

Structuurvisie leegstand: de aanpak per werklocatie

Deel B kantorenlocaties & Deel C bedrijventerreinen

2013



De aanpak per werklocatie

Aanpak per gebied (naar de situatie van juni 2013)

De werkwijze:

Om de gemeentelijke rol en de inzet van het instrumentarium te bepalen is het nodig om een beeld te hebben van het toekomstperspectief per locatie.

Voor de **kantorenlocaties** is deze bepaald aan de hand van de volgende criteria:

1. *Bereikbaarheid*
Is de locatie goed bereikbaar per auto of openbaar vervoer? Dubbele bereikbaarheid is steeds meer een voorwaarde voor kantoorgebruikers. De kantoorgebruiker eist een zo kort mogelijke reistijd van snelweg naar het kantoorpand. Daarnaast zijn goede parkeermogelijkheden van belang.
2. *Ligging*
Hoe strategisch ligt de locatie ten opzichte van het centrum, de snelweg of openbaar vervoer? Zijn er voldoende zichtlocaties? En heeft de locatie een entreefunctie?
3. *Multifunctionaliteit*
Is het een levendige locatie met een combinatie van functies zoals horeca en detailhandel?
4. *Kwaliteit*
Is er voldoende massa? Dit vergroot immers de mogelijkheden voor investeren in zaken als voorzieningen en bereikbaarheid. Is er sprake van een stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke samenhang? Kortom pas de kwaliteit bij de wensen van de gebruikers? Is er veel leegstand? Een hoge leegstand is immers nadelig voor de gebiedskwaliteit.

Voor de **bedrijventerreinen** is het toekomstperspectief geschetst aan de hand van onderstaande uitgangspunten:

1. *Gebruikswaarde*
Dit gaat om zaken als autobereikbaarheid, bereikbaarheid per openbaar vervoer,, parkeermogelijkheden, voldoende ruimte, functionaliteit (en flexibiliteit) van de gebouwen, sociale veiligheid en criminaliteitspreventie.
2. *Belevingswaarde*
Hoe representatief is het terrein? Dit betreft zaken als Bij representativiteit gaat het over het geheel van gebouwen, infrastructuur, groen en water (rood, grijs, groen en blauw). Het realiseren van belevingswaarde is daarmee vooral ook een opgave van de stedenbouwkundige c.q. landschapsarchitect.
3. *Toekomstwaarde*
Wanneer gebruikswaarde en belevingswaarde op orde zijn is een goede basis gelegd voor de toekomstwaarde. De toekomstwaarde wordt vervolgens in sterke mate bepaald door een goed management, door goed beheer. Het ontbreken daarvan heeft de afgelopen jaren mede geleid tot de omvangrijke herstructureringsopgave van dit moment.

De volgende criteria geven een indicatie over het toekomstperspectief van de **winkelcentra**:

1. Gebruikswaarde

Dit gaat om zaken als autobereikbaarheid, bereikbaarheid per openbaar vervoer,, parkeermogelijkheden, logische looproutes, voldoende ruimte voor vernieuwing en uitbreiding, uitstraling van de gebouwen en openbare ruimte, sociale veiligheid en criminaliteitspreventie.

In het specifieke geval van detailhandel gaat dit ook over het in stand houden van een voorzieningenniveau per buurt en wijk. De detailhandelsstructuur van Deventer kent een vrij heldere opzet met de binnenstad als regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum, diverse buurt- en wijkcentra, dorpsvoorzieningen en een grootschalige perifere concentratie (RSC de Snippeling). Het is van belang dat deze ruimtelijke structuur wordt gehandhaafd zodat de Deventer inwoners afhankelijk van het soort artikel (dagelijks of niet dagelijks) in het eigen verzorgingsgebied boodschappen kunnen doen of winkelen.

2. Belevingswaarde

Waarbij de belevingswaarde op bedrijventerreinen is gericht op de ondernemers is het voor winkelcentra van groot belang dat zij in de eerste plaats een aantrekkelijk gebied zijn voor de consument om er te verblijven. Dat is een wezenlijk andere benadering.

De consument wil:

- voorspelbaarheid; een goede mix van winkelketens, schaalvergroting
- verrast worden; speciaalzaken met een bijzonder aanbod en unieke uitstraling
- verblijven, anderen ontmoeten, vermaakt worden, beleven en ervaren (winkelgebieden moeten meer bieden dan het internet-winkelen)
- vernieuwing qua aanbod; nieuwe formules, nieuwe concepten, multi-channel
- vernieuwing qua ruimtelijke kwaliteit; moderne uitstraling, onderhoud panden, beperkte leegstand en een aantrekkelijke openbare ruimte

3. Toekomstwaarde

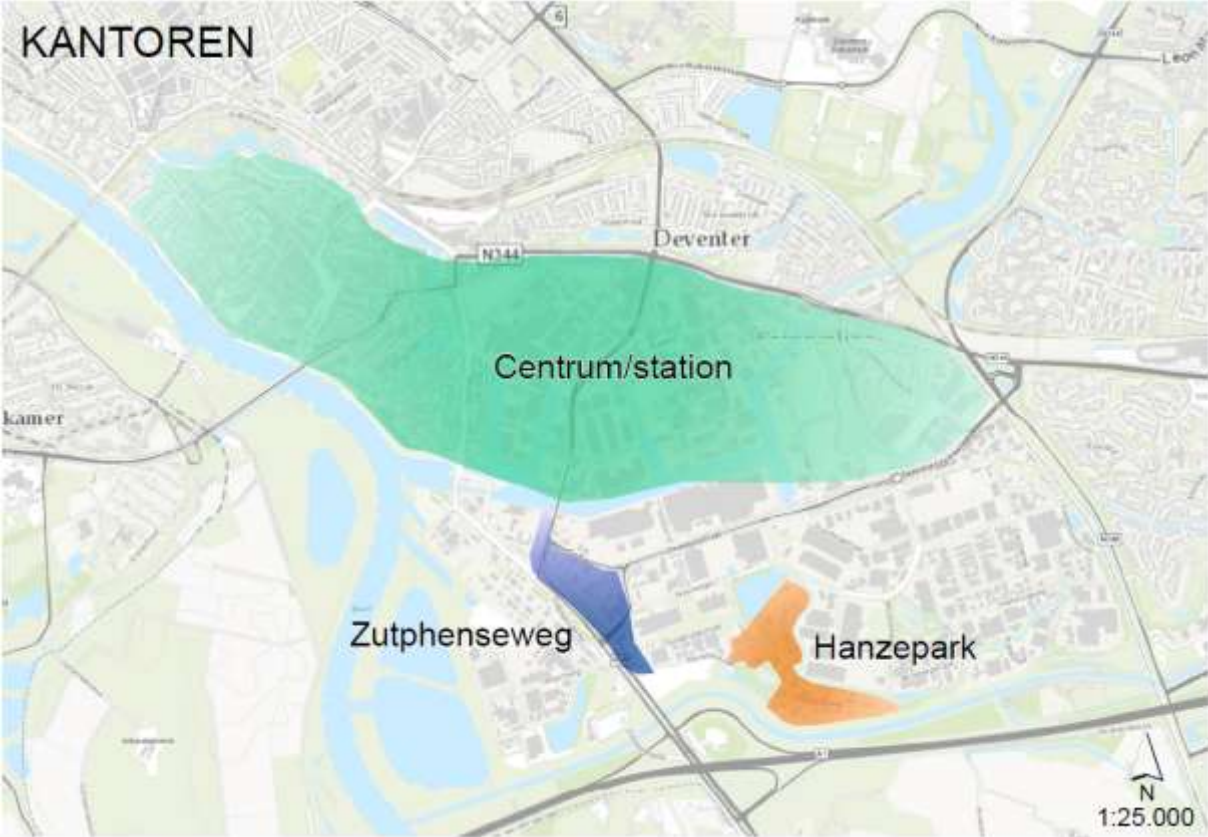
De consument is bereid verder te reizen wanneer een winkelcentrum niet aan zijn of haar voorwaarden voldoet. Voor het buurtcentrum wordt dan het nabij gelegen winkelcentrum een alternatief en voor de binnenstad andere steden. Dit alles vraagt om creatief en innovatief ondernemerschap. Het vraagt om flexibiliteit om in te spelen op de marktvaart. En het vraagt om samenwerking en goed management en beheer.

Getoetst aan de criteria gebruikswaarde en belevingswaarde hebben de winkelgebieden in Deventer een verschillend toekomstperspectief. De toekomstwaarde blijft buiten beschouwing, omdat deze objectief lastig is te meten. Terwijl het belang van creatief en innovatief ondernemerschap en een goede samenwerking van groot belang is voor de toekomst. Daar ligt een grote uitdaging. In de bijlage is per winkelcentrum het toekomstperspectief geschetst.

Leeswijzer:

Per locatie is op basis van het geschetste toekomstperspectief de aanpak beschreven en welke rol de gemeente wil vervullen. Vervolgens is in schemavorm aangegeven welke dienstverlening en instrumenten passen bij de gekozen opgave en rol. Vooralsnog is ervoor gekozen om alleen die instrumenten door te halen die niet van toepassing zijn. Het schema zal na de zomer verder worden geperfectioneerd op basis van de input van de raad en marktconsultaties.

Deel B. De aanpak per kantorenlocatie



Kantorenlocatie het centrum/station

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: *ja*

Gemeentelijke rol: uitnodigen

Bereikbaarheid	: multimodaal
Ligging	: goed
Multifunctioneel	: ja
Kwaliteit	: gemiddeld

De opgave : versterken van de gebiedskwaliteit

Doel : voorkomen leegstand

Mogelijke maatregelen:

- Onderhoud en verbetering panden (qua uitstraling, duurzaamheid)
- Positioneren als de stations- en centrumlocatie van Deventer
- Beter benutten van de kracht van de omgeving
- Toevoegen studentenwoningen (verbinding met Saxion)

Bereikbaarheid: multimodaal

De centrum/stationslocatie is zowel per auto als per openbaar vervoer goed bereikbaar. De parkeervoorzieningen zijn over het algemeen toereikend. Afhankelijk van het kantoorpand is parkeren op eigen terrein mogelijk. Er is ruim voldoende mogelijkheid tot betaald parkeren. Waarbij de gebruiker overigens de voorkeur geeft aan vrij parkeren.

Ligging: goed

De kantoren naast het station, aan de Verzetslaan en de kantoren langs en op de kop van de Handelskade liggen op loopafstand van het centrum en het station, aan de stadsentree en op een zichtlocatie. De kantoren in de binnenstad liggen minder strategisch, maar wel in een levendige omgeving.

Multifunctioneel: ja

Op loopafstand ligt het levendige centrum met een groot aanbod aan voorzieningen. Tussen de middag een boodschap doen of lunchen op de Brink: het is allemaal mogelijk. Ook buiten de kantooruren is het een aangename plek om te verblijven.

Kwaliteit: gemiddeld

De gebiedskwaliteit van het levendige centrum, met fraaie historische panden, is hoog. De kantoorpanden in de directe omgeving van het station, Handelskade en Verzetslaan zijn een mix van panden van vrij recente datum en jaren 70-80 panden. Een deel van de kantoorpanden in de directe nabijheid van het centrum is verouderd. Ruimtelijk vormen ze een weinig samenhangende en een door de inrichting van de buitenruimte weinig uitnodigende kantoorlocatie rondom de buitengracht. Er is enige uitbreidingsruimte. Daarnaast ontbreekt een zichtbare aansluiting tussen het levendige centrum en de Handelskade waar ook Saxion Hogescholen is gevestigd.

Daarnaast liggen her en der verspreid in de binnenstad vaak historische kantoorpanden met verschillende uitstraling, die vooral voorzien in de vraag naar kleinere kantoorunits. Vanwege hun uitstraling zijn dit vaak panden die, indien gewenst, geschikt zijn voor transformatie.

Toekomstperspectief: ja

De leegstand in het centrum beweegt zich rond de frictieleegstand, maar neemt wel toe. Over enkele jaren zal de toename substantieel kunnen zijn met het vertrek van de gemeente uit de Leeuwenbrug. Maar gelet op de ligging naast het NS-station is het een zeer courant pand.

Gezien de goede bereikbaarheid, de centrale ligging in een levendig gebied en de aanwezigheid van gerenommeerde adviesbureaus, Saxion en ROC is het een gebied met toekomstperspectief.

Desondanks ligt hier ook een opgave om de kwaliteit van het gebied en haar panden te behouden, om de strategische ligging beter te benutten en de stedenbouwkundige kwaliteit te verbeteren. Ook voor deze locatie geldt: stilstand is achteruitgang.

De opgave

Er is ook een aantal minpunten. Een deel van de kantoorpanden in de directe nabijheid van het centrum is verouderd. Geredeneerd vanuit de kantoorgebruiker is parkeren duur en te weinig nabij. Er is geen uitbreidingsruimte in het centrum. Daarnaast ontbreekt een zichtbare aansluiting tussen het levendige centrum en de Handelskade. Daar liggen punten voor verbetering.

De kansen

Het economisch belang van het gebied is hoog door de aanwezigheid van de kennisintensieve adviessector, de hogeschool Saxion en het ROC. Dit biedt kansen om het gebied steviger te positioneren. In dit gebied, ook wel Stadscampus genoemd, is enige uitbreidingsruimte aanwezig om het gebied functioneel te versterken. Dit gebied zien wij als dé kantorenlocatie van Deventer.

De aanpak moet erop gericht zijn om de kwaliteit van het levendige centrum nog meer te verbinden met het stationsgebied en de omgeving van de Handelskade. Het gebied kan nog veel meer een ontmoetingsplek zijn dan nu het geval is door bijvoorbeeld flexplekken, gezamenlijke lunchfaciliteiten en vergaderfaciliteiten te realiseren en toe te staan. Hoewel hergebruik en verduurzaming van bestaande gebouwen in dit gebied voorop staat, sluiten we uitbreiding van de kantorenfunctie in dit gebied niet op voorhand uit.

De gemeentelijke rol en instrumentarium: uitnodigen

Een gezichtsbepalende, kansrijke locatie in het hart van Deventer met een hoog economisch belang, vraagt van ons een pro-actieve houding. Want ook in dit gebied is sprake van leegstand en staan sommige panden langer leeg dan gewenst.

Wij dagen vastgoedpartijen en betrokken marktpartijen uit om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst van de Deventer kantorenmarkt. Daarom doet de gemeente een eerste aanzet voor het mobiliseren van vastgoedpartijen door het gesprek aangaan met gebruikers en eigenaren in het gebied.

Wij zetten ons door middel van promotie- en acquisitie-activiteiten in om het gebied te positioneren en het bij andere partijen onder de aandacht te brengen.

Daarnaast werken wij waar mogelijk mee aan initiatieven die het functioneren van de kantorenlocatie versterken.

Voor initiatieven van marktpartijen, die erop gericht zijn om de positie en kwaliteit van de centrum/stationslocatie te versterken, hanteren wij een snelle planologische procedure.

Hoewel hergebruik en verduurzaming van bestaande gebouwen voorop staat, werken we in het centrum/stationsgebied onder voorwaarden mee aan nieuwe kantoorontwikkelingen die het gebied sterker positioneren. Ruimte voor ruimte en inbreiding voor uitbreiding zijn hierbij de uitgangspunten.

Daarnaast beperken wij de verruiming van de Deventer kantorenmarkt zoveel mogelijk door op andere locaties niet ontwikkelde kantoorruimte in bestemmingsplannen anders te bestemmen. Aan nieuwe kantoorontwikkeling op de bedrijventerreinen verlenen wij binnen de juridische grenzen geen medewerking.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols			
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Promotie en acquisitie			

Kantorenlocatie de Zutphenseweg

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: *ja, maar*

Gemeentelijke rol: uitnodigen

Bereikbaarheid	: per auto goed
Ligging	: aan stadsentree
Multifunctioneel	: nee
Kwaliteit	: gemiddeld

De opgave : bekrachtigen als de snelweglocatie van Deventer

Doel : verminderen leegstand

Mogelijke maatregelen:

- Mobiliseren eigenaren en gebruikers
- Positioneren als de snelweglocatie van Deventer
- Toevoegen van voorzieningen die de kantorenlocatie ondersteunen
- Inzet op betere stedenbouwkundige samenhang

Bereikbaarheid: per auto goed

De autobereikbaarheid is door de ligging nabij de afslag A1 goed. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is vanuit de optiek van de kantoorgebruiker niet optimaal, doordat het NS-station op enige afstand ligt. Parkeren vindt voor een deel op eigen terrein plaats en voor een deel langs de parallelweg. De gebruikers van de bedrijventerreinen ervaren het bereiken en verlaten van deze weg als een verkeerskundig knelpunt.

Ligging: aan stadsentree

De Zutphenseweg kenmerkt zich door haar gunstige ligging op een zichtlocatie aan de stadsentree op korte afstand van de snelweg A1. De locatie ligt aan de rand van de Deventer bedrijventerreinen.

Multifunctionaliteit

Qua faciliteiten zijn de gebruikers van de kantoorcomplexen voornamelijk aangewezen op de eigen kantine. Het Postiljon hotel is een alternatief, maar bevindt zich aan de overzijde van de Zutphenseweg. Deze drukke toegangsweg vormt feitelijk een natuurlijke barrière en nodigt niet uit tot oversteken voor een lunch of een wandeling. In één van de panden bevindt zich een kinderdagverblijf.

Kwaliteit

Vooraf door de gefragmenteerde inrichting van de openbare ruimte en de weinig samenhangende architectuur van de gebouwen oogt deze locatie enigszins rommelig en mist de gewenste uitstraling langs deze entree tot de binnenstad. Parkeren vindt langs de weg plaats op een klinkerweg die niet past bij de allure van de aanliggende kantoorpanden. De kantoorpanden zijn over het algemeen van goede kwaliteit met moderne installaties.

Toekomstperspectief: ja maar

Ondanks een teruglopende vraag blijft er een groep kantoorgebruikers die een grote voorkeur heeft voor de autobereikbaarheid van de locatie. De Zutphenseweg, gelegen op een zichtlocatie aan de invalsweg naar de stad nabij de snelweg voldoet aan deze eis. De locatie heeft al massa, gebruikers en enige samenhang en identiteit als kantorenlocatie. Daarnaast is het een betrekkelijke nieuwe locatie. Daarmee heeft het gebied economische potentie.

Maar de locatie is weinig multifunctioneel en de gebiedskwaliteit laat te wensen over. Een echte stedenbouwkundige samenhang ontbreekt. Er is vooral sprake van een groep grotere, nieuwere, kantoren die naast of bij elkaar staan. Daarnaast is er een minder duidelijk profiel te onderkennen dan in het centrum/stationsomgeving het geval is. Ondernemers stellen ook aan dit type locatie steeds meer eisen op het gebied van multifunctionaliteit. Daarnaast past de middelgrote tot grote schaal niet bij de Deventer marktsituatie, waarin vooral vraag is naar kleinschaligere kantoorunits en grondgebonden eigendom. De leegstand neemt toe en dat baart zorgen.

De aanpak moet erop gericht zijn om de functie van deze locatie, namelijk de snelweglocatie van Deventer, te bekrachtigen.

De opgave

De gevolgen van het overaanbod van kantoren in Deventer in combinatie met gewijzigde wensen van gebruikers zijn ook langs de Zutphenseweg zichtbaar. Een deel van het nieuw opgeleverde kantorencomplex staat leeg. Ook in de kantorenstrip langs de Zutphenseweg is sprake van bovengemiddelde leegstand.

De voorkeur van de moderne kantoorgebruiker gaat uit naar kantoorpanden in levendige stadscentra met veel voorzieningen nabij een NS station. Bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is van belang. De kantoren langs aan de Zutphenseweg voldoen hier niet aan.

Vanaf de snelweg A1 zijn de grootschalige kantoorpanden per auto uitstekend bereikbaar. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is vanuit de optiek van de kantoorgebruiker niet optimaal, doordat het NS-station op enige afstand ligt. Qua faciliteiten zijn de gebruikers van de kantoorcomplexen voornamelijk aangewezen op de eigen kantine.

De kansen

Ondanks een teruglopende vraag blijft er een groep kantoorgebruikers die een grote voorkeur heeft voor een goede autobereikbaarheid. De Zutphenseweg, gelegen op een zichtlocatie aan de invalsweg naar de stad nabij de snelweg voldoet aan deze eis. De locatie heeft al massa, gebruikers en enige samenhang en identiteit als kantorenlocatie. Daarnaast is het een betrekkelijke nieuwe locatie. Daarmee heeft het gebied economische potentie.

De aanpak moet erop gericht zijn de functie van deze locatie, namelijk de snelweglocatie van Deventer, te bekrachtigen. Maar dat gaat niet vanzelf. Eigenaren en ondernemers staan hiervoor aan de lat.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: uitnodigen

Het gebied voldoet aan de eisen van kantoorgebruikers die de autobereikbaarheid van groot belang vinden. Bovendien voldoen de panden over het algemeen qua uitstraling en bouwkundige kwaliteit. Maar om concurrerend te blijven en bedrijven te behouden of aan te trekken is het naar onze mening van belang te investeren in de kwaliteit van het gebied. Het gaat dan om zaken als:

- het toevoegen van ondersteunende voorzieningen
- het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte
- het positioneren van de Zutphenseweg als kantorenlocatie

Versterkende maatregelen zijn naar onze mening nodig om de economische potentie van deze kantorenlocatie ten volle te benutten. Wij dagen vastgoedpartijen en betrokken marktpartijen uit om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst van de Deventer kantorenmarkt. Daarom doet de gemeente een eerste aanzet voor het mobiliseren van vastgoedpartijen door het gesprek aan te gaan met gebruikers en eigenaren in het gebied.

Daarnaast werken wij waar mogelijk mee aan:

- initiatieven die het functioneren van de Zutphenseweg als kantorenlocatie versterken (ondersteunende voorzieningen);
- maatregelen ter verbetering van de inrichting openbare ruimte.

Wij zetten ons door middel van promotie- en acquisitie-activiteiten in om het gebied te positioneren en het bij andere partijen onder de aandacht te brengen.

Voor initiatieven van marktpartijen, die erop gericht zijn om de positie en kwaliteit van de Zutphenseweg als kantorenlocatie te versterken, hanteren wij een snelle planologische procedure. Daarnaast beperken wij de verruiming van de Deventer kantorenmarkt zoveel mogelijk door niet ontwikkelde kantoorruimte in bestemmingsplannen anders te bestemmen. Aan nieuwe kantoorontwikkeling op de bedrijventerreinen verlenen wij binnen de juridische grenzen geen medewerking.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Promotie en acquisitie			

Kantorenlocatie Het Hanzepark

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: onzeker

Gemeentelijke rol: consolideren

De opgave : herontdekking van de locatie

Doel : verdere toename leegstand voorkomen

Mogelijke maatregelen:

- Toevoegen van voorzieningen die de kantorenlocatie ondersteunen
- Transformatie naar bedrijvigheid
- Transformatie naar bijzondere concepten passend in de bedrijvige omgeving

Bereikbaarheid	: ontoereikend
Ligging	: solitair
Multifunctioneel	: nee
Kwaliteit	: gemiddeld

Bereikbaarheid: ontoereikend

Ondanks de ligging aan de snelweg laat de autobereikbaarheid (vanuit de optiek van de kantoorgebruiker) te wensen over. Om de locatie te bereiken moet men eerst een deel van het bedrijventerrein passeren. Bovendien is de bochtige wegenstructuur verwarrend; wanneer niet bekend met de situatie is het vinden van het juiste pand en het verlaten van de locatie lastiger dan gewenst. Per openbaar vervoer is de locatie lastig bereikbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid.

Ligging: solitair

Het Hanzepark is een solitaire kantorenlocatie op het bedrijventerrein Kloosterlanden. Het park is gelegen nabij de snelweg A1, maar is eind jaren '80 en begin jaren '90 niet als zichtlocatie ontwikkeld. Daarom is de zichtbaarheid van het park vanaf de snelweg beperkt.

Multifunctionaliteit: nee

Op een kinderdagverblijf na zijn er geen voorzieningen in het gebied. Voor een lunch of vergaderingen is men aangewezen op de eigen kantine en vergaderfaciliteiten. Het Postiljon hotel is een alternatief, maar bevindt zich aan de overzijde van de Zutphenseweg. De ligging aan de Schipbeek biedt perspectief voor een wandeling in een groene omgeving, maar is op dit moment slecht toegankelijk. In het Masterplan Schipbeek is hier aandacht voor.

Kwaliteit: gemiddeld

Het Hanzepark bestaat uit 32 kleine en middelgrote kantoorgebouwen omgeven door groen en voldoende parkeergelegenheid. De panden zijn eind jaren tachtig en negentig ontwikkeld. Investerings zijn nodig om te voldoen aan de veranderde eisen van kantoorgebruikers op het gebied van inrichting en duurzaamheid. Architectonisch is er weinig samenhang tussen de panden. Het eigendom is erg versnipperd. De panden zijn bestemd voor verhuur; er is nauwelijks sprake van grondgebonden eigendom.

Toekomstperspectief: onzeker

De hoge leegstand op het Hanzepark is symbolisch voor de terugvallende vraag naar dit type locaties; solitaire kantorenlocaties midden op een bedrijventerrein. De discrepantie tussen vraag en aanbod is groot. De panden voldoen niet aan de vraag naar kleinere kantoorunits, bevinden zich niet in een levendige omgeving en de ligging op het bedrijventerrein doet afbreuk aan de kwaliteit. De vraag is welke maatregelen een ommekeer kunnen betekenen in de terugval van de vraag, waarbij een gebiedsgerichte aanpak de meeste kans van slagen heeft. Vindingrijkheid en economische afwaardering zijn nodig. De kans van slagen is gelet op de ligging beperkt. Het versnipperde eigendom maakt het nog eens extra moeilijk. Wanneer oplossingen uitblijven, is sloop op termijn de enige optie. Ondanks de leegstand is het gebied immers nog steeds de thuishaven voor gerenommeerde bedrijven, die geen baat hebben bij een achteruitgang van de leefbaarheid.

De opgave

De leegstand in Het Hanzepark is hoog. Hiervoor zijn meerdere oorzaken:

De moderne kantoorgebruiker stelt andere eisen aan zijn of haar werkplek dan een aantal jaren geleden. De voorkeur gaat uit naar kantoorpanden in levendige stadscentra met veel voorzieningen nabij een NS station. Bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is van belang. Met haar solitaire ligging midden op het bedrijventerrein Kloosterlanden voldoet Het Hanzepark hier maar matig aan. Ook voor de kantoorgebruiker die de autobereikbaarheid voorop stelt, is Het Hanzepark niet de meest voor de hand liggende locatie in Deventer. Ondanks de ligging aan de snelweg laat de autobereikbaarheid (vanuit de optiek van de kantoorgebruiker) te wensen over. Om de locatie te bereiken moet men eerst een deel van het bedrijventerrein passeren. Bovendien is de bochtige wegenstructuur verwarrend.

Daarnaast is in Deventer sprake van een overaanbod aan kantoren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit heeft de economische veroudering van Het Hanzepark versneld en maakt het vinden van oplossingen voor de hoge leegstand extra moeilijk.

Geen simpele oplossing

Het terugdringen van de leegstand binnen de context van het omliggende bedrijventerrein is een uitdaging van formaat. Want voor dit deel van het bedrijventerrein geldt 'ruimte voor de maakindustrie'. Dat stelt harde grenzen aan mogelijkheden voor transformatie. Bovendien kampen ook andere segmenten met overaanbod en teruglopende vraag.

Er is kortom sprake van een lastig te keren neerwaartse spiraal. Dat neemt niet weg dat er een aantal gerenommeerde bedrijven in het gebied zijn gevestigd, die van belang zijn voor de Deventer economie. En waar we zuinig op zijn. Niet alleen de eigenaren, maar ook deze bedrijven hebben belang bij het terugdringen van de leegstand en het op zijn minst behouden van de kwaliteit van dit gebied.

Gemeentelijke rol en instrumentarium: consolideren

Nieuwe concepten en de kantoren ondersteunende diensten zijn nodig om de neergaande spiraal te doorbreken. Ondernemers en eigenaren zijn daarvoor verantwoordelijk. Wij dagen de ondernemers uit Het Hanzepark opnieuw uit te vinden.

Ter ondersteuning werken wij binnen onze mogelijkheden mee aan:

- initiatieven die het functioneren van Het Hanzepark als geheel versterken;
- initiatieven die de steun hebben van omliggende bedrijven binnen de invloedssfeer van de geldende milieuregels (milieuzonering);
- initiatieven die complementair zijn aan de overige Deventer werklocaties.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	

Kantorenlocatie de overige locaties

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: afhankelijk van locatie

Gemeentelijke rol: consolideren

De opgave : transformatie waar mogelijk

Doel : voorkomen leegstand

Mogelijke maatregelen:

- Transformatie van panden gelegen in of aan de rand van woongebieden

Het specifieke kantoor en haar locatie bepaalt het perspectief en de uiteindelijke strategie: behoud, transformatie of op termijn sloop. Zo zijn de kantoorpanden in woongebieden wellicht geschikt voor transformatie naar bepaalde woonvormen. Maar zal het lastig zijn oplossingen te vinden voor solitaire kantoorpanden op de bedrijventerreinen. En vormt de financiering van de onrendabele top vaak een struikelblok.

De opgave

Verspreid over Deventer zijn zowel op de bedrijventerreinen als in woonwijken solitaire kantoorpanden gelegen. Een deel van deze panden staat leeg, omdat ze qua ligging, bereikbaarheid en omgeving niet voldoen aan de wensen van de huidige kantoorgebruiker.

De kansen

Met name voor kantoorpanden in of aan de rand van woongebieden is transformatie een optie. Van pand tot pand zal de strategie door de eigenaar bepaald moeten worden.

Gemeentelijke rol en instrumentarium: consolideren

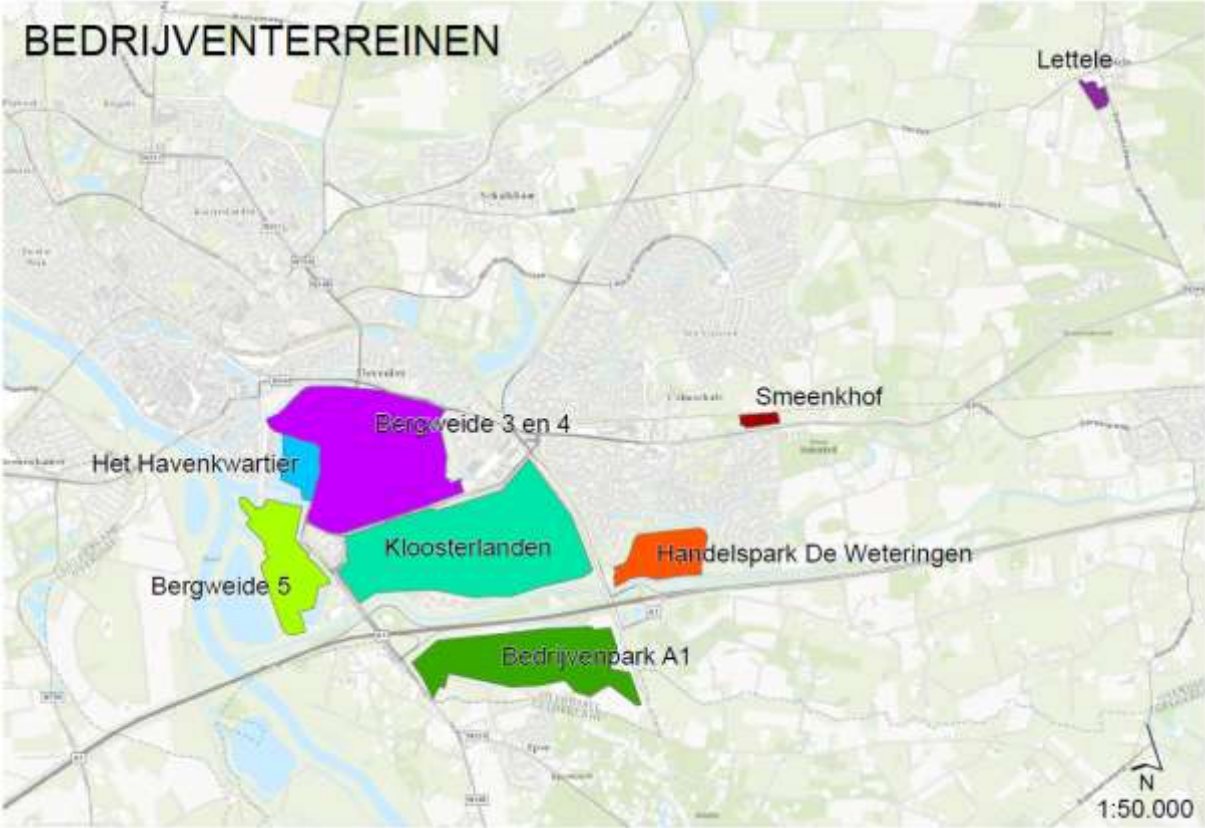
Initiatieven van eigenaren zullen afzonderlijk beoordeeld worden. De nieuwe functie moet voorzien in een behoefte op die plek en passen in zijn omgeving. In geval van transformatie hanteren wij een snelle planologische procedure.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	

Deel C. De aanpak per bedrijventerrein



Bedrijventerrein Het Havenkwartier

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja	Gebruikswaarde : in ontwikkeling Belevingswaarde : authentiek
<u>Gemeentelijke rol: samenWERKEN</u>	
De opgave	: herontwikkeling van het Havenkwartier
Doel	: herstructurering
Aanpak:	
<ul style="list-style-type: none">- Uitwerken van de acties uit het ontwikkelingsplan; in uitvoering zijn de aanpak van de openbare ruimte, de sloop-nieuwbouw van de panden langs de Mr. de Boerlaan, de renovatie van de zwarte silo.- Partijen blijven interesseren voor investering en vestiging in Het Havenkwartier	

Gebruikswaarde; in ontwikkeling

Op dit moment wordt hard gewerkt aan het verbeteren van de gebruikswaarde. Er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte, in de bereikbaarheid, in de herontwikkeling zijde Mr. de Boerlaan en de transformatie van de silo's. Met marktpartijen wordt onderhandeld over het gebruik van het industrieel erfgoed. Vanwege haar ligging aan de rand van het centrum en de binnenstedelijke woongebieden is de ligging gunstig voor herontwikkeling naar werk- en woongebied.

Belevingswaarde; authentiek

De authentieke omgeving aan de haven en de focus op de creatieve bedrijvigheid onderscheiden Het Havenkwartier van de rest van de bedrijventerreinen. Het kent een specifieke doelgroep die juist door deze kenmerken wordt aangetrokken.

Toekomstperspectief: ja

Het Havenkwartier is aangemerkt als herstructureringslocatie. Met de realisering van de creatieve broedplaats en vervolgens het ontwikkelingsplan Havenkwartier is een nieuw elan in het gebied ontstaan. Er vindt een transformatie plaats naar een woon-werk gebied die qua ligging prima aansluit bij haar omgeving, namelijk een woonomgeving. Met de sloop-nieuwbouw van de panden langs de Mr. de Boerlaan, de transformatie van de silo, de vestiging van nieuwe bedrijven en het opknappen van de openbare ruimte ontstaat zo langzamerhand weer een gebied dat gebruikswaarde heeft. Daarnaast ontstaat een gebied met een eigen identiteit van creatief woon-werklandschap in een authentieke omgeving. De basis is gelegd voor een gebied met toekomstperspectief. Het aan de markt om nieuwe initiatieven in dit gebied te ontplooiën.

De opgave en de kansen

De grootste opgave in Het Havenkwartier is marktpartijen blijvend te enthousiasmeren voor het ontwikkelingsplan. In het gebied tussen de Mr. de Boerlaan en de 1^e havenarm is op dit moment volop activiteit. De herstructurering van dit gebied is in uitvoering. De volgende stap is het haveneiland. Kan ook dit gebied profiteren van de in gang gezette dynamiek?

Gemeentelijke rol en instrumentarium: samenWERKEN

De gemeente daagt burgers en ondernemers uit om eveneens te investeren in het Havenkwartier . De randvoorwaarden daarvoor zijn gecreëerd met de vaststelling van het ontwikkelingsplan, het vernieuwende bestemmingsplan, de investeringen langs de Mr. de Boerlaan en in de openbare ruimte en de aan- en verkoop van onroerend goed.

De authentieke, creatieve sfeer spreekt aan: er is veel belangstelling voor de woningen langs de Mr. de Boerlaan en de eerste ondernemers hebben definitief gekozen voor Het Havenkwartier.

De gemeente blijft uitdagen en uitnodigen om het gehele Havenkwartier te transformeren naar een creatieve woon-werklocatie en heeft daar haar organisatiestructuur op ingericht. Samen aan de slag is het uitgangspunt.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgeslagen. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols			
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Procesregie			
Promotie en acquisitie			

Bedrijventerrein Bergweide 3 & 4

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja, maar let op

Gebruikswaarde	: voldoende
Belevingswaarde	: matig

Gemeentelijke rol: consolideren

De opgave : behoud van de gebiedskwaliteit

Doel : voorkomen economische veroudering en leegstand

Mogelijke maatregelen:

- Blijvend investeren in parkmanagement
- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte
- Inbreiding voor uitbreiding
- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken
- De begrenzing aan het woongebied aangrijpen als kans om het gebied meer te positioneren als gemengd bedrijventerrein. TERM OPZOEKEN!

Specifiek voor de binnenhaven:

Gemeentelijke rol: uitnodigen

- Inzetten op behoud en uitbreiding van de watergebonden bedrijvigheid
- Oplossen van de herstructureringsopgave

Gebruikswaarde; voldoende

Op dit moment biedt Bergweide 3 en 4 met name kansen voor de onderkant van de bedrijfsruimtemarkt. Voor kleinere bedrijven is het betaalbaar om zich er te vestigen en te groeien. Uit de gesprekken die parkmanagement met de ondernemers voert, blijkt dat men over het algemeen tevreden is over het functioneren van het eigen pand en het terrein.

Bergweide 3 en 4 liggen op minder dan 10 minuten van de afslag A1. De bereikbaarheid per auto is prima. Per openbaar vervoer is het terrein veel minder goed ontsloten, maar voor veel bedrijven op Bergweide is dat geen onoverkomelijk probleem. Parkeren wordt op sommige locaties daarentegen wel als een knelpunt ervaren. Dit is vooral het gevolg van het gebruik van parkeerplekken voor autogerelateerde bedrijfsvoering.

Een belangrijke potentie van Bergweide 3 en 4 is de aanwezigheid van de binnenhaven. De vraag naar vervoer over water stijgt. Het gebied biedt ruimte aan watergebonden bedrijvigheid. Die ruimte wordt op dit moment niet optimaal benut. Een groot deel van de bedrijven in de binnenhaven maakt geen gebruik van de haven. In het gebied rondom de Harderwijkerstraat ligt een herstructureringsopgave. Een deel van de panden is zwaar verouderd en beïnvloedt de gebiedskwaliteit in negatieve zin.

De gebruikswaarde van het deelgebied aan de noordkant wordt beïnvloed door haar ligging aan de rand van het woongebied. Dat stelt grenzen aan geluid en veiligheid. Maar biedt ook kansen.

Zowel op Bergweide 3 als 4 is sprake van enige leegstand in de gebieden midden op het bedrijventerrein. Maar deze wordt over het algemeen niet als zorgwekkend ervaren

Belevingswaarde: matig

Sinds de revitalisering (eind jaren '90, begin 2000) van Bergweide 3 en 4 is de openbare ruimte van voldoende kwaliteit. Maar het algemene beeld wordt bepaald door de wat oudere bedrijfspanden, de vrij smalle wegenstructuur, de enigszins rommelige opzet en het ontbreken van een duidelijke groenstructuur. Dit heeft z'n weerslag op de openbare ruimte.

Toekomstperspectief, ja maar let op

Ondanks een matige belevingswaarde voldoet het terrein aan de wensen en eisen van haar gebruikers, zo is gebleken uit de bedrijventerreinenmonitor. Er is een duidelijke behoefte aan dit type terrein bij kleinere ondernemers, starters en zzp-ers. En voor het type bedrijvigheid waar een representatieve uitstraling in het geheel niet nodig is.

De matige belevingswaarde vereist wel een continue monitoring. Economische veroudering ligt op de loer. Zeker nu Deventer weer een ruim aanbod heeft aan uitgifbare bedrijventerreinen met als consequentie van verplaatsing van bestaand naar nieuw terrein. Het is van belang dat geïnvesteerd blijft worden in onderhoud en vernieuwing van de bedrijfspanden.

De ligging van het noordelijk deelgebied biedt ook kansen om het gebied te transformeren naar een meer gemengd bedrijventerrein, waardoor op termijn ook functies als wonen, detailhandel en voorzieningen kunnen worden toegevoegd (zie koersdocument Stadsaszone).

Specifiek voor de binnenhaven liggen er kansen om meer watergebonden bedrijvigheid mogelijk te maken.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

Specifiek voor de binnenhaven

In de binnenhaven liggen op dit moment een aantal opgaven. Opgaven die een bedreiging vormen voor het gebied, maar die daarentegen ook uitdagen om kansen te creëren in en voor de binnenhaven.

In het gebied rondom de Harderwijkerstraat ligt een herstructureringsopgave (bedrijventerreinvisie Gemeente Deventer 2011). De kwaliteit van een aantal bedrijfspanden en daarmee het omliggende gebied is middelmatig tot slecht. Er is sprake van leegstand van circa 9 %. Met de voorgenomen verplaatsing van Het Goed naar de Circulus-locatie kan de leegstand oplopen naar ruim 20 %.

Om een duurzamere en effectievere afhandeling van de afvalstromen door Circulus beter te faciliteren is besloten tot gedeeltelijke demping van de Dode Havenarm. Voor de te verdwijnen wachtplakken wordt samen met ondernemers naar een oplossing gezocht. Oplossingen die investeringskansen kunnen opleveren voor ondernemers en eigenaren.

De onderhoudssituatie van de oeverbeschoeiing/waterwerk rondom de havenarmen en het Basiskanaal is matig tot op enkele plekken slecht. Voorkomen moet worden dat oeverbeschoeiingen en waterwerken het functioneren van de haven belemmeren, waardoor het gebied minder aantrekkelijk wordt voor watergebonden bedrijven met leegstand tot gevolg.

De kansen

De maakindustrie heeft een belangrijke plek op de Deventer bedrijventerreinen. Dat geldt ook voor Bergweide 3 & 4, waar de grote maakindustrie haar locatie heeft. De maakindustrie is nog steeds een belangrijke peiler voor de Deventer economie. In de strategische economische visie hebben de Deventer ondernemers deze kans benoemd: Deventer Duurzame Maakstad. Met andere woorden Deventer zal de maakindustrie zoveel mogelijk faciliteren.

Specifiek voor de binnenhaven

Zowel landelijk als provinciaal wordt op de langere termijn groei verwacht van watergebonden bedrijvigheid. Met name in de logistieke sector zijn interessante verschuivingen gaande, waardoor het vervoer over water steeds belangrijker wordt. Met name voor de middellange en langere afstanden is vervoer over water rendabeler dan transport over de weg. Bovendien is goederenvervoer over water duurzaam in termen van CO₂-uitstoot.

De aanwezigheid van een binnenhaven biedt ook Deventer ondernemers een goede uitgangssituatie om nog meer te focussen op de watergebonden bedrijvigheid. En die ruimte is er, want op meerdere locaties is sprake van beweging en/of een herstructureringsopgave.

Dit pleit voor een strategie waarbij ingezet wordt op een toename van watergebonden bedrijvigheid in de Deventer binnenhaven. Een strategie waarbij de positie van de Deventer binnenhaven in de regio wordt versterkt. Een werklocatie met een duidelijk profiel van vestigingslocatie voor watergebonden bedrijvigheid biedt kansen voor ondernemers en eigenaren voor waardebehoud en waardecreatie. En in een goed functionerende binnenhaven is leegstand geen issue

De gemeentelijk rol en instrumentarium: consolideren & uitnodigen

Behoud en bij voorkeur verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een continu proces. De huidige tijd vraagt om een nieuwe aanpak waarin ondernemers meer dan ooit zeggenschap en financiële verantwoordelijkheid krijgen en nemen voor de kwaliteit van hun bedrijventerrein

Wij kunnen ondernemers en eigenaren daarin als volgt faciliteren:

Wanneer een onderneming ruimtelijk knel zit of andere problemen ondervindt op de huidige kavel, die verhuizing noodzakelijk maken, gaan wij in overleg over mogelijke oplossingen op de bestaande kavel.

Wij stellen onze expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling en onze contacten met andere overheden en daaraan gelieerde partijen ter beschikking om te proberen gezamenlijk een oplossing te vinden voor lastige vraagstukken op het vlak van herstructurering, herverkaveling en dergelijke. Een 'van kavel tot kavel' aanpak ligt daarbij het meest voor de hand. Grote gebiedsontwikkelingen voorzien wij niet in dit gebied.

Het gemeentelijke accountmanagement heeft in dit alles een belangrijke rol. Zij zijn de gesprekspartner van de Deventer ondernemers en vertegenwoordigen de gemeente. Wij faciliteren de maakindustrie op dit deel van het terrein zoveel mogelijk. Het is met name van belang om de maakindustrie niet te beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De huidige wet- en regelgeving, waaronder de milieuzonering wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk met instemming van ondernemers binnen de invloedssfeer van een eventueel initiatief.

Tweejaarlijks werken wij mee aan de monitoring van de bedrijventerreinen, een initiatief van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en de ondernemersverenigingen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze manier tijdig worden signaleerd.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Procesregie			
Promotie en acquisitie			

Bedrijventerrein Kloosterlanden

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja, maar let op

Gebruikswaarde	: voldoende
Belevingswaarde	: voldoende

Gemeentelijke rol: consolideren

De opgave : blijven voldoen aan de eisen van de gebruikers

Doel : behoud van gebiedskwaliteit

Mogelijke maatregelen:

- Blijvend investeren in parkmanagement
- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte
- Inbreiding voor uitbreiding
- Ruimte bieden aan de maakindustrie
- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken

Gebruikswaarde; voldoende

Vanwege de ruime opzet en de aanwezigheid van grotere kavels is Kloosterlanden de vestigingslocatie voor bedrijven met een grote ruimtevraag, zoals de maakindustrie, groothandelsbedrijven en de logistiek. Omdat het niet direct grenst aan woongebieden zijn in dit gebied bedrijven in de hogere milieucategorieën gevestigd en toegestaan.

De leegstand is beperkt. Maar door de aanwezigheid van grotere bedrijfspanden heeft leegstand van 1 pand direct invloed op de omgeving en de statistieken. Vanwege de grootte en het maatwerk zijn dit soort panden bovendien lastig te verhuren of te verkopen waardoor structurele leegstand een reëel risico vormt.

Het terrein is gelegen langs de snelweg A1 en is per auto goed bereikbaar. Knelpunt vormt de toegang naar de kruising met de Zutphenseweg. Met name in de avondspits levert dit lastige situaties op. Met het openbaar vervoer is het terrein matig ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en over het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid. Op sommige plekken ontbreken parkeerplekken voor bezoekers. Het parkeren van vrachtwagens op de openbare weg wordt als een probleem ervaren. Met name uit het oogpunt van veiligheid.

Belevingswaarde; voldoende

Sinds de revitalisering (eind jaren '90, begin 2000) is de openbare ruimte van voldoende kwaliteit. Door de ruime opzet van het gebied, zowel qua percelen, openbare ruimte als wegenstructuur heeft Kloosterlanden voldoende representatieve uitstraling. De bedrijfspanden zijn vrij nieuw en goed onderhouden. Daarnaast is er sprake van een duidelijke groenstructuur wat een pre is ten opzichte van Bergweide 3 en 4.

Toekomstperspectief, ja maar let op

Kloosterlanden functioneert naar behoren en heeft al een redelijk duidelijk profiel van modern gemengd bedrijventerrein. Nog meer zal de focus komen te liggen op 'ruimte voor de maakindustrie', zoals vastgelegd in de economische visie.

Nu Deventer weer een ruim aanbod heeft aan uitgifbare bedrijventerreinen zal dit verplaatsing naar A1 Bedrijvenpark tot gevolg hebben. Dit kan ook gevolgen hebben voor Kloosterlanden, waar leegstand door de grootte van de bedrijfspanden direct merkbaar is. Het is van belang dat geïnvesteerd blijft worden in onderhoud en vernieuwing van de bedrijfspanden.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

Leegstand

De grootste zorg hebben ondernemers over de leegstand in Het Hanzepark. Een grote leegstand in dat gebied kan op de langere termijn de kwaliteit van het omliggende terrein beïnvloeden.

Op Kloosterlanden zijn bedrijven gevestigd met een vrij grote ruimtevraag. Wanneer 1 pand leeg komt te staan heeft dat direct zichtbaar invloed op het betreffende deelgebied. Bovendien staan panden met een groter oppervlakte langer leeg.

De kansen

De maakindustrie heeft een belangrijke plek op de Deventer bedrijventerreinen. Dat geldt ook voor Kloosterlanden, waar de grote maakindustrie haar locatie heeft. De maakindustrie is een belangrijke peiler voor de Deventer economie. In de strategische economische visie hebben de Deventer ondernemers deze kans benoemd: Deventer Duurzame Maakstad. Met andere woorden Deventer zal de maakindustrie zoveel mogelijk faciliteren.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: consolideren

Behoud en bij voorkeur verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een continu proces. De huidige tijd vraagt om een nieuwe aanpak waarin ondernemers meer dan ooit zeggenschap en financiële verantwoordelijkheid krijgen en nemen voor de kwaliteit van hun bedrijventerrein

Wij kunnen ondernemers en eigenaren daarin als volgt faciliteren:

Wanneer een onderneming ruimtelijk knel zit of andere problemen ondervindt op de huidige kavel, die verhuizing noodzakelijk maken, gaan wij in overleg over mogelijke oplossingen op de bestaande kavel.

Wij stellen onze expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling en onze contacten met andere overheden en daaraan gelieerde partijen ter beschikking om te proberen gezamenlijk een oplossing te vinden voor lastige vraagstukken op het vlak van herstructurering, herverkaveling en dergelijke. Een ‘van kavel tot kavel’ aanpak ligt daarbij het meest voor de hand. Grote gebiedsontwikkelingen voorzien wij niet in dit gebied.

Het gemeentelijke accountmanagement heeft in dit alles een belangrijke rol. Zij zijn de gesprekspartner van de Deventer ondernemers en vertegenwoordigen de gemeente. Wij faciliteren de maakindustrie op dit deel van het terrein zoveel mogelijk. Het is met name van belang om de maakindustrie de ruimte te bieden en door andere ontwikkelingen in de omgeving niet te beperken. De huidige wet- en regelgeving, waaronder de milieuzonering wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk met instemming van ondernemers binnen de invloedssfeer van een eventueel initiatief.

Tweejaarlijks werken wij mee aan de monitoring van de bedrijventerreinen, een initiatief van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en de ondernemersverenigingen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze manier tijdig worden gesignaleerd.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Promotie en acquisitie			

Bedrijventerrein Bergweide 5

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja, maar let op	Gebruikswaarde : voldoende
<u>Gemeentelijke rol: uitnodigen</u>	Belevingswaarde : voldoende
De opgave : vergroten economische waarde	
Doel : versterken gebiedskwaliteit	
<i>Mogelijke maatregelen:</i>	
<ul style="list-style-type: none">- Blijvend investeren in parkmanagement- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte- Inbreiding voor uitbreiding- Vasthouden aan het uitgangspunt 'ruimte voor de maakindustrie'- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken	

Gebruikswaarde

Vanwege de ruime opzet en de aanwezigheid van grotere kavels biedt ook Bergweide 5 plek aan bedrijven met een grote ruimtevraag, zoals de maakindustrie, groothandelsbedrijven en de logistiek. In het gebied is een tweetal chemische bedrijven gevestigd.

Door de aanwezigheid van grotere bedrijfspanden heeft leegstand van 1 pand direct invloed op de omgeving en de statistieken. Vanwege de grootte en het maatwerk zijn dit soort panden bovendien lastig te verhuren of te verkopen waardoor structurele leegstand een reëel risico vormt.

Het oudere gedeelte van Bergweide 5, beter bekend als het Essentterrein en Hartenaasje, zijn aangemerkt als herstructureringslocatie. Deze deelgebieden zijn voor een groot deel leeg en er ligt een saneringsopgave.

Het terrein is gelegen langs de snelweg A1 en is per auto goed bereikbaar, maar heeft maar 1 toegangsweg. Daarnaast vormt de toegang naar de kruising met de Zutphenseweg een groot knelpunt met lange wachttijden en onoverzichtelijke situaties tot gevolg.

Met het openbaar vervoer is het terrein matig ontsloten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en over het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren van vrachtwagens op de openbare weg wordt als een probleem ervaren. Met name uit het oogpunt van veiligheid.

Met de aanwezigheid van de Mac Donalds en het Postiljon hotel aan de zuidkant van het gebied zijn er enkele voorzieningen aanwezig.

Belevingswaarde

Wat voor Kloosterlanden geldt, geldt ook voor de zuidkant van Bergweide 5: de openbare ruimte is van voldoende kwaliteit. Door de ruime opzet van het gebied, zowel qua percelen, openbare ruimte als wegenstructuur heeft het terrein voldoende representatieve uitstraling. De bedrijfspanden zijn vrij nieuw en goed onderhouden. Daarnaast is er sprake van een duidelijke groenstructuur wat een pre is ten opzichte van Bergweide 3 en 4.

Ondanks de leegstand heeft het Essentterrein door de aanwezigheid van de monumentale panden wel degelijk uitstraling. De leegstand van het Hartenaasje valt niet direct op, omdat het visueel onderdeel is van de buitenhaven.

Toekomstperspectief, ja maar let op

Bergweide 5 onderscheidt zich op een aantal wezenlijke punten van Kloosterlanden en Bergweide 3 en 4:

- de zichtbaarheid vanaf de snelweg A1;
- de ligging aan de uiterwaarden van de IJssel;
- de ligging aan de stadsentree met AKZO NOBEL als icoon van Bergweide 5;
- de aanwezigheid van enkele horeca-voorzieningen.

Hier liggen kansen om de economische waarde van het gebied te vergroten door te investeren in gebiedskwaliteit.

Nu Deventer weer een ruim aanbod heeft aan uitgifbare bedrijventerreinen zal dit verplaatsing naar A1 Bedrijvenpark tot gevolg hebben. Dit kan ook gevolgen hebben voor Bergweide 5, waar leegstand door de grootte van de bedrijfspanden direct merkbaar is. Het is van belang dat geïnvesteerd blijft worden in onderhoud en vernieuwing van de bedrijfspanden.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

In het gebied liggen 2 opgaven:

1. Het terrein heeft 1 toegangsweg via de kruising Zutphenseweg. Met name in de spits is dit een groot knelpunt. In het gebied zijn bedrijven in de hoge milieucategorieën gevestigd, waardoor hoge eisen worden gesteld aan de bereikbaarheid. Een verdere toename van de verkeersbewegingen is daarom niet gewenst. Dit kan toekomstige ontwikkelingen in het gebied onmogelijk maken.
2. De sanering en herontwikkeling van het Essentterrein.

De kansen

De maakindustrie heeft een belangrijke plek op de Deventer bedrijventerreinen. Dat geldt ook voor Bergweide 5, waar de grote maakindustrie haar locatie heeft. De maakindustrie is een belangrijke peiler voor de Deventer economie. In de strategische economische visie hebben de Deventer ondernemers deze kans benoemd: Deventer Duurzame Maakstad. Met andere woorden Deventer zal de maakindustrie zoveel mogelijk faciliteren.

In het gebied liggen specifieke kansen om de gebiedskwaliteit en daarmee het economische functioneren verder te versterken. In de structuurvisie stadsaszone is de ambitie als volgt verwoord:

De dynamiek niet beknotten, maar juist stimuleren. Variëteit aan functies niet als probleem zien, maar zoeken naar onorthodoxe manieren waarop zij elkaar kunne versterken. Samen het beeld scheppen van een ondernemende en inventieve stad. Nabijheid IJssel uitbuiten! Landschap voelbaar maken! Het eigennuttige karakter van Havenkwartier Deventer kan hier uitvergroten terugkomen in de vorm van...

De gemeentelijke rol en instrumentarium: uitnodigen

Behoud en bij voorkeur verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een continu proces. De huidige tijd vraagt om een nieuwe aanpak waarin ondernemers meer dan ooit zeggenschap en financiële verantwoordelijkheid krijgen en nemen voor de kwaliteit van hun bedrijventerrein

Wij kunnen ondernemers en eigenaren daarin als volgt faciliteren:

Wanneer een onderneming ruimtelijk knel zit of andere problemen ondervindt op de huidige kavel, die verhuizing noodzakelijk maken, gaan wij in overleg over mogelijke oplossingen op de bestaande kavel.

Wij stellen onze expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling en onze contacten met andere overheden en daaraan gelieerde partijen ter beschikking om te proberen gezamenlijk een oplossing te vinden voor lastige vraagstukken op het vlak van herstructurering, herverkaveling en dergelijke. Een 'van kavel tot kavel' aanpak ligt daarbij het meest voor de hand. Grote gebiedsontwikkelingen voorzien wij niet in dit gebied.

Het gemeentelijke accountmanagement heeft in dit alles een belangrijke rol. Zij zijn de gesprekspartner van de Deventer ondernemers en vertegenwoordigen de gemeente.

Wij faciliteren de maakindustrie op dit deel van het terrein zoveel mogelijk. Het is met name van belang om de maakindustrie niet te beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De huidige wet- en regelgeving, waaronder de milieuzonering wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk met instemming van ondernemers binnen de invloedssfeer van een eventueel initiatief.

Tweejaarlijks werken wij mee aan de monitoring van de bedrijventerreinen, een initiatief van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en de ondernemersverenigingen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze manier tijdig worden gesignaleerd.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Promotie en acquisitie			

Bedrijventerrein Handelpark De Weteringen

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja, maar let op

Gebruikswaarde	: goed
Belevingswaarde	: goed

Gemeentelijke rol: consolideren

De opgave : blijven voldoen aan de eisen van de gebruikers

Doel : behoud van gebiedskwaliteit

Mogelijke maatregelen:

- Blijvend investeren in parkmanagement
- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte
- Inbreiding voor uitbreiding
- De bestaande ondernemersnetwerken nog meer benutten om samenwerking tussen de Deventer bedrijven te bevorderen
- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken

Gebruikswaarde

De Weteringen is het enige bedrijventerrein in Deventer waarvan de doelgroep blijkt uit de naam van het terrein. Op Handelpark De Weteringen zijn verschillende autoshowrooms gevestigd alsmede de logistieke tak van de beddenfabrikant uit Deventer. Auping gaat hier ook haar productiebedrijf vestigen naast de fabriek van Kappa Zedek.

Ook de ligging aan de afslag Deventer-oost onderschrijft de segmentering van het terrein. Handelpark De Weteringen is uitermate goed bereikbaar en daarmee bijzonder geschikt voor handelsbedrijven. Qua oppervlakte is het een betrekkelijk klein terrein en bovendien wordt de ruimte intensief gebruikt. Voor uitbreiding is er weinig ruimte op de bestaande percelen.

Een tijd lang was de leegstand op het terrein vrij hoog, ondanks de goede ligging, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Inmiddels is een groot deel van de leegstaande panden weer in gebruik genomen of wordt in gebruik genomen.

Men ervaart het als een nadeel dat het terrein niet direct aansluit op de overige bedrijventerreinen in Deventer. De N348 is een natuurlijke barrière, ook voor handelsrelaties.

Belevingswaarde

De aanwezigheid van een paar toonaangevende bedrijven en de positionering van de terrein is een plus voor deze locatie.

Het Handelspark is vrij nieuw en dat straalt het ook uit. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed evenals de uitstraling van de bedrijfspanden. Het terrein is met name geschikt voor handelsbedrijven die eisen stellen aan de representativiteit.

Toekomstperspectief, ja maar let op

Met de goede kwaliteit van de openbare ruimte, de uitstraling van de panden, de uitstekende ligging en de aanwezigheid van enkele toonaangevende bedrijven heeft Het Handelspark zeker toekomstperspectief.

Nu Deventer weer een ruim aanbod heeft aan uitgeefbare bedrijventerreinen zal dit verplaatsing naar A1 Bedrijvenpark tot gevolg hebben. Dit kan ook gevolgen hebben voor het Handelspark, zeker wanneer hier bedrijven qua ruimte klem komen te zitten. Ook voor het Handelspark geldt dat leegstand direct een negatieve invloed heeft door de grootte van een aantal bedrijfspanden, het betrekkelijk kleine oppervlak en de zichtbaarheid van het Handelspark. Het is van belang dat geïnvesteerd blijft worden in onderhoud en vernieuwing van de bedrijfspanden.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

Ondanks de uitstekende uitgangspositie is er sprake van enige leegstand in het gebied. Er staan meerdere panden te koop of te huur.

De kansen

Met de komst van het productiebedrijf van Auping ligt er een grote kans om het terrein nog beter te profileren als handelspark.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: consolideren

Behoud en bij voorkeur verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een continu proces. De huidige tijd vraagt om een nieuwe aanpak waarin ondernemers meer dan ooit zeggenschap en financiële verantwoordelijkheid krijgen en nemen voor de kwaliteit van hun bedrijventerrein

Wij kunnen ondernemers en eigenaren daarin als volgt faciliteren:

Wanneer een onderneming ruimtelijk knel zit of andere problemen ondervindt op de huidige kavel, die verhuizing noodzakelijk maken, gaan wij in overleg over mogelijke oplossingen op de bestaande kavel.

Wij stellen onze expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling en onze contacten met andere overheden en daaraan gelieerde partijen ter beschikking om te proberen gezamenlijk een oplossing te vinden voor lastige vraagstukken op het vlak van herstructurering, herverkaveling en dergelijke.

Een ‘van kavel tot kavel’ aanpak ligt daarbij het meest voor de hand. Grote gebiedsontwikkelingen voorzien wij niet in dit gebied.

Het gemeentelijke accountmanagement heeft in dit alles een belangrijke rol. Zij zijn de gesprekspartner van de Deventer ondernemers en vertegenwoordigen de gemeente. Wij faciliteren de maakindustrie op dit deel van het terrein zoveel mogelijk. Het is met name van belang om de maakindustrie niet te beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De huidige wet- en regelgeving, waaronder de milieuzonering wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk met instemming van ondernemers binnen de invloedssfeer van een eventueel initiatief.

Tweejaarlijks werken wij mee aan de monitoring van de bedrijventerreinen, een initiatief van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en de ondernemersverenigingen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze manier tijdig worden gesignaleerd.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			
Promotie en acquisitie			

Bedrijventerrein Smeenkhof

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja	Gebruikswaarde : goed
<u><i>Gemeentelijke rol: consolideren</i></u>	Belevingswaarde : goed
De opgave : blijven voldoen aan de eisen van de gebruikers	
Doel : behoud van gebiedskwaliteit	
<i>Mogelijke maatregelen:</i>	
<ul style="list-style-type: none">- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken	

Gebruikswaarde; goed

Met haar ligging op een zichtlocatie aan de Holterweg op voldoende afstand van de woonwijken functioneert het terrein prima voor beoogde doelgroepen: handelsbedrijven en dienstverlening met beperkte overlast en gecombineerd met wonen.

Belevingswaarde; goed

De aanwezigheid van enkele woonhuizen en het fitnesscentrum zorgen ook in de avonduren voor voldoende levendigheid in het gebied.

Daarnaast is het terrein vrij nieuw. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed evenals de uitstraling van de bedrijfspanden. Het terrein is met name geschikt voor handelsbedrijven die eisen stellen aan de representativiteit en die wonen en werken willen combineren.

Toekomstperspectief, ja

Het terrein voorziet in de vraag naar een kleinschalige woon-werkomgeving op een representatieve zichtlocatie. De combinatie wonen-werken is een kwaliteit, maar kan ook een potentiële bedreiging vormen. Dit type panden is lastig te herfinancieren en dat beperkt de courantheid. De kwaliteit van de woningen is overigens van hoog niveau. Al met al heeft deze locatie voldoende toekomstperspectief.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: consolideren

Behoud en bij voorkeur verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen is een continu proces. De huidige tijd vraagt om een nieuwe aanpak waarin ondernemers meer dan ooit zeggenschap en financiële verantwoordelijkheid krijgen en nemen voor de kwaliteit van hun bedrijventerrein

Wij kunnen ondernemers en eigenaren daarin als volgt faciliteren:

Wanneer een ondernemer ruimtelijk knel zit of andere problemen ondervindt op de huidige kavel, die verhuizing noodzakelijk maken, gaan wij in overleg over mogelijke oplossingen op de bestaande kavel.

Wij stellen onze expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling en onze contacten met andere overheden en daaraan gelieerde partijen ter beschikking om te proberen gezamenlijk een oplossing te vinden voor lastige vraagstukken op het vlak van herstructurering, herverkaveling en dergelijke. Een 'van kavel tot kavel' aanpak ligt daarbij het meest voor de hand. Grote gebiedsontwikkelingen voorzien wij niet in dit gebied.

Het gemeentelijke accountmanagement heeft in dit alles een belangrijke rol. Zij zijn de gesprekspartner van de Deventer ondernemers en vertegenwoordigen de gemeente. Wij faciliteren de maakindustrie op dit deel van het terrein zoveel mogelijk. Het is met name van belang om de maakindustrie niet te beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De huidige wet- en regelgeving, waaronder de milieuzonering wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk met instemming van ondernemers binnen de invloedssfeer van een eventueel initiatief.

Tweejaarlijks werken wij mee aan de monitoring van de bedrijventerreinen, een initiatief van de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en de ondernemersverenigingen. Ongewenste ontwikkelingen kunnen op deze manier tijdig worden gesignaleerd.

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			

Bedrijventerrein Lettele

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja	Gebruikswaarde : goed
<u><i>Gemeentelijke rol: consolideren</i></u>	Belevingswaarde : goed
De opgave : blijven voldoen aan de eisen van de gebruikers	
Doel : behoud van gebiedskwaliteit	
<i>Mogelijke maatregelen:</i>	
<ul style="list-style-type: none">- Blijvend investeren in onderhoud van openbare ruimte- Marktontwikkelingen blijvend volgen en mogelijk maken	

Gebruikswaarde; goed

Het terrein biedt ruimte aan de lokale ondernemer en voorziet daarmee in een behoefte. Dit type ondernemer heeft een nauwe band met het dorp en haar omgeving en is afhankelijk van de nabijheid van zijn of haar klantenkring. Het bedrijventerrein Lettele voorziet daarin. Verplaatsing is daarom in veel gevallen geen optie.

Belevingswaarde; goed

Het Daarnaast is het terrein vrij nieuw. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed evenals de uitstraling van de bedrijfspanden.

Toekomstperspectief, ja

Het bedrijventerrein Lettele voorziet in de vraag van lokale bedrijven naar een plek in de eigen gemeenschap. Voor dit type ondernemers zijn de overige bedrijventerreinen in principe geen goed alternatief voor het eigen dorp. De klantenkring en naamsbekendheid zijn onlosmakelijk met het dorp en de landelijke omgeving verbonden.

De opgave

Het functioneren van de bedrijventerreinen moet economische ontwikkelingen kunnen volgen. Met andere woorden waardevast zijn in termen van zekerheid en flexibiliteit. Zekerheid over het hier en nu en flexibiliteit die nodig is om mee te gaan in economische ontwikkelingen. Die zekerheid en flexibiliteit geldt niet alleen de eigen locatie, maar ook die van de burens en omgeving. Dit vraagt om een evenwicht tussen (rechts)zekerheid en flexibiliteit. Die balans zal telkens opnieuw moeten worden verkend door een continue dialoog tussen ondernemers/eigenaren onderling en ondernemers/eigenaren en gemeente.

De kans

Het bedrijventerrein biedt nog enige ruimte voor de huisvesting van lokale bedrijvigheid.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: consolideren

Schematisch

Onderstaande dienstverlening en instrumenten staan ter beschikking . Wat niet van toepassing is, is doorgehaald. Voor een uitgebreide toelichting bij het instrumentarium verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

Dienstverlening		Instrumenten	
Vinger aan de pols		Weg bestemmen	
Snelle procedures		Samenwerkingsovereenkomst	
Actief accountmanagement			

Bedrijventerrein A1 Bedrijvenpark

Het toekomstperspectief

Toekomstperspectief: ja	Toekomstige gebruikswaarde : goed Toekomstige belevingswaarde : goed
<u>Gemeentelijke rol: samenWERKEN</u>	
De opgave	: uitgifte van het bedrijventerrein
Doel	: voorzien in de geconstateerde vraagbehoefte
Aanpak: - Promotie en acquisitie	

Toekomstige gebruikswaarde; goed

De bereikbaarheid is door de ligging aan de A1 uitstekend. Bovendien betreft het een zichtlocatie, landschappelijk goed ingericht met aandacht voor duurzaamheid. Dit alles komt de toekomstige gebruikswaarde ten goede.

Toekomstige belevingswaarde; goed

Bij het ontwerp van A1 Bedrijvenpark is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inrichting. Qua voorzieningen zal de ontwikkeling van een Van der Valk hotel toegevoegde waarde bieden aan het terrein.

Toekomstperspectief, ja

De ligging aan de A1 geeft het Bedrijvenpark een goede uitgangspositie. Er is vraag naar snelweglocaties vanuit de logistieke sector en groothandelsbedrijven, waarvoor bereikbaarheid een randvoorwaarde is. Daarnaast wordt een terrein ontwikkeld dat aan de eisen van deze tijd voldoet. En is de behoefte aan dit terrein afdoende aangetoond.

De opgave

Uitgifte van A1 Bedrijvenpark. Daarbij heeft het aantrekken van voor Deventer nieuwe bedrijven de voorkeur. Wanneer een Deventer bedrijf verhuisplannen heeft, die het gevolg is van een knelpunt op de bestaande locatie, zal de gemeente in overleg treden om te bezien of het knelpunt opgelost kan worden. De gemeente zet zich nadrukkelijk ook in voor behoud van kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen.

De kans

Met de ontwikkeling van A1 Bedrijvenpark kan de gemeente weer voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen. In de bedrijventerreinvisie gemeente Deventer 2011 is aangetoond (en regionaal afgestemd) dat Deventer behoefte heeft aan circa 6,1 hectare nieuw uitgeefbaar terrein voor een periode van 10 jaar. Inmiddels blijkt de interesse voor het nieuwe bedrijventerrein, dat zeer gunstig is gelegen langs de snelweg A1. De eerste kavels zijn verkocht of in optie uitgegeven. Voor het nieuw te ontwikkelen terrein ligt de focus op de maakindustrie, de logistieke sector en de groothandel.

De gemeentelijk rol en instrumentarium: samenWERKEN

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitgifte van het terrein. Daarvoor is een uitgifteteam opgericht dat garant staat voor een goede afhandeling van aanvragen.

Daarnaast investeert de gemeente in de promotie en acquisitie van het terrein.

In uitvoering: de aanpak per winkelcentrum

De aanpak per winkelcentrum wordt uitgewerkt op basis van de uitkomsten herijking structuurvisie detailhandel. Deel D van de structuurvisie leegstand, de aanpak per winkelcentrum, zal te zijner tijd separaat ter inzage worden gelegd.