

Regionaal Beleidskader Werklocaties

Samenwerkingsverband Midden-Limburg

Sven Maas – Commissie Ruimte Weert – 06-04-2016



“Ervaring scherpt ons inzicht
zonder onze bedoeling te veranderen.”
Alfred Polgar

- Opgave vanuit POL
- Te komen tot een toekomstbestendige voorraad werklocaties
- Integraal: bedrijventerreinen – winkels – kantoren
- Accent op dynamisch voorraadbeheer
- Dient als aanzet voor een regionaal afsprakenkader

- Het aanbod is groter dan de vraag
- Dus sprake van overaanbod, zeker kwantitatief
- Kwalitatieve doorkijk: betere meters in plaats van meer meters
- Betere afstemming van marktbehoefte op het aanbod
- Voor nieuwe ontwikkelingen (hard en zacht)
- En bestaande locaties (in gebruik en leegstand)
- Regionale profilering maar ook lokale eigenheid en zelfsturing

- SML werkveld Energie & Economisch Beleid
 - Periodiek bestuurlijk en ambtelijk (voortgangs)overleg
1. Inventarisatie op regionaal en lokaal niveau
 2. Visie op toekomstperspectief (regionaal en doorkijk naar lokaal)
 3. Afsprakenkader
 4. Afwegingsprotocol en organisatie

- Locaties o.b.v. Provinciale Monitors
- Van regionaal naar lokaal
- Afstemming met werkgroep en gemeenten
- Uitwerking in factsheets

Bedrijventerreinen

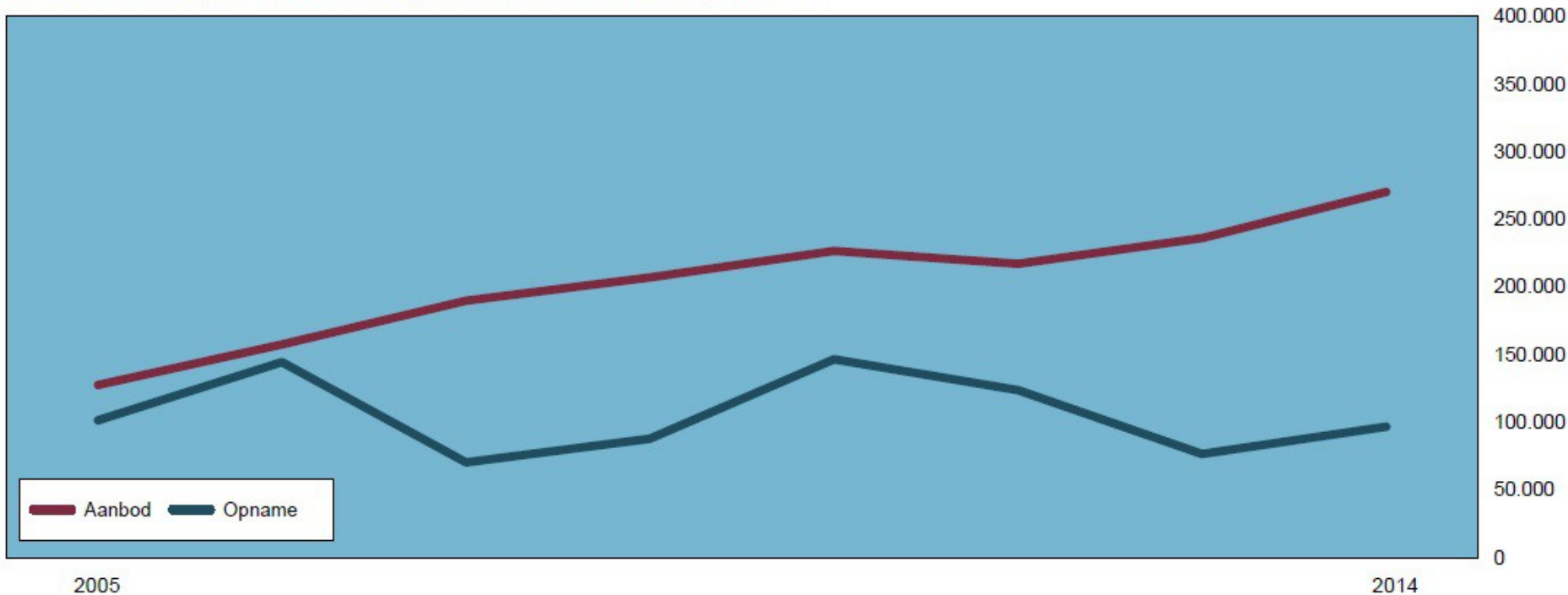
Gemeente	Bruto	Netto	Rest
Echt-Susteren	215,6	182,2	35,3
Leudal	260,0	214,0	44,0
Maasgouw	335,6	191,0	11,4
Nederweert	126,0	101,4	8,8
Roerdalen	60,5	54,6	2,7
Roermond	495,3	425,5	33,2
Weert	552,0	434,8	84,2
Totaal	2.045,0	1.603,5	219,6

- Weert samen met Roermond grootste voorraad
- Restcapaciteit in absolute zin het grootste en relatief ook hoog (15%)
 - Ruimte over, inzet op juiste bedrijven en juiste snelheid, aandacht voor bestaand
 - Kampershoek 2.0 (50 ha) en de Kempen (13 ha)
- Kwalitatieve afstemming nader verkennen
- Hoe ontwikkelt de behoefte zich en hoe past de voorraad hierop?
- Bestaand en nieuw hierop aanhaken

Winkels

Aanbod – opname verhouding

Aanbod- versus opname-ontwikkeling winkelruimte vanaf 2005, vvo in m²



Gemeente	Winkels	m2 VVO	Aantal leeg	Aantal leeg %	m2 leeg VVO	m2 leeg VVO %
Echt-Susteren	216	53.596	30	14%	8.967	17%
Leudal	168	48.845	13	8%	3.400	7%
Maasgouw	120	32.608	10	8%	1.835	6%
Nederweert	100	22.691	14	14%	3.610	16%
Roerdalen	99	30.829	15	15%	3.515	11%
Roermond	673	218.012	78	12%	23.105	11%
Weert	394	116.447	54	14%	16.462	14%
Totaal	1.770	523.027	214	12%	60.894	12%

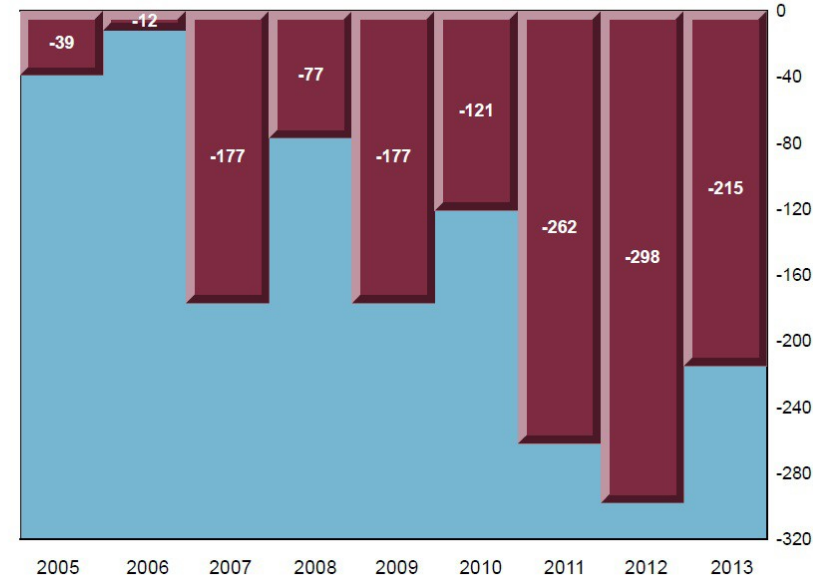
- Weert samen met Roermond grootste speler
- Leegstand in Weert net wat boven de regionale situatie
 - Randen centrumgebied + verspreide locaties: wordt actie ondernomen
- Positie behouden en versterken met kwalitatief juiste keuzes
- Hoe ontwikkelt de behoefte zich en hoe past de voorraad hierop?
- Ruimtelijke clustering en afbakening, profilering van deelgebieden
- Durven kiezen voor sterk betekent soms ook afscheid nemen van arm

- Afname aantal vestigingen duurt bijna 10 jaar
- In vergelijk met 2005 met bijna 1.400
- Afname sinds 2011 groter dan voorheen
- Grote steden hebben het sterkste perspectief

Ontwikkeling
aantal detailhandelsvestigingen

	Aantal per 1 jan	Verandering	
		Abs	In %
2005	7.960		
2006	7.921	-39	-0,5%
2007	7.909	-12	-0,2%
2008	7.732	-177	-2,2%
2009	7.655	-77	-1,0%
2010	7.478	-177	-2,3%
2011	7.357	-121	-1,6%
2012	7.095	-262	-3,6%
2013	6.797	-298	-4,2%
2014	6.582	-215	-3,2%

Ontwikkeling
detailhandelsvestigingen



Kantoren

Gemeente	Aantal	m ² vvo	Leegstand m2 vvo	Leegstand m2 vvo %
Echt-Susteren	108	44.458	6.001	13,5%
Leudal	103	49.822	6.120	12,3%
Maasgouw	67	26.790	2.029	7,6%
Nederweert	41	18.261	1.691	9,3%
Roerdalen	55	18.074	3.287	18,2%
Roermond	338	258.017	30.947	12,0%
Weert	198	112.396	16.853	15,0%
Totaal	910	527.817	66.928	12,7%

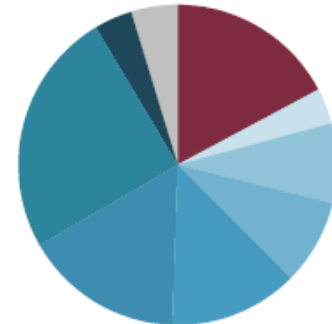
- Weert na Roermond grootste voorraad
- Leegstand boven regionaal gemiddelde
- Ruim de helft van de leegstand door vier verspreid gelegen objecten
 - Schoutlaan, Wilhelminasingel, Emmasingel, Industrieweg (Stramroy)
- Centrum (42.000 m2) en Centrum-Noord (32.000 m2) grootste voorraad

- In de kantorenvorraad zijn kwaliteitsverschillen groot
- Metrage vaak groot, behoefte klein
- Behoeft naar nieuw en modern, aanbod is ouder en zonder moderne faciliteiten
- Ook hier is kwalitatieve doorkijk en afstemming van zeer groot belang

- Aanbod neemt structureel toe sinds 2005
- Jonge gebouwen doen het relatief goed
- Oudere gebouwen op slechte / matige locaties vallen af

Indicatieve leegstand naar bouwjaar, vvo in m²

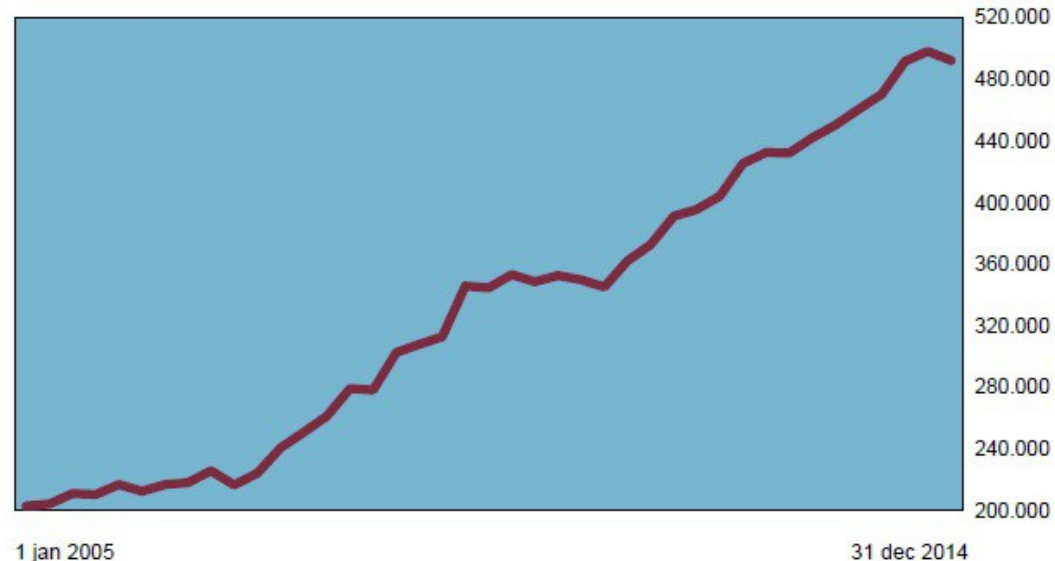
< 1945	17,3%
1945-1960	3,7%
1960-1970	8,0%
1970-1980	8,6%
1980-1990	12,9%
1990-2000	16,1%
2000-2010	24,9%
2010 en jonger	3,7%
Onbekend	4,8%
Totaal:	100,0%



Aanbodontwikkeling, VVO in m²

	VVO per 31 dec	Verandering	
		Abs	In %
2010	349.480		
2011	390.870	41.380	11,8%
2012	432.100	41.230	10,5%
2013	460.270	28.170	6,5%
2014	492.040	31.770	6,9%

Aanbodontwikkeling vanaf 2005, VVO in m²



- Nog meer aandacht voor balans vraag – aanbod
- Kwalitatief accent sterker meewegen, belangrijker dan de cijfers
- Altijd ruimte voor sterke initiatieven: wel aantonen behoefte
- Bedrijventerreinen: uitgifte afstemmen op behoefte (snelheid en type)
(bv Kampershoek 2.0 – Leuken – Kanaalzone – Kempen)
- Winkels: sterk nog sterker maken
(bv verdere concentratie centrum)
- Kantoren: sterke locaties, vernieuwing meters
(bv grote metrages centrum tov bedrijvenparken)

- Conceptfase inventarisatie gereed
- Kwalitatieve afstemming vraag en aanbod
- Bottom-up: perspectief per locatie
- Als input voor de visie per thema en integraal
- Vertaling naar afspraken en organisatie
- Verdere uitwerking in Q2
- Doorlopende afstemming in AO en BO SML