

POL-UITWERKINGEN

- regionale visie op BEDRIJVENTERREINEN
- regionale visie op KANTOREN
- regionale visie op DETAILHANDEL

7 juni 2017





Jos Teeuwen

- vertrekpunt Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL)
 - ▶ provinciale structuurvisie
 - ▶ hoofdlijn van beleid neergelegd, maar verschillend qua diepgang
 - ▶ regio regie naar ons toegetrokken, vastleggen via bestuursafspraken
 - ▶ primair over regionale belangen

- niet de eerste keer | 2 maart 2016
 - ▶ stand van zaken analyse
 - ▶ ontwerp-bestuursafspraken
 - ▶ ondertussen raad 'vinger aan de pols' via werkgroepen

- rode draad | dynamisch voorraadbeheer
 - ▶ vraag en aanbod in balans brengen
 - ▶ van het meeste al te veel plannen
 - ▶ minder nodig | demografie

- meer dan ooit aandacht voor bestaande voorraad
 - ▶ herstructurering
 - ▶ transformatie | mogelijkheden beperkt
 - ▶ bijzondere positie cultureel erfgoed

- gezamenlijke verantwoordelijkheid
 - ▶ verantwoordelijkheid primair bij vastgoedeigenaren
 - ▶ stakeholders geconsulteerd over analyse, visie en werkwijze
 - ▶ beleidsmatig en publiekrechtelijk begeleiden en faciliteren

- 3 ruimtelijk-economische thema's
 - ▶ bedrijventerreinen
 - ▶ kantoren
 - ▶ detailhandel

- opzet regionale visies
 - ▶ vertrekpunt POL 2014
 - ▶ analyse
 - ▶ visie | spelregels
 - ▶ werkwijze | afstemmingsprotocol en uitvoeringsprogramma

bedrijventerreinen



1

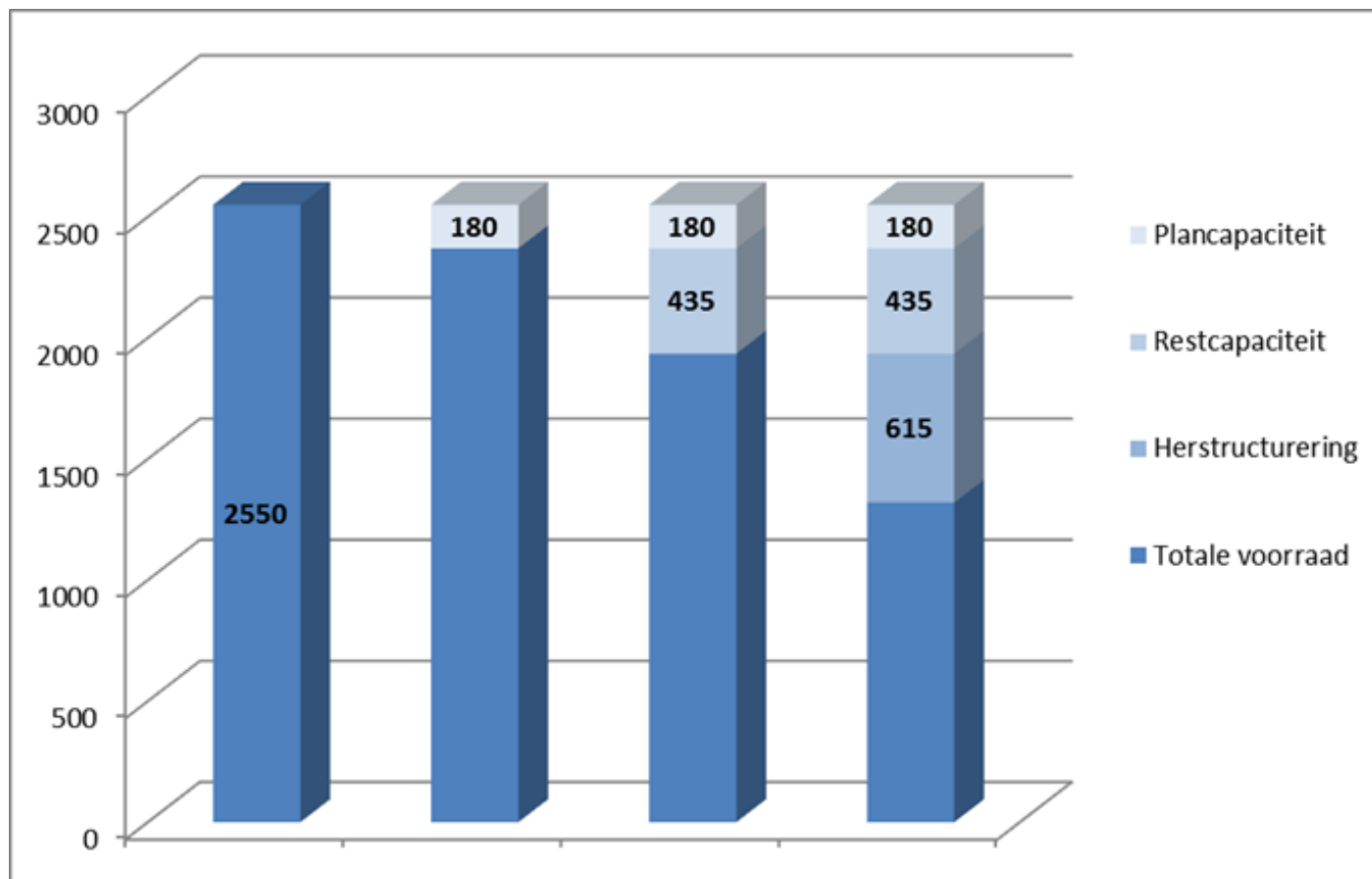
POL 2014

centrale opgave:

- verbeter de kwaliteit van de bestaande voorraad
- optimaliseer bestaand vastgoed en bestaande voorraad
- herstructurering verdient nadrukkelijk aandacht
- houdt meer rekening met de vraag vanuit de markt
- beperk nieuwe ontwikkeling en schrijf voorraad af die niet voldoet

2

analyse



2

conclusies..

- we hebben kwantitatief voldoende bedrijventerrein
- we hebben relatief weinig structureel leegstaan
- we hebben plannen die niet altijd aansluiten op de marktvraag
- we hebben een grote voorraad te herstructureren areaal
- we hebben voor specifieke functies te weinig ruimte

3

Visie en werkwijze | spelregels

Vertrekpunt zijn de bestaande bedrijventerreinen

- intensiveren en beter benutten
- herstructurering heeft prioriteit
- verouderde locaties inruilen voor nieuw

Nieuwe plannen zijn mogelijk, maar beperken

- huidige planvoorraad beoordelen en faseren
- nieuw acquisities op bovenregionaal terrein
- saldering is, bij realisatie nieuw, noodzakelijk

Uitzondering

- Milieucategorie 5
- Watergebonden bedrijvigheid

4 werkwijze | uitvoeringsprogramma

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

4 werkwijze | afstemmingsprotocol

Informeren

- Iedere gemeente informeert over plannen die spelen
- Gaat om plannen waarbij saldering niet aan de orde is

Afstemmen

- Plan met saldering binnen eigen gemeente
- Transformatie waarbij ander POL thema speelt

Instemmen

- Verplaatsing binnen de regio (ivm optimale locatie)
- Ontwikkeling en realisatie nieuwe (plan)voorraad
- Jaarlijkse monitor



1

POL 2014

centrale opgave:

‘groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt:

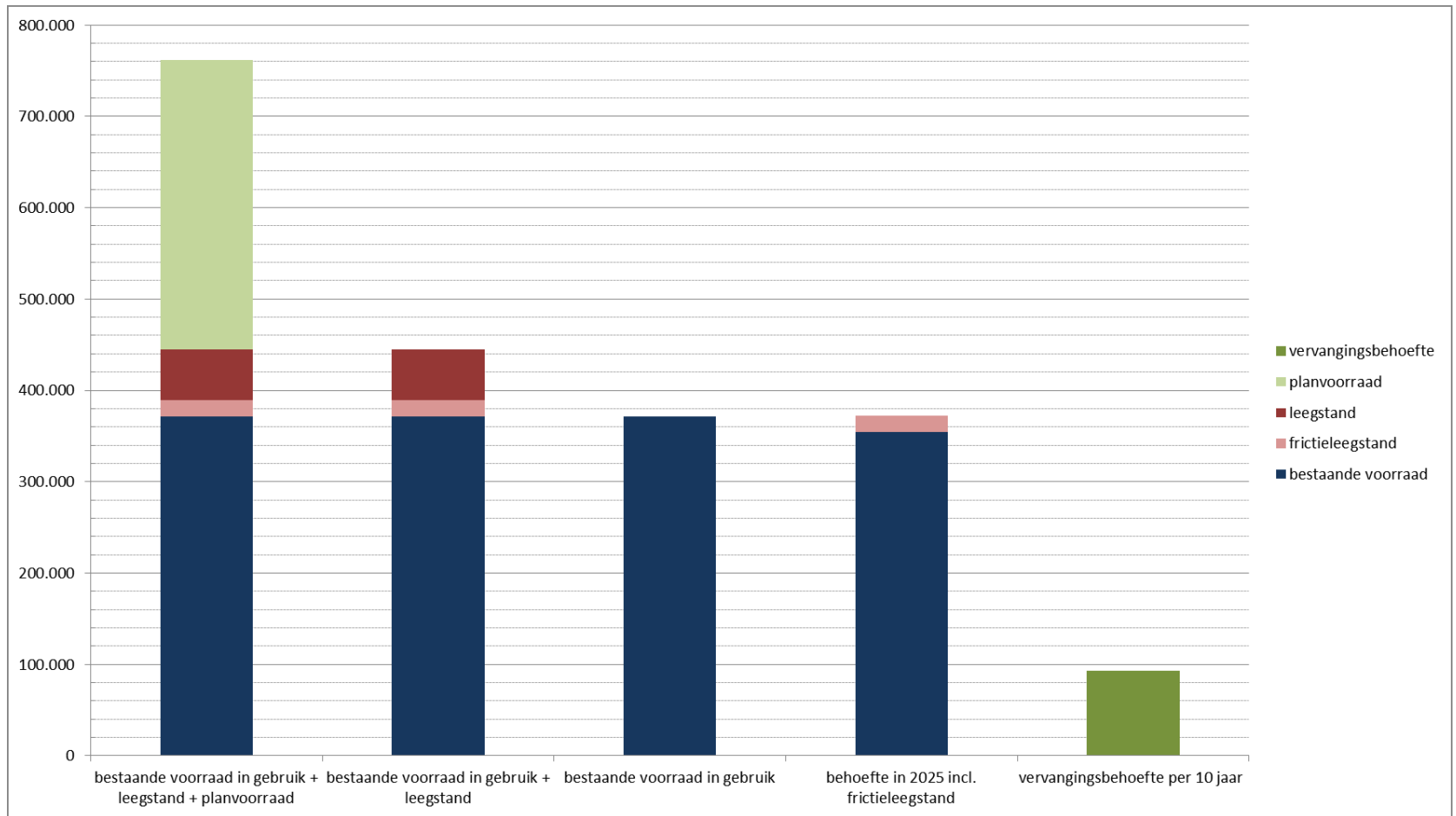
- geen nieuwe kantoorlocaties
- alleen nieuwbouw als het vervangende nieuwbouw is.’

en verder..

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

2

analyse



2

conclusies..

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

3

visie en werkwijze | spelregels

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

4 visie en werkwijze | uitvoeringsprogramma

actie	actor(en)	termijn
saneren harde planvoorraad in uitsluitingsgebied	lokaal	2017 – 2020
saneren gebruiksruijnte in bestemmingsplannen in uitsluitingsgebied	lokaal	2017 – 2027
aanpakken verborgen voorraad <ul style="list-style-type: none"> • op ontwikkelkavels in uitsluitingsgebied met rechtstreekse bouwtitel voor zelfstandige kantoren • op bedrijventerreinen waar gebruik als zelfstandige kantoren in bedrijfsbestemmingen rechtsreeks is toegestaan 	regionaal	2017 – 2019
monitoren <ul style="list-style-type: none"> • verbeteren betrouwbaarheid database kantoren • jaarlijkse ontwikkeling bestaande en planvoorraad 	regionaal	2018 e.v.

4 visie en werkwijze | afstemmingsprotocol

informereren	Afstemmen	instemmen
<ul style="list-style-type: none"> lokale initiatieven >500 m² (3 uitzonderingen) 	<ul style="list-style-type: none"> verlenen uitstel compensatie nieuwe plannen 	<ul style="list-style-type: none"> salderen tussen gemeenten
<ul style="list-style-type: none"> nieuwe plannen buiten harde planvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> transformatie naar andere stedelijke functie >500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> wijzigen compensatie-verhouding
<ul style="list-style-type: none"> opstellen lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium 	<ul style="list-style-type: none"> hergebruik cultureel erfgoed met salderingsverplichting 	<ul style="list-style-type: none"> > 2% afwijking van 0-lijn in voorraad
<ul style="list-style-type: none"> actualisatie bestemmingsplannen in relevante gebieden 	<ul style="list-style-type: none"> 0-2% afwijking van 0-lijn in voorraad 	



1

POL 2014

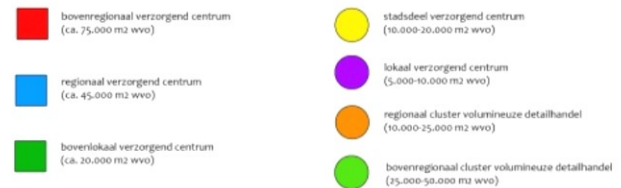
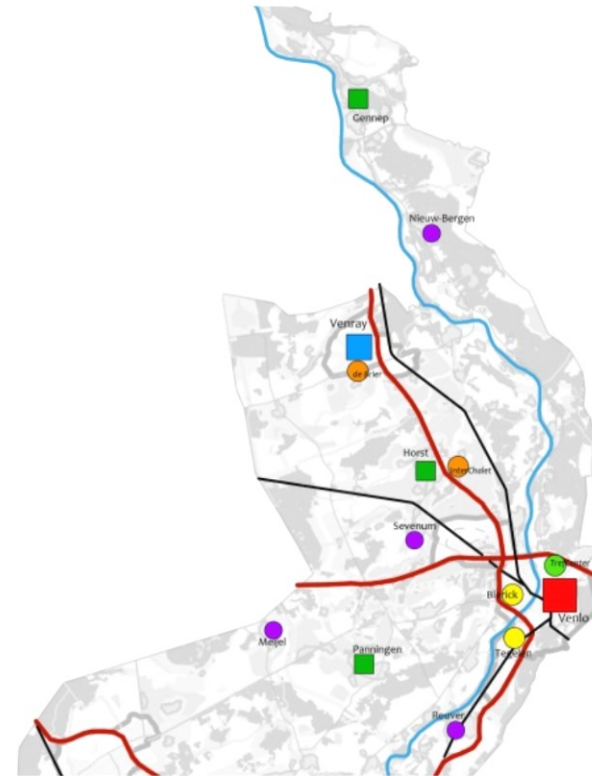
- geen behoefte meer aan nieuwe meters
- vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen
- geen nieuwe solitaire/verspreid liggende winkels
- nieuwe ontwikkelingen direct aansluitend aan bestaande winkelgebieden

2

analyse

- positionering van de winkelgebieden naar verzorgingsgebied
- opgave per winkelgebied (kansrijke en kwetsbare centra)

Indeling winkelgebieden naar verzorgingsgebied



3

visie | spelregels

- afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect
- concentratie in perspectiefvolle, elkaar aanvullende winkelgebieden
- restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren

4 werkwijze | uitvoeringsprogramma

- beoordeling pijplijnplannen
- aanpak leegstand
- compacter maken winkelgebieden
- saneren van restcapaciteit
- uitwerken saldobenadering
- borging regionaal beleid in lokaal beleid
- monitoring

4 werkwijze | afstemmingsprotocol

■ nieuwe initiatieven

- ▶ informeren > enige omvang
- ▶ afstemmen > 1.000m²
- ▶ instemmen: >2.500m² bij grotere centra
> 1.000m² bij overige

■ conform algemeen afstemmingsprotocol

raadswerkgroep



Erwin Boom



Ruud Hermans

vragen of
onduidelijkheden?