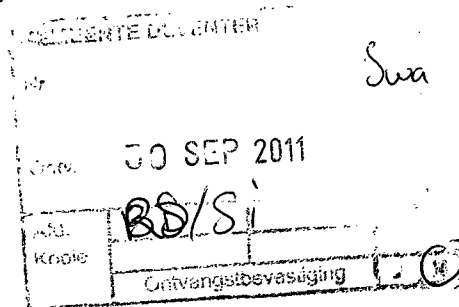


Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER



Inlichtingen bij

dhr. D. de Jong
telefoon 038 499 81 67
D.d.Jong@overijssel.nl

Vastgestelde Bedrijventerreinenvisie Deventer.

Datum
13.09.2011
Kenmerk
2011/0162553
Pagina
1
Uw brief
Uw kenmerk

Bij brief van 14 juli 2011 berichtte u de provincie dat de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 11 mei 2011 de Bedrijventerreinenvisie Deventer heeft vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt aan de gemeenten gevraagd om in een bedrijventerreinenvisie een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de behoefte en programmering van bedrijventerreinen te geven. In de Omgevingsverordening (artikel 2.3.2) is bepaald dat plannen voor nieuwe bedrijventerreinen alleen acceptabel zijn als deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In dat kader geven wij onze opvatting over de door de raad vastgestelde Bedrijventerreinenvisie.

Provinciaal beoordelingskader

Zoals hiervoor vermeld vloeit het vereiste van instemming van ons college rechtstreeks voort uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie is vermeld dat een bedrijventerreinenvisie in ieder geval dient te bevatten:

- een samenhangende visie op de economische ontwikkeling van de gemeente en de betekenis daarvan voor de allocatie van bedrijvigheid, afgestemd met buurgemeenten;
- inzicht in actuele data over bedrijventerreinen;
- een realistische behoefteraming en uitgifteprotocol;
- een realistische aanpak en prioritering van de herstructurering binnen de gemeente;
- aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik.

Gegeven het feit dat de vraag naar bedrijfslocaties zowel in kwantiteit als kwaliteit dynamisch is, wordt in de Omgevingsvisie aangekondigd dat er in 2015 een evaluatie zal plaatsvinden waarbij wordt bekeken of planontwikkeling en geraamde behoefte nog met elkaar in evenwicht zijn of bijgesteld moeten worden.

Inhoudelijke hoofdlijnen bedrijventerreinenvisie

Over de hoofdlijnen van de Bedrijventerreinenvisie merken wij het volgende op.

- *Analyse economisch profiel gemeente*

Wij hebben met waardering kennis genomen van de beschrijving van het economische profiel en daarmee samenhangend de analyse van de werkgelegenheid en arbeidsmarkt in de gemeente en de te verwachten ontwikkelingen op dit vlak. Wij waarderen ook het profiel van de bestaande bedrijventerreinen in par. 4.1 dat een goed inzicht in de kenmerken van deze terreinen geeft. De mede daaruit voortvloeiende actiepunten in hoofdstuk 6 inzake de aanpak van leegstand van kantoren juichen wij toe. In een later stadium zullen wij u hierover benaderen.

Bijlagen

Datum verzending
29. SEP 2011

- *Omvang uitbreiding en nieuwe locaties*

U beschrijft in de Bedrijventerreinenvisie inzichtelijk de zeer uiteenlopende ramingen voor de behoefte aan nieuwe terreinen, afhankelijk van de methodiek die wordt gehanteerd. De door u ingeschatte ruimtebehoefte van 6,1 ha per jaar, voor de periode 2009-2020 73 ha, is hierin een middenscenario dat ons ook realistisch voorkomt en waarmee wij kunnen instemmen. Voor de periode 2009 -2020 betekent dit naar verwachting een behoefte van 68 tot 70 ha aan nieuw bedrijventerrein, na aftrek van ruimtewinst door herstructurering en het benutten van restruimte van samen 3 tot 5 ha. Deze raming past ook in de programmering die voor de regio Stedendriehoek is opgesteld.

Voor de nieuwe locatie Bedrijvenpark A1 zal in deze behoefte moeten gaan voorzien.

De Bedrijventerreinenvisie maakt ook melding van een mogelijk bedrijventerrein in Bathmen, gebaseerd op de Structuurvisie Bathmen. Over deze structuurvisie is echter geen (voor)overleg gepleegd met de provincie. Op basis van de zeer beknopte weergave in de Bedrijventerreinenvisie kunnen wij geen inhoudelijk oordeel over deze locatie geven. Wat de locatiekeuze betreft maken wij daarom het voorbehoud dat wij in het kader van het bestemmingsplan hierover nader overleg willen voeren. Ook de onderbouwing van de behoefte aan een locatie juist in Bathmen is een belangrijk aandachtspunt, al past die programmatisch wel in deze Bedrijventerreinenvisie.

- *Herstructurering bestaande terreinen/ruimtewinst*

De gemeente heeft tot nu toe met Bergweide en Kloosterlanden al fors ingezet op herstructurering. Ook de uitbreiding van het areaal bedrijventerrein aan de Westfalenstraat moet hierbij genoemd worden. Met inzet van de gemeente en met behulp van subsidies van de provincie is de herstructurering opgepakt. Dat de noodzaak daartoe aanwezig was vanwege de zeer krappe uitlegmogelijkheden, neemt niet weg dat hier een compliment op zijn plaats is.

Er zijn voor wat betreft de herstructurering en bedrijventerreinen twee belangrijke gemeentelijke opgaven te noemen.

1) Havenkwartier

De herstructurering van het Havenkwartier via het Vlaams ontwikkelmodel goed vast pakken en vooral ook goed vast houden. Dat vergt creativiteit, doorzettingsvermogen en veel geld. De provincie heeft graag financieel bijgedragen aan belangrijke elementen van de opstart en in concrete projectonderdelen. De daarvoor benodigde samenwerking tussen gemeente en provincie is bestuurlijk en ambtelijk goed op orde.

2) Vasthouden of verbeteren van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen

Belangrijke aspecten van herstructurering zijn zowel de directe ruimtewinst als de indirecte ruimtewinst die het oplevert. Herstructurering beoogt een blijvend kwalitatief aantrekkelijke vestigingsplek te bieden aan de ondernemers die daar gevestigd zijn. Het beperkt de vraag naar nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. Dit is een wezenlijk onderdeel van het convenant tussen het Rijk, IPO en de VNG dat wordt betrokken bij de beoordeling van subsidieaanvragen voor herstructurering.

De eventueel beschikbare restruimte op de uitgegeven kavels schat u op 2,5 hectare. U geeft aan dat er mogelijkheden zijn om die ruimte voor inbreiding benut te krijgen, na overleg en compensatie voor de eigenaar. Wij juichen een actieve opstelling in deze toe.

De ruimtewinst door herstructurering raamt u echter op basis van een landelijk en dus gemiddeld getal. Per gemeente kan dat erg uiteen lopen. Dat laten de ruimtewinstcijfers van de gemeenten in Overijssel ook zien. Er zijn enkele grote uitschieters. Herstructurering en herontwikkeling moet ertoe leiden dat het gebruik van niet bebouwde kavels en leegstand van bebouwing wordt opgeheven. Daadwerkelijk inzoomen op dit aspect is van belang. In dat verband vinden wij de door u aangehaalde 1,5 tot 2 hectare aan de zeer krappe kant. Dit klemt temeer omdat u (tabel 5) tot 2020 een tekort heeft berekend van 7,5 tot 8,5 hectares. Wij verzoeken u om dit aspect concreet in beeld te gaan brengen en de gegevens ervan te betrekken bij de noodzakelijke gegevens voor de evaluatie die in 2015 zal gaan plaatsvinden.

Datum

13.09.2011

Kenmerk

2011/0162553

Pagina

2

Uw brief

Uw kenmerk

3) Kantoren

De leegstand van kantoorruimte in Deventer ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. U wilt beter inzicht krijgen in de leegstand, onder andere door regelmatig overleg met marktpartijen, investeringen en het opzetten van een leegstandsmonitor. Ook gaat u aan de slag met een kwaliteitsimpuls voor het Hanzepark, het ontwikkelingsplan Havenkwartier en worden mogelijkheden onderzocht voor fondsvorming en private herontwikkeling. In de actualisering van het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord worden mogelijkheden voor functieverbreiding meegenomen.

Wij onderschrijven uw ambitie om meer en beter zicht te krijgen op de leegstandsproblematiek. Het belang van een leegstandmonitor, het betrekken van marktpartijen en het zoeken van nieuwe gebruiksfuncties onderschrijven wij. Een goede toepassing van de SER-ladder vraagt echter ook om een verband te leggen tussen de vraag naar nieuwe kantoorruimte en de mogelijkheid om in deze vraag te voorzien door bestaande kantoorruimte beter te benutten.

Wij zijn van plan om aanvullend beleid voor kantoren op te stellen en zullen u hier nader over berichten.

Datum
13.09.2011
Kenmerk
2011/0162553
Pagina
3

- *Watergebondenheid*

In lijn met onze Omgevingsvisie zetten wij in op goede verbindingen en overslagvoorzieningen voor goederenvervoer over water. Deventer is één van de locaties die hier wordt beoogd. Dit is nog extra kracht bij gezet door de subsidiebijdrage aan het vernieuwen van de sluizen in het sluiskwartier vanuit het investeringsprogramma Investeren in Overijssel. Wij constateren echter dat dit aspect niet aan de orde komt in uw bedrijventerreinvisie. Wij vragen u om in de uitvoering van deze visie nader aandacht te geven aan dit aspect.

Uw brief

- *Overeenstemming met/instemming van buurgemeenten*

De buurgemeenten hebben kenbaar gemaakt dat zij instemmen met de bedrijventerreinvisie van Deventer. Ook met de Gelderse buurgemeenten is in Stedendriehoekverband conform de provinciale verordening afgestemd.

Uw kenmerk

- *Gronduitgifteprotocol*

In par. 5.2. van de Bedrijventerreinvisie geeft u aan dat de gemeente in de praktijk al de SER-ladder heeft toegepast en moeten toepassen vanwege het gebrek aan ruimte. U geeft aan ook voor het nieuwe Bedrijvenpark A1 een adequaat uitgifteprotocol op te gaan stellen en daarbij het bedrijfsleven te betrekken via het parkmanagement.

- *Duurzaamheid*

In de bedrijventerreinvisie is het, brede, begrip van duurzaamheid gespecificeerd naar 3 speerpunten; klimaat, ecologie en afval. Om deze te concretiseren zal een uitvoeringsprogramma opgesteld worden. Vanuit de provincie wordt ook nagedacht over de verduurzaming van een bedrijventerrein, hiervoor wordt o.a. een leefkwaliteitscan opgesteld die volgens planning eind 2011 gereed is. Deze kan eventueel ook gebruikt worden voor het uitvoeringsprogramma.

Het uitvoeren van energiescans wordt in de kwaliteitscan DHV aangegeven als een methode om het aantal sterren van een bedrijventerrein te verhogen. In Deventer zijn al diverse energiescans uitgevoerd. Uit de bedrijfsterreinvisie is niet te achterhalen of deze gerelateerd zijn aan een bedrijventerrein en dus gebruikt kunnen worden om een ster te verkrijgen. De aandacht voor het uitvoeren van een energiescan bij de ondernemers kan wellicht verhoogd worden als ingezet wordt op deze koppeling.

- *Parkmanagement*

De Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer speelt blijkens de Bedrijventerreinenvisie een belangrijke rol in samenwerking met de gemeente bij het behouden en versterken van de kwaliteit op de bedrijventerreinen. Parkmanagement is een middel om op een gestructureerde wijze een onderling afgesproken kwaliteitsniveau te behalen en te behouden. Door het aangeven van deze doelstelling en de voordelen voor de ondernemer kan het draagvlak verbeterd worden.

De bedrijventerreinenvisie geeft aan dat op voldoende wijze aandacht wordt besteed aan parkmanagement en dat de ondernemers, door het grote aantal dat zich (vrijwillig) heeft aangesloten bij de ondernemersverenigingen, zich in deze doelstelling kunnen vinden.

- *Prestatieafspraken Bedrijventerreinen*

De bedrijventerreinenvisie stemt overeen met de afspraken die uw college in de prestatieafpraak d.d. 15 oktober 2010 met de gemeente heeft gemaakt.

Conclusie

In het licht van het vorenstaande stemmen wij in met de door de raad op 11 mei 2011 vastgestelde Bedrijventerreinenvisie Deventer. Tot de evaluatie in 2015 zal monitoring van de gronduitgifte en herstructurering via de gebruikelijke voortgangsgesprekken en via IBIS plaatsvinden.

U kunt de Bedrijventerreinenvisie als basis voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan hanteren. Wij gaan er daarbij van uit dat bij de verdere planontwikkeling de Omgevingsvisie en de daarbij behorende Catalogus Gebiedskenmerken betrokken zullen worden.

Bij de beoordeling van het provinciaal belang en het overleg in het kader van de voorkantsturing zal de provincie uw Bedrijventerreinenvisie als kader gebruiken.

Datum

13.09.2011

Kenmerk

2011/0162553

Pagina

4

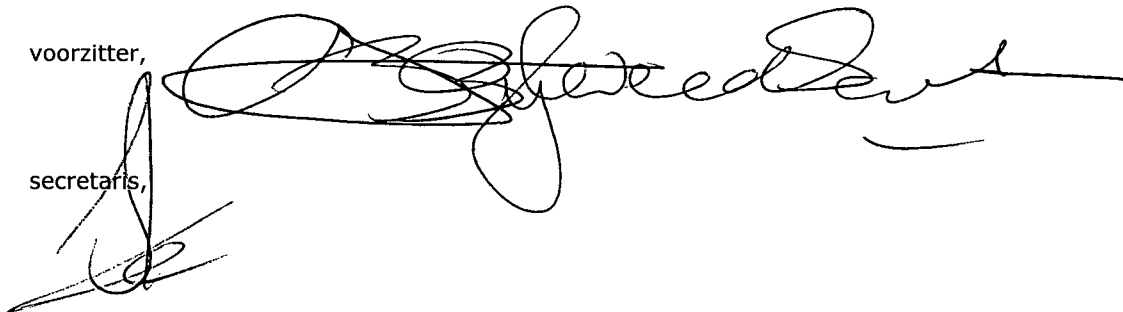
Uw brief

Uw kenmerk

Gedeputeerde Staten van Overijssel,

voorzitter,

secretaris,

The image shows two handwritten signatures. The top signature is a large, cursive signature, likely of the chairperson. The bottom signature is a smaller, more compact cursive signature, likely of the secretary.