



Q&A's Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

Stec Groep aan regio Zuid-Limburg

Esther Geuting en Hub Ploem
13 maart 2017

Inhoudsopgave

1.1	Dit document.....	2
1.2	Q&A's over de SVREZL.....	2
1.3	Q&A's over de winkelmarkt.....	4
1.4	Q&A's over de kantorenmarkt.....	6
1.5	Q&A's over de bedrijventerreinenmarkt.....	8

1.1 Dit document

In dit document staan belangrijke vragen en antwoorden uitgewerkt over de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Het document is gemaakt op verzoek van de betrokken wethouders van de 18 Zuid-Limburgse gemeenten die samenwerken aan de totstandkoming van de Structuurvisie. We hebben geprobeerd de belangrijkste vraagstukken op hoofdlijn te belichten, met als doel dat betrokkenen binnen gemeenten (zoals wethouders, colleges en raadsleden) beschikken over de relevante achtergrondinformatie.

1.2 Q&A's over de SVREZL

Q1: Wat is de structuurvisie precies?

A1. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (voortaan: SVREZL) staat de verbetering van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de transformatieopgave van de winkelmarkt¹, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt centraal. De SVREZL sluit aan bij de contouren van het POL2014, en de bestuurlijke afspraken op Zuid-Limburgse schaal. De 18 Zuid-Limburgse Colleges van B&W en GS van de provincie Limburg hebben daarin besloten te komen tot een gezamenlijke intergemeentelijke structuurvisie op de thema's winkels, bedrijventerreinen en kantoren. De transformatie-opgave heeft betrekking op de opgave om in de toekomst te komen tot een sterke markt in de drie segmenten, rekeninghoudend met de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in relatie tot het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod. De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, voor nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

Q2. Waarom een structuurvisie Ruimtelijke Economie op Zuid-Limburgse schaal?

A2. De economische en demografische situatie vraagt om een omslag in het denken en handelen waarin focus op de bestaande voorraad en kwalitatieve versterking daarvan centraal staan. De SVREZL schetst de contouren van wat deze opgave betekent. Binnen deze context is vernieuwing en kwalitatieve versterking van wezenlijk belang. Om dit op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze mogelijk te maken dienen er telkens op het juiste schaalniveau keuzes te worden gemaakt; waar concentreren nieuwe ontwikkelingen zich, waar worden deze in een compactere vorm geconsolideerd, maar ook waar deze op termijn niet meer plaatsvinden.

De SVREZL benoemt richtinggevend op welk schaalniveau keuzes ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen worden gemaakt. Soms is dat op het niveau van Zuid-Limburg als geheel, soms op niveau van de subregio's Maastricht Heuvelland, de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. Daarnaast vinden uiteraard keuzes plaats op het niveau van de individuele gemeenten.

Belangrijk is dat de structuurvisie rekening houdt met de demografische transitie en wat dit betekent voor de toekomstige vraag aan winkels en werkgebieden. Belangrijk is in de structuurvisie rechtszekerheid te bieden aan ondernemers en burgers voor 'wat kan waar', Tegelijkertijd willen we voldoende flexibiliteit bieden om strategische projecten binnen Zuid-Limburg te kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe

¹ Wanneer in de SVREZL gesproken wordt over winkels, gaat het over winkels maar ook over consumentgerichte dienstverlening of andere functies die kunnen voorkomen in gebieden en panden met een winkelbestemming.

initiatieven, om zo de gewenste transformatie maar ook nieuw ondernemerschap mogelijk te maken. Uitgangspunt is telkens dat toevoeging van vastgoed moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een betere balans ontstaat tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk wanneer deze leidt tot een kwalitatieve verbetering die de vitaliteit van gewenste concentraties niet aantast en daarnaast netto geen uitbreiding van meters betekent.

Q3. Wat is de belangrijkste opgave in de SVREZL?

A3. Kern van de structuurvisie is de transformatie-opgave in de drie vastgoedsegmenten, gezien vanuit de onderliggende doelstelling de leefbaarheid en het vestigingsklimaat in de kernen en Zuid-Limburg, als geheel zo goed mogelijk in tact te houden en te verbeteren. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen en dat niet alle huidige capaciteit in combinatie met de beoogde plannen kan blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen. Dit speelt in de winkel- en de kantorenmarkt het sterkst en in mindere mate in de bedrijventerreinenmarkt.

De mate waarin het gebrek aan marktspanning zich voordoet verschilt van gemeente tot gemeente, maar speelt in heel Zuid-Limburg. Ook verschillen de consequenties van overaanbod en leegstand al naar gelang de grootte en reikwijdte van de gemeente binnen Zuid-Limburg, maar ook de specifieke kenmerken van een kern of gemeente. Dit betekent dat er naar de toekomst toe kernen en buurten in stedelijk én landelijk gebied ontstaan waar bijvoorbeeld de huidige winkels zullen verdwijnen en niet meer worden ingevuld met nieuwe winkels, dan wel dat bestaande winkelconcentraties kleiner worden, terwijl het winkelareaal in andere kernen en buurten nieuwe kwalitatieve impulsen krijgt. Dit alles wordt afgewogen op sub- en of regionaal niveau.

Feit is wel dat een leegstand die (fors) hoger is dan de frictieleegstand ongewenste neveneffecten heeft op onder andere het ondernemersklimaat, het vestigingsklimaat en de vastgoedwaarde in Zuid-Limburg. Belangrijker nog is dat in met name de winkelmarkt een te hoge leegstand kan leiden tot een negatieve spiraal en zichzelf versterkende negatieve effecten heeft op de leefbaarheid. Dit is het belangrijkste argument om de transformatieopgave tot het centrale thema in de SVREZL te maken.

Q4. Hoe wordt de transformatieopgave uitgewerkt in de SVREZL?

A4. In de SVREZL wordt een aantal generieke principes, beslisbomen en handelingskaders benoemd dat in heel Zuid-Limburg aan de orde is, en bevat daarnaast een eerste aanzet voor de subregionale verschillen op Zuid-Limburgse schaal. De gemeenten en subregio's benutten deze handvatten als basis om de transformatie-opgave binnen deze generieke principes verder aan te scherpen en in te vullen.

Daarnaast staan in de SVREZL kaarten, waaruit voor heel Zuid-Limburg blijkt waar in de toekomst concentratie- en balansgebieden zijn voor winkels, kantoren of bedrijventerreinen. Buiten deze concentratie- en balansgebieden zal bij langdurige leegstand (drie jaar) de bestemming voor het gebruik mogelijk worden onttrokken. Het kan zijn dat op plekken van langdurig leegstand alleen onttrekking en sloop resteert.

Q5. Waarom doen we dit?

A.5 De structuurvisie biedt straks de basis voor het creëren van voorzienbaarheid. Hiermee kunt u in de toekomst planschaderisico's maximaal beperken. Voorzienbaarheid creëren moet volgens een vast stappenplan, waar de structuurvisie een belangrijke eerste stap in vormt. Hiermee is in de regio al veel ervaring opgedaan, onder andere in de woningmarkt. De Structuurvisie Wonen (SVWZL) kent een vergelijkbare insteek. Dit stelt ook juridische eisen aan de wijze waarop in de Structuurvisie aangekondigd wordt welke gebieden straks worden onttrokken. Hiervoor is een goede kaart nodig waarop gebieden en hun toekomstige status klip-en-klaar staan aangetekend. Het onttrekken van winkelmeters krijgt zijn formeel publiekrechtelijke beslag in het bestemmingsplan. De structuurvisie vormt de voorbereiding en creëert voorzienbaarheid.

Q6. Hoe verhoudt de SVREZL zich tot het POL 2014?

A6. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het kaderend beleidsdocument voor fysiek beleid en mobiliteit in de provincie Limburg. POL2014 geeft de visie, ambitie en opgaven voor de kwaliteit van Limburg weer. Daarnaast geeft het kaders aan in de vorm van een raamwerk voor basisbehoeften en een aantal principes voor ontwikkeling.

Belangrijke principes in het POL die in deze structuurvisie verder worden vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg:

- Dynamisch voorraadbeheer: veel gebieden in de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt hebben te maken met een teveel aan locaties en bestaande gebouwen en daarnaast soms een teveel aan plannen voor nieuwbouw. De verwachting is, dat het teveel aan vastgoed en plannen in de toekomst in alle segmenten waarop deze structuurvisie betrekking heeft zal toenemen. Er is over de hele linie meer ruimte dan programma in deze segmenten. Dit vraagt moeilijke keuzes, zowel in nieuw toe te voegen ontwikkelingen, als in de situatie dat niet elk leegstaand gebouw weer gebruikt gaat worden. Leegstaande panden kunnen vaak geen nieuwe bestemming krijgen als winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
- Ladder voor Duurzame verstedelijking: van rijkswege geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling². Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- Prioriteit voor hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeldbepalende locaties verdienen de voorkeur boven andere locaties. Onder de voorwaarde dat ligging en gebouw geschikt zijn voor de betreffende functies en de herbestemming past in lokaal beleid.
- Meer stad, meer land-principe: in de kern gaat het om het versterken van hoogwaardige steden en het versterken van hoogwaardig landschap in Zuid-Limburg. De stedelijkheid met een mix aan kennis, cultuur en voorzieningen is steeds belangrijker voor de regionale economie en een goed woonklimaat. Het Zuid-Limburgse landschap met haar Nationaal Landschap is in ieder opzicht hooggewaardeerd en is vanuit haar groene ontwikkeling een trekker voor de regio als geheel.

1.3 Q&A's over de winkelmarkt

Q7. Wat is de opgave in de winkelmarkt?

A7. De winkelstructuur in Zuid-Limburg is zeer fijnmazig. Naast de hiërarchie van winkelconcentraties (van heel klein naar heel groot) zijn er bovendien nog veel winkellocaties buiten de concentraties.

Winkels zijn belangrijk voor de werkgelegenheid, de leefbaarheid en de vrijetijdsbeleving. Door de bevolkingskrimp in combinatie met een hoge leegstand in de bestaande winkels dreigt de leefbaarheid in kernen en gebieden te verslechteren. De leegstand is bovengemiddeld en bevindt zich vrijwel in alle aangewezen concentraties. Daarnaast is er veel ruimte voor nieuwe winkelmeters opgenomen in bestaande bestemmingsplannen en zijn er nog nieuwe initiatieven die nog niet in bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Tegelijkertijd vragen ondernemers om andere winkelplannen dan nu worden aangeboden. Een deel van de winkelketens in het middensegment verdwijnt, andere winkelformules schalen op en concentreren zich in grotere centra. Consumenten oriënteren zich meer op gemak en besteden minder in fysieke winkellocaties. De ambitie voor winkels richt zich op aantrekkelijke stedelijke centra in de binnensteden van Heerlen, Sittard en Maastricht als hoofdontmoetingscentra met een eigen gezicht en verzorgingsgebied.

Daarnaast ligt in stedelijke gebieden de focus op complete buurt- en wijkcentra voor de meer dagelijkse aankopen van inwoners. Het winkelaanbod in het landelijke gebied als ook voor de leefbaarheid in de kernen is vooral gericht op het aanbieden van goede en bereikbare (dagelijkse) voorzieningen.

² Deze zal ook in de nieuwe Omgevingswet opgenomen zijn. We werken zoveel mogelijk aan een benadering die past binnen de nieuwe Omgevingswet.

De ontwikkelingen in demografie en de winkelsector zelf vragen om scherp te sturen op programma's aan de hand van concentratie-, balans- en transitiegebieden, zowel lokaal, (sub)regionaal als op niveau van Zuid-Limburg als geheel. In de lijn met het dynamische voorraadbeheer, betekent dit dat voorwaardelijk aan het faciliteren van nieuwe voorraad sprake moet zijn van de aanpak van bestaande leegstand en het schrappen van bestaande plannen die niet kansrijk zijn. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk wanneer deze leidt tot een kwalitatieve verbetering, die de vitaliteit van gewenste winkelconcentraties niet aantast en daarnaast netto geen uitbreiding van de winkelmeters betekent op het niveau van de subregio.

Q8 Wat betekent dat concreet in de structuurvisie?

A8. Afhankelijk van de functie binnen de winkelhiërarchie van Zuid Limburg, zullen winkelgebieden in de toekomst tot 2030 soms kleiner worden en soms niet meer bestaan als zelfstandig winkelgebied. Als winkels buiten de concentratie- en balansgebieden langer dan drie jaar leegstaan, kan de winkelbestemming worden onttrokken.

In het brede portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Economie (24 november 2016) hebben de wethouders met elkaar afgesproken om de ambtelijk voorbereide afbakening en labeling van gebieden binnen de eigen gemeente bestuurlijk te bespreken en af te kaarten. Het is de bedoeling dit te doen tussen 18 maart en 4 april zodat dit in het BORE van 12 april 2017 teruggekoppeld kan worden vanuit de Colleges.

Q9. Hoe worden de winkelgebieden afgebakend?

A9. Belangrijk is dat we komen tot een consequente en binnen de gemeenten gedragen afbakening van de winkelgebieden in Zuid-Limburg, vanuit het perspectief van 2030. Het is een toekomstgerichte afbakening van winkelgebieden, het gaat niet om de huidige indeling en omvang van winkelgebieden. Omdat de structuurvisie op Zuid-Limburgse schaal derdenwerking heeft, is het belangrijk dat de 18 gemeenten dezelfde principes volgen bij de afbakening van gebieden.

Helder is dat de opgave niet overal hetzelfde is. Bijvoorbeeld omdat de leegstandspercentages tussen de regio's uiteenlopen of omdat winkelgebieden een verschillende vitaliteit en problematiek hebben.

Dat betekent dat er twee generieke principes gelden bij de afbakening van gebieden:

- Streven is tot 2030 te komen tot een voorraad met een leegstand die niet hoger is dan de frictieleegstand. Dat betekent dat de opgave om te komen tot minder voorraad ook per subregio verschilt.
- Daarnaast hanteren we, aansluitend op het POL2014, het salderingsprincipe. Dat betekent dat voor iedere meter er bij er ook een meter onttrokken moet worden. Totdat de frictieleegstand is bereikt.

Q10. Hoe gaat het afbakenen in zijn werk?

We definiëren de voorraad als de in ruimtelijke plannen aanwezige / planologisch geregelde (winkel)ruimte. Ontwikkeling voorraad tot en met 2030 is saldo 0 wanneer de leegstand niet hoger is dan frictieleegstand op subregionaal niveau (frictieleegstand is een gezonde marktleegestand, in de winkelmarkt wordt deze over het algemeen 6% genoemd). Simpelweg gelden de volgende uitgangspunten:

- Leegstand < frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +
- Leegstand = frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo 0
- Leegstand > frictieleegstand: ontwikkeling voorraad is per saldo –

In de uitzonderlijke situatie, dat er voor een bepaald segment nog marktruimte beschikbaar is en/of dat er sprake is van een uitzonderlijk en aanvullend concept, dat aantoonbaar meerwaarde heeft in het aanbod, is regionaal maatwerk in het salderen mogelijk.

Q11. Wat voor gebieden onderscheiden we?

A11. We onderscheiden drie labels.

- Concentratiegebied (voorheen: A): afgebakend thematisch of kern/hoofdgebied waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden. Doel tot en met 2030 is het kwalitatief en kwantitatief versterken van deze gebieden. Kleurcode: groen.
- Balansgebied (voorheen: B): afgebakend gebied waar sprake is van behoud van de huidige voorraad aan meters, al dan niet door middel van actieve sturing. Doel tot en met 2030 is het behouden van deze gebieden. Kleurcode: geel.
- Transitiegebieden (voorheen: C): overig gebied/locaties waar de voorraad wordt onttrokken³. Deze locaties zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur. Doel t/m 2030 is het verkleuren van deze gebieden/locaties. Kleurcode: rood (alléén in opgavekaart, niet in structuurvisiekaart).

De naamgeving van de labels is consequent gemaakt binnen de structuurvisie, daarom heten ze nu anders. Daarnaast ontstaat zo ook geen verwarring met de labeling van de winkelgebieden in het databestand van Locatus (de afbakening van gebieden wijkt hier ook van af).

De indeling van de gebieden is gebaseerd op het hoofddoel, maar dit betekent niet dat er slechts één kleur in de geografische afbakening van het gebied op kaart kan worden toegepast. Het is goed mogelijk dat er naast een 'groene kern' in het winkelgebied nog een 'gele of rode rand/straat' wordt aangebracht.

Q12. Wat zijn de consequenties hiervan?

A12. Consequentie is dat in alle subregio's sprake zal zijn van een vermindering van de winkelmeters. Of een gebied een concentratiegebied, of een balansgebied is, wil niet zeggen dat er geen toevoeging of onttrekking mogelijk is. Oftewel:

- bij een '+' is toevoeging van nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar kan toch een inkrimping van het gebied in geografische (en daarmee m²) zin plaatsvinden.
- bij een '0' is het mogelijk dat er een inkrimping van het gebied plaats vindt (in omvang/geografisch) en dus hierdoor in meters afneemt.
- bij een '-' kan het ook voorkomen dat er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, mits deze gecompenseerd wordt tot een negatief saldo aan m².

Q13. Hoe houden we in de winkelmarkt in de SVREZL rekening met onze grensligging?

A13. De winkelstructuur van Zuid-Limburg staat niet op zichzelf. De ligging aangrenzend aan Duitsland en België, maakt dat buitenlanders in Zuid-Limburg aankopen doen en dat inwoners van Zuid-Limburg aankopen doen in winkelgebieden buiten Zuid-Limburg. Grensoverschrijdend winkelen brengt kansen en bedreigingen met zich mee voor de Zuid-Limburgse detailhandel. Kansen zijn er bijvoorbeeld voor winkelgebieden met een grote reikwijdte zoals het centrum van Maastricht en de Woonboulevard Heerlen, naast winkelgebieden met een grensligging. Daarnaast neemt het aandeel Nederlanders dat boodschappen doet over de grens de laatste jaren toe en zijn er bedreigingen voor met name de branches dagelijkse boodschappen en verzorging. Naar de toekomst zal het effect van toe- en afvloeiing ongeveer gelijk blijven (bij gelijk blijvende aanbodverhoudingen). Afstemming met Duitse en Belgische buurgemeenten is belangrijk om de instroom en koopstromen op het huidige niveau te houden.

1.4 Q&A's over de kantorenmarkt

Q14. Wat is de opgave in de kantorenmarkt?

A14. De belangrijkste opgave in de kantorenmarkt is de transitie van een uitbreidingsmarkt naar een kantorenmarkt die in de toekomst kleiner is dan de voorraad op dit moment. Dit hangt samen met de afnemende werkgelegenheid in kantoren: absoluut door de afname van de werkzame bevolking en relatief door verschuivingen in de werkgelegenheidsontwikkelingen, die maakt dat er minder banen in kantoren zullen komen. Tot slot lijkt het erop dat we in de toekomst minder meters per arbeidsplaats gebruiken. De verwachting is dat kantorenbanen in het midden en lage segment in heel Nederland afnemen, zo ook in Zuid-Limburg. Daarnaast kent de kantorenmarkt belangrijke verschuivingen aan de vraagkant. Zo is de

³ Er zal per subregio en gemeente een uitwerking gemaakt worden van een prioritering van locaties. Het kan gaan om actieve sturing of passieve sturing.

vraag van een groot aandeel grootschalige kantoorgebruikers met een voorkeur voor formele monofunctionele kantoorlocaties verschoven naar een groeiend aandeel kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers met een voorkeur voor een stedelijke ligging in een multifunctionele omgeving. Voor kantoren betekent dit dat er regionale afspraken gemaakt moeten worden over het concentreren van kantorencapaciteit in concentratie- en balansgebieden en het schrappen van capaciteit in transitie- en uitsluitingsgebieden. Daarnaast gaat het over een duidelijke ruimtelijke begrenzing van deze gebiedslabels.

Q15. Wat staat er in het POL over de kantorenmarkt, wat in de SVREZL wordt uitgewerkt?

A15. In het POL2014 staat dat ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden in Zuid-Limburg niet aan de orde is en dat nieuwe kantorenplannen en programma alleen in concentratiegebieden is toegestaan. Dat betekent dat de huidige voorraad per subregio wordt begrensd en dat er per saldo geen uitbreiding van kantoorvloeroppervlak is.

De definities van concentratie-, balans- en transitiegebieden en de omschrijving van saldering tot aan frictieleegstand is hetzelfde als bij de winkelleegstand. Zie Q&A 10, 11 en 12. Hieronder leest u over de bijzonderheden in de kantorenmarkt.

Concentratiegebieden	Balansgebieden	Transitiegebieden
Sittard-Geleen; centrum/stationsgebied, kantorenpark Sittard, Brightlands Chemelot Heerlen: Centrum, stationsgebied, kantorenboulevard Heerlen Maastricht: centrum/stationsgebied, kantorenpark Randwyck/ Brightlands Maastricht Health Campus	Heerlen: Coriopolis, ABP Heerlen (Smart Services Campus) Maastricht: Ceramique, Geusselt	Sittard-Geleen: Mauritspark Beek: Kantorenzone-Luchthaven Heerlen: Zeswegen, Onderwijsboulevard Daarnaast alle plekken waar verspreide kantoorfuncties op dit moment nog voorkomen.

Bron: POL2014, bewerking Stec Groep

Voor concentratiegebieden geeft het POL aan dat saldering in tijd en omvang niet een-op-een hoeft te geschieden, onder de voorwaarde dat er op het niveau van stad en subregio wel voor gewaakt moeten worden dat het totale kantoorvolume niet of slechts tijdelijk toeneemt.

Nieuwe gebouwen met de hoofdfunctie kantoor zijn dus alleen mogelijk als:

- het gaat om ontwikkeling van nieuwe gebouwen binnen concentratiegebieden of herbouw of verbouw van bestaande kantoren in balansgebieden;
- deze passen binnen modern en flexibel gebruik van kantoorruimte en dus een kwalitatieve toevoeging zijn voor de kwaliteit van het regionale aanbod;
- er gewerkt wordt met voorverhuur of concept-huurovereenkomsten waarbij het merendeel van de meters van een gebouw op voorhand is ingevuld; en
- er (zoveel mogelijk) tegelijkertijd elders onbenutte voorraad uit de markt wordt genomen ('nieuw voor oud') dan wel elders reële plancapaciteit wordt geschrapt.
- dat de Ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast en er prioriteit voor herbenutting van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen wordt gegeven.
- middelgrote (500-2.500 m²) en grote kantoren (> 2.500 m²) alleen worden gevestigd in concentratie- en balansgebieden; uitzondering kan zijn als dergelijke kantoren zouden passen binnen de bestaande bebouwing en in een lokale behoefte voorzien. Kleine kantoren (<500 m²) blijven in bebouwd gebied via maatwerk en lokaal beleid mogelijk.

Q16. Hoe gaan we om met bestaande kantoorpanden en bestemmingen buiten de concentratie en balansgebieden?

A16. Buiten concentratie- en balansgebieden dient waar mogelijk bestaande plancapaciteit geschrapt te worden en buiten concentratiegebieden worden in principe geen vrijstellingen of bestemmingswijzigingen verleend ten faveure van de functie kantoren.

Vastgoed zonder potentie (kansarm) zou idealiter in zowel balans- als in transitiegebieden altijd dienen te worden gesloopt of getransformeerd. Eventueel zelfs in concentratiegebieden als door vervangende nieuwbouw de kwaliteit en courantheid van het kantorenaanbod kan worden vergroot. Kantoorfuncties en -ruimten van ondergeschikte aard blijven mogelijk in, op of bij logistieke, handels- en/of productiebedrijven.

De regionale afspraken zullen ook een aanpak moeten omvatten over hoe greep te krijgen op de kantorenleegstand in de regio. Basis van die afspraken zijn:

- Registratie leegstand inrichten per kantorenstad/regio.
- Leegstandmanagement en -bemiddeling eraan koppelen.
- Nieuwvestigers op terrein/ in regio altijd alternatieven voor nieuwbouw voorleggen: eerst leegstaande panden laten bekijken en, indien niet bruikbaar, per pand afweging waarom ongeschikt (inclusief sloop en herbouw) laten motiveren.
- Eigenaren blijven verantwoordelijk voor onderhoud-status pand.
- Indien eigenaren al dan niet in samenwerking met andere marktpartijen kantoren willen herontwikkelen, transformeren of slopen, spannen gemeenten zich maximaal in dit via bestemmingsplanwijzigingen/-aanpassingen mogelijk te maken, mits passend binnen de eigen en provinciale beleidskaders.

1.5 Q&A's over de bedrijventerreinenmarkt

Q17. Wat zijn de belangrijkste vraagstukken in de bedrijventerreinenmarkt?

A17. In Zuid-Limburg zijn er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar om de komende jaren aan de vraag te voldoen. De leegstandsproblemen op bedrijventerreinen zijn minder groot dan bij kantoren en winkels. Bovendien neemt de behoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting de komende jaren nog wat toe en groeien belangrijke clusters in Zuid-Limburg de komende jaren door, zoals het automotive-cluster (VDL), de Brightlands Chemelot Campus. We verwachten groei in de logistiek en in enkele sterke clusters zoals het medtechcluster.

Daarnaast geldt dat de relevante marktregio in de bedrijventerreinenmarkt veelal lokaal tot regionaal is. Zo'n 90% van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen een straal van 25 km, en het gros binnen 5 tot 10 km.

Q18. Wat staat er in het POL 2014 over bedrijventerreinen wat in de SVREZL wordt uitgewerkt?

A18. De ambitie in het POL2014 is gericht op een optimale benutting van bedrijventerreinen in regionaal verband, zonder toename van het huidig areaal. Dit betekent concreet dat bedrijventerreinenplannen met een harde publiekrechtelijke status (het staat in het bestemmingsplan) hard blijven en dat plannen met een zachte publiekrechtelijke status (het staat niet in het bestemmingsplan) zacht blijven.

In het POL ligt het zwaartepunt op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Concentreren van logistiek en productie op goed ontsloten (trimodale) locaties.
- Blijvende inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.
- Functiemenging of -wijziging alleen op stedelijke bedrijventerreinen en terreinen met een bijzondere landschappelijke ligging⁴.

Daarnaast legt het POL het principe vast dat goede nieuwe plannen mogelijk blijven, wanneer deze gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio. Nieuwe terreinen of uitbreidingen van bestaande terreinen zijn verder mogelijk als:

⁴ functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend met de specifieke functie en segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie bieden juist weer meer mogelijkheden.

- er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
- dit extra aanvullende kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen op kavelniveau vooral op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing (zoals de Ladder duurzame verstedelijking en een voorkeur voor leegstaande panden), en het uit de markt nemen van elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) en regionale overeenstemming hierover.

Q19. Wat gebeurt er met bedrijventerrein Graetheide en wat betekent dat voor de Brightlands Chemelot Campus?

A19. Mei 2016 presenteerden acht grote partijen van industriepark Chemelot en de Brightlands Chemelot Campus hun visie Chemelot 2025. Deze visie maakt duidelijk dat er binnen de grenzen van het huidige bedrijventerrein nog voldoende ruimte is voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Ook de verwachte groei van de Brightlands Chemelot Campus kan de komende jaren via herschikking binnen de bestaande ruimte op Chemelot worden opgevangen. De visie spreekt de verwachting uit dat aan die mogelijkheden uiterlijk in 2023 een einde komt. Dan zal er buiten de hekken van het industriepark gezocht moeten worden. Geschetst wordt een mogelijke ontwikkelrichting aangrenzend aan de noordkant van het huidige Chemelot-terrein. Provincie, Sittard-Geleen, Campus en DSM werken in samenspraak met partijen uit de omgeving aan een ontwikkelvisie voor de doorgroei van de campus. Deze gaat ook in op de (on)mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen in de regio daarvoor te benutten. Gezien de compacte benutting van de ruimte door bedrijven zoals geschetst in de visie, gaan de overheden er vanuit dat er geen behoefte meer is aan de locatie Graetheide voor industriële doeleinden. Daarmee kan invulling gegeven worden aan de in het POL 2014 bedoelde heroverweging van de reservering van Graetheide als bedrijventerrein.

Q20. Hoe gaan we regionaal om met de vraag naar logistiek en andere niches in de bedrijventerreinenmarkt?

A20. Binnen de bedrijventerreinenmarkt is de vraag naar logistiek de komende jaren sterk. Het gaat overwegend om zeer grootschalige logistiek met kavels vanaf vijf hectare en een goede multimodale ontsluiting, naast specialistische niches die in Zuid-Limburg sterk vertegenwoordigd zijn, zoals de medtechbedrijven. Daarnaast zien we vooral lokale vraag in een kleinschalig segment met een sterke lokale binding. In het aanbod van terreinen is voldoende beschikbaar aanbod voor het lokale MKB. Waar het gaat om het aanbod aan grootschalige kavels die geschikt zijn voor logistiek, zijn met name om trimodale locaties aantrekkelijk. Daarnaast zijn er in het algemeen ook kansen voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, die als gevolg van de aanleg van de Buitenring een betere bereikbaarheid krijgen.