

Raadvergadering
DD 29 JAN 2014
Besluit <i>conform (unanien)</i>

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Structuurvisie leegstand

Raadvergadering : 29 januari 2014

Agendapunt : 6

Meridionummer : 875610

Team : Ruimte en Economie

Politieke markt d.d.: 15 januari 2014

Portef.houder : Swart en Hartogh Heys

BenW-besluit d.d. : 26 november 2013

Voorstel

1. De participatie- en zienswijzennota structuurvisie Leegstand vast te stellen met de bijbehorende (ambtelijke) wijziging.
2. De structuurvisie leegstand vast te stellen. Deze structuurvisie bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.SV004-VG01.gml met de bijbehorende bestanden.

Inleiding

In de verkenning kantorenleegstand (maart 2013) is bepaald dat een visie op de brede problematiek van de leegstand gewenst is. Er is immers een grote samenhang tussen de vastgoedsegmenten kantoren, bedrijfspanden en winkelpanden.

Voor wat betreft de ontwikkelingen voor de Deventer kantorenlocaties (verkenning kantoren- leegstand, maart 2013) en bedrijventerreinen (koersdocument stadsaszone, januari 2013) zijn de hoofdlijnen al uitvoerig met de raad besproken. Dat is voor de detailhandel nog niet het geval. Om die reden is de aanpak per winkelgebied (deel D) nog niet uitgewerkt.

De structuurvisie leegstand is één van de bouwstenen voor de gemeentebrede structuurvisie.

Kader

- Bedrijventerreinvisie gemeente Deventer (2011)
- Initiatiefnota 'De volle inzet op lege kantoren' PvdA Deventer (2012)
- Middellange termijn beleidsagenda (actualisatie 2013)
- Verkenning kantorenleegstand (2013)
- De Economische Visie (2012)
- Uitvoeringsagenda economische visie (2013)
- Koersdocument: Structuurvisie Stadsaszone, Ruimtelijke strategie voor economische vernieuwing (2013)
- Structuurvisie Stadsaszone Deventer (2013)

Argumenten

Voor een structuurvisie leegstand pleiten:

- significante leegstand in kantorenmarkt met gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit
- toenemende leegstand in detailhandelsmarkt met gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit
- continue proces van veroudering bedrijventerreinen met mogelijk leegstand en verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg
- vraag van marktpartijen aan gemeente om een aanpak van de leegstand

Tegen:

- focus teveel op leegstand met het risico dat dit het vestigingsklimaat negatief beïnvloedt
- nog onduidelijk is in hoeverre leegstand structureel is
- mogelijkheden om in te grijpen en te sturen door gemeente zijn beperkt (faciliterende rol)
- verstoren marktwerking

Draagvlak

Zie hiervoor ook de Participatie- en Zienswijzennota.

Met ondernemers en eigenaren in het gebied is tijdens gezamenlijke sessie en in individuele gesprekken van gedachten gewisseld over de aanpak. Uit deze gesprekken is een ommekeer in denken gebleken. Men onderschrijft dat niet de gemeente aan zet is, maar de eigenaren en ondernemers. En daarnaast deelt men de conclusie dat de toekomst van Het Hanzepark onzeker is. De keuze om de gemeentelijke inzet te concentreren op de locaties met toekomstperspectief begrijpt men.

Tijdens het politieke café die De Stentor op 14 oktober organiseerde rondom het thema leegstand kwam naar voren dat functiemenging interessant wordt gevonden, maar dat de maakindustrie daarmee niet op slot gezet mag worden. Dit komt exact overeen met de beschrijving in de Structuurvisie Leegstand en Stadsaszone.

Er werd een oproep gedaan om zo flexibel mogelijk te zijn en daar waar de milieuwetgeving ons daarin frustrereert een serieus beroep te doen op de landelijke overheid. Ten aanzien van de kantorenleegstand in Het Hanzepark was de tendens dat iedereen hierin zijn verlies zou moeten nemen. Dit is nu eenmaal niet de meest geschikte locatie voor kantoren. Ook hierin zien wij een ondersteuning van de koers zoals verwoord in beide structuurvisies. Over de rol van de gemeente werd gezegd: maak duidelijke keuzes en hou je daar ook aan. Op die manier ben je een betrouwbare partner.

Financiële consequenties

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. Het intensiveren van accountmanagement was al eerder in gang gezet, los van deze nota, en kan binnen het bestaande programma worden opgevangen. Wanneer de totale problematiek zodanig toeneemt, dat intensivering van de gemeentelijke werkzaamheden nodig is, dan zal college op dat moment een financieringsvoorstel voorleggen aan de raad

Aanpak/uitvoering

Vanwege de eis van digitalisering van structuurvisies is ervoor gekozen om de visie op te splitsen in deel A (hoofddocument) en delen B (aanpak kantorenlocaties), C (aanpak bedrijventerreinen) en D (aanpak winkelgebieden, nog uit te werken).

Het hoofddocument (deel A) bevat de analyse, situatiebeschrijving en een beschrijving van de gemeentelijke rol en het ter beschikking staande instrumentarium. Vervolgens is dit in de delen B en C verder gespecificeerd naar individuele kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Te zijner tijd kan de lezer via een digitale kaart doorklikken naar de gevolgen voor zijn of haar werklocatie.

De komende periode gaan we werken conform het gedachtegoed uit deze structuurvisie. We gaan actief gesprekken aan met eigenaren en ondernemers in de daartoe aangewezen deelgebieden, nodigen partijen uit om met initiatieven te komen, proberen waar mogelijk verbindingen te leggen en werk met werk te maken. (Deze aanpak sluit ook aan bij de motie Leegstand van Groen Links).

Weg bestemmen onbenutte planologische ruimte

Om uitvoering te geven aan het voornemen om onbenutte planologische ruimte op bepaalde locaties weg te bestemmen worden de betreffende percelen en de onbenutte ruimte op dit moment in kaart gebracht. Deze analyse wordt als input gebruikt om onnodige toevoeging van kantoormeters aan de Deventer voorraad te voorkomen. Bij de afweging wordt niet alleen rekening gehouden met het algemeen belang en het toekomstperspectief van de specifieke werklocaties, maar ook met de bedrijfsvoering van individuele bedrijven.

Aan het bedrijfsleven en investeerders doen wij de oproep om 2014 te benutten om voor kansrijke investeringsplannen een bouwvraag in te dienen.

Leerkring aanpak leegstand zoals voorgesteld door de G32

Op 26 september hebben de bestuurders van de gemeenten Apeldoorn en Deventer de aanpak (kantoren)leegstand geagendeerd voor de bijeenkomst van de G32 en besproken aan de hand van een gezamenlijke presentatie. Met name de middellange en lange termijn gevolgen van structurele leegstand is onder de aandacht gebracht. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is besloten tot het oprichten van een leerkring 'aanpak leegstand', waarin de rol van de overheid en het al dan niet beschikbaar zijn van juridisch instrumentarium centraal staat.

Raadsmededeling (826656, 2 juli 2013) 'Aanpak leegstand en heffing OZB

Het team belastingen heeft in de raadsmededeling 'aanpak leegstand en heffing OZB' (826656) de mogelijkheid onderzocht om de heffing van de onroerende zaakbelasting in te zetten als instrument ten behoeve van de aanpak van leegstand. De discussie over de analyse en voorstellen over de OZB als mogelijk instrument wordt in 2014 gevoerd. Landelijke ervaringen met dit instrument (o.a. Lelystad) worden meegenomen in de analyse.

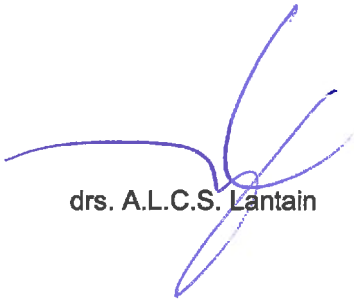
Bedrijveninvesteringszone (BIZ) en stedelijke herverkaveling

De mogelijkheden van zowel de BIZ en stedelijke herverkaveling worden in 2014 nader verkend.

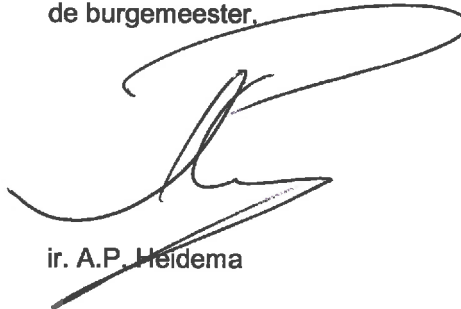
Opstellen deel D, aanpak per winkelgebied

De aanpak per winkelgebied (deel D) wordt in 2014 opgesteld na vaststelling door de raad van de herijking Structuurvisie Detailhandel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Structuurvisie leegstand

Raadsvergadering : 29 januari 2014

Agendapunt : 6

Voorstelnummer : 875610

Team : Ruimte en Economie

Politieke markt d.d.: 15 januari 2014

Portef.houder : Swart en Hartogh Heys

BenW-besluit d.d. : 26 november 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2013, nummer 875610, Team Ruimte en Economie.

BESLUIT

1. De participatie- en zienswijzennota structuurvisie Leegstand vast te stellen met de bijbehorende (ambtelijke) wijziging;
2. De structuurvisie leegstand vast te stellen. Deze structuurvisie bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.SV004-VG01.gml met de bijbehorende bestanden

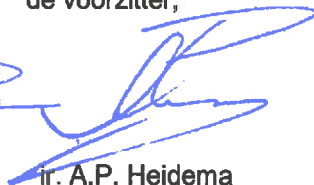
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema