

stec
groep

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

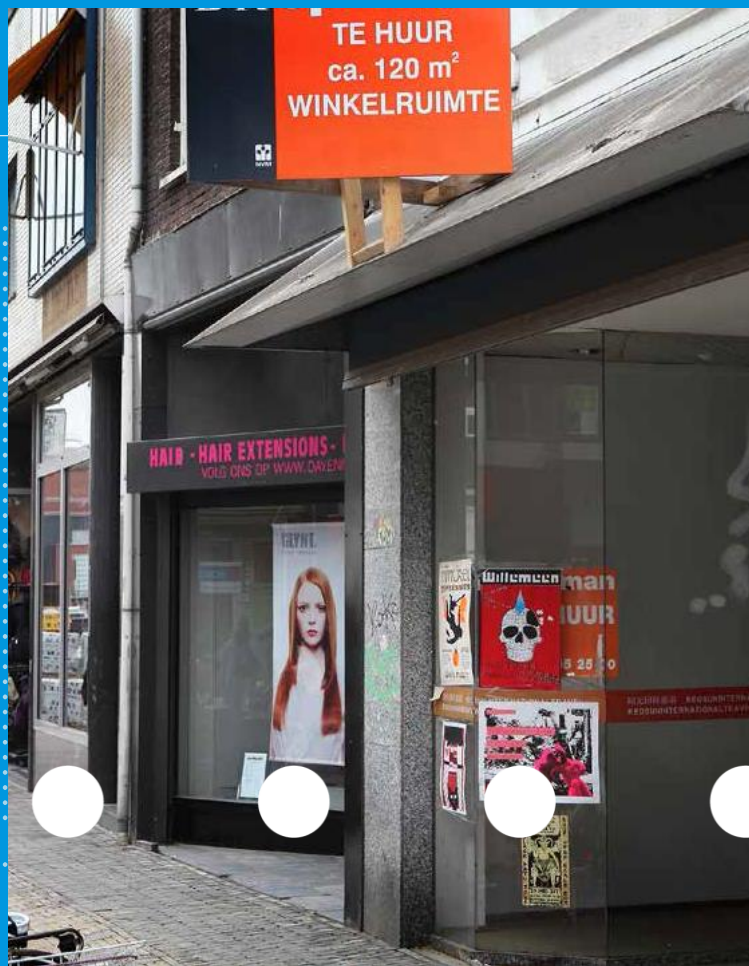
Winkels, kantoren,
bedrijventerreinen



Stec Groep aan regio Zuid Limburg

Esther Geuting

maart 2019



inhoud

- Samenvatting

- Deel 1:

- Doel, nut en noodzaak
- De winkelmarkt
- De kantorenmarkt
- De bedrijventerreinenmarkt
- Uitvoeringsafspraken

- Bijlagen

- Deel 2:

- Verbeelding winkelgebieden
- Verbeelding kantorengebieden
- Verbeelding bedrijventerreinen

Subregio Maastricht & Heuvelland



Subregio Westelijke Mijnstreek



Subregio Parkstad



Opgave is vijfledig

- Behoud van leefbaarheid en versterking hoofdstructuur
- Verdunnen vastgoedvoorraad, waar er overschot is
- Stap voor stap terugdringen ongewenste planvoorraad
- Faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen in SVREZL
- Door herbestemming bijdragen aan verbetering van bestaande locatie (kavel, pand, gebied, bebouwd en onbebouwd)



Kader tot 2030

- Op basis van monitoring flexibiliteit
- Na 3 jaar tussentijdse evaluatie, afhankelijk van markt, ontwikkeling leegstand, praktijkervaringen saldering
- Basis voor uitvoering:
 - uitvoering in bestemmingsplan
 - bindend voor overheden
 - regionale en subregionale uitvoering
 - weging van initiatieven op juiste schaalniveau
- Sluit aan bij POL 2014
- Rechtszekerheid bieden aan ondernemers en burgers 'wat kan waar', basis voor voorzienbaarheid
- Structuurvisie bereidt voor op Omgevingswet





5 Uitvoeringsafspraken

Salderen in het kort

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE WINKEL- EN KANTORENMARKT, HOE WERKT DAT?

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

SALDEREN EN LEEGSTAND IN DE BEDRIJVEN-TERREINENMARKT, HOE WERKT DAT?

- Ontwikkeling voorraad is per saldo 0

- Zie ook bijlage C over salderen

Volgorde van spelregels

DE SPELREGELS HIERONDER HEBBEN EEN
BEPAALED VOLGORDELIJKHEID IN ZICH

Zo spreken de gemeenten af:

1. In beginsel te starten met het zoveel mogelijk wegvegen van niet benutte plancapaciteit.
2. De afbakening van concentratie- en balansgebieden uit de structuurvisie in bestemmingsplannen te bekrachtigen.
3. Tijdens het uitvoeringsproces van de SVREZL maximaal in te zetten op de juiste functie op de juiste plek, waaraan het salderen kan bijdragen.



**HET IS GEWOON
LEKKERDER DWEILEN
ALS JE WEET
DAT ONDERTUSSEN
TENMINSTE
IEMAND PROBEERT
DE KRAAN TE
REPAREREN**

Loeje

Spelregels

1. Planvoorraad maximaal inperken (onbenutte capaciteit en buiten de hoofdstructuur)
2. Kwalitatief goede initiatieven faciliteren passend in hoofdstructuur



Spelregels

3. Toevoegen van initiatieven volgens de uitgangspunten:
 - Compenseren met onttrekking (planologisch, panden onbenutte capaciteit) buiten en binnen hoofdstructuur
 - Administratie door provincie, vastlegging in bestemmingsplan, daarvoor privaatrechtelijk regelen
 - Omgevingsvergunningen verlenen onder voorbehoud van correcte administratie van onttrekkingen, eventueel opschortende voorwaarden tot voldoende onttrokken
 - Koopiconen: vrijstelling binnen specifieke segmenten van de koopicoon
 - Vrijstelling: kleine winkels in kernen zonder balans en concentratiegebieden
 - Supermarkten: alleen binnen de hoofdstructuur. Vanaf 1.200 m² vvo altijd op Zuid-Limburgse schaal afstemmen, anders binnen de subregio.
 - Kantoren: initiatieven tot 500 m² vvo vrijgesteld van saldering
 - Bedrijventerrein: uitbreidingen tot 3.000 m² kavel vrijgesteld van saldering
 - Gemeenten committeren zich, en zien tot op naleving



Spelregels

4. Buiten de hoofdstructuur verdunnen:
 - Onbenutte capaciteit wegbestemmen
 - Onbenutte vergunningen intrekken
 - Ongewenste bestemmingen buiten hoofdstructuur respecteren, alleen bij structurele leegstand weg bestemmen. Afspraak maken met eigenaar over nieuwe bestemming
 - In beginsel geen nieuwe toevoegingen/ontwikkelingen buiten concentratie- en balansgebied
 - Nieuwe ontwikkelingen conform procesboom



Spelregels

5. Voor locaties waar bestemmingen worden onttrokken, zorgvuldige afweging maken over het nieuw faciliteren van bebouwde bestemmingen.

Cumulatieve voorwaarden voor herbestemming:

- ruimtelijk nodig
- uitgangspunten SVREZL
- geen ongewenste neveneffecten
- past binnen vraag-aanbodverhouding
- Geen verdringing



Spelregels

6. Streven naar vitale clusters, en vermindering van leegstand tot frictieleegstand binnen subregio. Binnen hoofdstructuur hoogste prioriteit
7. Herinvulling waardevol bestaand vastgoed prioriteren in concentratie en belansgebieden
8. Jaarlijks monitoren
9. afwijken, altijd voorleggen ter besluitvorming in relevante gremium volgens procesboom





2 De winkelmarkt in Zuid-Limburg

Toekomstperspectieven winkels

Toekomst				
	Winkelstructuur voor de toekomst	Indicatief aantal winkels	Indicatieve omvang in m ² wvo	Draagvlak in potentiële bezoekers
1	Koopicoon (euregionaal)	>250	>90.000	>250.000
2	Regionaal centrum	>150	40.000-50.000	>150.000
3.1	Perifere thematische concentratie (bovenregionaal)	15-20	>20.000	75.000-150.000
3.2	Perifere thematische concentratie (bovenlokaal)	>5	>10.000	>30.000
3.3	Perifere niet thematische concentratie (bovenlokaal)	10-50	>10.000	>50.000
4	Stadsdeelcentrum	50-75	10.000-25.000	>30.000
5.1	Boodschappencentrum in een dorp	15-40	2.000-8.000	5.000-15.000
5.2	Boodschappencentrum in een wijk	15-40	2.000-8.000	>15.000
6	Toeristisch centrum landelijk gebied	40-100	10.000-20.000	
7	Buurtcentrum in een kern of wijk	<15	Tot 4.000	<5.000

Hoofdstructuur winkels: afstemmen binnen Zuid-Limburg

		Maastricht Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
1	Koopicoon (euregionaal)	Maastricht binnenstad	Woonboulevard Heerlen (thema wonen)	
2	Regionaal centrum		Heerlen-Centrum	Sittard-Centrum
3	Perifere thematische concentratie (bovenregionaal)		Rodaboulevard (thema sport en leisure)	
3.1				
3.2	Perifere thematische concentratie (bovenlokaal)	Belvedere (perifere en grootschalige detailhandel)		Gardenz (thema huis en tuin) Sportzone Limburg (thema sport en leisure) Handelscentrum Bergerweg
3.3	Perifere niet thematische concentratie (bovenlokaal)	A2 Gronsveld		Makado

Hoofdstructuur: afstemmen binnen subregio

4	Stadsdeelcentrum	Brusselse Poort Heer	Brunssum Centrum Landgraaf Centrum (Op de Kamp) Kerkrade Centrum Hoensbroek Centrum	Geleen Centrum
5 5.1	Boodschappencentrum in een dorp	Meerssen Centrum Eijsden/Breusterstraat	Voerendaal Centrum Nuth Centrum Simpelveld Centrum	Beek Centrum Stein Centrum
5.2	Boodschappencentrum in een wijk	Amby Noord Voltastraat Malbergplein WC Carré	Giessen-Bautsch / De Bautsch Heerlerheide 't Loon Carboonplein Schaesberg Waubach	Born Centrum Elsloo
6	Toeristisch centrum landelijk gebied	Valkenburg Centrum Gulpen Centrum Vaals Centrum		
7	Buurtcentrum in een kern of wijk	WC Belfort Caberg Daalhof Hoolhoes De Heeg De Beente Scharnerweg Glacisweg Geulle Margraten Bunde Berg en Terblijt Cadier en Keer	Hertogenlaan Bleijerheide Douve-Weien Eygelshoven Treebeek Brunssum Noord Schimmert Hulsberg Schinveld Bocholtz Klimmen	Bloemenmarkt / Lindenheuvel Limbrichterveld Kemperkoul Stadbroek Oud-Geleen Zuidhof Munstergeleen Grevenbicht Schinnen Oirsbeek Amstenrade Spaubeek Neerbeek

Procesboom winkels

