

PARTICIPATIE- EN ZIENSWIJZENOTA STRUCTUURVISIE LEEGSTAND; DELEN A, B EN C
11 november 2013

Op 26 juni 2013 is de concept Structuurvisie Leegstand door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Op 26 september 2013 is de concept Structuurvisie Leegstand voor de onderdelen:

- A. Hoofddocument;
- B. Aanpak kantorenlocaties;
- C. Aanpak bedrijventerreinen;

door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

De Structuurvisie Leegstand is een zelfstandige structuurvisie en zal in een later stadium als bouwsteen opgenomen worden in de Gemeentebrede Structuurvisie. Het onderdeel D. Aanpak Detailhandel is nog niet uitgewerkt in afwachting van de herijking Structuurvisie Detailhandel. Naar verwachting zal de Structuurvisie Detailhandel eind 2013 door college worden vrijgegeven voor inspraak en ter kennisname aan de raad worden aangeboden. Op dat moment zal ook deel D. Aanpak Detailhandel worden opgesteld.

Op 1 juli heeft het College de Structuurvisie Leegstand, tezamen met andere bouwstenen voor de Gemeentebrede Structuurvisie gepresenteerd. Vanaf dat moment is een periode van dialoog aangebroken waarin we als gemeente met verschillende partners en organisaties in onze stad van gedachten hebben gewisseld.

Vanwege de samenhang tussen de Structuurvisies Leegstand en Stadsaszone is bij de dialoog met de partners in de stad zoveel mogelijk gezamenlijk opgetrokken. In de Structuurvisie Leegstand wordt ingegaan op het voorkomen en aanpakken van de leegstand van kantoren en bedrijfsruimtes. Deze bevinden zich in de belangrijkste delen van de Stadsaszone. De Structuurvisie Stadsaszone geeft aan welke koers we als gemeente voorstaan voor deze gebieden.

In deze Participatie- en Zienswijzenota vindt u een verslag van deze periode, onder de volgende onderwerpen:

1. Dialoog met partners in de stad
2. Dialoog met partners Stadsentree
3. Formele inspraak
4. Demografische toets
5. Actuele ontwikkelingen

Tot slot zetten we in het laatste hoofdstuk de conclusies uit de afgelopen periode op een rij.

1. Dialoog met partners in de stad

Bij de dialoog met partners in de stad is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de contacten met de bestaande gremia. Hieronder volgt in chronologische volgorde een overzicht van de momenten waarop gesproken is met partners:

Discussie Herijking Structuurvisie Detailhandel (5 september)

Tijdens de discussieavond over de *Herijking Structuurvisie Detailhandel* waarbij verschillende winkeliers, ontwikkelaars en MKB aanwezig waren, zijn beide Structuurvisies onder de aandacht gebracht. Uiteraard ging een belangrijk deel van de discussie over de binnenstad deze avond. Men is het eens over een compact kernwinkelgebied. De toekomst en mogelijkheden van de aanloopstraten is onderwerp van discussie. Het gaat dan over de verschillende beelden over de toekomst van de verschillende aanloopstraten en de vraag of functiemenging al dan niet gewenst is. Men is het erover eens dat Deventer zich veel meer moet profileren als aangename winkelstad door bijvoorbeeld actief invulling te geven aan het begrip 'gastvrije Hanzestad'.

Detailhandel op bedrijventerreinen, ook als onderdeel van een groothandel, ziet men over het algemeen als directe concurrentie voor de binnenstad.

Bedrijvenparkmanagement (19 september)

Op 19 september zijn beide structuurvisies gepresenteerd tijdens een vergadering van het Algemeen Bestuur van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer. Er is over de inhoud gediscussieerd met de aanwezigen. Allereerst werd de optie van een gebiedsgericht vastgoedoverleg genoemd als start voor de aanpak kantorenleegstand op het Hanzepark. Wellicht ligt daar een rol voor bedrijvenparkmanagement. In de discussie kwam vervolgens naar voren dat men functiemenging op (bijvoorbeeld) Bergweide wel ziet zitten maar zich afvraagt in hoeverre bijvoorbeeld de functie wonen in de praktijk een belemmering betekent voor bestaande bedrijven. Dit kwam naar voren naar aanleiding van de handhavingkwestie Meibergen maar werd in de discussie in algemene zin gesteld.

Detailhandel op bedrijventerreinen ziet men wel als onderdeel van de functiemenging en verhoging van de levendigheid een rol spelen, maar wel onder voorwaarden. Overigens is onderling ook veel verschil van inzicht over het Runshoppingcentre De Snipperling. De meningen zijn verdeeld over wat daar wel en niet zou mogen. Iedereen is het er echter over eens dat het geen concurrent mag worden voor de binnenstad en winkelcentrum Flora. Gelijkertijd pleit men voor meer verbinding met de binnenstad.

Tot slot werd de vraag opgeworpen of het wegbestemmen van onbenutte planologische ruimte (kantoren) wel zo'n goed idee is. Gooi je niet het kind met het badwater weg? Wanneer je voor maximale flexibiliteit gaat zou je de mogelijkheid dat deze ruimte in de toekomst mogelijk nodig is, niet moeten blokkeren. Anderzijds ziet men ook dat nog meer vierkante meters kantooroppervlak nu het probleem enkel vergroot en weg bestemmen van onbenutte ruimte wellicht een stimulans kan zijn om in het bestaande vastgoed te investeren.

Deventer bedrijfsmakelaars (30 september)

De verschillende Deventer bedrijfsmakelaars zijn per mail geattendeerd op de beide visies. Dit heeft geen inhoudelijke reactie opgeleverd. Wel is er van een van hen een zienswijze binnengekomen over een specifiek adres op het Runshoppingcentre.

2. Dialoog met partners Stadsentree

Voor de dialoog met de partners in de Stadsentree is eind mei - begin juni een drietal lunchsessies georganiseerd in het Postillon hotel. We zijn daar met elkaar in discussie gegaan over de in-de-maak-zijnde Structuurvisies, wat is het en wat kun je ervan verwachten. Daarnaast hebben we het gesprek met de aanwezigen concreet gevoerd over de Stadsentree.

Met name tijdens de sessie met ondernemers en eigenaren in het deelgebied 'Zutphenseweg' stond de problematiek rondom leegstand van kantoren centraal. Tijdens de sessie is de voorgestelde aanpak leegstand geschetst. Men onderschreef de constatering dat eigenaren 'aan zet zijn'. Een gemeente die meedenkt en actief in gesprek gaat over de aanpak vindt men van groot belang. Ook de keuze voor een actievere gemeentelijke inzet voor de kantorenlocaties 'centrum/station en Zutphenseweg' kon op begrip rekenen. Nadrukkelijk gaf men aan een verdere toename van de kantorenvorraad in Deventer, zeker op de locatie Zutphenseweg, ongewenst te vinden. Overigens bleek ook nu weer dat eigenaren vaak letterlijk op grote afstand staan van Deventer en niet aanwezig zijn bij dergelijke sessies.

Wat tijdens de sessies verder opviel was de aanwezigheid van bewoners en de kanovereniging in het gebied (o.a. Gashavenstraat, Essentterrein) met een duidelijke mening over en verbondenheid met het bedrijventerrein.

Velen gaven aan moeite te hebben met het abstractieniveau van de Structuurvisies. Enerzijds blijft er behoefte aan meer duidelijkheid, anderzijds werd ook het bieden van ruimte zeer gewaardeerd. Ook het feit dat de initiatieven nu uit de samenleving moeten komen vond weerklank. Tijdens de inhoudelijke discussie gaf men aan het een goed idee te vinden om de Stadsentree meer te profileren.

Na vrijgave van het concept van de Structuurvisies Stadsaszone en Leegstand door het college zijn alle contacten (waaronder de aanwezigen bij de lunchsessies over Stadsentree) per mail op de hoogte gebracht. Hierop werd per ommegaande gereageerd door een enthousiaste ondernemer die een lans brak voor het profileren van Deventer als sportstad.

Halverwege de formele inspraaktermijn zijn allen die aanwezig waren bij de lunchsessies over de Stadsentree door ons nagebeld. Dit heeft goede gesprekken opgeleverd maar geen zienswijzen.

3. Formele inspraaktermijn

De formele inspraaktermijn startte met de publicatie op 26 september en liep ten einde op 6 november. Naast de publicatie zijn onze contacten ook zo veel mogelijk mondeling of per mail op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een formele zienswijze in te dienen.

Er is een zienswijzen ingediend. Hieronder volgt de samenvatting van de punten uit deze zienswijze en onze reactie daarop.

Zienswijze	Antwoord	Aanpassing SV Leegstand
In deel A, hoofdstuk 3.3 paragraaf Bergweide 5 is het clubgebouw en terrein van de Deventer Kano Vereniging onvermeld gebleven.	De aanwezigheid van de Deventer Kano Vereniging en haar betekenis voor dit gebied zijn per abuis onvermeld gebleven.	Ja, Deventer Kano Vereniging wordt expliciet vermeld.
De moeizame ruimtelijke kwaliteit van het Essentterrein en Hartenaasje is voor DKV een zorg en beperkt de aantrekkelijkheid van de vereniging. Ten behoeve van de dialoog over dit deel van het terrein doet DKV een aantal suggesties en het aanbod om hieraan een bijdrage te leveren.	Wij maken graag gebruik van uw aanbod om in gesprek te gaan en houden u op de hoogte van het verdere verloop van de procedure.	Nee

4. Demografische toets

De gemeente heeft een instrument ontwikkeld, de “*Demografische Verkenning Deventer*”, waarmee zij haar beleidsdocumenten op toekomstbestendigheid kan toetsten. In een werksessie wordt met elkaar de houdbaarheid van de structuurvisies onderzocht aan de hand van de verschillende scenario’s uit deze *Demografische Verkenning Deventer*.

Ook tijdens deze demografische toets hebben we zowel de Structuurvisie Leegstand als de Stadsaszone meegenomen. We hebben besloten de beide visies tegelijkertijd te nemen omdat ze inhoudelijk in elkaars verlengde liggen. Hieronder de bevindingen per behandeld scenario (scenario 2 is niet behandeld). Een beschrijving van de scenario’s is niet opgenomen maar te vinden op [Eindproduct Demografische verkenning Deventer](#). Hieronder uitsluitend de conclusies voor de Structuurvisies.

Scenario 1: Rustige Stad (economische groei, wonen en werken in de Randstad)

Grond- en huurprijzen dalen. Dit is een kans voor de creatieve klasse en lokale ondernemers. Landelijke spelers trekken weg. Over het geheel genomen zal er in totaal minder fysieke ruimte nodig zijn voor bedrijvigheid en zal leegloop (risico op verloedering) van delen op de loer liggen. In dit scenario kan de gemeente het zich veroorloven een minder afwachtende houding aan te nemen. Meer (vastgoed) aankopen en meer ambtelijke capaciteit nodig. Het gaat dan met name om het aanzwengelen van ontwikkelingen maar het dan ook weer loslaten. De focus ligt op bepaalde gebieden. Het voorgestelde beleid in de Structuurvisies lijkt prima te passen. Wel moeten we in de gaten houden dat monitoring en bijstelling van de focus en prioriteiten continu moet gebeuren.

Scenario 3: Deelstad (economische neergang, wonen en werken in de regio)

Er zal sprake zijn van veel kleinschaligheid. Pluriformiteit zowel in straatbeeld als ook in organisatorische zin. De rol van de gemeente is beperkt. Burgers en ondernemers doen veel zelf. Mogelijk verschuift de rol van de gemeente door (nog) meer inzet op sociaal gebied. De SV kan hier prima op inspelen. Er zal naar alle waarschijnlijkheid minder actief accountmanagement nodig zijn. De partijen weten elkaar zonder de gemeente ook prima te vinden.

Scenario 4: Ruilstad (economische neergang, wonen en werken in de Randstad)

De doelen uit de Structuurvisies (Meer stedelijkheid, slimme mobiliteit, waardevast ondernemen) raken ondergesneeuwd in andere belangen. De rol van de overheid zal gaan over de basisbehoeften zoals veiligheid en voeding. De flexibiliteit van de Structuurvisies is nodig zodat er blijvend gezocht kan worden naar kansrijke gebieden.

Algemene conclusie:

Er zit in beide visies voldoende flexibiliteit. Dat is overigens niet verwonderlijk omdat dat juist de kern is van de Structuurvisies. Wel is het zo dat het feitelijke succes van de beide visies in grote mate afhangt van het samenspel tussen gemeente en marktpartijen. Het is dus zaak daar goed op in te zetten en de relatie tussen gemeente en marktpartijen ook blijvend aandacht te geven.

5. Conclusies

Op basis van voorgaande wordt de volgende wijzigingen in de Structuurvisie Leegstand voorgesteld:

- Aanpassen van de tekst op blz. 17 van deel A. door de aanwezigheid van de kanovereniging expliciet te vermelden.