen nodig zijn, zullen hiervoor nieuwe (financiële) mogelijkheden moeten worden gecreëerd c.q. ontwikkeld, gezien het afbouwen van het provinciale herstructureringsfonds voor bedrijventerreinen. Gemeenten spreken daarom af dat zij de herstructureringsbehoefte voor hun terreinen in kaart brengen. Op grond van deze inventarisatie wordt in overleg met de provincie de vormgeving van een financieel instrumentarium (bijvoorbeeld in de vorm van een regionaal herstructureringsfonds) nader uitgewerkt.

Bij de herstructurering hebben ook ondernemers / eigenaren een rol. Ook is denkbaar dat bedrijven en eigenaren een extra impuls in het inrichtingsniveau wensen, bijvoorbeeld in geval van transformatie van een bedrijventerrein. De oprichting van een BIZ, of een andere vorm van collectieve financiering, kan in dat geval worden aangewend om de benodigde middelen te verwerven.

Gemeenten spreken af om voor hun eigen bedrijventerreinen de herstructureringsbehoefte in kaart te brengen (afspraak 14, zie hoofdstuk 6), waarbij bestrijding van leegstand ook aandachtspunt is. Bij de herstructurering kan op verschillende manieren het gebruik van de bedrijventerreinen geïntensiveerd worden:

- Op terreinniveau:
  - Verbetering van de kwaliteit van een bedrijfslocatie door aanpak van de openbare ruimte kan bijdragen aan de herinvulling van leegstand vastgoed;

- Op kavelniveau:
  - Door structureel leegstaande bedrijfsgebouwen die technisch niet meer te herontwikkelen zijn te prioriteren en via sloop pogen weer uitgeefbare gronden beschikbaar te krijgen;
  - Door te proberen braakliggende onbenutte kavels weer voor (her) uitgifte beschikbaar te krijgen (om te beginnen via intrekken bestaande niet benutte bouw- en omgevingsvergunningen).

Regie op bedrijven in Vrijkomende Agrarische Bebouwing
In veel gemeenten is het op grond van vigerende bestemmingsplannen mogelijk om middels een binnenplanse afwijking bedrijven toe te staan in VAB's. Hierbij gaat het doorgaans om lichte categorieën van bedrijvigheid (categorie 1 en 2, of daaraan gelijk te stellen). De voorwaarden waaronder bedrijven in VAB's worden toegestaan variëren per gemeente. In de komende jaren wordt een forse toename van het aantal stoppende agrariërs verwacht, en daarmee een forse toename van de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. Dit draagt het risico in zich van ongewenste concurrentie met bedrijventerreinen, alsmede aantasting van de leefbaarheid in het buitengebied en het frustreren van een gezonde ontwikkeling van de agrarische functie van het buitengebied. Daarom is het wenselijk om in te toekomst terughoudender om te gaan met verlenen van medewerking aan bedrijfsontwikkelingen in VAB's, om de voorwaarden waaronder dit wordt toegestaan kritisch tegen het licht te houden en om van geval tot geval te bekijken of medewerking wenselijk is.

De regiogemeenten hebben tegelijk geconstateerd dat zij onder voorwaarden medewerking willen kunnen blijven verlenen aan initiatieven voor bedrijven in VAB's, maar dat dit altijd maatwerk vereist. Daarnaast is geconstateerd dat in een aantal gemeenten de (generieke) afwijkingsregelingen in de vigerende bestemmingsplannen zo zijn vormgegeven, dat initiatieven die aan de voorwaarden voldoen niet kunnen worden geweigerd.

Terughoudend omgaan met afwijkingsmogelijkheden in bestemmingsplannen
Gemeenten zullen in het vervolg terughoudender zijn bij de toepassing van de in bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden, waarbij het mogelijk is om medewerking te verlenen aan verspreide vestigingen. Het besluit om medewerking te verlenen aan concrete verzoeken wordt in het vervolg, na afweging van alle betrokken belangen, getoetst aan het nieuwe beleid.
In een aantal gevallen is de afwegingsruimte van gemeenten om geen medewerking te verlenen aan binnenplanse afwijkingen beperkt, indien een initiatief aan de voorwaarden in het huidige bestemmingsplan voldoet. Bij herziening van de bestemmingsplannen zullen gemeenten bestaande afwijkingsmogelijkheden daarom kritisch herbezien, waarbij voor het handhaven van de afwijkingsregelingen een 'nee, tenzij' principe geldt. Bij voorkeur worden in plaats daarvan in het vervolg buitenplanse procedures gevolgd om initiatieven mogelijk te maken, omdat deze meer ruimte bieden voor maatwerk.

Voorwaarden voor toestaan bedrijven in VAB's
Zoals aangegeven is maatwerk nodig bij de gemeentelijke belangenafweging om al dan niet medewerking te verlenen aan een initiatief voor alternatieve invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. In dit beleidskader wordt niettemin een aantal algemeen geldende randvoorwaarden afgesproken, waarbinnen bij de gemeentelijke belangenafweging dient plaats te vinden:

a. Het bedrijf is lokaal gebonden aan de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt.
b. Het te vestigen bedrijf kan niet binnen de bestaande (lokale) voorraad bedrijventerreinen worden opgevangen.
c. Het bebouwde oppervlakte van bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 1.500 m2, waarbij bij sloop-nieuwbouw het bruto vloeroppervlakte maximaal 50% van het bruto oppervlakte van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt.
d. De bedrijven passen naar aard en omvang in het buitengebied.

Deze randvoorwaarden vormen samen met nader in te vullen gemeentelijke randvoorwaarden het toetsingskader voor nieuwe initiatieven voor bedrijven in VAB's. Naast deze voorwaarden kunnen gemeenten voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld een sloopverplichting, tijdelijkheid van de vergunning, inrichting van de kavel. Daar waar gewenst kunnen zij ook strenger omgaan met de geformuleerde criteria onder a t/m d. Gemeenten kunnen daarnaast in de structuur- of omgevingsvisie criteria gebiedsgewijs uitwerken. In de gemeentelijke afweging wordt van geval tot geval bekeken hoe het beste tegemoet kan worden gekomen aan de verschillende deelbelangen, waaronder economie en werkgelegenheid (ruimte bieden aan bedrijvigheid, borgen ontwikkeling agrarische functie buitengebied) en ruimtelijke ordening (juiste bedrijf op de juiste plek, bevorderen landschapskwaliteit, waarborgen leefbaarheid).

Gemeenten spreken af om zich bij herziening van het bestemmingsplan te herbezinnen op de bestaande afwijkingsmogelijkheden, en om de voorwaarden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden in dit beleidskader conform het 'nee, tenzij'-principe (zie paragraaf 6.1, afspraak 7). Eventueel kunnen gemeenten met een paraplu-bestemmingsplan de afwijkingsbevoegdheden uit meerdere bestemmingsplannen tegelijk verwijderen.
De bovenstaande voorwaarden zijn voor het merendeel van de gevallen, waarbij het gaat om relatief kleinschalige stoppers, uitstekend bruikbaar. In een beperkt aantal gevallen zijn de leegkomende agrarische opstallen echter zo omvangrijk dat de hierboven geschetste mogelijkheden onvoldoende zijn om sanering van leegstaande bebouwing haalbaar te maken. Lokaal maatwerk is dan nodig. De verantwoordelijkheid voor een alternatieve oplossing voor grootschalige agrarische complexen ligt bij het werkveld Landbouw & Natuur van de regio. Indien de intentie is om een bedrijfsfunctie mogelijk te maken dan dient hiertoe de afstemmingsprocedure binnen het werkveld EEB te worden doorlopen.

Voorzienbaarheid voor solitaire bedrijfslocaties
In het generieke beleidskader is het uitgangspunt opgenomen om solitaire bedrijfslocaties te ontmoedigen (behoudens tijdelijke ruimte voor startende bedrijven in VAB's) en hiertoe voorzienbaarheid te creëren, voor het geval dat dergelijke locaties in onbruik zouden raken. Om te kunnen bewerkstelligen dat leegkomende bedrijfsbebouwing in het buitengebied ook daadwerkelijk wordt opgeruimd, kan het

wenselijk zijn om een nieuwe, kleinschaliger bedrijfsfunctie toe te staan. Ook voor deze ontwikkelingen geldt dat altijd maatwerk nodig is. Daarbij gelden dezelfde voorwaarden als voor de vrijkomende agrarische bebouwing, zoals benoemd eerder in deze paragraaf.

4. VISIE WINKELS

4.1 Uitgangspunten

Aanvullend op de overkoepelende uitgangspunten uit hoofdstuk 2, gelden voor winkels de volgende uitgangspunten:

- De bestaande winkelvoorraad en leegstand bieden in beginsel voldoende ruimte om nieuwe vestigers op te vangen. Er wordt terughoudend met nieuwe planinitiatieven omgegaan. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt van waaruit naar een verbeterd evenwicht tussen vraag en aanbod (het dynamisch voorraadbeheer) wordt toegewerkt.
- Gezien de hoog dynamische ontwikkeling van de retailmarkt blijft er wel ruimte voor nieuwe planinitiatieven. Er is enkel ruimte voor concrete initiatieven die de bestaande structuur aantoonbaar niet negatief beïnvloeden. Uit oogpunt van de consumentverzorging kan uitbreiding van het winkelaanbod te verantwoorden zijn, bijvoorbeeld door toename van het bevolkingsdraagvlak. Hier speelt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een belangrijke rol.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn in principe (bijzondere initiatieven daargelaten) alleen toegestaan op locaties binnen de (toekomstige) winkelstructuur, zoals vast wordt gelegd in paragraaf 4.2 en de visiekaart. Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie. Kwaliteitsimpulsen staan voorop, kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod zijn volgend. Nieuwe ontwikkelingen buiten de structuurbepalende winkelgebieden worden altijd regionaal afgestemd.
- Er is specifieke aandacht voor het behoud van trekkers (met name supermarkten) in de bestaande structuur. Schaalvergroting van supermarkten dient te voorzien in een behoefte van de consument en de continuïteit van de supermarktondernemer. Met verplaatsing naar randen van de kernen wordt in beginsel terughoudend omgegaan. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is hier nadrukkelijk van toepassing.
- Er wordt ingezet op compactere kernwinkelgebieden, door de gebiedsafbakening te heroverwegen. Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen van de kernen is ruimte voor functietransformatie.
- Gemeenten maken werk van het verminderen van overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingsplancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden, waarvoor gemeenten jaarlijks aan de hand van de regionale monitor prioriteiten vaststellen.
- Perifere concentraties zijn nadrukkelijk complementair aan de reguliere centrumgebieden. Om de complementariteit van perifere locaties te bewaken, kunnen in bestemmingsplannen beperkende regelingen worden opgenomen. Dit kan gaan om een minimale omvang van winkels (bijv. 1.000 of 1.500 m² wvo) of branchering (zie ook tekstvak perifere detailhandel). Brancheringsregels voor

perifere locaties kunnen in principe nog steeds in bestemmingsplannen opgenomen worden, indien de motivering vanuit een goede ruimtelijke ordening en een ‘gezonde’ dynamiek plaatsvindt en niet vanuit concurrentie met bestaand winkelaanbod.

- Nieuwe initiatieven die leiden tot brancheverruiming op perifere detailhandelsconcentraties dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Brancheverruiming op als PDV-locatie aangemerkte winkelgebieden is wel toegestaan binnen de geijkte PDV-branches (zie tekstvak perifere detailhandel).

Tekstvak perifere detailhandel

De perifere detailhandel vraagt bijzondere aandacht. Bij perifere detailhandel wordt uitgegaan van complementariteit aan de reguliere winkelgebieden. In de afgelopen jaren is door verschillende ontwikkelingen in Midden-Limburg (evenals ook in geheel Limburg en andere provincies) een duidelijke afbakening zichtbaar geworden van branches die in vrijwel alle gevallen complementair zijn aan het aanbod in centrale winkelgebieden. De volgende vormen van detailhandel mogen zich in alle regiogemeenten in principe op de daartoe aangewezen perifere locaties (perifere concentraties, bedrijventerreinen of delen daarvan) vestigen, mits qua omvang passend bij de verzorgingsfunctie van de kern of de locatie:

- Detailhandel in auto’s, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- Detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);
- Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- Bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;
- Tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie);
- Detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;
- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Andersoortige grootschalige detailhandelsformules op perifere locaties zijn in principe niet toegestaan, en kunnen alleen worden toegestaan indien deze aansluitend aan bestaande winkelconcentraties worden gesitueerd en er overeenstemming bestaat in het regionaal bestuurlijk overleg.

4.2 Toekomstige structuur

4.2.1 Consumentenvraag en leefbaarheid als basis

De regionale detailhandelsstructuur moet in de basis zo zijn ingericht dat deze zo optimaal mogelijk voldoet aan de consumentenvraag van inwoners en bezoekers van het verzorgingsgebied én duurzaam functioneert. Dit betekent dat er een zo compleet, uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket van consumentgerichte voorzieningen wordt geboden op de daarvoor meest geschikte locaties binnen de ruimtelijke en functionele aanbodstructuur. Keuzes maken ten aanzien van de positionering en het onderscheidend vermogen van de verschillende plaatsen is daarom van belang. Door de verdere verwachte toename van online verkopen, afhaalpunten en bezorgservices, ook in de food-sector, wordt dit alleen maar belangrijker.

De zorg voor een goede woon- en leefomgeving, met bijbehorende voorzieningen, behoort tot de maatschappelijke doelen van de overheid. De overheid heeft wat betreft winkels echter geen directief

sturende rol maar een faciliterende. Het al dan niet aanwezig zijn van winkelvoorzieningen is gebonden aan de economische mogelijkheden en perspectieven. Vooral op het laagste niveau, de kleinste kernen, is behoud van het bestaande aanbod van belang voor de leefbaarheid, maar is de invloed van de overheid beperkt. In de grotere centra is het van belang dat de overheid blijft inzetten op een hoog voorzieningenniveau. Een overmaat aan structurele leegstand kan leiden tot een aantasting van de ruimtelijke en functionele kwaliteit en attractiviteit van de centra. Voorkomen moet worden dat een negatieve spiraal ontstaat die het functioneren van de centra ondermijnt en de verzorgingsstructuur fundamenteel aantast.

De inzet van de regionale visie is gericht op het in goede banen leiden van de structurele veranderingen in het winkellandschap ten behoeve van een goede consumentenverzorging nu en op langere termijn, maar ook om zorg te dragen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de winkelstructuur en de winkelomgeving. De focus ligt daarbij op de kansrijke bestaande winkelgebieden en focus op herontwikkeling ten behoeve van noodzakelijke vernieuwing.

4.2.2 Verzorgingsfunctie winkelgebieden als uitgangspunt

Voor de positionering van winkelgebieden gaan we uit van de ruimtelijke structuur van de regionale detailhandel en ruimtelijke verzorgingsfunctie/verzorgingsbereik van de winkelgebieden. In de regio Midden-Limburg onderscheiden we winkelgebieden op de volgende verzorgingsniveaus:

- Bovenregionaal;
- Beperkt regionaal (grote kernverzorgende winkelgebieden);
- Zeer beperkt regionaal (kleine kernverzorgende winkelgebieden);
- Lokaal;
- Speciale winkelgebieden;
- Perifere detailhandelsconcentraties.

Nieuwe ontwikkelingen boven de drempelwaarden (zie paragraaf 2.3) dienen te passen bij het verzorgingsniveau van de winkelgebieden. Deze verzorgingsniveaus worden hieronder nader toegelicht.

In algemene zin geldt voor een groot deel van de winkelgebieden, dwars door de verzorgingsniveaus heen, dat er een uitdaging ligt in het streven naar compactere winkelgebieden. Gemeenten hebben in onderlinge afstemming compactere winkelgebieden voor de (beperkt) regionaal verzorgende winkelgebieden ingetekend, die zijn overgenomen op de visiekaart. Op de visiekaarten is naast de bovenregionale en regionaal verzorgende kernen onderscheid gemaakt naar regionaal verzorgende perifere detailhandelsconcentraties, speciale winkelgebieden (DOR) en overige winkelgebieden. Voor alle overige gebieden (zeer beperkt regionaal en lokaal) geldt dat hier in principe alleen kleinschalige ontwikkelingen in dagelijks aanbod mogelijk zijn. Door de winkelgebieden op kaart aan te duiden[19] wordt het onderscheid ten opzichte van het verspreide winkelaanbod inzichtelijk.

[19] De (beperkt) regionaal verzorgende winkelconcentraties zijn op kavelniveau aangegeven, waarbij de betrokken gemeenten in onderlinge afstemming een compacter kernwinkelgebied hebben opgenomen. Voor de overige winkelgebieden geldt dat deze met een symbool zijn aangeduid, en dat het aan de gemeenten is om op lokaal niveau de afbakening van deze winkelgebieden nader af te bakenen.

Bovenregionaal
De bovenregionale winkelgebieden betreffen gebieden met een sterk recreatief aanbod, met (veel) meer dan alleen winkels. In deze gebieden staat beleving, uniciteit en afwisseling centraal. Dit zijn hoofdzakelijk de grotere Nederlandse binnensteden met een compleet pakket aan voorzieningen. Binnen deze groep zal ook een aantal middelgrote centrumgebieden een rol van betekenis kunnen spelen door bijzondere en unieke elementen uit te vergroten en daardoor voor een bredere doelgroep een aantrekkelijke bestemming te zijn. Naast winkels gaat het dan om bijvoorbeeld cultuur, horeca en/of een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. In de regio bevinden zich twee winkelgebieden in de categorie bovenregionaal:

- Roermond;
- Weert (inclusief het stationsgebied).

Roermond heeft met de combinatie van de binnenstad met het Designer Outlet Roermond een zeer sterke uitgangspositie met een onderscheidend en geprofileerd karakter, en vele unieke aanbodelementen en ruimtelijke kwaliteiten. De winkelvoorzieningen in de binnenstad van Weert hebben eveneens een bovenregionale aantrekkingskracht, zij het in mindere mate dan in Roermond.

De actoren in de binnenstad zullen nog intensiever en professioneler moeten samenwerken om het beoogde kwaliteitsniveau en de bezoekersbeleving waar te kunnen maken. In de grote binnensteden zal de verweving van moderne technologie steeds belangrijker worden en zal meer gewerkt worden vanuit een merkbeleving met een doordachte marketingstrategie. De binnensteden als geheel zijn meer gericht op beleving, gastvrijheid en dienstbaarheid voor de consument in alle facetten. Maar ook meer gericht op gebruik ter plekke (evenementen, festivals, horeca, leisure) dan alleen op verkoop van producten.

Evenals in vrijwel ieder winkelgebied geldt ook in deze grootste winkelgebieden van de regio dat de primaire winkelkernen compacter en intensiever bewinkeld zijn. In de randen van de kern is sprake van functieverkleuring met een eigen profiel dat vanuit de functie en ligging van het deelgebied wordt ingevuld. In deze gebieden dient ingezet te blijven worden op een compacter kernwinkelgebied en het bieden van perspectief aan de dwaalgebieden[20]. In zowel Roermond als in Weert wordt hieraan reeds invulling gegeven. Het doorzetten van herontwikkeling van technisch kansarme (leegstaande) panden binnen een kernwinkelfunctie en de transformatie van qua marktvraag incourante (leegstaande) panden naar een functie die past bij dwaalmilieus blijft een belangrijke opgave.

Met het oog op behoud en versterking van kwaliteit heeft in de bovenregionale centra heeft het behoud en de herontwikkeling en invulling van cruciale panden prioriteit. Het gaat dan om de (woon)warenhuizen, sterke speciaalzaken in mode en luxe, aangevuld met sterke horeca en leisure formules.

[20] Met dwaalgebieden of dwaalmilieus wordt gedoeld op randstraten buiten de kernwinkelgebieden van de grote kernen met een meer gemengd profiel van wonen, werken, horeca en detailhandel. Zij maken geen deel uit van het kernwinkelgebied, maar bieden voor bezoekers / gebruikers van de binnenstad door hun specifieke karakter wel een kwalitatieve aanvulling op de binnenstad.

Beperkt en zeer beperkt regionaal
De regionale centra worden compacter in de kern en zullen keuzes moeten maken in de profilering. In deze groep zullen naar de toekomst toe naar verwachting winnaars en verliezers gaan ontstaan als het gaat om de winkelfunctie en de regionale verzorging. Winkelketens zullen de positie van deze winkelgebieden gaan bepalen. De grotere ketens kiezen voor de grotere winkelgebieden. Voor deze centra kan het samenspel detailhandel horeca, cultuur, leisure, ambacht, etc. perspectief bieden. In deze groep wordt een onderscheid gemaakt tussen *beperkt regionale winkelgebieden* en *zeer beperkt regionale winkelgebieden*.

Het regionale ruimtelijk-functionele spanningsveld waarin deze winkelgebieden zich bevinden, bestaat uit:
- de bovenregionale winkelgebieden (Roermond en Weert);
- de beperkt en zeer beperkt regionaal verzorgende winkelgebieden onderling, die waar mogelijk de consument met name op het aspect van dagelijks aanbod sterk zullen binden;
- en tot slot de perifere winkelgebieden en solitaire perifere vestigingen, voor zover daar sprake is van een ruimere branchering dan traditioneel in de periferie aanwezig.

Hieronder worden de beperkt en zeer beperkt regionale centra achtereenvolgens nader geduid:
- *Beperkt regionaal:* De beperkt regionale winkelgebieden betreffen de *grote kernverzorgende winkelgebieden* die zijn gelegen in de centrale winkelgebieden van middelgrote kernen. Deze centra hebben een bovenlokale verzorgingsfunctie, dat wil zeggen voor de eigen kern en enkele omliggende kernen. Consumenten bezoeken deze centra voor een combinatie van boodschappen doen, efficiënt doelgericht winkelen en beperkt recreatief winkelen. Er zijn tussen 50 en 100 winkels, met name in de dagelijkse sector aangevuld met beperkt niet-dagelijks / recreatief winkelaanbod. Voorts zijn er minimaal twee supermarkten en is er aanbod in horeca, cultuur, leisure, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Hier mengen winkels zich met kantoren met daarin bedrijvigheid van een lokaal profiel. De grotere kernverzorgende centra hebben een overwegend positief toekomstperspectief vanwege de mix van functies en de bovenlokale verzorgingsfunctie. Maar ook hier is het creëren van compacte winkelgebieden de opgave.

  In Midden-Limburg zijn dit:
  - Echt-Centrum;
  - Heythuysen;
  - Nederweert.

  Voor deze centra is het de uitdaging het voorzieningenniveau te behouden en zo mogelijk te versterken binnen een compacte(re) en afgebakende structuur. Proactief monitoren van de kwaliteit en het functioneren van het kerngebied en de randzones is van belang, waarbij onder andere wordt gekeken naar aspecten als leegstand en verloop, Tevens is van belang om gericht te kiezen voor een duidelijk afgebakende kernzone, zodat daarmee duidelijkheid naar de markt en investeerders kan worden geboden. Daar hoort ook de durf bij om in randzones afscheid te nemen van de primaire winkelfunctie en te kijken naar mogelijkheden voor alternatieve invulling.

Evenals in de bovenregionale centra heeft het behoud en de herontwikkeling en invulling van centrale panden met trekkers prioriteit. In de winkelgebieden met een beperkte regionale trekkracht zal dit met name gaan om supermarkten en kleinere warenhuizen zoals Hema.

- *Zeer beperkt regionaal:* De zeer beperkt regionale winkelgebieden betreffen de *kleine kernverzorgende winkelgebieden*. Ze hebben een sterk overwegend lokale verzorgingsfunctie gericht op boodschappen doen en efficiënt recreatief winkelen. Zeer beperkt komen hier ook consumenten van elders in de regio hun boodschappen doen. Er zijn (indicatief) tussen de 5 en 50 winkels gevestigd en de winkelvoorzieningen zijn voornamelijk gericht op dagelijkse boodschappen, zoals minimaal 1 supermarkt.

  Tussen kleine kernverzorgende winkelcentra zijn er grote onderlinge verschillen. Sommige van deze centra hebben de potentie zich ook in de toekomst als sterk kernverzorgend winkelgebied te handhaven. Sommige van deze centra zullen mogelijk door een verlies aan draagvlak in de toekomst meer als lokaal centrum gaan functioneren. In principe is behoud van de aanwezige winkels en voorzieningen met het oog op de leefbaarheid in de kernen wenselijk, evenals concentratie van voorzieningen. Voor de kleine kernverzorgende winkelgebieden die minder perspectiefrijk zijn, is een actief programma van transformatie en onttrekking benodigd.

  In Midden-Limburg zijn er de volgende winkelgebieden in de categorie kleine kernverzorgende winkelcentra:
  - Susteren
  - Maasbracht
  - Roggel
  - Stramproy (i.c.m. Pr. Marijkestraat)
  - Winkelcentrum Donderberg
  - Haelen
  - Neer
  - Heel
  - Herkenbosch

Deze winkelgebieden zullen zich in toenemende mate profileren als gemakscentra waar aspecten zoals bereikbaarheid, parkeren en compleetheid in dagelijks aanbod doorslaggevend zijn. In de profilering kan toerisme en recreatie eventueel bijzondere accenten zetten, mits de ligging of de uitstraling van het winkelgebied dit mogelijk maken. Het behouden van het bestaande aanbod heeft in deze gebieden de hoogste prioriteit. Daarbij gaat het vooral om supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod. Voor de levensvatbaarheid van deze centra is het van het grootste belang om de supermarkten als belangrijkste trekkers te behouden.

Lokaal
De overige winkelcentra in Midden-Limburg hebben vooral een lokale verzorgingsfunctie (m.u.v. de speciale en perifere winkelgebieden). Dit betreffen de kleinere centrumgebieden en ondersteunende winkelgebieden (buurt-, wijk- en stadsdeelcentra) met een sterk en gevarieerd dagelijks winkelaanbod en goede oplossingen voor bereikbaarheid en parkeren. Gemak voor de consument staat hier centraal. Om toekomstbestendig te blijven zal het vaak nodig zijn het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen te beperken, het dagelijks aanbod te moderniseren en een functionele winkelomgeving te ontwikkelen.

In de toekomst zullen deze plaatsen steeds minder voorzieningen aan kunnen bieden aan hun inwoners.

Behoud van de supermarkten en andere trekkers is in deze winkelgebieden belangrijk voor het voortbestaan van ander detailhandelsaanbod. Supermarkten zijn namelijk belangrijke trekkers. Het spanningsveld waarin de winkelgebieden met een lokale verzorgingsfunctie zich bevinden is dat van de net erboven gelegen categorie beperkt en zeer beperkt regionaal functionerende winkelgebieden. Deze winkelgebieden hebben een groter draagvlak en dus meer mogelijkheden om een aantrekkelijk dagelijks aanbod in stand te houden.

Speciale winkelgebieden
Speciale winkelgebieden zijn bijzondere winkelconcentraties buiten de reguliere structuur om. De regio kent twee 'speciale winkelgebieden' namelijk het Designer Outlet Roermond (hierna: DOR) in Roermond en het koopcentrum in Rothenbach.

Het DOR is een grootschalige winkelconcentratie van winkels in de branches mode en vrije tijd, gericht op recreatief winkelen en met een sterk bovenregionale functie. Het toekomstperspectief van dergelijke centra is goed, zeker in combinatie met horeca- en leisurefuncties en wanneer er sprake is van synergie met een centrumgebied.
In het POL is het DOR aangewezen als perifeer themacentrum van (inter)nationaal belang. De plannen rondom Jazz City zijn feitelijk een doorontwikkeling van het DOR. Het plan is inmiddels in uitvoering.
De focus dient te liggen op het in stand houden van de kwaliteit en branchering van de formules. Zowel op het DOR zelf als in relatie tot de Roermondse binnenstad. De doorontwikkeling van het DOR past in de schaalvergroting die in dergelijke grootschalige concentraties optreden. In de doorontwikkeling / toekomstige invulling dient de positie van de binnenstad gewaarborgd te blijven. Daarover zijn afspraken gemaakt tussen DOR en de gemeente.

Het winkelcentrum Rothenbach is een winkelcentrum direct aan de grens met Duitsland dat zich specifiek richt op de Duitse kooptoerist. Het winkelcentrum kent een mix van dagelijks en niet dagelijks winkelaanbod en horeca. Op een hoger schaalniveau ligt winkelcentrum Rothenbach in een gebied dat ook wel wordt aangeduid als de 'Gouden Driehoek' en zich uitstrekt ongeveer tot aan de kernen Vlodrop en Herkenbosch. De (perifere) detailhandel in dit gebied, waaronder twee tuincentra aan de Herkenboscherweg, draait ook voor een belangrijk deel op het bezoek van Duitse kooptoeristen. In het algemeen geldt dat eventuele initiatieven voor ontwikkelingen in dit gebied, ook indien een behoefte aan uitbreiding kan worden aangetoond, met oog op leefbaarheid bij voorkeur landen in de nabijgelegen kernen.

Perifere detailhandelsconcentraties
Dit zijn perifeer gelegen locaties met grootschalige winkels, die een doelgerichte bezoekfunctie hebben en vanwege de aard en omvang van hun artikelen moeilijk inpasbaar zijn in de centra van kernen. Er zijn minimaal 5 winkels die een gemiddelde omvang van meer dan 500 m² wvo hebben. De winkels omvatten voor het grootste deel de branches Wonen, Doe-het-zelf, Bruin- & Witgoed, Dier- en Plant

en Fiets- en Auto-accessoires. Vanwege het doelgerichte en meer incidentele aankoopkarakter is de verzorgingsfunctie minimaal bovenlokaal.

In Midden-Limburg zijn dit de belangrijkste grootschalige perifere concentraties:
- Retailpark Roermond (ook stedelijk dienstenterrein retail);
- Huis- en Tuinboulevard (ook stedelijk dienstenterrein retail);
- Outdoor Centrum Roermond (ook stedelijk dienstenterrein retail);
- Roermondseweg-Moesdijk (ook stedelijk dienstenterrein retail);
- De Loop;
- Vrijveld (ook stedelijk dienstenterrein retail).

De stedelijke dienstenterreinen met retailfocus zijn opvanglocatie voor nieuwe regionale vestigers en grootschalige verplaatsers op gebied van retail, die niet binnen de reguliere kantoren- en winkellocaties geaccommodeerd kunnen en willen worden. Ook als stedelijk dienstenterrein retail zijn op dit moment aangemerkt:
- Broekhin in Roermond;

In de loop der jaren zijn in veel plaatsen dergelijke concentraties ontstaan op bedrijventerreinen en is de nadruk steeds meer komen te liggen op niet-volumineuze assortimenten en branchevreemde artikelen. Zelfs supermarkten hebben zich hier gevestigd, vanwege goede bereikbaarheid en lage huurprijzen. Het onderscheid met centrumgebieden is kleiner geworden. Kleine perifere locaties hebben het echter moeilijk, omdat consumenten voor doelgerichte aankopen steeds meer de voorkeur geven aan grootschalige winkelgebieden met een (zeer) ruim winkelaanbod.

Het spanningsveld waarin zich de perifere detailhandelsconcentraties in Midden-Limburg zich bevinden bestaat uit:
- de grote perifere winkelconcentraties buiten de regio;
- de verspreide perifere bewinkeling in de regio;
- de perifere concentraties onderling.

Voor een toekomstbestendige detailhandelsstructuur is het nodig een duidelijk onderscheid te houden tussen grootschalige locaties en hoofdwinkelgebieden. Specifieke sturing op de brancheringsmogelijkheden is noodzakelijk. Naar de toekomst toe is er enkel perspectief voor een beperkt aantal grootschalige locaties met een regionale verzorgingsfuncties. Gekozen wordt voor minimaal het behoud van de sterkste perifere detailhandelsconcentraties. Dit betreft:
- het Retailpark Roermond;
- de Huis- en Tuinboulevard;
- de Roermondseweg-Moesdijk;
- Vrijveld;
- Outdoor Center Roermond.

Nieuwe perifere detailhandelsinitiatieven worden in eerste instantie naar deze gebieden geleid. Versterking en aanvulling van het programma met aanvullende (thematische) functies is dan denkbaar,

zoals horeca gericht op het winkelend publiek. Indien de locatie een gemengd terrein betreft met ook bedrijven en kantoren dan is een heldere positionering van het gebied noodzakelijk en zijn er mogelijk kansen voor transformatie.
De kleinere en middelgrote perifere detailhandelslocaties zullen het steeds zwaarder krijgen. Op lokaal niveau blijft behoefte bestaan aan gangbaar perifeer aanbod zoals de bouwmarkten en tuincentra en voor de wat grotere concentraties de frequent bezochte specifieke woonwinkels zoals Leen Bakker, Kwantum en Carpetright. Brancheverbreding lost het probleem van dreigende leegstand op perifere locaties niet op, maar zal voor een toenemende verstoring van de complementaire verhouding zorgen ten opzichte van de centrale winkelgebieden.

4.2.3 Kernwinkelgebieden

In alle winkelgebieden in de stads-, dorps- of wijkcentra wordt gestreefd naar compactere centra, of is dit inmiddels in praktijk gebracht. Gemeenten maken werk van het afbouwen van (vrijkomende) verspreide bewinkeling en onbenutte detailhandelsbestemmingen buiten deze compacte winkelgebieden (zie paragraaf 4.1 en 6.1). Het is daarom van belang om winkelgebieden helder af te bakenen. Voor een aantal kernwinkelgebieden in de grotere kernen is dit doorgaans al gebeurd. Deze zijn ingetekend op de visiekaart. Voor de overige aangeduide kernen geldt dat gemeenten hier lokaal nog uitwerking zullen geven aan het afbakenen van de kernwinkelgebieden die op de visiekaart zijn aangeduid.

In de voorgaande paragraaf zijn de perspectieven en ontwikkelingsmogelijkheden per type winkelgebied beschreven. Buiten de kernwinkelgebieden zijn nieuwe ontwikkelingen in principe niet wenselijk. Een uitzondering wordt gevormd door kleinschalige initiatieven met een omvang tot 60 m^2, waarvan wenselijk is om hiermee – met inachtneming van het woon- en leefklimaat - startend ondernemerschap de ruimte te geven. Gemeenten zien hier zelf op toe, met uitzondering van detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m^2.

4.2.4 Verspreide bewinkeling

Alle overige vormen van bewinkeling die niet tot de eerdergenoemde winkelgebieden behoren, worden gevat onder de noemer ‘verspreide bewinkeling’. Het betreft solitaire locaties binnen en buiten de bebouwde kom en op bedrijventerreinen. Voor deze vormen van bewinkeling is nauwelijks toekomstperspectief, indien zij niet vanuit hun eigen kracht voldoende draagvlak hebben (zoals bijvoorbeeld een aantal bouwmarkten of tuincentra). Het risico op leegstand is het hoogst voor verspreide bewinkeling. Nieuw winkelaanbod op verspreide locaties is in principe niet aan de orde. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Gemeenten maken daarnaast waar mogelijk werk van het terugdringen van leegstaande of leegkomende verspreide vestigingen (zie paragraaf 2.4).

4.2.5 Plannen

In Midden-Limburg is sprake van meerdere harde plannen voor nieuwe winkelontwikkelingen. In de locatiebeoordeling (zie bijlage 2) zijn deze harde plannen voor nieuwe winkelontwikkelingen als kansrijk beoordeeld. De harde plannen hebben een omvang van bijna 14.500 m^2 vvo, waarvan Jazz City

ruim 13.000 m² vvo inneemt (Fase 1 is gerealiseerd). Zachte plannen worden beschouwd als nieuwe plannen. Nieuwe plannen komen pas aan bod als de meerwaarde van het realiseren van het plan aangetoond kan worden. Daarbij zullen eerst de mogelijkheden in bestaande panden onderzocht moeten zijn. Hiervoor dient regionale afstemming plaats te vinden en dient via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de meerwaarde aangetoond te worden.

4.2.6 Regie supermarktstructuur kleine kernen

De voorzieningenstructuur in kleine kernen staat onder druk. Hierin schuilt het risico van een afnemend voorzieningenniveau en inbreuk op de leefbaarheid in deze kernen. Tegelijkertijd is er sprake van opvallend veel dynamiek binnen het dagelijks aanbod. Op het niveau van de individuele kernen beschouwd komt deze dynamiek ten goede aan het voorzieningenniveau. Op plekken waar het huidige voorzieningenniveau het meest onder druk staat, kunnen deze ontwikkelingen op langere termijn niet zonder gevolgen blijven voor het voorzieningenniveau in nabij gelegen kernen. Indien deze problematiek op een bovenlokaal niveau wordt beschouwd liggen de voorkeuren van marktpartijen niet vanzelfsprekend in het verlengde van het publieke belang van een goede verzorgingsstructuur. Een gezamenlijk handelingsperspectief en regie vanuit de overheid op de supermarktstructuur is in dergelijke gevallen wenselijk.
Regiogemeenten waar deze uitdaging het sterkst speelt werken een gezamenlijk handelingsperspectief uit voor de supermarktstructuur. Dit zijn Echt-Susteren, Roerdalen, Leudal en Maasgouw. Deze afspraak wordt in hoofdstuk 6 nader uitgewerkt.

4.3 Aanvullende aandachtspunten

4.3.1 Aanpassen begrenzing kernwinkelgebieden

Zoals in paragraaf 2.4 aangegeven maken gemeenten werk van het uit de markt halen van overbodig aanbod en bestemmingsplancapaciteit. Voor winkels richt zich deze afspraak op (solitaire) winkels buiten de in paragraaf 4.2 onderscheiden winkelgebieden. Het is daarom in het kader van deze visie belangrijk dat gemeenten hun winkelgebieden duidelijk geografisch afbakenen. Door compacte centra af te bakenen wordt aan de markt een duidelijk signaal afgeven dat buiten deze centra de winkelfunctie in principe wordt afgebouwd. In de visiekaart bij dit beleidskader is voor alle (beperkt) regionaal verzorgende winkelgebieden de afbakening opgenomen. Voor de overige (reguliere) winkelgebieden die op de kaart zijn aangeduid, geldt dat deze door de gemeenten nader zullen worden afgebakend.

4.3.2 Internethandel

Internethandel is sterk in ontwikkeling en de vernieuwing hierin dient niet geblokkeerd te worden. Er zijn verschillende verschijningvormen van aan internet gerelateerde verkoop te onderscheiden, die onderling verschillen voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking, het ruimtebeslag (wel of geen opslag) en de ruimtelijke uitstraling. Het al dan niet ter plaatse afrekenen doet hierbij niet (meer) ter zake, met de huidige mogelijkheden van het internetbankieren. Daarom worden in deze paragraaf

richtlijnen opgenomen voor de vestigingsmogelijkheden in relatie tot de verschillende locatietypen. De ruimtelijke inpasbaarheid staat hierbij centraal. De richtlijn is gebaseerd op het beleid van de gemeente Roermond.
De volgende verschijningsvormen van internet gerelateerde verkoop worden onderscheiden:

1. Internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt (geen opslag- en verzendfunctie)
   De goederen zijn alleen via het internet te bekijken en te bestellen. Er is wel sprake van een fysieke plek, waarbij de nadruk op dienstverlening (en eventueel experience / gastvrijheid). De goederen worden na betaling verzonden. Er vindt ter plaatse geen opslag plaats en er is geen mogelijkheid om de goederen ter plekke op te halen. Verder vindt er uitsluitend een administratieve handeling van de verkoop plaats.

2. Internetwinkel met opslag- en verzendfunctie (geen afhaalmogelijkheid)
   Ook in deze vorm zijn de goederen alleen via internet te bekijken en te bestellen. Verschil met het genoemde onder 1 is dat ook de opslag ter plekke plaatsvindt. Vanuit deze opslag worden de goederen verzonden. Het bezichtigen en ophalen van goederen is niet mogelijk.

3. Internetwinkel met afhaal- en afrekenmogelijkheid zonder uitstalling / showroom (afhaalpunt)
   Bij deze categorie is sprake van een afhaalpunt op een locatie, waar de goederen opgehaald en eventueel afgerekend kunnen worden. Het uitstallen van goederen in een showroom of etalage vindt niet plaats. De internetverkoop heeft dus niet de uitstraling van een winkel, maar wel de verkeersaantrekkende werking.

4. Internetwinkel met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken
   De meeste intensieve vorm van een internetwinkel, waarbij de nadruk meer op de 'reguliere' winkel komt te liggen. De goederen kunnen op internet worden besteld. De klanten kunnen de goederen echter ook rechtstreeks afhalen, bekijken en betalen. Er is sprake van uitstalling ten behoeve van de verkoop (showroom).

5. Reguliere winkel met webwinkel
   Bij deze vorm is de webwinkel ondergeschikt aan de reguliere detailhandel. Primair staat de winkel met showroom of etalage met daarin rechtstreeks verkoop van goederen aan de klant.

Planologische inpasbaarheid
Bedrijfstypen 1 en 2 worden niet beschouwd als detailhandel. Van de genoemde bedrijfstypen worden type 3, 4 en 5 wel als detailhandel gezien. Type 4 en 5 worden alleen toegestaan op locaties waar detailhandel planologisch is of kan worden toegestaan. Bedrijfstype 3 (afhaalpunt) is een winkel, maar dan zonder uitstalling- en etalagefunctie van een reguliere winkel. In de regel is er sprake van een korte verblijfsduur (de afhaal[(trans-)actie) in vergelijking met een reguliere winkel. Deze afhaalpunten worden bij voorkeur gerealiseerd in of aansluitend aan bestaande winkelcentra of op perifere detailhandelslocaties. Goed bereikbare locaties aan invalswegen waar zich al voorzieningen gericht op de reiziger bevinden (tankstations en treinstations; daar waar in het bestemmingsplan reeds detailhandel is toegestaan) zijn een mogelijkheid. Solitaire afhaalpunten worden niet toegestaan.

Internetwinkels met opslag- en verzendmogelijkheid, maar zonder mogelijkheid tot bezichtigen en afhalen (bedrijfstype 2) worden niet als detailhandel beschouwd. De meest voor de hand liggende locatie voor dit bedrijfstype is een bedrijventerrein, mits dit past binnen de in het bestemmingsplan toegestane categorieën. Indien beperkt qua oppervlakte en verkeersaantrekkende werking is een bedrijf van dit type ook denkbaar als ondergeschikte functie bij een woonfunctie. Dit geldt ook voor bedrijfstype 1.

4.3.3 Grensoverschrijdende koopstromen in de grensstreek

In Midden-Limburg is de invloed van grensoverschrijdend koopgedrag op bepaalde plaatsen voelbaar. Dit betreft zowel de toevloeiing van extra koopkracht, als concurrentie door winkelontwikkelingen over de grens. Voor de meeste lokale kernen in de regio speelt dit nauwelijks. Het winkelaanbod is hier puur gericht op de lokale consument. Een aantal locaties, waaronder ook kernen met een combinatie van een lokaal verzorgingsniveau en grensligging, kunnen echter wel rekenen op toevloeiing (of afvloeiing) van koopkracht vanuit (of naar) buurlanden. Hierbij betreft het met name kernen als Thorn, Echt, Vlodrop en Stramproy en de grensovergang bij Rothenbach. Dit kan ervoor zorgen dat een groter winkelaanbod levensvatbaar kan zijn, dan vanuit de intraregionale markt of lokale bestedingen kan worden verantwoord. De grensoverschrijdend koopstromen spelen vooral bij de bovenregionale winkelconcentraties in Roermond en in minder mate in Weert (centrum).
De omvang van de grensoverschrijdende koopstromen is in het kader niet onderzocht. Het is van belang dat gemeenten regie pakken, en zorgen voor een dusdanige geleiding van de koopstromen dat deze zoveel mogelijk bijdragen aan het versterken van de intraregionale verzorgingsstructuur. Negatieve effecten op het voorzieningenniveau in en om kernen dienen te worden vermeden. Deze intergemeentelijke visie vormt de basis voor afwegingen. Bij het onderbouwen van concrete initiatieven zal daarom, naast het betrekken van de grensoverschrijdende koopstromen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, ook nadrukkelijk aandacht moeten uitgaan naar de effecten op de intraregionale verzorgingsstructuur.

5. VISIE KANTOREN

5.1 Uitgangspunten

Aanvullend op de overkoepelende uitgangspunten uit hoofdstuk 2, gelden voor kantoren de volgende uitgangspunten:

- De bestaande kantorenvoorraad, leegstand en harde plannen biedt voldoende mogelijkheden om nog geruime tijd in de behoefte aan kantoren te voorzien. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt van waaruit naar een verbeterd evenwicht tussen vraag en aanbod (het dynamisch voorraadbeheer) wordt toegewerkt.
- Gemeenten moeten ruimte kunnen blijven bieden aan behoud en de groei van bestaande kantoorgebruikers, alsmede de mogelijkheid hebben om nieuwe kantooractiviteiten van buiten de regio aan te trekken.
- Gemeenten gaan zeer terughoudend om met het maken van nieuwe plannen, waarbij zij aan de hand van concrete initiatieven voor de toevoeging van nieuw kantorenoppervlak de haalbaarheid van saldering zullen onderzoeken, als uitwerking van het in het POL 2014 geïntroduceerde dynamisch voorraadbeheer.
- Gemeenten zetten in op de in het POL 2014 aangewezen concentratiegebieden. Het versterken van de gewenste structuur van sterke locaties en sturen op clustering van kantoren op deze locaties staat centraal. Aanbod op verspreide locaties en monofunctionele (kleinschalige) bedrijventerreinen wordt tegengegaan en waar mogelijk uit de markt gehaald. Nadrukkelijke inzet op de concentratiegebieden en ontmoediging op andere locaties geeft een duidelijke richting aan de markt, waardoor eigenaren en gebruikers eerder geneigd zullen zijn te investeren in de concentratiegebieden.
- Gemeenten leggen een gezamenlijke ambitie voor transformatie vast om het (bestaande) volume kantoren te reduceren. Zij zullen de procedures voor functiewijziging waar mogelijk vereenvoudigen, maar er komt niet één generieke maatregel; per gebied zullen de mogelijkheden worden vastgelegd. Functieverandering kan tot stand komen door transformatie van de bestaande kantoren, maar ook door sloop en/of nieuwbouw.
- Gemeenten onderkennen dat er kwalitatieve verschillen kunnen bestaan tussen de aangeboden kantorenmilieus en gebouwen enerzijds en de vraag vanuit de markt anderzijds. Dit betekent dat er gericht op gebied- en gebouwniveau naar het kantorenperspectief gekeken dient te worden, in samenhang met alternatieve gebruiksmogelijkheden. De markt is aan zet bij het transformeren van de voorraad. Gemeenten voeren regie, stellen randvoorwaarden, en bieden alternatieve gebruiksmogelijkheden. Hierbij kan worden voortgeborduurd op de conclusies uit de locatiebeoordeling (bijlage 2).
- Gemeenten in de regio spreken daarom af om niet mee te werken aan nieuwe initiatieven die voorzien in de nieuwbouw van (solitaire) kantoren op een bedrijventerrein. Juist kantoorgebouwen op bedrijventerreinen zijn kwetsbaar voor leegstand.

- Gemeenten spreken met betrekking tot bedrijfsgebonden kantoren af dat ontwikkeling van kantoorfuncties op bedrijventerreinen zo veel mogelijk wordt beperkt. De kantoorruimte mag niet worden afgesplitst en niet gebruikt worden door een andere solitaire kantoorgebruiker. Er wordt ook niet meegewerkt aan verbouwingen of herontwikkelingen ten dienste van solitaire kantoorfuncties door particulieren. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt een maximum van 30% bedrijfsgebonden kantoren, waarbij alleen goed gemotiveerd kan worden afgeweken tot 50%.

5.2 Toekomstige structuur

Het voorgaande leidt tot de volgende toekomstige structuur van de Midden-Limburgse kantorenmarkt. Binnen de structuur ligt de focus enerzijds op de locaties die sterk van belang zijn voor de economische positie van de regio en anderzijds op leefbaarheid in de kernen.

5.2.1 Onderscheid belang stedelijke en landelijke gemeenten voor kantoorgebruikers

Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Dit uit zich in het type locaties en het gebruikers.

- In de *stedelijke gemeenten* zijn beduidend meer kantoorgebruikers van (boven)regionaal, landelijk of zelfs internationaal opererende organisaties, bedrijven en / of overheden gevestigd.
- In het *landelijk gebied* zijn kantoren in (centrum)kernen en op bedrijventerreinen te vinden, maar vaak in sterkere mate verspreid en ook solitair gelegen. Gebruikers kenmerken zich veelal door een lokale, bovenlokale en deels regionale marktoriëntatie.

Onder kantoorgebruikers is er sprake van een trek naar centrumgebieden, waar een veelheid aan gebruikers, functies en voorzieningen samenkomt. Door verkantorisering en opkomst van de schone maakindustrie tekent zich een sterkere tweedeling tussen traditionele bedrijventerreinen en moderne werklocaties af. Vanuit het perspectief van kantorengebruik zullen moderne en gemengde gebieden nabij de stad naar verwachting aan populariteit blijven winnen. Geïsoleerde locaties, zoals landelijke concentraties en solitaire locaties hebben minder perspectief.

Vanuit dit oogpunt is het noodzakelijk een helder regionaal kader te scheppen waarbinnen een onderscheid wordt gemaakt tussen het belang van kantoren in zowel stedelijke als landelijke omgevingen.

- Voor *stedelijke gebieden* staat de economische structuurversterking centraal.
- In *landelijke gebieden* zijn het faciliteren van de lokale vraag en het waarborgen van de leefbaarheid de leidende principes.

Nieuwe ruimtevragen dienen gefaciliteerd te worden op een locatie passend bij de economische reikwijdte van het betreffende bedrijf of organisatie.

5.2.2 Onderscheid drie typen kantoorlocaties

In Midden-Limburg worden drie typen kantoorlocaties onderscheiden, met ieder een eigen perspectief. Voor deze locatietypen geven we een kernachtige beschrijving, toekomstperspectief en richtinggevende kaders. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de provinciale structuur van concentratiegebieden.

Concentratiegebieden
In het POL zijn voor de regio Midden-Limburg vier kantorenlocatielocaties aangewezen als concentratiegebied. In dit beleidskader wordt deze structuur gevolgd, met als toevoeging dat het noordelijke deel van het stationsgebied in Weert als onderdeel van het centrum wordt gezien. De concentratielocaties in Midden-Limburg zijn:

- Centrum- en stationsgebied Roermond;
- Centrum Weert, inclusief het noordelijk deel van het stationsgebied;
- Buitenop (Roermond);
- Centrum-Noord (Weert).

In de concentratiegebieden staat het stimuleren van vernieuwing en transformatie centraal en is voorwaardelijk nieuwbouw toegestaan. In beginsel worden de uitgangspuntenpunten van het POL-beleid gevolgd en ingezet op de concentratiegebieden. Deze gebieden hebben een vooruitgeschoven positie om nieuwe initiatieven te accommoderen.

- De *centrum- en stationsgebieden van Roermond en Weert* zijn aantrekkelijke kantoorlocaties door hun goede OV-bereikbaarheid en combinatie van functies in de omgeving, zoals winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. De stationsgebieden liggen tegen centrumgebieden aan en zijn daar feitelijk onderdeel van. Stationslocaties en centrumgebieden hebben een goed toekomstperspectief. De stationsgebieden die naar het centrum toe zijn gericht en niet door de spoorlijn worden gescheiden van het centrum, hebben het sterkste perspectief. De focus in de centrum- en stationsgebieden ligt op het aantrekken van verplaatsende en nieuwe kantoorgebruikers.
- De kantorenparken Buitenop en Centrum-Noord zijn goed bereikbaar en nabij de centra van Roermond en Weert gelegen. Het perspectief van deze kantoorparken is sterk doordat er sprake is van een goede gebiedskwaliteit, ruimtelijke samenhang en kansen voor multifunctionaliteit. Voor Buitenop geldt dat, ondanks de kansrijke locatie, de opname van kantorenoppervlakte achterblijft. Het strekt tot de aanbeveling om hier een vinger aan de pols te houden. Op *Centrum-Noord* bestaan nog concrete plannen voor 10.000 m² kantoorruimte, maar zijn nog enige kavels als bedrijfslocatie uitgeefbaar. Op Centrum-Noord is een verruiming van functies mogelijk, zoals woon-werk combinaties en een hotel.

Overige kantorenlocaties
Naast de Midden-Limburgse kantorenparken Buitenop en Centrum-Noord zijn in Roermond nog twee kantorenlocaties gelegen:

- Kapellerpoort, Roermond;
- Slachthuisstraat, Roermond.

Voor deze locaties geldt dat er sprake is van een consolidatie van de huidige situatie. In het POL hebben deze locaties een licht afwijkende typering, waarbij er voor de locatie Slachthuisstraat in tegenstelling tot Kapellerpoort enige mogelijkheden zijn voor sloop en vernieuwbouw:

- *Kapellerpoort* is in het provinciaal beleid een uitsluitingsgebied. Hier is geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimten. Er zijn geen nieuwe vestigingen van solitaire kantoren toegestaan, met uitzondering van de (her)invulling van bestaande, waardevolle gebouwen of geïntegreerde kantooractiviteiten bij productie-, handels- en logistieke bedrijven. Op Kapellerpoort wordt uitgegaan van de status quo. Nieuwe vestigingen (of verplaatsers) zijn toegestaan in bestaande panden.
- *Slachthuisstraat* is in het POL aangewezen als transitiegebied. Hier is kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad mogelijk via her- en verbouw, maar staat de afname van de kantorenvoorraad door functieverandering voorop. Op de kantoorlocatie Slachthuisstraat worden de bestaande vestigingen gerespecteerd. Herinvulling met andere functies wordt gefaciliteerd en heeft de voorkeur boven herinvulling als kantoorbestemming.

Centrumgebieden van overige grote kernen

De centrumgebieden van grote kernen hebben een regionale verzorgingsfunctie. Het accent ligt hier qua programma voor een belangrijk deel op winkels, ambachten, horeca en andere publieksgerichte voorzieningen, maar ook kantoren zijn in belangrijke mate aanwezig. Dienstverleners, zoals financiële instellingen en uitzendbureaus zijn vaak in kantoren in centrumgebieden gevestigd, evenals gemeentelijke diensten en (semi)overheidsinstellingen met een bezoekfunctie. Kantoren zijn in centrumgebieden met name te vinden aan de randen van het kernwinkelgebied of op bovenverdiepingen van winkelpanden. In deze centrumgebieden hebben kantoren een redelijk tot goed toekomstperspectief. Dit omdat ze een functie als ontmoetingsplaats kunnen vervullen in een multifunctionele omgeving. Een goede bereikbaarheid met auto en OV is een belangrijke voorwaarde voor het succes.

In Midden-Limburg zijn er (naast Roermond en Weert) vier grotere centrumgebieden (met een kantorenvoorraad groter dan 10.000 m² vvo). Dit zijn:

- Nederweert;
- Echt;
- Heythuysen;
- Maasbracht.

In deze vier centra is sprake van een beperkte dynamiek qua opname en vrijwel geen leegstand. Behoud van bestaande kantoren en bedrijven, en het faciliteren van nieuwe kleinschalige, (boven)lokale bedrijvigheid in bestaand vastgoed staan hier centraal. Gezien beperkte opname en omvang is het toevoegen van nieuwe meters hier niet aan de orde. Het nadrukkelijke accent ligt op herontwikkeling van leegstaande kantoor- en winkelpanden in de centrumgebieden en transformatiekansen naar andere functies.

Voor onbenutte kantoorbestemmingen in overige gebieden en verspreid aanbod (groter dan 500 m²) geldt dat wordt ingezet op het wegnemen van de kantorenbestemmingen.

5.2.3 Plannen

In Midden-Limburg is (was) sprake van vier (harde) plannen voor kantoorlocaties:

- In de concentratiegebieden van de stedelijke gemeenten: Stationsgebied Roermond en in Weert: Centrum-Noord, deelgebieden Porta 1 en Porta 3+4.
- De kantoortoren op Kampershoek 2.0 in Weert.

Uit de locatiebeoordeling volgt dat het perspectief van de locatie Centrum-Noord redelijk tot goed is, en dat investeren in functiemenging en het verbeteren van de verbinding met het Centrum van Weert het perspectief kan verbeteren. Dit geldt in mindere mate voor Kampershoek 2.0. Voor deze locatie wordt inmiddels gewerkt aan een alternatieve invulling middels een hotel. Nieuwe plannen komen pas aan bod als de meerwaarde van het realiseren van het plan aangetoond kan worden. Daarbij zullen eerst de mogelijkheden in bestaande panden onderzocht moeten zijn. Hiervoor dient regionale afstemming plaats te vinden en dient via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de meerwaarde aangetoond te worden.

5.3 Aanvullende aandachtspunten

Afbouwen onbenutte bestemmingen
Er is sprake van een fors overschot in de kantorenmarkt. Bovenop het zichtbare aanbod is er binnen vigerende bestemmingsplannen sprake van verborgen plancapaciteit en onbenutte bestemmingen die nieuwbouw van, of gebruik van bestaande panden als kantoor, mogelijk maken. Deze panden en percelen worden in de huidige situatie niet gerekend tot het aanbod, maar kunnen bij beëindiging van het huidige gebruik of bij alsnog bebouwen leiden tot extra kantorenaanbod.

Teneinde bij te dragen aan herstel van de balans tussen vraag en aanbod, en het voorkomen van ongewenste kantoorontwikkelingen op slechte locaties, is het wenselijk dat gemeenten mogelijkheden binnen vigerende bestemmingsplannen in kaart brengen en onbenutte planologische plancapaciteit wegnemen[21]. Omdat de omvang van de totale voorraad (en de hieraan verbonden uitdaging) vooralsnog niet bekend is, zullen gemeenten de totale plancapaciteit inventariseren en op grond daarvan hun prioriteiten stellen voor de aanpak van plekken[22]. Hoewel de uitwerking van de plannen een gemeentelijke verantwoordelijkheid is, zal middels regionale afstemming eenheid in de aanpak worden nagestreefd. Daarbij is onderscheid tussen de twee stedelijke gemeenten en de overige vijf gemeenten van belang.

[21] Bij het wegbestemmen dient rekening te worden gehouden met het risico op planschadeverzoeken. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 7 – Instrumenten.
[22] Uitgaande van vaststelling van het (zelfbindend) beleidskader door de gemeenteraden eind 2018, is het streven om medio 2019 de inventarisatie van bestemmingen gereed te hebben, en in het najaar van 2019 een aanpak door het (nieuwe) college en de gemeenteraad te laten vaststellen.

De nadruk bij het aanpakken van onbenutte bestemmingen ligt op:

- Panden groter dan 500 m^2, die niet als kantoor in gebruik zijn maar wel als dusdanig kunnen worden gebruikt, op locaties buiten de drie typen kantorenlocaties volgens de regionale structuur in paragraaf 5.2;
- Grootschalige complexen, die niet als kantoor in gebruik zijn maar wel als dusdanig kunnen worden gebruikt (bijvoorbeeld zorgcomplexen), buiten de drie typen kantorenlocaties volgens de regionale structuur, die niet in gebruik zijn als kantoor;
- Onbenutte plancapaciteit, oftewel percelen waarop volgens een vastgesteld bestemmingsplan direct of via een afwijkingsprocedure kantoren kunnen worden gerealiseerd, voor kantoren > 500 m^2 buiten de drie typen kantorenlocaties volgende de regionale structuur.

Voor het kunnen afbouwen van deze verspreide verborgen plancapaciteit en de verspreide vestigingen dienen door de gemeenten concrete beleidsuitspraken gedaan te worden waar bestemmingen geschrapt en/of aangepast zullen worden, zodat dit voor betrokkenen voorzienbaar is. Voor onbenutte percelen en kantoorpanden met een enkelvoudige bestemming kantoor zal de gemeente in de structuurvisie moeten aangeven welk alternatieve bestemming gewenst (en haalbaar) is. Bij het wegnemen van kantorenmogelijkheden op panden/percelen die een brede bestemming hebben, hoeft geen nieuwe bestemming te worden gevonden. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op concrete aandachtspunten voor het creëren van voorzienbaarheid en het wegbestemmen.

Inzet op transformatie en sloop van incourant vastgoed
Een ander belangrijk uitgangspunt, is het inzetten op transformatie en sloop. De noodzaak hiertoe wordt steeds meer ingezien. Zo worden of zijn bijvoorbeeld in Weert de panden van UWV, Rabobank, RICK en Wonen Limburg naar woningen getransformeerd. Daarmee zijn er al aanzienlijke meters uit de markt genomen.

Voor verouderde kantoren die verspreid of op een zwakke locatie gelegen zijn, geldt dat er weinig perspectief meer is. Onttrekken aan de voorraad is (op termijn) onvermijdelijk, bijvoorbeeld door sloop of (indien mogelijk) herbestemming naar een andere functie. Er kan ook sprake zijn van sterke objecten op slecht functionerende locaties. Op dit soort locaties dient helderheid te komen over de ontwikkelperspectieven voor het gebied alvorens eigenaren tot een investering zullen overgaan. Daarbij kan transformatie naar een andere functie een mogelijkheid zijn, met name indien de vooruitzichten van de betreffende locatie als kantorenlocatie matig zijn. Voor incourant vastgoed geldt dat het in beginsel een probleem van de eigenaren is. Als de mogelijkheden zich voordoen of als zij voldoende financiële noodzaak voelen, zullen ze afwaarderen en/of investeren. Indien er sprake is van een gebiedsopgave op monofunctionele kantorenlocaties kan regie vanuit de gemeente wel wenselijk zijn.

In de centrumsteden zijn al veel objecten getransformeerd. De twee centrumsteden worden niettemin nog regelmatig benaderd met vragen over functiewijzigingen, met name naar woonfuncties. Dit vraagt vanuit de gemeenten naast een faciliterende opstelling om een afwegingskader, waarbij naast het behouden van een kwalitatief hoogstaande kantorenvoorraad ook rekening wordt gehouden met beschikbaarheid van alternatief programma. Dit voorkomt willekeur bij het toetsen van initiatieven. In het

licht van regionale woningbouwafspraken is er niet of nauwelijks ruimte voor extra woningen. Herprioritering binnen gemeenten, dan wel het toepassen van een vorm van verevening (realisatie nieuwe woningen in ruil voor sloop gelijk aantal woningen), kan een oplossing bieden om transformatie naar wonen mogelijk te maken. Daarbij kan nuttig zijn om onderscheid te maken naar gebieden waar transformaties meer en minder wenselijk zijn[23].

Grote leegstaande kantoren door herschikking zakelijke dienstverlening
Een aandachtspunt dat opgaat voor de hele regio zijn de leegstaande kantoren van grote zakelijke dienstverleners (banken, verzekeraars), die in de afgelopen jaren onder invloed van verdere adaptatie van internettechnologie een ontwikkeling naar minder (kantoor)locaties hebben doorgemaakt. Alleen in de grotere plaatsen zijn nog kantoren, maar in veel kleine kernen en wijkcentra staan deze overwegend grotere kantoorvolumes leeg. Hoewel het in een aantal gevallen is gelukt om voor deze locaties een alternatieve invulling te vinden (in Maasgouw zijn twee voormalige bankkantoren ingevuld door zorginstellingen), blijkt het vooral in de kleine kernen moeilijk om voor deze kantoorpanden een nieuwe invulling te vinden. Het ontbreken van alternatief programma speelt in de landelijke kernen het sterkst. Hoewel het op veel plekken voorkomt, is het kantoorvolume veelal beperkt. Over de vraag hoe om te gaan met deze locaties worden geen nadere regionale afspraken gemaakt. Het is aan de initiatiefnemer om in overleg met de gemeente in kwestie om oplossingen te vinden.

Toename verhuisdynamiek verwacht
Een belangrijk ontwikkeling voor de kantorenmarkt is een beleidsvoornemen van het kabinet dat kantoren vanaf 2023 moeten voldoen aan energielabel C. Dat betekent dat pandeigenaren van panden die niet voldoen aan het energielabel fors zullen moeten investeren in vervanging van installaties, isolatie en eventueel duurzame opwekking van energie. Panden met een lager energielabel mogen per 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Naast deze prikkel wordt door het Rijk fiscaal gestuurd op verduurzaming van kantoren, en bieden banken aantrekkelijker rentetarieven voor financiering van duurzame kantoren. Dit zal ervoor zorgen dat de kantorenvoorraad versneld zal verouderen, en het onderscheid tussen courante en niet courante panden scherper wordt. Dit zal naar verwachting leiden tot een forse toename in de verhuisdynamiek, waarbij veel huurders, in lijn met de trend van afnemend ruimtegebruik per werkplek, kleinere kantorenvolumes in gebruik zullen nemen. Eigenaren van kantoorpanden komen voor een heroverweging te staan. Naar verwachting zullen eigenaren van kantoren op de beste plekken vooral investeren, terwijl voor kantoren op minder goede locaties de roep om alternatieve invulling groter zal worden.

De mate van investering is afhankelijk van de huidige energieprestatie van een kantoor. Voor kantoren die nu label D (1993 – 1999[24]) kennen is de stap naar C aanmerkelijk minder groot dan kantoren met energielabel G (vóór 1973). In de regel is, onder invloed van de verdienstelijking van de economie, vooral in de jaren 80 en 90 veel kantorenoppervlak toegevoegd. Dit betekent dat op locaties uit die periode een hoge dynamiek mag worden verwacht.

[23] De gemeente Venlo werkt conform haar woonvisie alleen mee aan transformaties van kantorenpanden in en rond het stadscentrum, waarmee de nadruk wordt gelegd op ‘stedelijk wonen’.
[24] Bron: EIB, Verplicht energielabel voor kantoren, november 2016

Verandering vraag: van groot naar klein
Uit transactiegegevens vanaf 2000 blijkt dat de vraag naar kantoorruimte, vooral vanaf 2010, steeds verder is verschoven naar kleinschalige kantooreenheden. Dit valt onder meer te verklaren uit de toename van het aantal zelfstandig ondernemers (ZZP-ers), maar ook uit de prijsdaling voor kantoorruimte als gevolg van de economische laagconjunctuur in dezelfde periode (zogenaamde prijselasticiteit). Er is daardoor sprake van een relatief groot aantal leegstaande grootschalige kantoren, die voor lange periodes niet verhuurd of verkocht worden. Grotere kantoorpanden worden daardoor in toenemende in units aangeboden, echter met wisselend succes. Het verhuren in kleine units is niet zonder meer toepasbaar voor elke doelgroep. Een deel van de huurders is nadrukkelijk op zoek naar kleinschalige zelfstandige units. Er is echter ook een deel huurders, dat andere eisen stelt aan hun locatie. Zo proberen eigenaren ZZP-ers of kleine startende ondernemingen aan zich te binden door flexibele huurvoorwaarden en een breed aanbod aan collectieve voorzieningen (snel internet, printvoorzieningen, koffie en thee, overlegruimtes). Andere huurders vinden vooral het co-loceren met gelijkgestemden belangrijk, bijvoorbeeld in creatieve broedplaatsen.

Ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied
Gezien het overschot aan vierkante meters kantoren is er buiten de benoemde concentratiegebieden geen ruimte voor nieuwe kantoorinitiatieven. Er wordt echter, in lijn met het POL2014 ruimte geboden om initiatieven voor kantoren kleiner dan 500 m^2 te faciliteren binnen bestaand bebouwd gebied via maatwerk, indien deze niet in bestaande voorraad kunnen worden opgevangen. Aan de hand van concrete initiatieven voor nieuwe, gewenste kleinschalige kantoorontwikkelingen zal de regio de haalbaarheid van het principe van saldering nader onderzoeken en zullen nadere regionale afspraken hieromtrent worden uitgewerkt (zie paragrafen 6.1 en 6.3).

6. AFSPRAKEN EN PROCEDURES

6.1 De afspraken

De visies uit de vorige hoofdstukken leiden tot de volgende afspraken ten behoeve van een toekomstbestendige ruimtelijk-economische werk- en winkelstructuur:

1. Het kwantitatieve regionale overaanbod van detailhandel en kantoren in de regio Midden-Limburg wordt onderkend. Bestaande locaties (inclusief restcapaciteiten en leegstand) en harde plannen kunnen ruimtevragen in principe voldoende opvangen. In kwalitatieve zin is in sommige gevallen echter sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod, wat betekent dat in bepaalde segmenten of locaties ondanks het kwantitatieve overschot sprake kan zijn van krapte. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Op het vlak van bedrijventerreinen is er in de huidige sitatie op lokaal niveau in een aantal gemeenten sprake van kwalitatieve tekorten (naast overschotten in andere gemeenten), en dreigt een aantal gemeenten op zeer korte termijn geheel uitverkocht te raken. Nieuw onderzoek is nodig om de kwantitatieve behoefte aan bedrijfskavels vast te stellen.
2. Een ruimtevraag wordt in beginsel binnen de bestaande voorraad geaccommodeerd. Vestiging in bestaande bebouwing heeft daarbij prioriteit boven nieuwbouw.
3. De bovenregionale bedrijventerreinen zijn de natuurlijke opvanggebieden voor nieuwe grootschalige vestigers en verplaatsers (> 5 hectare). Afwijken kan alleen door middel van regionale afstemming, indien in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking aannemelijk kan worden gemaakt waarom vestiging op de bovenregionale locaties niet mogelijk is.
4. Verspreide solitaire vestigingen worden waar mogelijk afgebouwd. De nadruk ligt hierbij op leegstaande of –komende verspreide locaties van één of enkele bedrijven, winkels of kantoren die in potentie concurreren met beschikbaar aanbod van vastgoed en kavels in de concentratiegebieden uit de regionale structuur, zoals beschreven in de paragrafen 3.2, 4.2 en 5.2. Gemeenten zullen in het vervolg terughoudender zijn bij de toepassing van de in bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden, waarbij het mogelijk is om medewerking te verlenen aan verspreide vestigingen. Het besluit om medewerking te verlenen aan concrete verzoeken wordt in het vervolg door gemeenten, na afweging van alle betrokken belangen, getoetst aan het nieuwe beleid. Bestaande afwijkingsmogelijkheden in bestemmingsplannen voor verspreide solitaire vestigingen worden bij bestemmingsplanwijziging na een lokale belangenafweging waar nodig herzien.
5. Gemeenten inventariseren bestemmingen en afwijkingsmogelijkheden waarbinnen winkels, kantoren en bedrijven kunnen worden toegestaan binnen alle bestemmingsplannen voor hun grondgebied. Daarnaast identificeren zij potentieel disruptieve complexen of kavels binnen deze bestemmingen. Uitgaande van vaststelling van het beleidskader door de gemeenteraden eind 2018, is het streven om medio 2019 de inventarisatie gereed te hebben, voor zover dit binnen beschikbare personele capaciteit haalbaar is. Daar waar de noodzaak om de opgave over een lange tijdsperiode te spreiden zal een planning worden opgesteld waarbinnen de opgave wordt uitgevoerd. Op termijn is de ambitie om ook de omvang van de totale (verborgen of onbenutte) plancapaciteit in kaart te brengen van winkels en kantoren.

6. Gemeenten maken werk van het aanpakken van onbenutte winkel-, bedrijfs- of kantorenbestemmingen. Waar nodig zullen gemeenten daartoe – met oog op voorzienbaarheid - in beleid hun winkelgebieden afbakenen, en binnen bestaande formatie prioriteiten aanbrengen. Gemeenten stellen jaarlijks prioriteiten vast aan de hand van een periodieke regionale monitor werklocaties. De eerste prioritering vindt een half jaar na vaststelling van het beleidskader plaats op grond van de uit te voeren nulmeting (afspraak 12). De nadruk ligt bij het aanpakken van de onbenutte bestemmingen, het afbouwen van verspreide vestigingen en het weghalen van verborgen kantoor- en winkelbestemmingen in de kernen.
7. Initiatieven voor bedrijven in VAB's worden door gemeenten getoetst aan de voorwaarden uit paragraaf 3.3. Daar waar in bestemmingsplannen afwijkende voorwaarden zijn opgenomen gaan deze voor. Gemeenten kunnen daarnaast aanvullende voorwaarden stellen. Bij herziening van bestemmingsplannen zullen de voorwaarden voor de afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven in VAB's in principe in overeenstemming worden gebracht met de voorwaarden uit dit beleidskader. Teneinde het gewenste maatwerk te kunnen leveren heeft de voorkeur om bestaande afwijkingsmogelijkheden te verwijderen, en initiatieven via buitenplanse procedures te laten verlopen. Gemeenten stemmen indien nodig met het werkveld Landbouw & Natuur van SML af over nadere ruimtelijke en functionele eisen. Het besluit over het toestaan van niet agrarische bedrijven blijft een verantwoordelijkheid van het werkveld Energie en Economisch Beleid (EEB).
8. De gemeenten Roerdalen, Leudal, Maasgouw en Echt-Susteren werken na vaststelling van het beleidskader eind 2018 binnen zes maanden een gezamenlijk handelingsperspectief uit met afspraken voor de supermarktstructuur.
9. Met het oog op concurrentie met regionaal georiënteerd aanbod aan bedrijventerreinen handhaven gemeenten met bovenregionale bedrijventerreinen zoveel mogelijk het bijzondere profiel van deze bedrijventerreinen. Daar waar lokaal tekorten ontstaan kan op deze bedrijventerreinen ook ruimte worden geboden aan lokale bedrijvigheid.
10. Gemeenten onderschrijven dat met oog op geconstateerde overschotten van kantoren en detailhandelsbestemmingen verdere groei van de planvoorraad niet wenselijk is, en zullen de haalbaarheid van saldering door initiatiefnemers bij gewenste nieuwe ontwikkelingen onderzoeken. In het regionaal overleg zal per casus worden bepaald in hoeverre saldering bijdraagt aan de oplossing van een probleem en of de toepassing ervan proportioneel en haalbaar is. De inspanningen van gemeenten om in te grijpen in verborgen of onbenutte plancapaciteit zullen in de afweging worden meegenomen. Na een jaar zal worden geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie zal, in overleg met de Provincie Limburg, nadere uitwerking worden gegeven aan een generieke regeling.
11. Nieuwe plannen en uitbreidingen boven de drempelwaarden worden regionaal afgestemd. Gemeenten streven naar uniformering van werkwijze bij het afhandelen van initiatieven en werken de wijze waarop projecten dienen te worden aangemeld nader uit. Een jaar na vaststelling van het beleidskader wordt de regionale afstemming geëvalueerd.
12. Vraag en aanbod van werklocaties worden minimaal jaarlijks gemonitord, om tijdig in te kunnen spelen op gewijzigde verhoudingen en eventuele bijstelling van de regionale visie en afspraken. Daarnaast vormt de regionale monitor een vertrekpunt voor gemeentelijke aanpak van herstructurering of transformatie van werklocaties.

13. De regiogemeenten streven ernaar om onder aanvoering van de gemeente Maasgouw in 2019 een visie uit te werken, gericht op het inventariseren en binnen de regio faciliteren van de ruimtebehoefte van nautische bedrijvigheid (zowel binnenvaart als pleziervaart), en het verkennen van concrete kansen voor versterking van het nautische cluster
14. De regiogemeenten brengen gezamenlijk, en mede naar aanleiding van de visie voor het nautisch cluster, de herstructureringsopgave voor (alle) bedrijventerreinen in beeld, en onderzoeken naar aanleiding hiervan in overleg met de Provincie Limburg de haalbaarheid van financiële instrumenten zoals een regionaal herstructureringsfonds.
15. De regiogemeenten intensiveren hun samenwerking bij het faciliteren van huisvestingsvragen van bedrijven door intensivering van overleg en het uitwerken van een gezamenlijke communicatiestrategie gericht op het uitdragen van de vestigingsmogelijkheden in Midden-Limburg.

6.2 Procedure bij plannen boven de drempelwaarden

Indien nieuwe initiatieven niet binnen de huidige planologische mogelijkheden passen, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan.
Onder de drempelwaarden geldt hiervoor de normale juridisch-planologische procedure, waarbij vrijwel altijd de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen moet worden. Belanghebbenden (waaronder de SML-gemeenten en Provincie) kunnen binnen dit reguliere traject eventuele zienswijzen indienen.
Boven de drempelwaarden (zie paragraaf 2.3) geldt ook de juridisch-planologische procedure, maar wordt eerst regionaal afgestemd met regiogemeenten en provincie. Deze afstemming verloopt via bepaalde procedurestappen. De gemeenten maken in het bestuurlijk overleg van het werkveld Energie en Economisch Beleid afspraken over de wijze waarop de regionale afstemming plaatsvindt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige vergadercyclus van het ambtelijk en bestuurlijk overleg binnen het werkveld.

De regionale behandeling van een initiatief doet echter geen afbreuk aan de autonome bevoegdheid van de afzonderlijke SML-gemeenten om als belanghebbenden formeel-juridisch op het initiatief te reageren. Hoewel de SML-gemeenten zich juist inspannen om dergelijke procedures aan de voorkant te voorkomen, blijft de mogelijkheid bestaan dat gemeenten in regionaal verband niet tot eenzelfde standpunt komen. Indien de initiatiefgemeente het plan vervolgens toch in procedure brengt, kan een andere, belanghebbende gemeente zich in het uiterste geval genoodzaakt voelen om formeel-juridisch te reageren. De SML-gemeenten zijn zich daarvan bewust en respecteren elkaars rechten.

6.3 Organisatie

De aansturing, uitvoering, uitwerking en begeleiding van de regionale samenwerking op de Midden-Limburgse werklocaties vraagt een gedegen organisatie en duidelijkheid over taken en verantwoordelijkheden. Het ambtelijk overleg voor het werkveld Energie en Economisch beleid (EEB) van SML speelt hierin een coördinerende en aansturende rol. Bekende en gewaardeerde spelers zoals OML en

Keyport kunnen, evenals de individuele gemeenten en ook de Provincie, bepaalde taken op zich nemen.

Over de totstandkoming van de organisatorische en inhoudelijke taakverdeling binnen Midden-Limburg wordt op dit moment gedacht. Daar wordt in dit regionaal beleidskader dan ook niet op voor gesorteerd. SML zal als regiodekkend orgaan (in ieder geval tot er duidelijkheid is over het voorgaande) het logische coördinatie en aanspreekpunt voor het vervolg zijn.

Kennisuitwisseling
Het uitwerken van beleid voor werklocaties is een gemeentelijke aangelegenheid. Zo zal elke gemeente haar eigen structuurvisie opstellen, maar wordt dit daarnaast op lokaal niveau geïntegreerd met andere maatregelen, bijvoorbeeld met betrekking tot de aanpak van leegstand. Gemeenten staan hierbij echter voor dezelfde uitdagingen, en kunnen van elkaar leren. Belangrijke aandachtspunten voor kennisuitwisseling zijn onder andere:

Bedrijventerreinen	• Ervaringen met herverkaveling / kavelruil • Leegstandsaanpak bedrijventerreinen • Milieuproblematiek bestaande terreinen • Transformatie • Samenhang met VAB's
Winkelgebieden	• Compacter maken kernwinkelgebied • Leegstandsaanpak winkelgebieden • Organiserend vermogen winkeliers (BIZ)
Kantorengebieden	• Afwegingskader transformatie kantorenlocaties

Succesfactoren voor kennisuitwisseling zijn:
- Gebruik het bestaande ambtelijk overleg Energie en Economisch beleid (EEB) voor het agenderen van onderwerpen.
- Wijs per onderwerp vrijwilligers aan voor het voorbereiden van de bijeenkomsten.
- Agendeer zodanig dat de inbreng vanuit verschillende gemeenten waar mogelijk evenredig wordt verdeeld.
- Gebruik bestaande gremia alleen voor de feitelijke uitwisseling indien dit voor alle aanwezigen relevant is. Organiseer aparte bijeenkomsten indien dit niet het geval is, of bij verbreding naar andere beleidsvelden.

Samenhang andere beleidsvelden
De uitdagingen met betrekking tot werklocaties, met name in het landelijk gebied, kennen een nauwe samenhang met het werkveld Landbouw & Natuur en Ruimtelijke Ordening. Het is van belang deze samenhang ook organisatorisch te borgen. Aan de samenhang tussen de verschillende platforms

wordt inhoud gegeven door over en weer vertegenwoordigers uit te nodigen in het ambtelijk of bestuurlijk afstemmingsoverleg indien de agenda hiertoe aanleiding geeft. In elk geval zal bij de jaarlijkse monitoring ook de problematiek rond de VAB's worden betrokken, en wordt in beeld gebracht hoeveel en welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden waarbij bedrijven in VAB's zijn toegestaan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inventarisatie, locatiebeoordeling en conclusies per gemeente

1. ONDERDEEL BEDRIJVENTERREINEN

Echt-Susteren

Inventarisatie bestaande locaties

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	De Berk	Echt	66,6	55,7	0,5	Stedelijk bedrijventerrein
2	De Loop	Echt	61,9	50,5	3,3	Bedrijventerrein landelijk gebied
3	Dieterderweg	Susteren	20,9	19,2	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
4	Wolfskoul	Susteren	18,7	16,7	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
5	Businesspark ML	Sint Joost	47,5	40,1	5,49	Logistiek-/industrieel terrein
Totaal			**215,5**	**182,4**	**9,31**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
6	Sint Joost West	Sint Joost	0	0	Zacht	Logistiek-/industrieel terrein
Totaal			**0**	**0**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
De Berk	2	1	2	1	1,5	2	2	2	2	2,0	1	1	1	5	1,7		Functioneert goed. Aandacht voor kwaliteit vastgoed Berk oost.
De Loop	2	1	2	1	1,5	2	2	2	1	1,8	2	2	2	5	1,8		Functioneert goed. Kansen voor verkleuring ivm ligging tov kern.
Dieterderweg	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1,8	1	1	1	5	1,5		Functioneert goed.
Wolfskoul	2	1	1	0	0,5	0	1	1	2	1,0	2	1	1,5	5	1,2		Aandacht voor kwaliteit vastgoed.

Beoordeling bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	**Bereikbaarheid**	Wegingsfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	**Score 'aanbod vs vraag' totaal**	Wegingsfactor	Wegingsfactor totaal	**Score stap 2 totaal**	Relatie met regionale opgaven	**Conclusie / advies**
De Berk	0,5	0,0	0,5	66,6	5	**2**	1	1	2	**1,5**	1	2	**1,8**		Vrijwel uitverkocht.
De Loop	3,3	0,0	3,3	61,9	5	**2**	1	1	1	**1**	1	2	**1,3**		Kansen voor meer stedelijke functies / verkleuring.
Businesspark ML	5,5	0,0	5,5	47,5	4	**2**	2	1	1	**1**	2	4	**1,5**	J	XL-kavels uitverkocht. Alleen nog kavels van 1 à 2 hectare.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Het totale aanbod aan bedrijfskavels per 1 november 2018 bedraagt in Echt-Susteren circa 9 hectare. Afgezet tegen een gemiddelde jaarlijkse behoefte van circa 2 hectare dreigt binnen 5 jaar een kwantitatief tekort. Tot 2030 kan dit tekort oplopen tot circa 16 hectare, afgaande op gemiddelde jaarlijkse uitgifte tussen 2003 en 2018. In kwalitatieve zin valt op dat van dit aanbod 6,5 kavels groter dan 1 hectare zijn. Er is sprake van een acuut tekort aan middelgrote of kleinschaliger kavels van kleiner dan circa 5.000 m^2. Mogelijk kunnen enkele kavels op de Loop worden gesplitst, maar omdat deze in particuliere handen zijn heeft de gemeente hier geen directe grip op; - Op het Businesspark ML is nog twee kavels van circa 2 hectare beschikbaar. De beide kavels voor de XL-logistiek zijn inmiddels uitverkocht; - Uit het aanbod van bedrijfspanden komt naar voren dat met name op de Berk een relatief ruim aanbod is van relatief nieuwe of nog te bouwen kleinere bedrijfshalen (ca. 500-3000 m^2) en bedrijfsunits in bedrijfsverzamelcomplexen. In totaal worden 33 bedrijfspanden aangeboden (op fundainbusiness) versus 12 transacties in de afgelopen 12 maanden. Hieruit van af te lezen dat er een sterke vraag is naar moderne halletjes of bedrijfsunits van tussen de 1.000 en 2.000 m^2. - De bestaande bedrijventerreinen de Berk en De Loop functioneren goed. Het oudste deel van de Berk is qua uitstraling echter gedateerd, en vergt op termijn actie. De Loop ligt strategisch t.o.v. het centrum, en verkleurt richting een meer stedelijke invulling (o.a. komst hotel bij toegang Echt vanaf snelweg). Ook Dieterderweg functioneert goed; - Bedrijventerrein Wolfskoul scoort relatief laag op 'fysiek' en 'leegstand & dynamiek'; - Met de provincie is bestuurlijk afgesproken dat het door Echt-Susteren 'ingeleverde' zoekgebied bedrijventerrein Sint Joost-West, nabij Slagmolen, bij een tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente weer in beeld kan komen voor uitbreiding of verplaatsing van lokale bedrijven. Dit is namens het provinciebestuur schriftelijk bevestigd;	- Acuut tekort aan bedrijfskavels < 1 hectare. Tot 2030 kan het tekort (indicatief) oplopen tot circa 16 hectare. - Eventueel in gesprek met particuliere eigenaren over splitsen kavels op de Loop; - Aandacht voor de kwaliteit van het vastgoed op delen van de Berk en Wolfskoul; - Benutten van kansen voor stedelijke functies op de Loop (o.a. hotelontwikkeling).

Leudal

Inventarisatie bestaande locaties

#	Terrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Zevenellen	Buggenum	91,8	65,4	38,7	Logistiek / industrieel BT
2	Kelpen - Oler	Kelpen-Oler	26,8	24,6	0,0	BT landelijk gebied
3	Windmolenbos	Haelen	33,7	29,5	1,47	BT landelijk gebied
4	Op de Kouk	Heythuysen	3,6	3,2	0,1	BT landelijk gebied
5	St Antoniusstraat	Baexem	2,8	2,4	0,0	BT landelijk gebied
6	Heythuyserweg	Horn	3,4	3,4	0,0	BT landelijk gebied
7	Ittervoort	Ittervoort	61,0	53,3	0,0	BT landelijk gebied
8	Soerendonck	Neer	5,2	4,8	0,0	BT landelijk gebied
9	Laak Roggel	Roggel	18,5	15,3	1,9	BT landelijk gebied
10	Heldenseweg Neer	Neer	7,6	6,0	0,0	BT landelijk gebied
11	Arenbos	Heythuysen	9,1	7,3	1,8	BT landelijk gebied
Totaal			**263,6**	**215,2**	**43,9**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
13	Ittervoort fase IV	Ittervoort	14,0	8,0	zacht	BT landelijk gebied
14	Laak Roggel Romar Voss	Roggel	1,2	1,0	zacht	BT landelijk gebied
15	Laak Roggel uitbreiding overig	Roggel	2,0	1,8	zacht	BT landelijk gebied
Totaal			**17,2**	**10,8**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Kelpen - Oler	2	1	2	1	1,5	2	2	2	0	1,5	2	1	1,5	5	1,6		Functioneert goed.
Windmolenbos	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0,0	2	2	2	5	1,0		Aandacht voor leegstand.
Ittervoort	2	1	2	1	1,5	2	1	1	1	1,3	2	1	1,5	5	1,5		Functioneert goed. Aandacht ivm vertrek Plus.
Heldenseweg Neer	2	1	2	1	1,5	1	0	1	2	1,0	2	2	2	5	1,5		Functioneert goed.
Laak Roggel	2	1	2	1	1,5	2	2	2	2	2,0	2	2	2	5	1,9		Functioneert goed.
Heythuyserweg (Horn)	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0,5	1	1	1	5	0,8		Aandacht voor leegstand en ontwikkeling werkgelegenheid.

Beoordeling bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	**Bereikbaarheid**	Wegingsfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	**Score 'aanbod vs vraag' totaal**	Wegingsfactor	Wegingsfactor totaal	**Score stap 2 totaal**	Relatie met regionale opgaven	**Conclusie / advies**
Windmolenbos	1,5	0,0	1,5	33,7	3	**2**	1	2	2	**2**	1	2	**2,0**		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Heldenseweg Neer	0,0	0,0	6,2	7,6	3	**2**	1	2	1	**1,5**	1	2	**1,8**		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Arenbos (Heythuysen)	1,8	0,0	1,8	9,1	3	**2**	1	2	2	**2**	1	2	**2,0**		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Zevenellen (EPZ Buggenum)	38,2	24,0	62,2	91,8	5	**1**	2	2	0	**1**	2	4	**1,0**	J	Primair focus op biobased / circulair behouden. Mogelijk gedeeltelijk t.b.v. reguliere lokale vraag.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie

- Het totale uitgeefbare aanbod in Leudal bedraagt per 1 november 2018 67,4 hectare. Afgezet tegen de indicatieve vraag t/m 2030 van circa 16 hectare (exclusief beleidsinspanningen) is daarmee in kwantitatieve zin het aanbod zeer ruim. Van dit aanbod is circa 62,2 hectare te vinden op Zevenellen. Het overige aanbod is verspreid over de terreinen Arenbos (1,8 ha), Laak-Roggel (1,9 ha) en Windmolenbos (1,5 ha).
- Ten aanzien van het kwantitatieve overaanbod in de gemeente Leudal dient te worden opgemerkt dat voor bedrijventerrein Zevenellen, hoewel het qua bestemming een multifunctioneel bedrijventerrein is, in het bijzonder wordt ingezet op de speerpunten biobased agriculture en circulaire bedrijvigheid. Daarnaast is er (schaarse) ruimte voor (zeer) zware milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Vanuit beleidsinspanningen op deze speerpunten mag additionele vraag worden verwacht, boven de indicatieve vraag op basis van de historische uitgifte. Om de omvang van de extra ruimtevraag te kunnen ramen is echter additioneel onderzoek gewenst. Op basis van het gezamenlijke onderzoek naar de herstructureringsbehoefte bij gemeenten kan een beeld worden geschetst van aantallen en omvang van te verplaatsen (watergebonden) bedrijvigheid.
- Ingezoomd op kernen-niveau is in een aantal kernen krapte te zien. Omdat de bedrijvigheid in de kleinere kernen overwegend lokaal georiënteerd is, valt niet te verwachten dat deze bedrijven zullen uitwijken naar kavels elders in Leudal;
- Het merendeel van het aanbod als minder courant aan te merken. Van de 22 objecten (fundaibusiness, nov. 2018) zijn 11 woningen met een bedrijfsruimte (eventueel i.c.m. kantoor, praktijkruimte etc.), waarvan een aantal (voormalige) agrarische objecten. Een pand betreft een PDV-winkelpand. Enkele bedrijfscomplexen zijn bovendien verouderd. In combinatie met het gegeven dat het aanbod erg verspreid ligt over het uitgestrekte grondgebied van Leudal kan dit leiden tot vertraagde verhuur of verkoop.
- Er zijn 4 transacties zichtbaar in de afgelopen 12 maanden (waarvan 3 in 1 complex), die alle moderne bedrijfshalletjes of –units betreffen kleiner dan 1000 m^2. Gezien het geringe aantal transacties is lastig om hier conclusies uit af te leiden t.a.v. de aard van de vraag.

Uitdagingen

- Het ruime aanbod van bedrijventerreinen in Leudal is een punt van aandacht bij de onderbouwing voor nieuwe plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente en / of regio. Hierbij dient te worden aangemerkt dat gezien de decentrale ligging en suboptimale Zevenellen er beperkte concurrentie van uitgaat met de overige regionaal georiënteerde bedrijventerreinen;
- Er is sprak van een relatief omvangrijk aanbod van minder courante bedrijfsbebouwing, waarvan een deel verspreid aanbod betreft. Het aanbod van courante bedrijfsruimte is relatief krap.
- Eventueel kan aanbod op centrale locaties (o.a. Heldenseweg Neer) worden opgeofferd ten gunste van kleinere initiatieven bij kleine kernen;

Maasgouw

Inventarisatie bestaande locaties

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Beegderveld	Beegden	4,8	4,4	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
2	BP kern Panheel	Heel	34,9	30,2	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
3	5e Kraaiveld	Maasbracht	2,4	2,1	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
4	Veestraat	Linne	5,1	5,1	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
5	Koeweide	Maasbracht	48,6	36,7	0,7	Bedrijventerrein landelijk gebied
6	Oude Maas	Maasbracht	16,6	15,6	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
7	Meers	Thorn	8,2	8,0	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
8	Kanaal Wessem-Nederweert	Wessem	28,3	27,0	0,5	Bedrijventerrein landelijk gebied
9	Haven Wessem	Wessem	32,6	10,7	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
10	Mortelskoel	Maasbracht	6,8	5,7	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
Totaal			**188,3**	**145,6**	**1,2**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
11	Beegderveld - uitbreiding	Beegden	2,0	2,0	Zacht	Bedrijventerrein landelijk gebied
Totaal			**2,0**	**2,0**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Koeweide	2	1	1	0	0,5	2	1	1	2	1,5	1	1	1	5	1,3	J	Aandacht voor kwaliteit vg en ruimte tbv watergebonden bedr.
Oude Maas	1	1	2	1	1,5	2	2	2	0	1,5	2	2	2	5	1,5	J	Aandacht voor ontwikkeling wgh en ruimte tbv watergeb. bedr.
Kanaal Wessem-Nederw.	1	1	2	0	1	0	0	0	0	0,0	2	1	1,5	5	0,7		Aandacht voor leegstand en ontwikkeling werkgelegenheid.
Haven Wessem	2	1	2	1	1,5	1	0	0	2	0,8	2	2	2	5	1,4	J	Plannen 'Nautische blvrd' doorzetten.
Kern Panheel	2	1	2	1	1,5	2	2	2	2	2,0	2	0	1	5	1,7		Functioneert goed. Bij mutaties nadruk op kleinschalig aanbod.
5e Kraaiveld	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0,0	2	2	2	5	0,8		Aandacht voor leegstand en ontwikkeling werkgelegenheid.
Meers	0	1	1	1	1	0	2	2	0	1,0	1	0	0,5	5	0,7		Matig perspectief. Leefbaarheid Thorn meewegen.

[Geen bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare]

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De indicatieve vraag naar bedrijfsgrond t/m 2030 is op grond van historische uitgifte verwaarloosbaar. In tien jaar tijd is alleen in 2011 0,8 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Achtergrond is dat een groot deel van de bedrijven in Maasgouw watergebonden is, maar locaties hiervoor (zeer) schaars zijn. Indien er zich mogelijkheden voordoen om watergeboden locaties te ontwikkelen, dan is de verwachting dat hiervoor een (nu latente) vraag bestaat. Momenteel is er op Koeweide aan het Lijnpad één kavel van 6.500 m2 beschikbaar; - Op de markt voor bestaand bedrijfsvastgoed wordt het beeld van krapte bevestigd. Tegenover een aanbod van vier (incourante) bedrijfspanden (fundainbusiness, nov. 2018) zijn in de afgelopen 12 maanden zes bedrijfspanden verkocht of verhuurd, waarvan overigens slechts één een watergebonden object betreft (dat niet als zodanig zal worden gebruikt). - Bij gebrek aan uitgeefbare grond is op Koeweide een proces doorlopen voor binnenstedelijke herverkaveling. Uiteindelijk is het project niet doorgegaan. Mogelijk dat door mutaties in het huidige bestand er opnieuw kansen ontstaan voor herschikking, zodat zittende bedrijven kunnen moderniseren / uitbreiden; - Een voormalige steenfabriek langs het kanaal Wessem-Nederweert krijgt een nieuwe invulling doordat een groep ondernemers hier kleinschalige units betrekt. De locatie is inmiddels verkocht. Dit is illustratief voor de krapte op de markt voor bedrijfskavels in Maasgouw; - De kwaliteit van bedrijfslocatie Koeweide is deels zeer matig. Hetzelfde geldt voor Oude Maas, maar voor het type bedrijven dat hier is gevestigd (bunkerbedrijven) is de uitstraling van minder belang. Leegstand is niettemin laag door het krappe aanbod in Maasgouw. Op het kleine bedrijventerrein Meers staan daarentegen beide (grootschalige) bedrijfsobjecten leeg.	- Het creëren van schuifruimte ten behoeve van de vele watergebonden bedrijven, op o.a. Koeweide en Oude Maas; - Thematische invulling van bedrijventerreinen, conform visie Herstructureringsaanpak Natte Bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018; - Invulling grootschalige bedrijfsobjecten in Meers; - Matige kwaliteit bedrijfsvastgoed op Koeweide en Oude Maas.

Nederweert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Bedrijvenpark Pannenweg west	Nederweert	47,1	33,6	1,5	Stedelijk bedrijventerrein
2	Aan Veertien	Nederweert	40,0	36,3	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
3	Hulsenweg (Budschop)	Nederweert	8,1	7,6	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
4	Ketelaarsweg	Nederweert	9,9	8,7	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
5	Bedrijventerrein Pannenweg oost	Nederweert	20,8	15,8	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
Totaal			**126,0**	**101,9**	**1,5**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
Totaal			**0**	**0**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Hulsenweg (Budschop)	2	1	2	2	2	1	0	0	1	0,5	1	2	1,5	5	1,3		Aandacht voor ontwikkeling leegstand.
Pannenweg-Oost	2	1	2	1	1,5	2	2	1	0	1,3	1	2	1,5	5	1,5		Functioneert goed. Aandacht voor kwaliteit vastgoed.
Aan Veertien	2	1	2	1	1,5	2	2	2	0	1,5	1	2	1,5	5	1,6		Functioneert goed. Aandacht voor ontwikkeling werkgelegenh.

Beoordeling bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor	Wegingsfactor totaal	Score stap 2 totaal	Relatie met regionale opgaven	Conclusie / advies
Bedrijvenpark Pannenweg-W	1,5	0,0	1,5	47,1	4	2	1	1	1	1	1	2	1,5		Komt tegemoet aan lokale vraag. Aandacht voor kleinschalig lokaal.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In Nederweert is nog 4,6 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar (op bedrijventerrein Pannenweg West), tegenover een indicatieve vraag t/m 2030 van circa 23 hectare. De gemeente zal daarom op korte termijn eventuele ruimtevragen vanuit het lokale bedrijfsleven niet kunnen opvangen. Een deel van deze vraag zal echter kunnen worden opgevangen in bestaand vastgoed en op nabij gelegen nieuwe bedrijventerreinen in Weert (Leuken-Noord, Kampershoek, Kampershoek 2.0). Dit geldt in mindere mate voor kleinschalige, lokaal georiënteerde bedrijven, die naar verwachting bij voorkeur binnen de gemeente Nederweert gevestigd zijn. - De markt voor bestaand BOG kent een stevige dynamiek in Nederweert. Tegenover een aanbod van 15 objecten zijn in 12 maanden 16 objecten verhuurd of verkocht (bron: fundainbusiness, 6 november 2018). Van het aanbod is een klein deel als minder courant aan te merken door ouderdom, of de aanwezigheid van een bedrijfswoning. - Het vastgoed op Panneweg Oost is veelal gedateerd. Bij het beschikbaar komen van nieuw kleinschalig aanbod zal hier mogelijk leegstand optreden.	- Passende huisvesting bieden voor kleinschalige bedrijven; - Matige kwaliteit bedrijfsvastgoed op Panneweg-Oost.

Roerdalen

Bestaande locaties

#	Terrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Middenweg/Kom	Posterholt	13,3	12,6	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
2	't Sittert	Sint Odiliënberg	5,6	5,6	2,7	Bedrijventerrein landelijk gebied
3	Stationsweg	Herkenbosch	34,8	30,0	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
4	BT Vlodrop	Vlodrop	5,6	5,1	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
5	Borg-Grens	Vlodrop	3,1	3,1	0,0	Overig terrein (BT)
Totaal			**62,4**	**56,4**	**2,7**	

Plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
Totaal			**0,0**	**0,0**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Stationsweg	1	1	2	1	1,5	2	1	1	2	1,5	1	2	1,5	5	1,4		Functioneert goed. Wordt geherstructureerd.
Middenweg/Kom	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1,3	2	0	1	5	1,3		Functioneert goed. Bij mutaties nadruk op kleinschalig aanbod.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De indicatieve vraag naar bedrijfsgrond t/m 2030 is op grond van historische uitgifte verwaarloosbaar (nul hectare over 2006-2015). Op grond van Rebis is er geen restcapaciteit in de gemeente. De gemeente geeft aan dat er nog drie bedrijfskavels aan het Gestraatje in Montfort beschikbaar zijn, waarvan er twee zijn verkocht (planologisch nog niet hard). Bedrijventerrein 't Sittert wordt niet uitgebreid; - Lokaal is er krapte zichtbaar op de BOG-markt. Er zijn alleen drie bedrijfshallen beschikbaar op Herkenbosch, plus twee minder courante bedrijfsobjecten in Montfort en Melick. Op het bedrijventerrein in Herkenbosch zijn in de afgelopen 12 maanden drie bedrijfsobjecten verhuurd. Elders zijn door het ontbreken van aanbod geen transacties zichtbaar. - In de structuurvisie wordt in een rand rondom het Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG) te Montfort, dat wordt uitgebreid met 2,5 à 3 hectare ten behoeve van intensieve veehouderijbedrijven, de vestiging van lokale categorie 1 en 2 (of vergelijkbaar) bedrijven mogelijk gemaakt. Sloop van agrarische bebouwing en (eventuele) beperkte vervangende nieuwbouw is daarbij het uitgangspunt;	- Passende huisvesting bieden voor kleinschalige bedrijven; - Afstemming provincie over belemmeringen voor invullen van VAB.

- Een solitair transportbedrijf aan de Huysbongerdweg in Montfort heeft uitbreidingsplannen;	

Roermond

Inventarisatie bestaande locaties

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Roerstreek Zuid	Roermond	42,2	37,3	0,6	Stedelijk bedrijventerrein
2	Zuidelijke Stadsrand	Herten	72,0	64,9	22,6	Stedelijk bedrijventerrein
3	De Grinderij		10,1	9,4	7,6	Bedrijventerrein landelijk gebied
4	Merum		12,0	10,8	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
5	Businesspark De Hanze		18,9	15,6	6,8	Stedelijk bedrijventerrein
6	Boven de Wolfskuil		4,8	3,9	1,4	Stedelijk bedrijventerrein
7	Merummer Poort		6,2	5,3	1,6	Stedelijk bedrijventerrein
8	Solvay		20,0	20,0	0,0	Overig terrein (BT)
9	Maalbroek	Roermond	2,2	2,2	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
10	Willem-Alexander	Roermond	84,3	57,4	0,0	Logistiek-/industrieel bedrijventerrein
11	Spickerhoven I & II	Roermond	15,4	13,5	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
12	Heystert	Roermond	4,0	3,2	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
13	Kitskensberg	Roermond	6,6	6,6	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
14	Reubenberg	Swalmen	47,9	43,9	0,5	Bedrijventerrein landelijk gebied
15	Breden Ars	Swalmen	6,9	6,6	0,0	Bedrijventerrein landelijk gebied
16	Roerstreek Noord	Roermond	146,9	132,6	0,0	Logistiek-/industrieel bedrijventerrein
17	Broekhin	Roermond	10,7	9,4	0,0	Stedelijk dienstenterrein (R)
18	Prins Bernhardstraat	Roermond	4,5	4,3	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
19	Slachthuistraat	Roermond	4,6	4,1	0,0	Stedelijk dienstenterrein (K)
20	Oosthoven	Roermond	2,6	1,4	0,1	Stedelijk bedrijventerrein
21	Oosttangent	Roermond	15,2	10,4	9,5	Stedelijk bedrijventerrein
22	Herten-Mussenberg	Herten	1,9	1,6	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
Totaal			**468,0**	**399,4**	**37,5**	

Inventarisatie plannen

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
25	Spickerhoven III	Roermond	2,4	2,4	Zacht	Stedelijk bedrijventerrein
26	Spoorzone Broekhin	Roermond	5,8	5,8	Zacht	Stedelijk bedrijventerrein
27	Maastrichterweg	Roermond	3,9	3,9	Zacht	Stedelijk bedrijventerrein
Totaal			**12,1**	**12,1**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Vrijveld	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1,8	2	1	1,5	5	1,6		Is m.n. pdv-locatie.
Broekhin	2	1	1	2	1,5	2	1	1	0	1,0	2	2	2	5	1,5		Functioneert goed. Aandacht voor ontwikkeling werkgelegenh.
Spickerhoven I	2	1	2	2	2	2	1	1	0	1,0	2	1	1,5	5	1,5		Functioneert goed. Aandacht voor ontwikkeling werkgelegenh.
Heystert	1	1	2	0	1	0	0	0	0	0,0	0	2	1	5	0,6		Functioneert matig. Mogelijk functie tbv Roermond oost.
Boven de Wolfskuil	2	1	2	2	2	1	2	1		1,0	2	1	1,5	5	1,5		
Roerstreek Zuid	1	1	2	2	2	2	1	2	2	1,8	1	2	1,5	5	1,6		Functioneert goed.
Merum	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1,8	2	2	2	5	1,9		Functioneert goed.
Willem-Alexander	2	1	2	1	1,5	1	2	1	0	1,0	2	1	1,5	5	1,4		Functioneert goed. Aandacht voor ontwikkeling werkgelegenh.
Roerstreek Noord	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1,3	2	2	2	6	1,3		Functioneert goed. Aandacht voor kwaliteit vastgoed.
Reubenberg (Swalmen)	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1,3	2	1	1,5	5	1,4		Functioneert goed.

Beoordeling bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor	Wegingsfactor totaal	Score stap 2 totaal	Relatie met regionale opgaven	Conclusie / advies
Boven de Wolfskuil	1,4	0,0	1,4	4,8	3	2	1	1	0	0,5	1	2	1,3		Mogelijk tragere uitgifte ivm hoogwaardig profiel.
Merummer Poort	0,1	1,4	1,6	6,2	2	2	1	1	2	1,5	1	2	1,8		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Oosttangent	2,5	6,9	9,5	15,2	3	2	1	2	0	1	1	2	1,5		Nader onderzoek ivm trage uitgifte gewenst.
Businesspark De Hanze	4,5	6,8	11,3	18,9	3	2	1	1	0	0,5	1	2	1,3		Mogelijk tragere uitgifte ivm hoogwaardig profiel.
De Grinderij	7,6	0,0	7,6	10,1	3	2	1	2	2	2	1	2	2,0		Komt tegemoet aan lokale vraag.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In Roermond is in kwantitatief opzicht nog marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen, uitgaande van een indicatieve vraag t/m 2030 van 47 hectare en een restcapaciteit van circa 37,5 hectare. Hierin zijn niet meegerekend de bestaande zachte plannen voor Spickerhoven III en Spoorzone Broekhin. Inclusief deze zachte plannen zijn vraag en aanbod kwantitatief gezien in evenwicht. Op termijn komt naar verwachting (een deel van) het Solvay-terrein nabij Herten op de markt; - In kwalitatief opzicht lijkt er echter sprake van een scheve verhouding tussen vraag en aanbod. Uit een analyse van de aanbod- en transactiegegevens (o.b.v. fundainbusiness, nov. 2018) blijkt vraag naar standaard bedrijfsruimten op reguliere categorie 3 en 4 bedrijventerreinen tot circa 2.500 m^2 bvo. Uit oudere transactiegegevens kwam ook een vraag naar grootschaliger bedrijfsobjecten naar voren. Recent is een complex verkocht van circa 8.000 m^2. In de gemeente Roermond is er echter nauwelijks grootschaliger aanbod van bedrijfskavels (> 5.000 m^2) beschikbaar. Voor een deel van het aanbod aan de Zuidrand gelden bovendien hogere beeldkwaliteitseisen, hetgeen naar verwachting van invloed is op het uitgiftetempo. Met het beschikbaar komen van (delen van) het Solvay-terrein kan Roermond in de toekomst beter inspelen op de vraag; - Gemeente Roermond geeft daarnaast aan dat er regelmatig vragen komen voor PDV-vestigingen op met name Broekhin; - De locatie Oosttangent scoort hoog in het scoringsoverzicht (kleinschalig, nabij kern), maar de verkoop verloopt slecht; - Op Roerstreek Noord en Willem Alexander is afgelopen jaar volgens gemeente veel dynamiek geweest.	- Hoe vraag van grootschaliger bedrijven in categorie 3 en m.n. 4 (en hoger) faciliteren? - Lokale marktruimte voor nieuwe plannen, regionaal afstemmen.

Weert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Bedrijventerrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Savelveld	Stramproy	24,8	23,5	1,1	Bedrijventerrein landelijk gebied
2	De Kempen	Weert	123,5	96,5	9,0	Logistiek-/industrieel bedrijventerrein
3	Leuken-Noord	Weert	98,1	76,7	3,1	Stedelijk bedrijventerrein
4	Centrum Noord (SD)	Weert	15,2	12,0	2,9	Stedelijk dienstenterrein (K)
5	Roermondseweg West	Weert	13,3	10,4	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
6	Kampershoek	Weert	87,7	64,6	1,3	Stedelijk bedrijventerrein
7	Kanaalzone I	Weert	27,5	22,1	1,6	Stedelijk bedrijventerrein
8	Kanaalzone II	Weert	49,1	41,4	10,7	Stedelijk bedrijventerrein
9	Kanaalzone III	Weert	23,0	22,9	0,0	Stedelijk bedrijventerrein
10	Kampershoek 2.0	Weert	72,1	56,8	36,8	Stedelijk bedrijventerrein
11	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	Weert	17,8	13,8	0,7	Stedelijk dienstenterrein (R)
Totaal			**528,7**	**418,2**	**66,1**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
Totaal			**0,0**	**0,0**		

Beoordeling bestaande bedrijventerreinen

Terreinnaam	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Score interne ontsluiting	Score uitstraling	Score fysiek totaal	Score leegstand obv opp	Score leegstandsontw obv opp	Score leegstandsontw obv #	Score werkgel. Ontw. 10-15	totaal	Score concurr. aanbod omgeving	Score aansluiting	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor totaal	Totaal score	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Roermondseweg-Moesdijk	2	1	1	1	1	2	1	1	0	1,0	2	2	2	5	1,4		Functioneert goed. Aandacht voor ontwikkeling werkgelegenh.
Roermondseweg West	2	1	2	1	1,5	0	2	2	0	1,0	1	1	1	5	1,3		Aandacht voor leegstand en ontwikkeling werkgelegenheid.
De Kempen	1	2	2	2	2	2	2	0	1	1,3	2	1	1,5	6	1,3		Nader onderzoek. Uitgifte loopt goed.
Kanaalzone I	2	1	1	1	1	1	0	2	0	0,8	0	1	0,5	5	1,0		Aandacht voor transformatie.
Leuken-Noord	2	1	1	1	1	1	0	0	2	0,8	0	2	1	5	1,1		Aandacht voor leegstand. Kwetsbaar door ruim aanbod.
Kampershoek	2	1	1	2	1,5	2	2	2	1	1,8	0	2	1	5	1,6		Functioneert goed. Kwetsbaar door ruim aanbod.
Kanaalzone II	1	2	1	2	1,5	0	0	0	1	0,3	0	1	0,5	6	0,8	J	Visie op gebied onbekend (part). Aansluiten bij profiel Kempen?
Kanaalzone III	1	2	2	1	1,5	1	0	2	1	1,0	1	1	1	6	1,1		Functioneert goed.
Savelveld	2	1	1	1	1	1	2	2	2	1,8	2	1	1,5	5	1,6		Functioneert goed.

Beoordeling bedrijven met restcapaciteit > 1 hectare

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	Bereikbaarheid	Wegingsfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingsfactor	Wegingsfactor totaal	Score stap 2 totaal	Relatie met regionale opgaven	Conclusie / advies
Centrum Noord (SD)	2,9	0,0	2,9	15,2	1	2	1	2	0	1	1	2	1,5		Meer functiemenging gewenst.
Kanaalzone I	1,6	0,0	1,6	27,5	3	2	1	1	1	1	1	2	1,5		Kansen voor meer stedelijke functies / verkleuring.
Leuken-Noord	3,1	0,0	3,1	98,1	4	1	1	0	2	1	1	2	1,0		Mogelijk tragere uitgifte ivm grote aanbod.
Kampershoek	2,8	0,0	2,8	87,7	4	2	1	0	1	0,5	1	2	1,3		Mogelijk tragere uitgifte ivm grote aanbod.
Kanaalzone II	10,7	0,0	10,7	49,1	4	1	2	1	1	1	1	3	1,0	J	Visie op gebied onduidelijk. Draagt bij aan kwantitatief overaanbod.
Kampershoek 2.0	30,8	6,0	36,8	72,1	4	1	2	1	1	1	2	4	1,0	J	XL-logistiek concurreert bovenregionaal. Omvang vraag onbekend.
De Kempen	9,0	0,0	9,0	123,5	5	1	2	2	0	1	1	3	1,0		Komt tegemoet aan lokale / regionale vraag.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In Weert is in kwantitatief opzicht sprake van een zeer ruim aanbod aan bedrijventerreinen, indien wordt uitgegaan van de indicatieve vraag van circa 19 hectare tot en met 2030 (exclusief uitgiften t.b.v. XL-logistiek) afgezet tegen een netto aanbod van circa 50 hectare (exclusief 16,5 hectare XL-kavels op Kampershoek 2.0). Hierbij dient echter een aantal aantekeningen bij te worden geplaatst: o De gemiddelde uitgifte over de jaren 2003-1018 is opvallend laag, afgezet tegen het gegeven dat Weert het grootste areaal bedrijventerreinen kent in de regio. De gemeenten Echt-Susteren, Nederweert en Roermond noteren echter alle (flink) hogere gemiddelde uitgiften over de afgelopen jaren. Mogelijk hangt dit samen met 'verstoringen' in de markt in de afgelopen 15 jaren. In de afgelopen circa 5 à 10 jaar was dit aanwijsbaar (naast het economisch tij) door het ontbreken van voldoende geschikt aanbod. Nader aanbod is nodig om vast te stellen wat de daadwerkelijke behoefte van Weertse bedrijven is op korte en middellange termijn. o Kampershoek 2.0 kan het indicatieve tekort aan bedrijventerreinen in Nederweert tot 2030 (gedeeltelijk) opvangen. o Circa 10 hectare op bedrijventerrein Kanaalzone II (voormalige Philips-locatie) staat al langdurig leeg. Door de relatief minder goede bereikbaarheid is deze (particuliere) locatie minder geschikt voor een aantal bedrijfscategorieën, waaronder logistieke bedrijven. Het betreft daardoor minder courant aanbod. De eigenaar biedt het terrein aan tegen een zeer lage prijs van €60 à €70 / m^2. Mogelijk biedt de ligging aangrenzend aan een insteekhaven kansen voor het vestigen van watergebonden bedrijvigheid. - Wat betreft bestaand vastgoed valt op dat er relatief veel aanbod is op de bedrijventerreinen Leuken-Noord en in iets mindere mate Kampershoek, maar dat hier in de afgelopen 12 maanden ook veel dynamiek heeft plaatsgevonden. Het aanbod is overwegend modern. Op bedrijventerreinen Kanaalzone I, II en III is enig aanbod, maar hebben in de afgelopen twaalf maanden nauwelijks transacties plaatsgevonden (aldus fundainbusiness, nov. 2018); - De zwaardere bedrijventerreinen Kempen en Kanaalzone III, bedrijventerrein Kampershoek en Savelveld in Stramproy functioneren in algemene zin goed. Van deze terreinen zal alleen Kampershoek mogelijk hinder ondervinden van het ruime aanbod op Kampershoek 2.0.	- Afstemming / afspraken met Nederweert over opvang Nederweertse bedrijven op Kampershoek 2.0 (op termijn). - Aandacht voor visie op Kanaalzone I (voorkomen leegstand) en Kanaalzone II (invulling langdurig braakliggend terrein). - Het is wenselijk om de vinger aan de pols te houden bij de leegstandssituatie op Leuken-Noord. Hier loopt inmiddels een programma gericht op voorkoming leegstand;

2. ONDERDEEL WINKELS

Echt-Susteren

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	De Loop	Echt	7	6.374	1	750	Bedrijventerrein landelijk gebied
2	Echt-Centrum	Echt	78	17.250	18	5.355	Ondersteunend centrum
3	Susteren	Susteren	20	3.881	-	-	Kernverzorgend centrum
4	Overig / verspreid	Verspreid	111	26.090	11	2.862	Overig / verspreid
Totaal			**216**	**53.596**	**30**	**8.967**	

Inventarisatie Plannen

#	Initiatief	Kern	m² vvo	Status
5	Centrumplan Susteren	Susteren	3.000	Zacht
Totaal			**3.000**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Echt-Centrum	1	2	2	0,0	1	1	2	1,4	J	Functioneert goed. Aandacht voor effecten centrumplan.	Centrumplan + 3.000 m2
Nieuwe markt	1	1	1	0,7	0	1	0	0,7		p.m.	
Houtstraat	2	1	1	1,3	0	1	0	0,7		Dagelijks functioneert. Niet dagelijks afbouwen.	
De Loop	1	0	1	1,3	2	1	2	1,1		Aandacht effecten ontw. De Valk. Verder consolideren.	
Susteren	1	2	2	1,0	2	1	1	1,5	J	Uitdaging binding eigen bevolking. Aandacht vr effecten.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Echt heeft een duidelijke regionale functie, en Susteren beperkt regionaal. De focus ligt conform de gemeentelijke structuurvisie op deze twee kernen; - De Houtstraat heeft als supermarktcentrum een functie voor Peij. Overige retail in de Houtstraat wil de gemeente saneren (pva is reeds opgesteld); - De ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk kan een versterking voor het centrum van Echt zijn. Voorwaarde is wel dat een verbinding met het Ursulindeplein gelegd kan worden en de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is; - Het centrumplan Susteren is fors in omvang (3.000 m2), wat een verdubbeling betekent van het huidige wvo. De gemeente wil (zeer lage) koopkrachtbinding verbeteren door een tweede supermarkt. De voormalige ABN-Amro wordt gesloopt om ruimte te maken voor parkeren; - De Loop heeft enkel een lokale functie als PDV-locatie, het aanbod is te beperkt voor een bovenlokale functie. Ook Aldi en Action zitten op de Loop. De gemeente wil Action graag in het centrum, maar dit is niet haalbaar; - Er is veel concurrentie vanuit supermarkten over de grens. In Tuddern wordt 14.000 m2 nieuw retailoppervlak gerealiseerd;	- Susteren bevindt zich in een concurrentieveld met het aanbod aan de overzijde van de Duitse grens, maar ook met het aanbod in Echt en de gemeente Sittard-Geleen. Het centrumplan Susteren heeft met name een opgave om de binding van de eigen bevolking te vergroten; - Veel concurrentie vanuit België en Duitsland, o.a. retailontwikkeling van 14.000 m2 in Tuddern. - Echt heeft een opgave om het centrum compacter te maken en met name in te zetten op 'gemak' voor de bezoeker; - Voor Echt en Susteren gezamenlijk is het de uitdaging het goede evenwicht te vinden tussen een optimale koopkrachtbinding van de eigen bevolking en weerstand bieden aan concurrentie met name van over de 'grens' en tussen de beide centra onderling. Het effect in SML-verband is naar verwachting beperkt.

Leudal

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	Kern Haelen	Haelen	11	2.090	1	150	Kernverzorgend centrum
2	Kern Heythuysen	Heythuysen	57	13.873	6	845	Kernverzorgend centrum
3	Kern Roggel	Roggel	14	3.075	2	200	Kernverzorgend centrum
4	Horn	Horn	10	2.797	1	97	Kernverzorgend centrum
5	Hunsel	Hunsel	8	2.026			Kernverzorgend centrum
6	Neer	Neer	13	4.294	1	133	Kernverzorgend centrum
7	Baexem	Baexem	7	1.574	1	370	Kernverzorgend centrum
Overig / verspreid		Overig	48	19.116	1	2.205	Overig / verspreid
Totaal			**168**	**48.845**	**13**	**3.400**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	m² VVO	Status
8	Aldi Neer	Neer	1.400	Hard
9	Uitbreiding Jan Linders	Roggel	600	Zacht
10	Jan Linders + Aldi	Ittervoort	3.000	Zacht
Totaal			**5.000**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Hunsel	0	0	0	0,0	0	0	0	0,1		Visie op verz.structuur gewenst.	
Neer	0	0	0	0,0	0	1	0	0,1		Visie op verz.structuur gewenst.	
Baexem	0	0	0	0,7	0	0	0	0,1		Visie op verz.structuur gewenst.	
Horn	1	1	1	0,3	0	1	0	0,6		Visie op verz.structuur gewenst.	
Haelen	2	1	1	0,7	0	1	1	0,8		Visie op verz.structuur gewenst.	
Roggel	0	1	1	0,7	2	1	0	0,8		Visie op verz.structuur gewenst.	
Heythuysen	3	0	2	1,0	2	1	2	1,3	J	Aandacht leegstand. Positie dagelijks kwetsbaar irt Echt.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Heythuysen is duidelijk de centrumkern van de gemeente, maar heeft ook een uitdaging voor het terugbrengen van de leegstand, ook van woningen. De gemeente wil aan de slag met voorzienbaarheid. Het aanbod Heythuysen blijft wat achter t.o.v. de andere regionaal verzorgende centra (Echt, Nederweert); - Ittervoort: de gemeente Leudal is met supermarktorganisaties in gesprek over een nieuwe ontwikkeling, waarbij de Aldi (890 m2) uit Thorn en Jan Linders (1.100 m2) uit Ittervoort naar een locatie nabij de Napoleonsweg nabij bedrijventerrein Ittervoort wordt verplaatst. Dit heeft invloed op Ittervoort, Grathem en Thorn (naast Aldi nog kleine buurtsuper (300 m2). Grathem beschikt over een kleine zelfstandige supermarkt (580 m2); - Het perspectief voor een duurzame dagelijkse voorzieningenstructuur vraagt om afstemming tussen de gemeenten Leudal en Maasgouw. - Voor Roggel is het beleid gericht op behoud van Jan Linders (775 m2). Neer heeft een Spar van 656 m2, de effecten van eventuele toevoeging van een Aldi in Neer op Roggel, Haelen (Coöp en Jan Linders) en Kessel (Coöp, 900m2) zijn nog niet duidelijk. Haelen heeft een Jan Linders (820 m2) en een Coöp (802 m2). Dit aanbod verzorgt ook Buggenum. Horn heeft een Aldi (1.010 m2) en een kleine buurtsuper (Vermeulen, 400 m2). Het nabij gelegen Heel (gemeente Maasgouw) heeft een Jumbo (1.096m2). Baexem heeft nog een kleine Spar (375m2). En ligt op korte afstand van Heythuysen met een Jumbo (1.450 m2, een Aldi (965 m2) en een Lidl (915 m2).	- Afstemming Leudal met Maasgouw nodig voor duurzame voorzieningenstructuur in de kleine kernen Thorn, Ittervoort en Grathem. - Revitalisering van de kern Heythuysen zodat deze de regionaal verzorgende functie kan blijven waarmaken; - Binnengemeentelijke afstemming over de onderlinge verzorgingsfunctie van de kernen Roggel, Neer, Horn en Haelen, maar ook in relatie tot de tot de gemeente Maasgouw behorende kern Heel.

Maasgouw

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	Heel	Heel en Panheel	6	2.330	1	360	Kernverzorgend centrum
2	Koeweide	Maasbracht	3	1.744	-	-	Bedrijventerrein landelijk gebied
3	Maasbracht	Maasbracht	35	9.034	5	788	Ondersteunend centrum
4	Overig / verspreid	Overig	76	19.500	4	687	Overig / verspreid
Totaal			**120**	**32.608**	**10**	**1.835**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	m² vvo	Status
5	Uitbreiding Jan Linders	Linne	700	Zacht
6	Toevoegen discounter	Heel		Zacht
7	PDV nautisch	Wessem		Zacht
8	Uitbreiding Lidl	Maasbracht		Zacht
9	Omgeving brede school	Maasbracht		Hard
Totaal			**700**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Linne	0	1	1	0,3	0	0	0	0,5		Visie op verz.structuur gewenst.	Verzoek Jan Linders +400 m2
Thorn	1	1	1	2,0	2	1	0	1,0	J	Visie op verz.structuur gewenst	Verpl. Aldi naar Ittervoort
Koeweide	0	0	0	1,7	2	1	0	0,8		Pdv perspectiefarm. Afbouwen.	
Heel	1	1	1	0,7	1	1	2	1,1		Visie op verz.structuur gewenst.	Verzoek Jumbo +250 m2
Maasbracht	2	2	1	0,7	2	1	1	1,2		p.m.	Lidl verplaatsen; +600 m2

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen

- Meerdere ontwikkelingen van supermarkten:
  o Jan Linders in Linne wordt uitgebreid met 400 m2 (zacht plan);
  o Aldi wil verplaatsen van Thorn naar bedrijventerrein Ittervoort (Leudal). Hiertoe zal dan winkelprogramma in o.a. Thorn moeten worden geschrapt. Maasgouw is geen voorstander van deze ontwikkeling;
  o Jumbo in Heel wil uitbreiden met 250 m2. Toevoegen discounter is voorlopig van de baan;
  o Lidl Maasbracht wil verplaatsen / uitbreiden van 800 naar 1.400 m2;
- De situatie in de kernen aan de westzijde van de Maas vraagt om afstemming tussen de gemeenten Leudal en Maasgouw, waarbij een langere termijnvisie op de dagelijkse voorzieningenstructuur voorop staat.
- In Maasbracht is relatief veel leegstand. Gemeente zet in op een mix van maatregelen: o.a. acquisitie, promotie, samenwerking ondernemers, gesprekken met verhuurders;
- Perifeer aanbod op Koeweide is weinig perspectiefrijk. Advies is om dit bij vertrek – waar mogelijk - weg te bestemmen;
- Maasbracht en Heel zijn winkelgebieden met beperkt regionale functie. Maasbracht ondervindt echter concurrentie van het nabij gelegen Echt;
- Linne en Thorn enkel lokale functie. Beide scoren laag op grond van de gehanteerde criteria. Advies is om hier zo veel mogelijk te consolideren, een uitbreiding van Jan Linders in Linne kan de dorpsverzorgende functie versterken. Gemeente geeft aan dat Thorn vanwege toerisme extra koopkracht aantrekt. Het gaat daarbij dan wel om specifiek aanbod (niet zijnde dagelijks aanbod).
	- Afstemming tussen gemeenten Maasgouw en Leudal nodig met oog op lange termijnvisie op voorzieningenstructuur aan westzijde Maas (Thorn, Ittervoort, Grathem).
	- Aan de noordkant van beiden gemeenten geldt dit ook voor Roggel, Neer, Horn, Haelen en Heel,
	- Aanpak leegstand in Maasbracht. Positie kwetsbaar vanwege nabijheid Echt;
	- Heel en Maasbracht hebben beperkt regionale functie, overige kernen niet. Wel trekt Thorn veel toeristen.

Nederweert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	BT Pannenweg	Nederweert	5	1.352	1	975	Stedelijk bedrijventerrein
2	Nederweert	Nederweert	62	3.343	8	1.905	Ondersteunend centrum
3	Overig / verspreid	Nederweert	33	7.995	5	730	Overig / verspreid
Totaal			**100**	**22.691**	**14**	**3.610**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	m² vvo	Status
4	Centrumplan / supermarkt	Nederweert	PM	PM
Totaal			**-**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Nederweert	3	1	2	0,3	1	2	1	1,1		p.m.	
St Rochusstraat	0	0	1	0,7	0	2	0	0,6		p.m.	
BT Pannenweg	0	0	0	0,0	1	2	0	0,3		p.m.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Het centrum van Nederweert kent een beperkt regionale functie; het functioneert redelijk goed. De leegstand verdient echter aandacht. Het centrumplan kan een welkome impuls bieden. De omvang van het plan is een aandachtspunt. Focus ligt op dagelijks aanbod; - St. Rochusstraat kent vooral verspreide bewinkeling. Is als winkellocatie weinig perspectiefrijk. Advies: indien mogelijk naar het centrum te verplaatsen; - Perifeer aanbod op BT Pannenweg is weinig perspectiefrijk. De PDV-zaken zijn specifiek bestemd, waardoor risico op ongewenste ontwikkelingen bij vertrek klein is. Niettemin luidt het advies om bij vertrek weg te bestemmen. Roermondseweg-Moesdijk in Weert is aangewezen PDV-locatie in omgeving.	- Nederweert centrum kent een beperkt regionale functie. Krijgt impuls door centrumplan (m.n. dagelijks). Omvang is aandachtspunt, maar de effecten zullen met name lokaal zijn.

Roerdalen

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	Kern Herkenbosch	Melick en Herkenbosch	10	2.294	2	370	Kernverzorgend centrum
2	Kern Posterholt	Ambt Montfort	8	1.264			Kernverzorgend centrum
3	Kern Montfort	Ambt Montfort	10	1.935	1	380	Kernverzorgend centrum
4	Kern Melick	Melick en Herkenbosch	6	524			Kernverzorgend centrum
5	Kern Vlodrop	Vlodrop	4	1.304	2	715	Kernverzorgend centrum
6	Bedrijvenverzamel-gebouw Angsterweg	Vlodrop	2	948	-	-	Overig BT
Overig / verspreid		Overig	59	22.560	10	2.050	Overig / verspreid
Totaal			**99**	**30.829**	**15**	**3.515**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	m² vvo	Status
Totaal			**0,0**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Vlodrop	0	0	0	0,0	0	0	0	0		Persfpectiefarm. Geen nieuwe	Verz. Naanhof/Aldi: 1000/1200m2
Melick	1	1	0	2,0	2	0	0	0,7		Visie op verz.structuur gewenst.	
Rothenbach	0	1	0	1,7	2	1	1	1,0		Functioneert goed. Toevloeiing	
Montfort	1	2	1	0,7	0	0	0	0,7		Visie op verz.structuur gewenst.	
Posterholt	1	2	1	0,3	2	0	1	1,1		Visie op verz.structuur gewenst.	
Bvg Angsterweg	0	0	0	1,7	2	1	1	0,9		Functioneert goed. Toevloeiing	
Herkenbosch	1	2	1	2,0	1	1	2	1,6		Functioneert goed.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In veel van de kernen in Roerdalen is de structuur kwetsbaar, door afnemend draagvlak en concurrerend aanbod in de omgeving. De leegstand in kernen Melick en Montfort en het gebied Rothenbach is beperkt. Rothenbach onderscheidt zich door haar op de Duitse toerist toegesneden karakter. In Vlodrop en Posterholt is relatief veel leegstand. Advies is om hier geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan die structuurverstorend kunnen zijn; - De beperkte detailhandelsconcentratie aan de Angsterweg, aan de rand van de kern Vlodrop, is bezien vanuit de lokale verzorgingsfunctie weinig perspectiefrijk. De locatie profiteert echter van toevloeiing van over de Duitse grens van belang. Er ligt een verzoek voor uitbreiding van een bestaande gecombineerde vestiging van de Aldi en de Naanhof tot respectievelijk 1.200 m2 en 1.000 m2 (uitbreiding van circa 1.000 m2); - Er zijn vergevorderde plannen voor doorontwikkeling van de PDV concentratie aan de Herkenbosserweg; - De supermarkten in de andere kernen of wijken zijn: zelfstandige aanbieder van circa 1.000 m2 (Rothenbach), EMTE van 1.350 m2 (Montfort), Albert Heijn van 879 m2 (Melick), Plus van 1.236 m2 (Posterholt), Jan Linders van 1.400 m2 (Herkenbosch); - Sint Odiliënberg komt niet voor in het overzicht doordat Locatus voor een winkelconcentratie een ondergrens aanhoudt van 5 winkels. De Plus supermarkt heeft er een oppervlakte van 760 m2; - Herkenbosch is de hoofdkern met een zeer beperkt regionale functie, en scoort goed op leegstand en dynamiek;	- Herkenbosch is de enige kern met een (zeer beperkt) regionale functie; - Aandacht voor de onderlinge verhouding tussen het winkelaanbod in de verschillende kernen met oog op de lange termijn. De kernen hebben met name effecten op elkaar (lokaal concurrentieveld). Ook bij ontwikkelingen in kernen met veel klandizie van over de grens dient hiermee rekening te worden gehouden. Waar mogelijk behoud van supermarktaanbod in de kernen is de opgave. - Effecten van (beperkte) ontwikkelingen in de kernen zijn voor de regio SML van beperkte invloed. Andersom geldt ook dat ontwikkelingen in de omliggende gemeenten een beperkt effect hebben op het dagelijks aanbod in de kernen van de gemeente Roerdalen. Er van uitgaande dat het geen grote functie-overstijgende ontwikkelingen betreft;

Roermond

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	Roermond-Centrum	Roermond	331	65.317	53	10.523	Stadscentrum
2	Designer Outlet Roermond	Roermond	138	21.334			Stedelijk dienstenterrein (R)
3	Retailpark Roermond	Maasniel	15	20.701			Stedelijk dienstenterrein (R)
4	Huis- en tuinboulevard	Maasniel	9	19.623	1	1.850	Stedelijk dienstenterrein (R)
5	Outdoor Centrum Roermond	Maasniel	1	18.410			Stedelijk dienstenterrein (R)
6	Vrijveld	Roermond Oost	10	16.427	2	3.260	Stedelijk dienstenterrein (R)
7	Broekhin	Maasniel	8	9.021			Stedelijk dienstenterrein (R)
8	WC Donderbergweg	Donderberg	16	4.250	5	866	Ondersteunend centrum
9	Swalmen	Swalmen	16	3.201	2	245	Kernverzorgend centrum
10	Roermondseveld Nassaustraat	Roermond Oost	9	2.607	1	435	Ondersteunend centrum
11	Maasniel	Maasniel	11	2.190			Ondersteunend centrum
12	Herten	Herten	3	1.629			Ondersteunend centrum
13	Kempweg	Roermond Zuid	5	1.278			Ondersteunend centrum
Overig / verspreid		Overig	101	32.025	14	5.926	Overig / verspreid
Totaal			**673**	**218.012**	**78**	**23.105**	

Inventarisatie plannen

#	Winkelgebied	Kern	m² vvo	Status	
14	Jazz City (uitbreiding DOR)	Roermond	13.020	Hard	80% van 16.275 gehanteerd
15	Broekhin 2 Zuid	Roermond	ntb	Hard	3 ha, 1,6 ha nog uit te geven
16	Resterende kavel Outdoor Centrum	Roermond	ntb	Hard	Kavel van 1,8 ha
Totaal			**13.020**		

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Designer Outlet	0	2	1	1,7	2	2	1	1,5	J	Functioneert goed.	Realisatie Jazz City 13.020 m2
Roermond Centrum	1	2	2	0,0	2	2	1	1,6	J	Functioneert goed. Aanpak leegstand doorzetten.	
Kapellerlaan	0	0	1	0,3	0	2	0	0,6		Geen ontwikkelingen toestaan.	
Godsweerdersingel	1	0	1	0,0	0	2	1	0,8		p.m.	
Kempweg	1	0	1	0,0	2	2	0	0,8		p.m.	
Roermondseveld – Nassaustr.	1	1	1	2,0	2	2	0	1,2		p.m.	
Maasniel	1	1	1	1,0	0	2	1	1,1		Functioneert goed. Dynamiek recent hoger dan cijfer aangeeft.	
Herten	1	2	1	1,7	2	2	1	1,5		Functioneert goed.	
Broekhin	0	0	1	2,0	2	2	0	1,1	J	Initiatieven voor pdv vergen ladder / regionale afstemming.	Uitgifte Broekhin 2 Zuid
Vrijveld	0	1	1	1,7	2	2	0	1,3	J	Aandacht voor afstemming vraag / aanbod pdv.	Meerdere 'leisure'-verzoeken.
Huis- en Tuinboulevard	2	2	0	1,3	1	2	2	1,5	J	Aandacht voor afstemming vraag / aanbod pdv.	
Retailpark Roermond	1	2	0	1,7	2	2	2	1,7	J	Aandacht voor afstemming vraag / aanbod pdv.	
Swalmen	1	0	1	0,0	1	2	1	0,8		Consolideren. Aandacht voor leegstand supermarkt.	
WC Donderberg	2	0	1	1,0	1	2	1	1,0		Consolideren.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Het DOR en het centrum zijn (boven)regionaal verzorgend. Het DOR wordt fors uitgebreid, en biedt Roermond / de regio profiel. De leegstand in het centrum is punt van aandacht; - De Kapellerlaan betreft verspreide bewinkeling, die op zich functioneert. Gemeente ziet geen aanleiding tot ingrijpen. - De gemeente wil de Godsweerdersingel behouden, maar niet versterken. De focus ligt op de binnenstad; - Aandachtspunten zijn buurtcentra Kempweg en Roermondseveld-Nassaustraat. Aan de Kempweg is nu weinig leegstand (in tegenstelling tot score). De Aldi aan de Nassaustraat heroverweegt de locatie; - Maasniel ontwikkelt zich positief. De voormalige Boerenbond en Rabobank zijn hier ingevuld. De dynamiek is dus hoger dan het scoringsoverzicht aangeeft; - Broekhin kent vooral verspreide detailhandel. De kwaliteit van het gebied is anders dan andere (sterkere) perifere locaties. De gemeente geeft echter aan dat er regelmatig vragen binnenkomen voor nieuwe detailhandelsvestigingen op Broekhin; - Vrijveld: onder druk, focus op behoud maar geen versterking. Locatie kent twee polen. Het minder sterke deel heeft te maken met leegstand en kent weinig vraag vanuit detailhandel. Voor het dit deel is mede daarom medewerking verleend aan een leisure-invulling (indoor soccer en indoor trampoline); - Swalmen en Donderberg zijn lokale centra, niet beperkt regionaal verzorgend. Donderberg functioneert goed volgens gemeente. In Swalmen is Jan Linders naar het pand van de voormalige AH. Voormalig pand Jan Linders staat daardoor leeg; - Op de Grinderij was een plan voor twee supermarkten. Hieraan is geen medewerking verleend;	- Het DOR is een grote publiekstrekker en zorgt voor forse toevloeiing van koopkracht van buiten de regio. Door naleving van gemaakte afspraken over branchering blijft de synergie met de overige winkelgebieden (binnenstad, Huis- en Tuinboulevard, Retailpark) behouden; - Het centrum en de diverse PDV-locaties (Vrijveld, Huis- en Tuinboulevard, Retailpark Roermond) hebben een verzorgende functie voor de regio; - Het centrum van Roermond heeft een opgave om tot een krachtig en compact retailgebied te komen met een goede aansluiting naar het DOR. Hier wordt door de gemeente al op ingezet; - Aandacht voor (ladder-) onderbouwing en regionale afstemming bij faciliteren detailhandelsinitiatieven buiten de aangewezen PDV-locaties. De relatie Vrijveld-Broekhin vraagt hierbij om aandacht. - Swalmen en Donderberg zijn niet (zeer beperkt) regionaal, maar lokaal.

Weert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Winkelgebied	Kern	Winkels	m² wvo	Aantal leeg	m² leeg vvo	Type gebied
1	Weert-Centrum	Weert	225	45.538	33	10.237	Stadscentrum
2	Roermondseweg - Moesdijk	Leuken / Groenewd	24	27.194	1	553	Stedelijk dienstenterrein (R)
3	Stationsgebied Weert	Weert	27	7.920	7	2.651	Stationsgebied
4	Stramproy	Stramproy	18	4.228	3	390	Kernverzorgend centrum
5	Vrakker	Weert	2	2.961	-	-	Stedelijk dienstenterrein (R)
6	Moesel (Oranjeplein)	Moesel	6	1.861	-	-	Ondersteunend centrum
7	Dries	Keent	10	1.612	1	121	Ondersteunend centrum
8	Boshoven	Boshoven	4	1.202	1	87	Ondersteunend centrum
9	Prinses Marijkestraat	Stramproy	5	626	1	195	Kernverzorgend centrum
10	Overig / verspreid	Overig	73	23.305	7	2.228	Overig / verspreid
Totaal			**394**	**116.447**	**54**	**16.462**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	m² vvo	Status
11	WC Leuken	Leuken	2.500	Hard
Totaal			**2.500**	

Beoordeling winkelgebieden

Winkelgebied	Supermarkten (>800 m2)	Compleetheid winkelaanbod	Functiemix	Score leegstand totaal	Dynamiek in transactiecoefficiënt	Score draagvlak totaal	Concurrerend aanbod omgeving	Totaalscore beoordeling 1	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie	Ontwikkelingen
Weert Centrum	3	1	2	0,0	1	2	2	1,4	J	Functioneert goed. Aanpak	
Dries	1	0	1	0,0	2	2	0	0,7		p.m.	
Boshoven	1	1	0	0,3	0	2	1	0,8		p.m.	
Moesel	1	1	1	0,7	0	2	1	1,0		p.m.	
Vrakker	0	0	1	1,7	2	2	0	1,0		Geen nieuwe pdv. Voorlopig niet afbouwen.	Recent geïnvesteerd.
Roermondsew.-Moesdijk	2	2	1	0,7	2	2	2	1,5	J	Functioneert goed. Concentratie pdv hier.	
Stramproy (& Pr.Marijkestr.)	1	2	1	1,3	2	1	1	1,4		Consolideren. Toevloeiiing vanuit B.	

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De binnenstad functioneert redelijk goed. Er is veel leegstand, maar ook een zeker dynamiek zichtbaar. Er zijn veel initiatieven voor verbetering binnenstad (oprichting 2 BIZ-zen, nieuwe visie binnenstad, herziening BP). De Stationsstraat wordt niet langer tot kernwinkelgebied gerekend. De gemeente wil het instrument voorzienbaarheid inzetten, waartoe een leegstandsinventarisatie is uitgevoerd. Aandachtspunt is dat Locatus hiervan geen compleet beeld geeft (kijkt naar fysieke verschijningsvorm, niet naar bestemming, waardoor verborgen leegstand); - Stramproy heeft vanuit Nederlands perspectief vooral een lokaal karakter (aanvankelijk getypeerd als zeer beperkt regionaal). Echter kent de kern volgens de gemeente veel toevloeiing vanuit België. Insteek is hier om te behouden, niet versterken; - Moesel is volgens gemeente perspectiefrijk, omdat het een verzorgende functie heeft voor alle wijken van het spoor (en wijk Rond de Kazerne). Sterke punt is de mening met maatschappelijke voorzieningen (fysio, tandarts, etc.). Parkeren is hier punt van aandacht; - Dries is minder perspectiefrijk. Wel dragen diverse maatschappelijke voorzieningen bij aan het draagvlak voor dagelijks aanbod. Advies is om bij vertrek detailhandel in te zetten op transformatie, en om geen nieuwe ontwikkelingen toe te laten, conform de Stadsdeelvisie Weert-Zuid; - Het aantal PDV-bedrijven op Vrakker is beperkt. PDV op Vrakker wordt niet actief afgebouwd. Eventueel wel reactief. Er is echter recent geïnvesteerd, dus naar verwachting zal de functie voorlopig behouden blijven; - De gemeentelijke structuurvisie biedt binnen de Ringbaan op bedrijventerreinen Kanaalzone I en II mogelijkheden voor ‘ in verband met de aansluiting met Kempen-Broek / IJzeren Man.	- Weert Centrum heeft een belangrijke regionale functie. Hier wordt al ingezet op een compacter centrumgebied en de reductie van overtollig winkelaanbod; - Stramproy trekt wel veel bezoekers van over de grens, maar kan worden gekenmerkt als lokaal centrum. - Qua PDV heeft Roermondseweg-Moesdijk een regionaal verzorgende functie. De locatie kan door verplaatsingen van verspreide vestigingen versterkt worden.

3. ONDERDEEL KANTOREN

Echt-Susteren

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Echt Centrum	Echt	45	17.803	1.083	Centrumgebied groot
2		Peij (Echt)	21	11.205	1.752	Centrumgebied klein
3		Susteren	20	5.089	1.459	Centrumgebied klein
4	De Berk	Echt	5	4.220	1.707	Stedelijk bedrijventerrein
5	Wolfskoul	Susteren	3	2.824		Bedrijventerrein landelijk gebied
Overige kantoren		Verspreid	14	3.316		
Totaal			**108**	**44.458**	**6.001**	

Plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
n.v.t.				
Totaal				

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Echt Centrum	18.889	2	0,7	2	1	**1,4**		Functioneert goed. Consolideren.
Peij	7.429	2	1,0	1	1,5	**1,4**		Functioneert goed. Consolideren.
Susteren	9.737	2	1,3	2	1	**1,6**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote objecten.
De Berk	6.819	2	0,3	0	0	**0,6**	J	Geen nieuwe intiatieven. Beperken solitaire kantoren.
Wolfskoul	4.244	2	0,0	0	0,5	**0,6**		Consolideren. Eventueel kansen transformatie.
	47.118							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In de gescoorde kernen / buurten in Echt en Susteren is de situatie overwegend positief. In Susteren is de leegstand met 13% iets hoger, maar bestaat het aanbod geheel uit objecten / units > 600 m2 (o.a. Rabo), terwijl uit transacties hier beperkt vraag naar lijkt. Het aanbod van kleinschalige units is juist krap. - De voormalige ABN-Amro wordt gesloopt t.b.v. centrumontwikkeling; - De scores voor de locaties De Berk en Wolfskoul zijn laag. Voor De Berk is mogelijk een kleine correctie gerechtvaardigd, omdat uit de transactiehistorie blijkt dat op dit terrein incidenteel wel grotere kantoren worden verkocht / verhuurd.	- Transformatie grotere kantoren in Susteren, of mogelijk kansen voor verhuur in kleinschaliger units; - Medewerking aan initiatieven voor huisvesting lokaal gebonden partijen met nieuwbouwwens. In principe geen marktruimte voor solitaire kantoren. Regionale afstemming noodzakelijk. Locatie de Loop lijkt daarbij gezien verkleuring en nabijheid kern de aangewezen locatie.

Leudal

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Heythuysen centrum	Heythuysen	25	16.793	1.405	Centrumgebied groot
2	Neer centrum	Neer	10	5.566	792	Centrumgebied klein
3	Kern Haelen	Haelen	13	4.412	721	Centrumgebied klein
4	Kern Roggel	Roggel	11	4.347	512	Centrumgebied klein
5	Kern Horn	Horn	11	3.454		Centrumgebied klein
6	Zevenellen (EPZ Buggenum)	Haelen	1	1.495	1.495	Logistiek-/industrieel bedrijventerrein
Overige kantoren		Verspreid	32	13.755	1.195	
Totaal			**103**	**49.822**	**6.120**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
n.v.t.				
Totaal				

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Kern Heythuysen	15.927	2	1,0	2	1,5	**1,6**		Functioneert goed. Consolideren.
Neer	5.748	2	0,7	1	1,5	**1,3**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Kern Haelen	3.978	2	0,3	1	2	**1,3**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Kern Roggel	4.344	2	0,7	1	1,5	**1,3**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Horn	3.433	2	1,7	1	1,5	**1,5**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Zevenellen (EPZ Buggenum)	7.683	0	1,5	0	0,5	**0,5**	J	Geen nieuwe intiatieven. Beperken solitaire kantoren.

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In de gescoorde kernen / buurten in Leudal is de situatie overwegend positief. Kern Haelen scoort minder op 'leegstand & dynamiek', wat wordt veroorzaak door leegstand van 1 minder courant object (voormalig wijkgebouw). Behoudens grotere objecten in de kernen Roggel, Neer, Hunsel en m.n. Heythuysen is er weinig leegstand; - Zevenellen kent een laag leegstandspercentage, maar de vooruitzichten voor eventueel vrijkomend kantorenaanbod worden negatief ingeschat.	- Transformatie grotere leegstaande kantoorobjecten in Heythuysen, Roggel, Neer, Hunsel, en eventueel nog vrij te komen objecten.

Maasgouw

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Maasbracht Centrum	Maasbracht	27	11.206	664	Centrumgebied groot
2	Heel	Heel en Panheel	11	5.989		Centrumgebied klein
Overige kantoren		Verspreid	29	9.596	1.365	
Totaal			**67**	**26.790**	**2.029**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
n.v.t.				
Totaal				

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Maasbracht	11.191	2	0,7	2	1,5	**1,5**		Functioneert goed. Consolideren.
Heel	6.581	2	2,0	1	1,5	**1,6**		Functioneert goed. Consolideren. Beperkt ruimte tbv kleine initiatieven
	17.772							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- In de gescoorde kernen Heel en Maasbracht is de situatie positief. De leegstand ligt in Maasbracht onder de 5%; - In Heel is de leegstand zelf nul, wat gezien de totale kantorenvoorraad van ruim 6.500 m2 duidt op krapte. Het voormalige Rabobank-kantoor in Heel is opnieuw ingevuld;	- In Heel mogelijk leegkomend winkelvastgoed in-vullen als kantoor; - Invulling van vrijkomend gemeentehuis in Heel;

Nederweert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Nederweert Centrum	Nederweert	28	12.248	414	Centrumgebied groot
Overige kantoren			13	6.013	1.277	
Totaal			**41**	**18.261**	**1.691**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
n.v.t.				
Totaal				

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Nederweert Centrum	12.960	2	1,7	2	1,5	**1,8**		Functioneert goed. Consolideren.
Hulsenweg	1.952	2	0,0	0	0,5	**0,6**	J	Geen nieuwe intiatieven. Beperken solitaire kantoren.
	14.912							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De situatie in de Nederweert Centrum is positief. De leegstand is ten opzichte van eind 2015 gedaald tot circa 1% (1 unit). Het aanbod is daarmee krap te noemen. In 2017 komt het pand van de Rabobank vrij, waarvoor nog geen plannen zijn; - Aan de oostzijde (Hulsenweg e.o.) is de leegstand erg hoog (>50%). Het aanbod is hier relatief grootschalig, wat naar verwachting niet snel zal worden ingevuld;	- Meewerken aan initiatieven voor transformatie leegstaande kantoorobjecten aan de oostzijde van het centrum (Hulsenweg e.o.). Snelle invulling wordt niet verwacht met oog op nabijheid sterke kantoorlocaties in en rond Weert-Centrum.

Roerdalen

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Kern Sint Odiliënberg	Ambt Montfort	9	5.478		Centrumgebied klein
2	Kern Posterholt	Ambt Montfort	12	3.639	1.155	Centrumgebied klein
3	Kern Herkenbosch	Melick en Herkenbosch	10	3.461	1.636	Centrumgebied klein
4	Kern Melick	Melick en Herkenbosch	11	2.333		Centrumgebied klein
Overige kantoren		Verspreid	13	3.163	496	
Totaal			**55**	**18.074**	**3.287**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
n.v.t.				
Totaal				

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Sint Odilienberg	5.227	2		2	2	**2,0**		Leegstandsdate ontbreken. Consolideren.
Posterholt	3.302	2	0,7	1	1	**1,2**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Herkenbosch	3.335	2	1,0	1	1,5	**1,4**		Functioneert goed. Consolideren.
	11.864							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De situatie in de gescoorde kernen is overwegend positief. Het beeld van de leegstand in Posterholt (0% volgens BOG-monitor) klopt niet met de actualiteit volgens Fundainbusiness.nl. Hier staan twee grote kantoorvolumes leegs (ca. 1.800 m2 en 500 m2). In Herkenbosch is de actuele leegstand juist lager dan de 49% in het scoringsoverzicht.	- Transformatie grotere leegstaande kantoorobjecten in Posterholt.

Roermond

Inventarisatie bestaande locaties

#	Kantorenlocatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Roermond-Centrum / Stationsgebied	Centrum	139	72.598	12.114	Stadscentrum / stationsgebied
2	Roermondse veld / Stationsgebied	Roermond Oost	19	32.602	550	Stationsgebied
3	Spickerhoven I en II	Maasniel	21	31.196	4.915	Stedelijk bedrijventerrein
4	Roerzicht-Voorstad	Centrum	48	22.110	1.688	Stadscentrum
5	Buitenop	Centrum	6	17.948	4.181	Stedelijk dienstenterrein (K)
6	Kapellerpoort	Centrum	4	17.936		Stedelijk dienstenterrein (K)
7	Merummerprt/Boven de Wolfsk./Merum	Herten	11	14.719	4.245	Stedelijk bedrijventerrein
8	Slachthuistraat (SD)	Centrum	5	11.962	655	Stedelijk dienstenterrein (K)
9	Kazerneplein	Centrum	1	7.100		Stedelijk dienstenterrein (K)
10	Swalmen Centrum / Groenekruisgebied	Swalmen	14	5.546	1.518	Centrumgebied klein
11	Herten-Mussenberg	Herten	3	3.620		Stedelijk bedrijventerrein
12	Maasniel	Maasniel	9	3.190		Verspreid
13	Herten	Herten	7	3.098	520	Centrumgebied klein
14	Wijk Kapel-Muggenbroek	Roermond Zuid	11	2.000	561	Verspreid
Overige kantoren		Verspreid	40	12.392		
Totaal			**338**	**258.017**	**30.947**	

Inventarisatie plannen

#	Kantorenlocatie	Kern / wijk	m² bvo	Status
15	Stationsgebied	Centrum Roermond	14.000	Hard
Totaal			**14.000**	

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Roermond-	106.868	2	1,0	2	2	**1,8**	J	Functioneert goed. Consolideren.
Roermondse	36.788	2	1,3	2	1,5	**1,7**	J	Functioneert goed. Consolideren.
Spickerhoven I en II	30.352	1	0,3	1	0,5	**0,7**		Matig perspectief. Eventueel transformeren?
Roerzicht-Voorstad	40.116	1	0,7	1	0,5	**0,8**		Matig perspectief. Eventueel transformeren?
Buitenop (SD)	7.854	2	0,7	2	1	**1,4**		Aandacht voor leegstand. Te veel grootschalig aanbod rond
Kapellerpoort (SD)	17.935	1	1,0	2	1	**1,3**		Aandacht voor positie ivm te veel aanbod.
Mer. Poort / Bv de Wolfskuil	10.913	2	1,3	0	1	**1,1**	J	Functioneert goed. Beperken solitaire kantoren.
Slachthuistraat (SD)	11.647	1	0,3	1	1	**0,8**		Aandacht voor leegstand en positie ivm veel grootschalig
Swalmen	5.144	2	1,0	2	1,5	**1,6**		Functioneert goed. Consolideren. Aandacht voor grote
Herten-Mussenberg	1.942	2	2,0	0	1,5	**1,4**		Functioneert goed. Consolideren.
Kern Maasniel	1.993	2	1,5	1	1	**1,4**		Functioneert goed. Consolideren.
Herten	825	2	2,0	1	1,5	**1,6**		Functioneert goed. Consolideren.
Kapel-Muggenbroek	4.383	1	0,3	1	2	**1,1**		Functioneert goed. Leegstand lijkt opgelost. Consolideren.
	276.760							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- Met 11% van het oppervlak van gescoorde locaties is de kantorenleegstand (op grond van kantorenmonitor 2015) relatief hoog. Een aanmerkelijk deel van het aanbod heeft betrekking op grootschalige units; - Uit analyse van de transacties blijkt dat de dynamiek zich, vooral sinds 2010, juist met name manifesteert in kleinschalige (vaak zelfstandige) units (< 250 m2) in en rond het centrum. Op basis van een langjariger beeld (2000-2015) zijn juist objecten van 251-1.000 m2 in trek; - Opvallend is daarom dat Roermond-Centrum o.b.v. de kantorenmonitor 2015 een hoog leegstandspercentage kent. De locatie Roermondse Veld en Kapellerpoort kennen hier juist een opvallend lage leegstand. In de actuele situatie is op Kapellerpoort de leegstand flink toegenomen; - Op locaties als Buitenop, Slachthuisstraat, Kapellerpoort en Spickerhoven worden vooral grootschalige kantoren aangeboden. Dit aanbod overstijgt de verwachte vraag fors. Een deel zal kunnen worden ingevuld door verhuur in kleine units, met name op locatie in en rond het centrum;	- Nader uitwerken van een afwegingskader, waarin te behouden kantorenlocaties en kansrijke locaties voor transformatie worden aangewezen, afgezet tegen verwachte vraag naar segmenten; - Het ontbreken van programma is een aandachtspunt bij het oplossen van leegstand; - Het werken met voorzienbaarheid kan daarna een 'stok achter de deur' zijn om transformatie een impuls te geven; - Aandacht voor stimuleren van kleinschalige verhuur locaties; - Vinger aan de pols voor vrijkomende grootschalige kantoorobjecten in wijk- en buurtcentra.

- De gemeente krijgt regelmatig verzoeken voor alternatieve invulling van kantorenlocaties. Nadere analyse is nodig om te bepalen welke de meest kansrijke kantorenlocaties zijn, en welke locaties kansen bieden voor transformatie. Aandachtspunt hierbij is het kunnen bieden van geschikt programma; - In de kleinere concentraties in Swalmen en wijkcentra zijn weinig problemen. Incidenteel komen hier grootschaliger objecten vrij die aandacht verdienen. De leegstand in Kapel-Muggenbroek lijkt (aldus Funda in Business) te zijn opgelost.	

Weert

Inventarisatie bestaande locaties

#	Locatie	Kern / wijk	Aantal	m² vvo	Leegstand	Type locatie
1	Weert-Centrum	Weert-Centrum	93	42.812	6.803	Stadscentrum
2	Centrum Noord (SD)	Boshoven/Molenakker en Kampershoek	31	32.707	3.498	Stedelijk dienstenterrein (K)
3	Stationsgebied Weert	Weert-Centrum	8	10.554	144	Stationsgebied
4	Kampershoek	Molenakker en Kampershoek	3	5.320	960	Stedelijk bedrijventerrein
5	Leuken-Noord	Leuken	7	4.773	2.182	Stedelijk bedrijventerrein
6	Savelveld	Stramproy	1	2.768	2.768	BT landelijk gebied
7	Moesel (Oranjeplein)	Moesel	6	2.527	152	Verspreid
8	Wijk Keent buitengebied	Keent	12	1.449	226	Verspreid
Overige kantoren		Verspreid	37	9.485	120	
Totaal			**198**	**112.396**	**16.853**	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern / wijk	m² bvo	Status
9	Kampershoek kantoortoren	Weert	10.800	Hard
10	Centrum Noord Porta 1	Weert	3.000	Hard
11	Centrum Noord Porta 3+4	Weert	7.000	Hard
Totaal			**20.800**	

Beoordeling kantorenlocaties

Kantorenlocatie / kern / wijk	Totaal VVO	Score bereikbaarheid	Score Leegstand & dyn. totaal	Score mate van functiemix	Score Aanbod vs Vraag totaal	Totaalscore	Relatie met regionale opgave	Voorlopig advies / conclusie
Weert-Centrum	17.304	2	0,7	2	1,5	**1,5**	J	Aandacht voor leegstand. Object-afhankelijk transformeren.
Centrum-Noord/Molenakker	25.951	2	1,3	0	1,5	**1,2**	J	Functioneert relatief goed. Aandacht voor functiemenging.
Stationsgebied Weert	12.672	2	1,3	2	1,5	**1,7**	J	Functioneert goed. Consolideren.
Kampershoek	2.715	1	0,0	0	0,5	**0,4**	J	Aandacht voor leegstand. Beperken solitaire kantoren.
Keent	2.007	1	0,0	1	2	**1,0**		Functioneert goed. Consolideren. Leegstand lijkt opgelost.
Leuken-Noord	2.088	2	1,0	0	1	**1,0**	J	Aandacht voor leegstand. Beperken solitaire kantoren.
Moesel (Oranjeplein)	4.245	2	2,0	2	1,5	**1,9**		Functioneert goed. Consolideren.
Savelveld	2.768	2	0,7	0	1	**0,9**	J	Aandacht voor leegstand. Beperken solitaire kantoren.
	69.750							

Conclusies locatiebeoordeling & inventarisatie	Uitdagingen
- De totale leegstand van de gescoorde locaties is met 16% relatief hoog. Transformatie van bestaande kantoren kan hierin soelaas bieden. Dit vergt een afwegingskader, waarin keuzes worden gemaakt ten aanzien van te behouden kantorenlocaties en locaties waar transformaties wenselijk zijn; - Het Centrum van Weert (inclusief Centrum-Noord) is in het POL aangewezen als concentratiegebied voor kantoren, en heeft daarmee een regionale opvangfunctie; - Centrum-Noord is de enige locatie in Weert waar kavels beschikbaar zijn ten behoeve van grootschalige kantoorontwikkelingen, naast wonen en woon-werk kavels (i.c.m. kantoren). De gemeente wil bij een bestemmingsplanherziening in 2018, conform de Visie Centrum-Noord, de bestemming voor het middengebied verruimen naar categorie 1 en 2 bedrijven met een hoogwaardige uitstraling. Aan de randen wil de gemeente de bestemming verruimen naar publieksgerichte dienstverlening. Op de hoek Eindhovenseweg / stadsbrug wordt de bestemming gewijzigd naar gemengd stedelijk gebied, waardoor de verbinding met de binnenstad aan de overzijde van het kanaal kan worden versterkt; - In Weert zijn de afgelopen jaren meerdere grotere kantoorpanden in het centrum getransformeerd naar woningen. De gemeente kijkt per initiatief in hoeverre de transformatie wenselijk is. Er wordt niet actief gestuurd op transformatie van kantoorpanden. Het aanbod van leegstaande grotere kantoren die in aanmerking zouden kunnen komen voor transformatie is beperkt; - In Weert scoren de binnenstedelijke locaties relatief goed. In Weert-Centrum is de leegstand met 21% een aandachtspunt. De dynamiek is hier (op grond van laatste 12 maanden) beperkt; - Het leegstandsbeeld van het stationsgebied klopt niet met de actualiteit; met name langs Emmasingel en Maaspoort is flink wat aanbod (9 objecten). Hier staat ook relatief veel dynamiek tegenover (6 transacties in 12 maanden); - De leegstand op de bedrijventerreinen Kampershoek, Leuken-Noord en Savelveld (100%!) is hoog. Het totaal vloeroppervlakte kantoren op deze terreinen is echter relatief beperkt. De vooruitzichten voor met name Kampershoek lijken niet goed. Leuken-Noord ligt door haar ligging nabij de kern Weert relatief gunstig, wat tot uitdrukking komt in een relatief hoog aantal transacties (3 tegen over 5 aangeboden objecten). Gezien de hoge leegstand zal hier echter het verloop echter hoog zijn; - In de kleinere wijk / buurtcentra Moesel en Keent is de situatie overwegend positief. Het leegstandspercentage in Keent in het overzicht komt niet overeen met de situatie volgens Funda in Business (geen aanbod, geen transacties over afgelopen 12 maanden).	- Door het ruime aanbod aan bedrijventerreinen bestaat het risico dat bedrijfsobjecten op Kampershoek en Leuken-Noord niet snel verhuurd worden. Daardoor zullen meer ondergeschikte kantoorruimten worden aangeboden voor de verhuur; - Een afwegingskader voor transformatie van kantoren leegstaande kantoren ontbreekt. Voorts is aan te bevelen om voor te sorteren

4. ONDERDEEL GEMENGDE LOCATIES

Echt-Susteren

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Echt Centrum		17.250	17.803
2	Susteren Centrum		3.881	5.089
3	De Berk	66,6		4.220
4	De Loop	61,9	6.374	
5	Wolfskoul	18,7		2.824
Totaal		**147,2**	**27.506**	**29.936**

Leudal

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Kern Haelen		2.090	4.412
2	Kern Heythuysen		13.873	16.793
3	Kern Roggel		3.075	4.347
4	Kern Horn		2.797	3.454
5	Zevenellen (EPZ Buggenum)	91,8		1.495
Totaal		**91,8**	**21.835**	**30.501**

Maasgouw

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Maasbracht Centrum		9.034	11.206
2	Heel Centrum		2.330	5.989
3	Koeweide	48,6	1.744	
Totaal		**48,6**	**13.108**	**17.194**

Nederweert

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Nederweert Centrum		13.343	12.248
2	Pannenweg (Oost + West)	67,9	1.352	
Totaal		**67,9**	**14.695**	**12.248**

Roerdalen

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Kern Herkenbosch		2.294	3.461
2	Kern Posterholt		1.264	3.639
3	Kern Melick		524	2.333
4	Bedrijvenverzamelgebouw Angsterweg	1,3	948	
Totaal		**1,3**	**5.030**	**9.433**

Roermond

Gemengde locaties

#	Gebied	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Roermond Centrum		65.317	94.708
2	Vrijveld	17,6	16.427	
3	Slachthuisstraat	4,6		11.962
4	Broekhin + Broekhin Zuid 2	13,7	9.021	
5	Zuidelijke Stadsrand	72,0		
6	Spickerhoven I & II	15,4		31.196
Totaal		**121,3**	**90.765**	**137.867**

Weert

Gemengde locaties

#	Locatie	Bedrijventerrein bruto ha	Winkels m² wvo	Kantoren m² vvo
1	Weert Centrum		45.538	42.812
2	Stationsgebied Weert		7.920	10.554
3	Centrum Noord	15,2		32.707
4	Kampershoek 2.0	72,1		10.800
5	Roermondseweg - Moesdijk	17,8	27.194	
6	Moesel		1.861	2.527
7	Kampershoek	87,7		5.320
8	Leuken-Noord	98,1		4.773
9	Savelveld	24,8		2.768
Totaal		**329,0**	**82.513**	**112.262**

Bijlage 2: Instrumenten en juridische aspecten

1. BESTEMMINGSPLANNEN

Een actualisatie van een bestemmingsplan is een uitgelezen kans om geplande functies die niet zijn gerealiseerd weg te bestemmen en te vervangen door andere gebruiksfuncties. Hetzelfde geldt voor het verwijderen van afwijkingsmogelijkheden voor verspreide vestigingen in deze bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan, mits goed onderbouwd, ruimte bieden door in de planregels te volstaan met de randvoorwaarden voor toegestane bebouwing en gebruik.

Ook is het mogelijk om door middel van flexibiliteitsbepalingen zoals afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden voor nieuwe functies toe te voegen of gevestigde functies in te trekken. Deze bepalingen kunnen ondersteunen bij het voorkomen of beperken van de planschade (zie hierna).

2. KRUIMELGEVALLEN

Vastgoedeigenaren zoeken nieuwe functies inspelend op marktontwikkelingen en trends, en met positieve effecten op de waarde van het leegstaande vastgoed. Vergroting van de mogelijkheden trekt ook meer potentiële kopers of huurders aan. Om van de gemeente omgevingsvergunning te krijgen voor herbestemming van vastgoed en vergroting van de gebruiksmogelijkheden, is inzicht in de effecten van functieverruiming op de omgeving noodzakelijk en moet worden gemotiveerd op welke wijze het past binnen het ruimtelijk ordeningsbeleid. Door zowel de marktkansen als de beleidsmatige inkadering in kaart te brengen, kan in de vorm van een gemotiveerd principeverzoek of ruimtelijke onderbouwing medewerking voor het initiatief worden verkregen van de overheid.

De onderbouwing gaat met name in op de noodzaak en behoefte voor functieverandering, beleidsmatige inkadering en effecten op verkeer, parkeren en milieu. Omdat in de meeste gevallen geen fysieke ingrepen (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden) plaatsvinden, is de onderzoekslast bij functieverruiming (dan wel functieverandering) laag. Sinds eind 2014 is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor functieverruiming (functieverandering) in bestaande panden door de aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gemakkelijker en sneller geworden. Via de zogenaamde ‘kruimelgevallenlijst’ kan afwijkend gebruik in bestaande gebouwen worden toegestaan. In principe moet binnen 8 weken een besluit zijn genomen op het in de aanvraag gedane verzoek.

3. VOORZIENBAARHEID EN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Planschade betreft de schadevergoeding waar een burger of bedrijf recht op heeft wanneer een overheid rechtmatige ingrepen doet in het algemeen belang. Als gevolg van een bestemmingswijziging lijdt de eigenaar of exploitant vervolgens onder grondwaarde- of inkomstenvermindering, direct of indirect, Waardoor mogelijk recht op planschadevergoeding ontstaat. Dit leidt ertoe dat gemeenten huiverig zijn om hun leegstandsbeleid door te vertalen in bestemmingsplannen (wegbestemmen van functies).

3.1 Beoordeling of sprake is van schade

Bij het beoordelen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro spelen onder andere de volgende toerekeningsvragen:

- Normaal maatschappelijk risico;
- Voorzienbaarheid – risicoaanvaarding;
- Voorkomen of beperken van de schade.

Normaal maatschappelijk risico
In artikel 6.2, eerste lid, Wro wordt het normaal maatschappelijk risico genoemd als een grond om de schade niet te vergoeden. Het moet dan gaan om schade die ontstaan is door een normaal maatschappelijke ontwikkeling waarmee de benadeelde rekening kon houden in de zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Het tweede lid geeft verder invulling aan het normaal maatschappelijk risico aan de hand van een forfait.

Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding
Een mogelijke grond om planschade te voorkomen is door het creëren van voorzienbaarheid (artikel 6.3 Wro). Van voorzienbaarheid is sprake als een redelijk denkend en handelend partij redelijkerwijs had kunnen weten dat er voor het betreffende perceel c.q. pand een schadeveroorzakend (ruimtelijk) besluit genomen zou worden. Dus bijvoorbeeld een bestemmingsplan waarin bepaalde functies wegbestemd worden. Om dit te creëren moet er consistent beleid opgesteld en gepubliceerd zijn op dat specifieke onderdeel (bijvoorbeeld wegbestemmen van functies).

We spreken van <u>actieve risicoaanvaarding</u> als een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot de verwerving van een onroerende zaak overgaat. Dat wil zeggen dat wanneer de schade voor de aanvrager voorzienbaar was en hij bewust het risico van intreden van de schade heeft genomen, de schade voor rekening van de belanghebbende gelaten mag worden (artikel 6.3, aanhef en onder a, Wro). Van <u>passieve risicoaanvaarding</u> is sprake indien een eigenaar (of gebruiker) van een onroerende zaak van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt,

terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen door een bestemmingsplanherziening. Indien voor zijn stilzitten geen goede reden bestaat, kan ook in een dergelijk geval geoordeeld worden dat hij het risico op intreden van de schade genomen heeft en de schade dus redelijkerwijs voor zijn rekening gelaten mag worden (artikel 6.3, aanhef en onder b, Wro).

Bij de lijn der verwachtingen gaat het niet om de (concrete) voorzienbaarheid die aan de orde is bij risicoaanvaarding. Het gaat er juist om dat burgers en ondernemers bij hun investeringsbeslissingen ook dienen te verdisconteren dat zij kunnen worden geconfronteerd met planologische ontwikkelingen die niet zijn uitgewerkt in een concreet beleidsvoornemen en waarin dus geen concreet zicht (bestaat) op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Dat dit onderscheid in de praktijk weleens verward wordt, wordt duidelijk in de Afdelingsuitspraak van 13 november 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1895)

Passieve risico-aanvaarding: Er kan sprake zijn van passieve risicoaanvaarding als een aanvrager om een tegemoetkoming gedurende een bepaalde periode geen gebruik heeft gemaakt van voor hem gunstige bouw- en/of gebruiksmogelijkheden uit een bestemmingsplan en deze mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan komen te vervallen. Volgens vaste rechtspraak is van passieve risicoaanvaarding geen sprake, indien onder het oude planologische regime concrete pogingen zijn gedaan tot het realiseren van de oude planologische mogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Wanneer moeten concrete pogingen worden ondernomen? *Deze pogingen moeten worden ondernomen vanaf het moment dat de voortekenen van een planologische wijziging voorzienbaar zijn.* Als de aanvrager vanaf dat moment geen concrete pogingen doet dan kan hem later passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen.
De vraag die in de rechtspraak regelmatig aan de orde komt, is hoeveel tijd een aanvrager heeft om – nadat de eerste voortekenen van een voorgenomen nadelige planologische wijziging zichtbaar zijn – concrete pogingen te ondernemen om de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden alsnog te realiseren. De AbRvS heeft in het verleden bepaald dat 3,5 maand tussen de eerste voortekenen en het ontwerpplan – dat aanhouding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot gevolg heeft – té kort is (AbRvS 2-12-2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK5083). Een periode van 18 maanden achtte de Afdeling wel voldoende om concrete pogingen te ondernemen (AbRvS 2-3-2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP6345). Ook een periode van 28 weken is voldoende tijd voor het ondernemen van concrete pogingen om de mogelijkheden uit het oude planologische regime alsnog te verwezenlijken (AbRvS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1395).

Voorkomen of beperken van de schade
Een belangrijk aandachtspunt in het kader van de vraag of sprake is van planschade is dat bij het uiteindelijk wegbestemmen van functies er aan eigenaren een alternatieve functie / bestemming moet kunnen worden geboden (artikel 6.3, sub a Wro). Dit gaat niet op bij het wegbestemmen van onbenutte bestemmingen of het verengen van een brede bedrijfsbestemming naar een specifieke aanduiding, maar wel indien een gemeente voornemens is om bijvoorbeeld de (enkele) bestemming van een leegstaand bedrijfsobject in het buitengebied te verwijderen, of om een nieuwe invulling te zoeken

voor incourante leegstaande kantoren. Indien de overheid de bestemming verwijdert zonder een (redelijk) alternatief te bieden kan dit leiden tot planschade. De voorzienbaarheid kan er wel toe bijdragen dat de schade beperkt (of nihil) wordt. De achterblijvende locatie moet krachtens de Wro altijd een bestemming hebben, en een eventuele nieuwe bestemming dient goed te worden gemotiveerd.

Het vinden van een alternatieve functie is altijd lokaal maatwerk. Hoewel er meer typen functies mogelijk zijn, is onze verwachting dat met name voor leegstaande kantoren en winkelpanden in de kernen het vinden van alternatieve functies in veel gevallen niet zal lukken indien er niet meer ruimte ontstaat om ook nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit is met het oog op de recent vastgestelde woningbouwprogrammering een uitdaging. Een mogelijke oplossing kan liggen in het toepassen van saldering (alleen nieuwe woning bij sloop andere woning)[25]. In potentie zouden op deze manier ook appartementen in kantoren kunnen worden mogelijk gemaakt (aan nieuwe rood-voor-rood woningen in het buitengebied is markttechnisch geen behoefte). Omdat de problematiek van grote leegstaande, niet courante kantoren of winkelvolumes op slechts een beperkt aantal plekken speelt is afgesproken dat een eventueel initiatief voor saldering lokaal zal worden uitgewerkt.

Een belangrijk aspect bij het voornemen om bestemmingen van leegstaand vastgoed te wijzigen is dat gemeenten bij het daadwerkelijke wegbestemmen aan eigenaren een alternatief moeten kunnen bieden, in verband met het risico op planschade. Indien een locatie een meervoudige bestemming heeft, en nog voor een andere functie in gebruik is, is het verwijderen van de bedrijfsbestemming daarom eenvoudiger dan bij locaties met een enkele bestemming.

3.2 Wegbestemmen is lastig, maar niet onmogelijk

Reductie van plancapaciteit is lastig, niet alleen politiek gezien maar ook juridisch-planologisch. Wellicht biedt de jurisprudentie kansen gelet op de uitspraak van 2 december 2015[26] hiervoor kansen. In deze uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en dat daarmee reductie van plancapaciteit in principe aanvaardbaar is. *In principe, omdat het wel essentieel is dat er helder en goed afgewogen beleid ten grondslag ligt aan de bestemmingsregeling*. Bij reductie van woningbouwtitels omvat dit onder andere een becijfering van de verdunningsopgave (dus een heldere, kwantitatieve onderbouwing) waaruit duidelijk de krimpopgave blijkt. Daarnaast dient een kwalitatieve afweging gemaakt te worden, waarbij onder andere de bestaande projecten gewogen en geprioriteerd dienen te worden, ook in regionaal verband.
In feite is hiermee sprake van een ‘omgekeerde ladder’ omdat men wederom de behoefte aan een bepaalde functie op een bepaalde locatie af moet wegen. Indien dit een grondslag krijgt in vastgesteld beleid, heeft men een deugdelijke basis om plancapaciteit te verminderen. Het bestemmingsplan is

[25] De regio Zuid-Limburg loopt hiermee voorop. De gemeente Sittard-Geleen heeft in aanvulling op de salderingsafspraak een sloopfonds in het leven geroepen, waarbij bij door particulieren door storting een bedrag (het equivalent van de waarde van een verouderde sociale huurwoning) een recht tot realisatie van een woning kan worden verworven.
[26] Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: bestemmingsplan Kissel-Voskuilenweg 2014 van de gemeente Heerlen, No. 201504866/1/R1, ECLI:NL:RVS:2015:3665

hiervoor het instrument bij uitstek. Deze lijn kan ook verder doorgetrokken worden naar andere situaties en functies, bijvoorbeeld voor kantoorlocaties (vergelijk het beleid van de provincie Utrecht), maar ook zoals eerdergenoemd ten behoeve van het meer compact maken van centrumgebieden. Momenteel zijn veel gemeenten bezig om op dit punt (detailhandels)beleid op te stellen of zijn zelfs al bezig met de uitvoering hiervan. Deze uitspraak kan een belangrijke steun in de rug zijn bij de doorvertaling van dit beleid in het bestemmingsplan.

3.3 Crisis- en herstelwet

Een meer vergaande mogelijkheid is geboden in de Crisis- en Herstelwet. Hierin is voor een aantal gebieden de mogelijkheid gecreëerd om bij vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten dat geen recht op planschade bestaat bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden die ten minste drie jaar ongebruikt zijn gebleven. Alvorens dit te kunnen besluiten, moet aan drie voorwaarden worden voldaan:

- De herziening van het bestemmingsplan is ten minste drie jaar voor vaststelling van het bestemmingsplan aangekondigd.
- Van voorgenomen herziening is kennisgegeven aan de eigenaren in het gebied.
- Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren.

Alvorens men van deze mogelijkheid gebruik kan maken, is het echter noodzakelijk dat men zich bij het ministerie van BZK aanmeldt om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiervoor is een nieuw wettelijk besluit (Algemene Maatregel van Bestuur) nodig. De termijn van formele aanmelding tot inwerkingtreding van dit besluit neemt doorgaans circa 1 jaar in beslag. Onder de nieuwe Omgevingswet worden de mogelijkheden voor het creëren van voorzienbaarheid verruimd en nader uitgewerkt. Men kan hier nu al op anticiperen door op korte termijn de herziening van het bestemmingsplan aan te kondigen en de eigenaren in het gebied hierover te informeren.

4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is in veel gevallen een procesvereiste op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en heeft als doel het bevorderen van zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik. De lokale toetsingsgrondslag voor initiatieven is het gemeentelijk beleid én de ladder. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat verplichte toepassing van de Ladder voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen geldt, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

De Ladder is nog sterk in ontwikkeling, met name de jurisprudentie over wanneer en op welke wijze deze toegepast wordt. De Ladder voorziet in een zorgvuldige afweging om duidelijk te onderbouwen behoefte en de mogelijkheden op inpassing in bestaand stedelijk gebied. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen.

Door aanvullend aan de Ladder ook de effecten op bestaand programma mee te nemen, biedt het een sterk instrument om initiatieven op een gedegen wijze te onderbouwen. Het verdient aanbeveling om op regionaal niveau ervaringen uit te wisselen over aspecten en afwegingen die in onderbouwingen worden meegewogen. Op die manier kan consensus ontstaan over de manier waarop dient te worden onderbouwd, en ontstaan werkenderwijs regionale standaarden voor ruimtelijke onderbouwingen.

5. PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING

Provincies hebben de bevoegdheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een provinciale verordening vast te stellen. Provinciale Staten zijn daartoe bevoegd indien sprake is van provinciale belangen die het met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken om een provinciale verordening vast te stellen. Gemeenten moeten de regels uit de verordening doorvertalen in hun gemeentelijke omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen (in principe binnen 1 jaar). Indirect zijn deze regels dus wel bindend voor burgers en ondernemers.

In Limburg vigeert momenteel de Omgevingsverordening Limburg 2014. De verordening bevat instructieregels aan gemeenten omtrent de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen of de toelichting daarbij, onder meer in verband met duurzame verstedelijking, goudgroene natuurzones, het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, e.d. In de Ontwerp-wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 is de volgende nadere uitwerking opgenomen ten aanzien van het toevoegen van nieuwe vestigingsmogelijkheden:

- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel, kantoren en bedrijfsterreinen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad, anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
- De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio bevat een verantwoording van de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.
- De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

In bijlage 5 zijn de specifieke thematische principes van de Ontwerp-wijzigings-Verordening Omgevingsverordening Limburg 2014 opgenomen. Een lopende wijziging, die onder andere onder paragraaf 2.4 ingaat op bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014, wordt naar verwachting op 14-12-2018 door Provinciale Staten vastgesteld.

6 INTREKKEN OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Het afbouwen van harde plancapaciteit richt zich op (A) kansarme locaties waar al geruime tijd een bestemmingsplan en / of omgevingsvergunning voor bouwen op rust, (B) het voorkomen van langdurige onbenutte bestemming / omgevingsvergunning voor bouwen bij nieuwe initiatieven, of (C) op het inperken van niet benutte bestemmingen of percelen van in gebruik zijnde bestaand vastgoed:

- In geval A geldt dat de omgevingsvergunning voor bouwen ingetrokken kan worden als niet binnen 26 weken na het afgeven van de vergunning is gestart met bouwen. Daarbij rust de bestemming echter nog steeds op de locatie en wordt derhalve geen plancapaciteit weggenomen. Voor die situaties dient op maat bekeken te worden wat de gevolgen van het wijzigen van de bestemming zijn. Daarbij zal veelal planschade aan de orde zijn en dient de afweging gemaakt te worden of de positieve effecten van het wijzigen van de bestemming afwegen tegen de kosten voor planschade. Met behulp van voorzienbaarheid kan planschade wellicht beperkt worden. Hiervoor dient wel nadrukkelijk onderbouwd te worden om welke reden voorzienbaarheid wordt ingezet en voor welke nieuwe bestemming(en) er gekozen gaat worden;

Bijlage 3: Definitie bedrijventerreinen

De in deze rapportage gehanteerde categorisering van type bedrijventerreinen is afkomstig uit het provinciaal geografisch informatiesysteem REBIS. De redactie van dit systeem besteedt de Provincie Limburg uit aan Etil.

Bedrijventerreinen

Stedelijke bedrijventerreinen
Marktgebied: stedelijk gebied (straal circa 10 km) - modern gemengd, bedrijvenpark; opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D en dienstverlening. Bedrijven behoren een binding te hebben met het stedelijk gebied.

Logistiek-/industriële bedrijventerreinen
Marktgebied: COROP-regio (straal circa 20 km) - zwaardere bedrijvigheid, transport en distributie. Deze terreinen zijn bedoeld voor grote industriële en transport- en distributiebedrijven. De nabijheid van transportassen, met name de directe ontsluiting op het autosnelwegennet, is van essentieel belang. Een deel van de logistiek-/industriële terreinen is geografisch gebonden aan bestaande economische clusters.

Bedrijventerreinen landelijk gebied
Marktgebied: het landelijk gebied - opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van lichte productie, handel en dienstverlening. Bedrijven behoren een binding te hebben met het landelijk gebied.

Stedelijke dienstenterreinen

2a Stedelijke dienstenterreinen (K): Grootschalige kantorenlocaties
Terreinen gericht op kantoren.

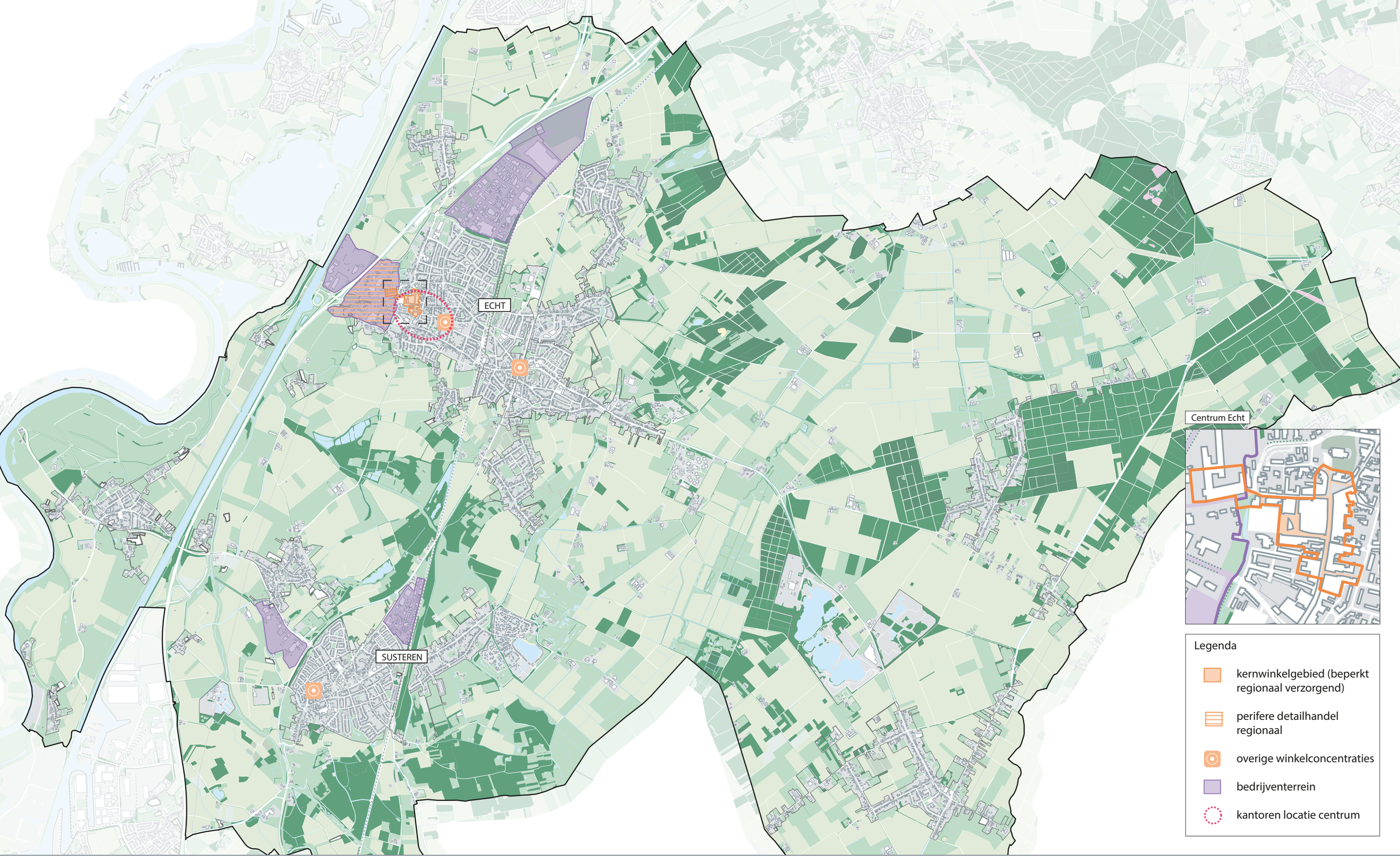
2b Stedelijke dienstenterreinen (R): Grootschalige detailhandel
Terreinen gericht op retail.

Bijlage 4: Inventarisatie bestemmingsplanmogelijkheden bedrijven in VAB's

Overzicht is op punten gedateerd, en zal binnen het werkveld L&N worden geactualiseerd.

	VAB→Andere bedrijf	Uitzondering	Nieuwbouw/Sloop
Weert	Onder voorwaarden ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven	Niet in LOG	Nieuwbouw onder voorwaarden max.2/3 van te slopen bebouwing ,max 1500 m^3
Nederweert	Onder voorwaarden categorie 1 en 2 bedrijven	Afhankelijk van gebied	Vervangende nieuwbouw mogelijk mits afname bouwvolume
Leudal	Onder voorwaarden ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven	Niet mogelijk voor duurzame agrarische locaties	?
Maasgouw	Onder voorwaarden categorie 1 en 2 (of 3 indien vergelijkbaar met 1 of 2)bedrijven	Geen loonwerkbedrijven	
Echt-Susteren	Onder voorwaarden categorie 1 en 2 bedrijven	In EHS en POG alleen verandering naar wonen. In LOG alleen dat toegevoegde waarde heeft voor IV.	Nieuwe activiteit max 500 m^2, overige slopen, onder voorwaarden > 500m^2. Woning of bijgebouwen mag worden uitgebreid afhankelijk van m^2 sloop
Roermond (verschilt per bp)	Onder voorwaarden categorie 1 en 2 bedrijven		Nieuwe activiteit max 500 m^2, overige slopen, onder voorwaarden > 500m^2
Roerdalen	Onder voorwaarden categorie 1 en 2 bedrijven in zone rondom LOG (AW-L2)	Niet in LOG	Richtlijn 50% slopen

Bijlage 5: Visiekaarten per gemeente



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Echt Susteren

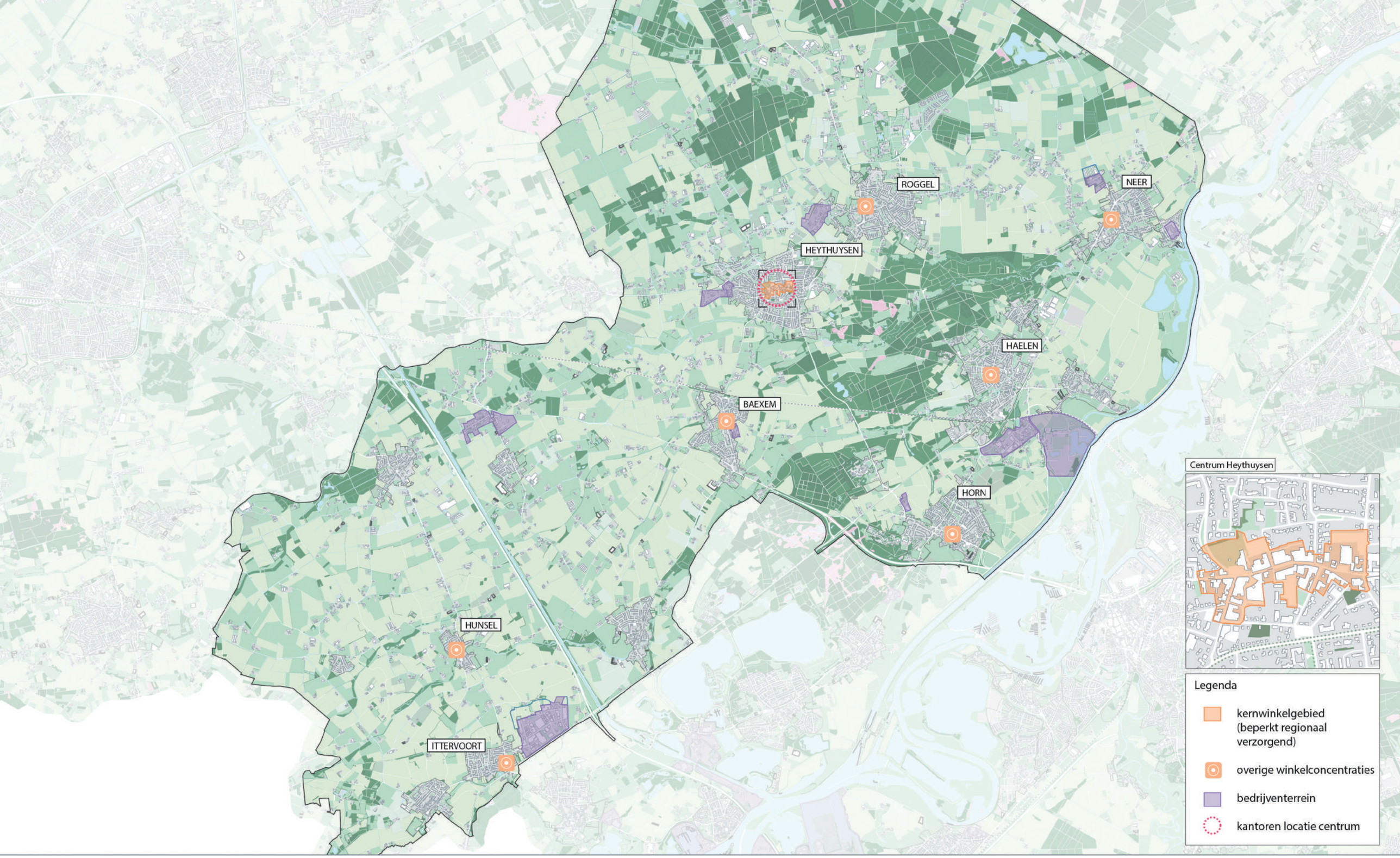
Gemeente Echt Susteren

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/40000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visie werklocaties Leudal

Gemeente Leudal

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: --/----
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Maasgouw

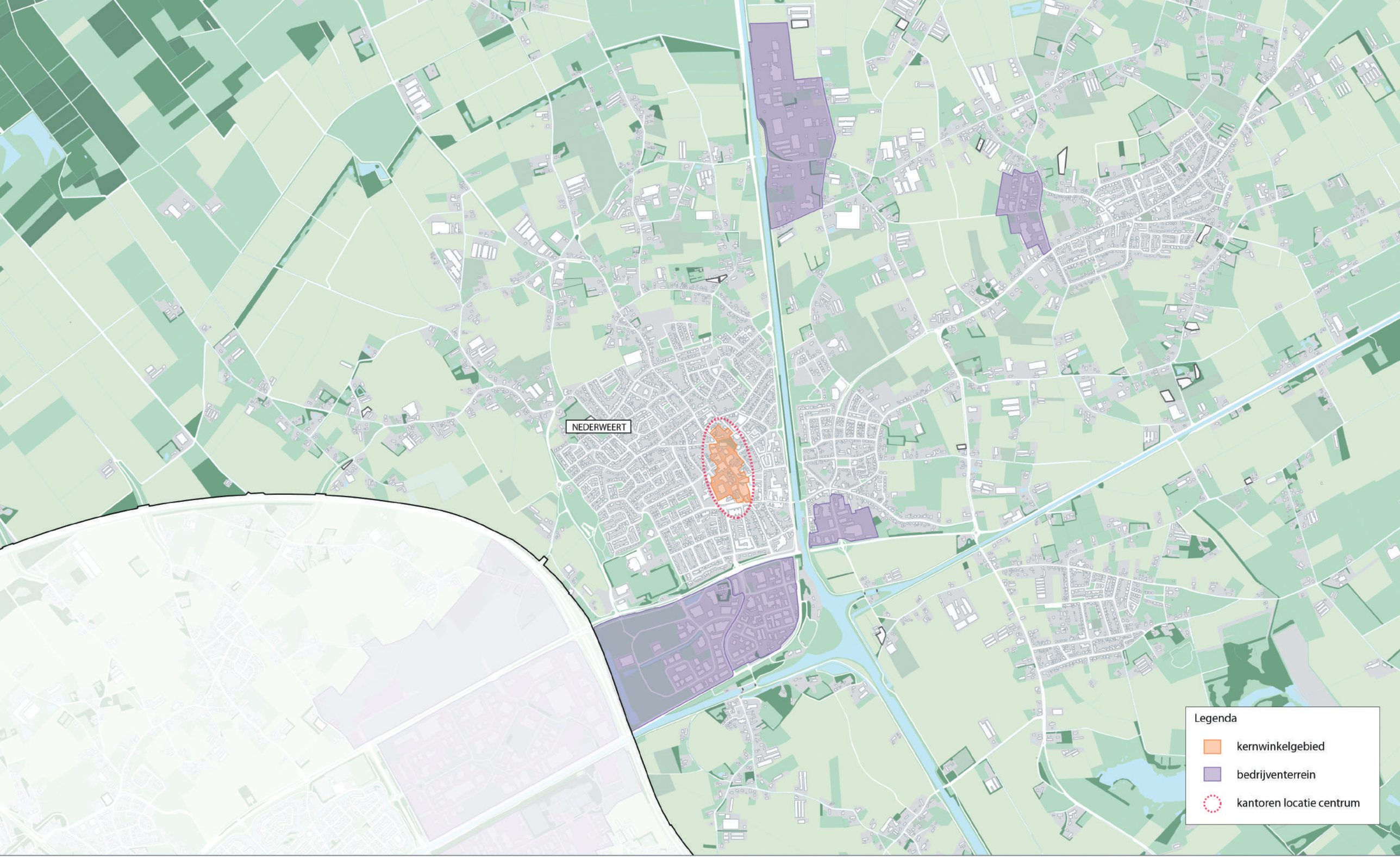
Gemeente Maasgouw

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/20000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Nederweert

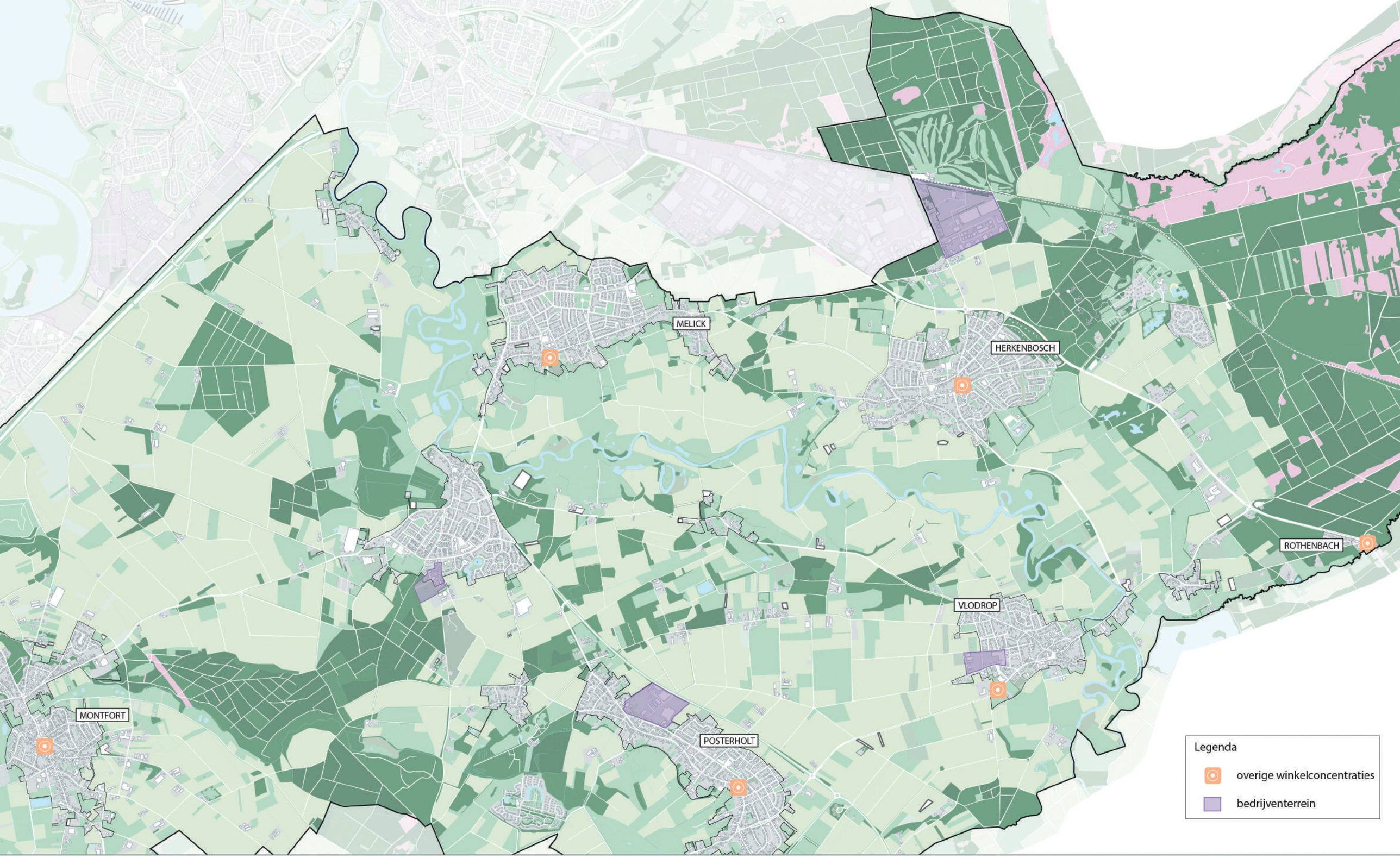
Gemeente Nederweert

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/20000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N



B|RO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Roerdalen

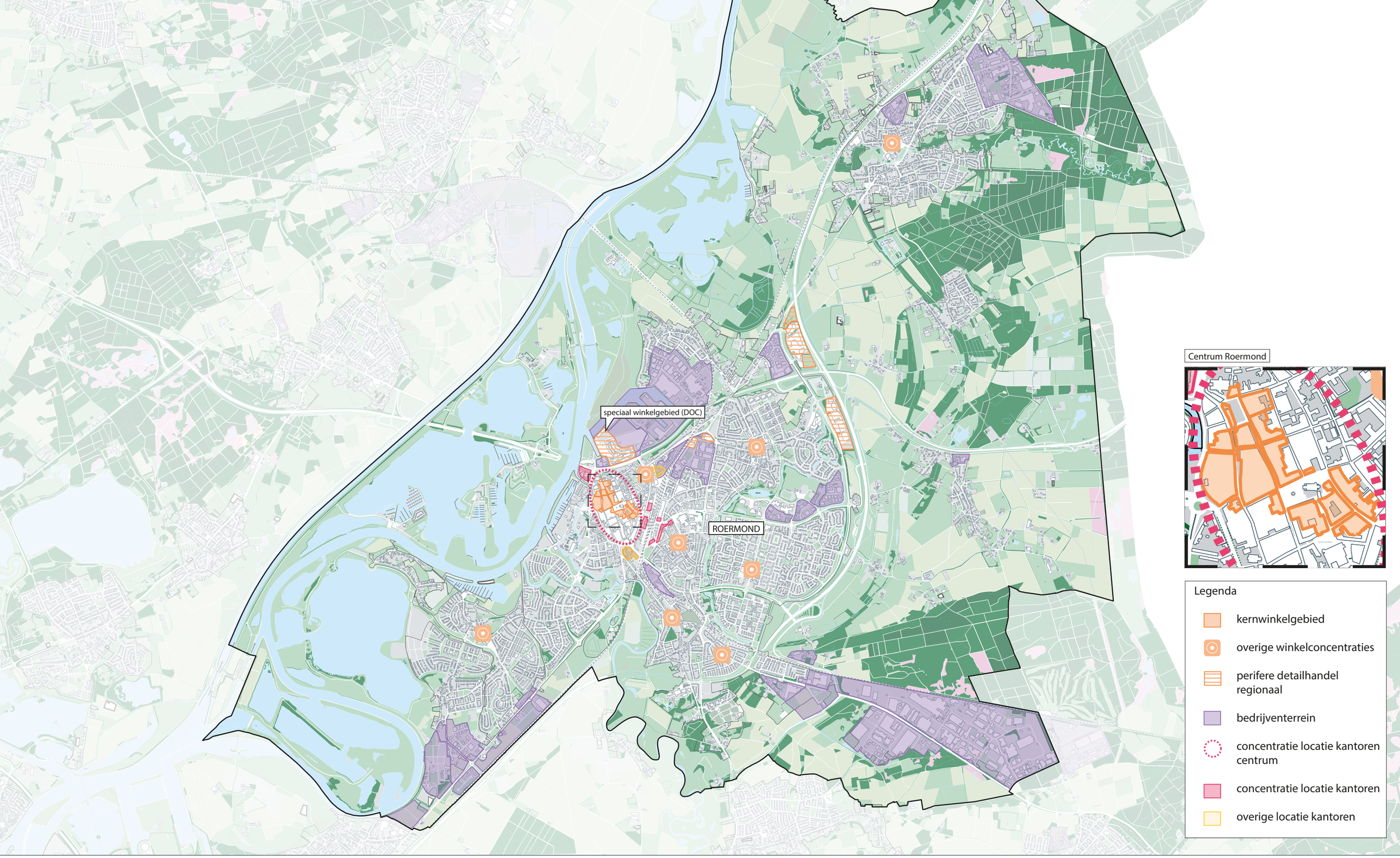
Gemeente Roerdalen

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/30000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Roermond

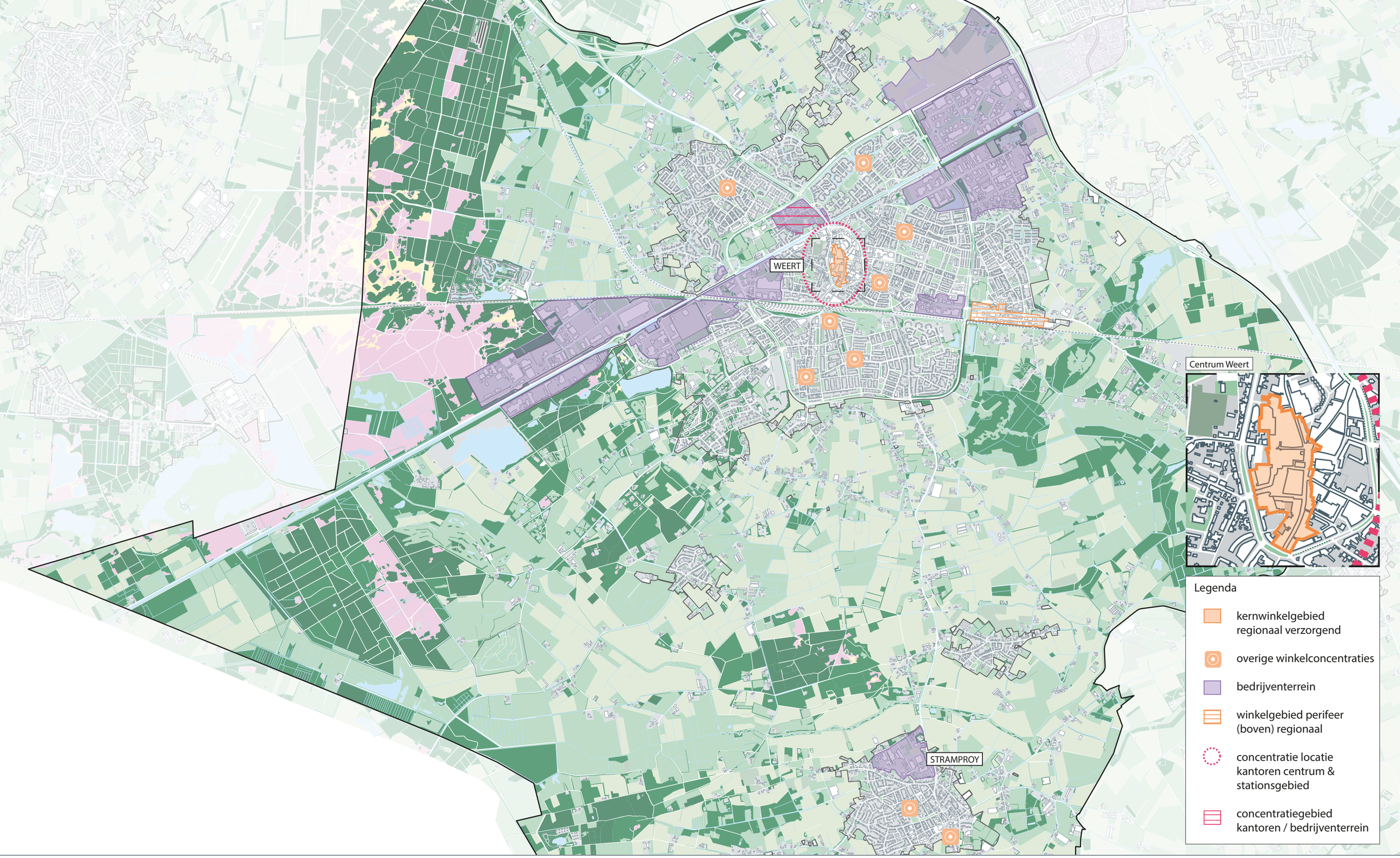
Gemeente Roermond

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/40000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visiekaart werklocaties Weert

Gemeente Weert

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: --/----
Getekend: SVDS
Tekeningnr.: --/----

Schaal: 1/40000
Formaat: A3
Projectnr.: 204x00610

N

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl