

Heerlen

Hart-Leers
Voskuilenweg 20
6416 AK HEERLEN
t.a.v. de heer R.H.F. Leers



Uw kenmerk

Datum
16 augustus 2012

VERZONDEN 17 AUG 2012

Ons kenmerk
2012/29315

Onderwerp
Vragen inzake raads- informatiebrief 'Leegstand in Heerlen' 2012/9462.

Bijlage(n)

Geachte heer Leers,

HUPPERTZ, M.
36.05.0 ECONOMIE SP
(045) 56 04 271

Naar aanleiding van uw vragen d.d. 18-06-2012 inzake de raadsinformatiebrief 'Leegstand in Heerlen' delen wij u het volgende mede.

Vraag 1.

Wat is uw mening over de stelling van professor Priemus dat 1 meter bijbouwen ergens anders een meter leegstand oplevert. Op welke wijze motiveert u uw mening hierover?

Antwoord.

De context van de door u aangehaalde stelling is het college bekend uit de beroepsprocedure inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Maankwartier zoals dat plan werd vastgesteld door de gemeenteraad. Professor Priemus is in het kader van die procedure door NSI ingeschakeld. NSI heeft diverse bezwaren tegen de realisatie van het Maankwartier. Prof. Priemus stelt onder meer dat gezien de bevolkingskrimp en de economische ontwikkelingen er geen meter detailhandel en/of kantoren meer bijgebouwd zou mogen worden in Heerlen en Parkstad.

Deze stelling deelt het college niet. Ter korte toelichting het navolgende. Onze stad is, anders dan vele andere steden, niet vanuit een historische kern langzaam gegroeid; Heerlen (en Parkstad) heeft zich in hoog tempo ontwikkeld primair rondom de mijnen. Hier zijn niet alleen woonwijken ontstaan, maar hebben zich ook de commerciële functies gevestigd. Deze structuur is tot op de dag van vandaag aanwezig. Na de sluiting van de mijnen ging het economisch achteruit, met onder meer een drugsprobleem als gevolg. Dit leidde voor de binnenstad ertoe dat er beslissingen zijn genomen om functies zoals de Hogeschool juist buiten de binnenstad te huisvesten. Sinds het succes van de operatie Hartslag, zo'n 10 jaar geleden, is er echter een omgekeerde beweging gaande.

Met de Integrale Centrumvisie (2005) is er een duidelijke lijn ingezet om het centrum naar een hoger niveau te tillen qua sfeer, beleving en concentratie van allerlei uiteenlopende functies. Deze lijn, die is bevestigd door de diverse

openvolgende gemeenteraden, is consequent doorgezet en werpt inmiddels zijn vruchten af, getuige onder meer de investeringsbereidheid van ontwikkelaars en beleggers. Desalniettemin is dit een continu proces dat een lange adem nodig heeft, mede omdat de gemeente de opwaartse beweging alleen kan realiseren in samenwerking met allerlei partijen in de stad. Het college is in ieder geval blij dat Heerlen merkbaar een nieuw tijdperk ingaat.

Vraag 2.

De Parkstad Retail Visie duidt een overschot van 100.000 m² en dat deze uit de markt genomen moet worden. Wanneer werd deze stelling vastgelegd, wat werd sindsdien – in deze – ondernomen?

Antwoord.

De Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg (vastgesteld op 21 februari 2011) is opgesteld om te sturen op een gezonde retailstructuur op de lange termijn. Daartoe zijn winkelconcentraties aangewezen die levensvatbaar zijn, zodat de consumenten op redelijk korte afstand terecht kunnen voor hun voorzieningen en waar winkeliers een gezonde boterham kunnen verdienen. De levensvatbare winkelconcentraties zijn aangewezen op basis van koopmotief (boodschappen doen of recreatief winkelen) en geordend in een hiërarchische structuur: Heerlen-centrum is hét centrum van Parkstad, waar alle voorzieningen gevonden moeten kunnen worden. Daarnaast zijn er themacentra zoals de Woonboulevard, maar ook lokaal verzorgende, wijk- en buurtwinkelcentra.

Door de manier waarop Heerlen en Parkstad gegroeid zijn, namelijk rondom de mijnen, is de huidige structuur bijzonder fijnmazig en versnipperd. Voor de solitaire en verspreid liggende winkels stelt de Retailstructuurvisie dat de krimp effecten zal hebben op dit winkelaanbod. Dit bedraagt in totaal circa 100.000 m² verspreid over heel Parkstad. Er wordt echter ook opgemerkt, dat de krimp zich geleidelijk gedurende 30 jaar zal voltrekken. Dit alles betekent dus uitdrukkelijk niet, dat Heerlen op dit moment een overschot van 100.000 m² winkeloppervlak heeft. Ook wordt in de Retailstructuurvisie vermeld, dat het verdwijnen van het winkelaanbod buiten de aangewezen clusters deels een autonoom proces is, maar deels ook geforceerd zal moeten plaatsvinden. De eerste stap is in het wegbestemmen van ongebruikte bouwtitels. Daartoe is op 31 oktober 2011 een structuurvisiebesluit genomen, dat aankondigt dat vanaf 1 januari 2013 hiermee wordt begonnen.

Vraag 3.

Concreet: hoeveel meters zijn (waar?) uit de markt genomen en welke meters zijn (waar?) – gedurende dezelfde periode – aan de markt toegevoegd?

Antwoord.

Zoals in de Retailstructuurvisie gesteld is het uit de markt nemen van winkelmeters een geleidelijk proces. De gemeente is al jaren bezig (bijvoorbeeld met de Integrale

Centrumvisie en het Actieplan Creatieve Industrie) om panden in de binnenstad een andere invulling te geven. Voorbeelden zijn het meermaals bekroonde Glaspaleis, de Nieuwe Nor, de Morenhoek, het Toon Hermans Huis in De Luijff, het Betahuis in de voormalige muziekschool, de dag- en nachtopvang in De Klomp, de Luciushof, Savelbergklooster, Nr7even, de bewaakte fietsenstalling, de Kunstuitleen in de voormalige Rabobank, twee nieuwe restaurants in de Geleenstraat, de transformatie van het oude CBS-gebouw naar 'Eco Growth Center' enzovoort. Dat neemt niet weg dat met name de binnenstad behoefte heeft aan een verdere impuls. In de Retailstructuurvisie is gesteld dat ondanks de krimp met name Heerlen-centrum behoefte heeft aan toevoeging van winkelmeters. Zij heeft een duidelijke identiteit, kwaliteit en levendigheid nodig om te kunnen fungeren als het aantrekkelijke centrum van Parkstad. Daartoe zijn onder meer de ontwikkelingen Maankwartier en Schinkelkwadrant-Zuid van onmiskenbaar belang. Hiermee kan de binnenstad de vereiste ruimte bieden aan bijzondere en onderscheidende winkelformules.

In vergelijking met andere steden van eenzelfde inwonertal is Heerlen-centrum met zijn winkelmeters een 'middenmoter'. Mogelijkheden voor grootschalige winkels (een trend in de detailhandel) ontbreken vrijwel helemaal. Daardoor zijn bepaalde landelijke formules hier minder vaak gevestigd, waardoor ons aanbod minder compleet is. Het college zet in op de noodzakelijke impuls voor Heerlen-centrum.

Vraag 4.

U schrijft dat de leegstand van commercieel vastgoed problematische vormen aangenomen heeft. Kunt u uitleggen wat u concreet met problematische vormen bedoelt. Zo nee, waarom niet?

Antwoord.

Allereerst hecht het college eraan dat in de Notitie Leegstand een schets is gegeven van een brede maatschappelijke discussie. Deze schets is noodzakelijk om het speelveld te duiden. Dat wil echter niet zeggen dat het college van mening is dat de huidige signalerende berichten over het commercieel vastgoed ook onverkort van toepassing zijn op de Heerlense situatie.

Voor zover er in Heerlen sprake is van kantorenleegstand (die overigens aanzienlijk lager is dan het landelijk gemiddelde), is het echte probleem niet het aantal meters, maar het feit dat deze verouderd zijn of niet meer voldoen aan de vraag (dus incurant zijn). Dat betekent dat wij een concrete huisvestingsvraag op dit moment niet kunnen beantwoorden. Hierdoor zullen mogelijke kantoorgebruikers (moeten) uitwijken naar andere steden.

Een vergelijkbaar probleem doet zich voor met de winkelvoorraad. Ook hier voldoet een groot deel niet aan de kwaliteit die de markt zoekt en is daarmee incurant.

Vraag 5.

U duidt dat een aantal branches niet langer zal kunnen opboksen tegen het online winkelen. Welke branches zijn dat volgens u. Hoeveel van dergelijke winkels kent Heerlen en hoeveel vloeroppervlak vertegenwoordigen deze winkels in onze stad?

Antwoord.

Nogmaals wil het college benadrukken dat in de Notitie Leegstand de algemene discussie weergegeven is over dit onderwerp. Deze gaat zo snel, dat er inmiddels ook heel andere, genuanceerdere geluiden uit de markt klinken (bijvoorbeeld Locatus). De meningen over het relatief nieuwe fenomeen webwinkelen en de gevolgen die dit zal hebben lopen nogal uiteen. Als gemeente moeten we niet te somber zijn, maar ook niet onze kop in het zand steken.

Wel is het zo dat het recente verleden heeft laten zien dat bijvoorbeeld de boekenbranche het zwaar heeft, enerzijds doordat boeken gemakkelijk besteld worden via internet, anderzijds door de opkomst van e-reading. Welke branches concreet last zullen hebben (en houden) van de zeer snelle ontwikkelingen, is echter niet te voorspellen. Dit heeft ook te maken met op welke wijze ondernemers zelf hierop weten in te springen. De gemeente probeert de ondernemers hierin te stimuleren door evenementen als Y-inspiration aan te bieden.

Vraag 6.

U duidt dat men verwacht dat binnen 4 jaar een op de 3 winkels verdwenen is. Hoe gaat u in de praktijk met deze stelling om, wat onderneemt u om dit forse aantal vrijkomende meters her te bestemmen c.q. welke concrete gedachten hebt u over deze stelling gevormd?

Antwoord.

Zie voor de beantwoording van deze vraag het antwoord op vraag 5.

Vraag 7.

U schrijft dat: de grote winkels zich aan de rand van de stad of aan de rand van het centrum gaan vestigen. Welke gevolgen denkt u dat onze stad zal ondervinden indien de bestaande grote winkels verplaatsen naar locaties zoals (onder andere) een Maankwartier?

Antwoord.

Ook dit is een schets van de landelijke discussie over de toekomst van de detailhandel.

Wanneer winkels zich willen vestigen op een van de in de Retailstructuurvisie aangewezen themacentra (Woonboulevard, Rodaboulevard), dan is dat – voor zover deze passen binnen de daar geldende brancheringsafspraken – geen probleem. In zoverre is vestiging aan de rand van de stad geen bedreiging voor de structuur.

Grote winkels die zich binnen het centrum willen vestigen, zijn aangewezen op de nog te ontwikkelen grootschalige winkelruimtes zoals in het Maankwartier. Aangezien onze binnenstad echter relatief compact is, zal dit geen grote verschuivingen met zich meebrengen. Sterker nog, door de toevoeging van winkelformules die nu geen passende plek kunnen vinden in ons centrum (zoals C&A of Primark), wordt de binnenstad als geheel aantrekkelijker.

Vraag 8.

U duidt dat 6% van de huidige kantoorruimten leeg staan. Door het afvloeien van de babyboomgeneratie en door het nieuwe werken ziet u de vraag naar kantoorruimte bovendien met 20% afnemen. Per wanneer verwacht u aldus dat het huidige leegstandpercentage tot minimaal 26% toeneemt?

Antwoord.

Ook hier heeft het college de maatschappelijke discussie over de ontwikkelingen in de kantorenmarkt weergegeven. In de notitie zijn – voor de volledigheid – de gangbare prognoses geschetst, die echter in de praktijk nog alle kanten kunnen opgaan.

De huidige kantorenleegstand in Heerlen, die inmiddels verder is gedaald tot 5%, betreft vooral verouderd vastgoed of vastgoed op een locatie waar geen vraag meer naar is. Een gezonde hoeveelheid leegstaande kantoren van een kwaliteitsniveau waar wél vraag naar is, is nodig om aan een actuele vraagbehoefte te kunnen voldoen en verhuizingen mogelijk te maken (de frictieleegstand). Dergelijke kantoren ontbreken echter bijna volledig, waardoor de frictieleegstand in Heerlen aanzienlijk lager is dan de wenselijke frictieleegstand van 6-7%. Dat betekent dat wij op dit moment niet kunnen voldoen aan een concrete huisvestingsvraag van een nieuwe of doorstromende kantoorgebruiker.

Vraag 9.

C.q. hoe gaat u met deze verwachtingscijfers in de praktijk om waardoor u een explosieve toename van leegstand in de kiem smooft?

Antwoord.

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij naar het antwoord op vraag 3, waar is geschetst dat de gemeente blijft inzetten op het staande beleid met onder meer de Integrale Centrumvisie en het Actieplan creatieve industrie.

Vraag 10.

Wat bedoelt u met de woorden: culturele revolutie?

Antwoord.

Dit is een kennelijke verschrijving. Hier wordt uiteraard bedoeld de culturele lente.

Vraag 11.

Is het correct dat inmiddels het merendeel van de 3 per jaar te vestigen culturele bedrijven in daarvoor – om niet – (of zeer goedkoop) beschikbaar gestelde ruimten gehuisvest is?

Antwoord.

Volgens het geldende beleid dat is neergelegd in het Actieplan Creatieve Industrie is het streven dat er per jaar drie creatieve ondernemers worden gehuisvest in de binnenstad. Voor 2011 is dat gelukt. De ondernemers hebben zelf afspraken gemaakt met hun verhuurders.

Vraag 12.

Welke concrete bijdrage, (geldelijke) subsidie of het inkopen van trajecten en/of producten deed u (in geld uitgedrukt) aan de 3 genoemde creatieve bedrijven? Waarvoor werd of wordt dit geld per geval ingezet en wat zijn de reeds zichtbare resultaten hiervan?

Antwoord.

Alle drie de creatieve ondernemingen zijn volop aanwezig in de binnenstad en voegen duidelijk iets unieks toe aan het palet van voorzieningen dat in het centrum wordt aangeboden.

Bij een van de ondernemingen zijn vijf leerwerktrajecten ingekocht voor een totaalbedrag van maximaal €25.000; van deze vijf is al één persoon doorgestroomd naar een regulier scholingstraject.

Een andere onderneming heeft de concrete opdracht gekregen van de gemeente om gedurende 2 jaar een ideeënwinkel voor alle Heerlenaren vorm te geven en draaiend te houden; hiermee is in totaal een bedrag gemoeid van €100.000. De derde ondernemer heeft aan de gemeente PR-materiaal geleverd voor een bedrag van ongeveer €400.

Vraag 13.

Wat betreft het Maankwartier geeft u aan dat: de kantoren en winkels die zich hier zullen vestigen de aanloopstraten zullen meetrekken. In deze straten zal de leegstand afnemen. Op basis waarvan trekt u deze conclusie?

Antwoord.

In de Retailstructuurvisie staat beschreven dat Heerlen-centrum, als hoofdwinkelcentrum van de tweede categorie, in verhouding met vergelijkbaar grote steden in de middenmoot valt qua hoeveelheid vierkante meters: "Om haar positie als dé binnenstad van Parkstad en bovenregionaal verzorgend centrum vorm te kunnen geven, moet deze verder omhoog schuiven binnen deze categorie; dit vraagt om uitbreiding van het aanbod."

In deze zin is stilstand achteruitgang. De ons omringende winkelsteden investeren of hebben fors geïnvesteerd in hun binnenstad. Heerlen-centrum zal deze slag ook

moeten maken. Alleen als wij onze binnenstad naar een hoger plan kunnen tillen en nieuwe winkelformules aantrekken, ontstaat er een opwaartse spiraal waarvan ook de aanloopstraten zullen meeprofiteren. Een formule als Primark, die wij pas kunnen huisvesten na realisatie van grootschalige winkelruimte, trekt veel mensen van heinde en verre aan; als deze consumenten eenmaal in de binnenstad zijn, kunnen alle centrumondernemers hiervan meeprofiteren.

Vraag 14.

U geeft aan dat daar waar een bepaalde formule de stad kan versterken actief ingezet wordt op het binnen halen daarvan. Aan welke formules denkt u, met welke voert (of voerde) u overleg en welk concreet resultaat boekte u in deze reeds?

Antwoord.

De formules die de stad kunnen versterken zijn in feite de formules die er nu nog niet zijn en het aanbod voor de consument completer maken. Veelal kunnen wij deze op dit moment niet huisvesten, totdat ontwikkelingen als het Maankwartier gereed zijn. Actieve acquisitie van dergelijke winkelformules vindt door gebrek aan geschikte winkelruimten nu nog niet plaats.

Vraag 15.

U wijzigt bestemmingsplannen of verleent ontheffing bouwvergunning om functies te kunnen toevoegen. Wat zijn concrete voorbeelden hiervan, voorbeelden die in ons stadscentrum reeds gerealiseerd zijn?

Antwoord.

Dankzij de ruime bestemmingscategorie die de meeste gebieden in het centrum hebben, is vestiging van andere functies in het stadscentrum doorgaans geen probleem. Een recent voorbeeld hiervan is de vestiging van twee restaurants en het Smart Services House in drie voormalige winkelpanden in de Geleenstraat.

Vraag 16.

Na het oprichten van een vastgoedfonds wilt u bijvoorbeeld het bestemmingsplan verruimen. Aan wat voor soort verruiming denkt u? Welke praktijkvoorbeelden passen hierbij?

Antwoord.

Op dit moment wordt onderzocht of en in hoeverre het mogelijk is om een vastgoedfonds, een soort vereniging van eigenaren, op te richten. De vraag of vervolgens een bestemmingsplanwijziging of – verruiming noodzakelijk of nuttig zou kunnen zijn, is nu nog te prematuur, maar wordt niet op voorhand uitgesloten.

Vraag 17.

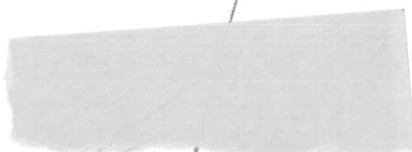
U broedt kennelijk op een vervolg van Huismans Dynamoplannen. Welke plannen hebt u in de koker c.q. bereidt u ter uitvoering voor? Is het juist dat u met een plan genaamd 're-...' doende bent en zo ja hoe omschrijft u dit plan en per wanneer brengt u het in de praktijk?

Antwoord.

De heer Huisman heeft jaren geleden, na de lancering van zijn Dynamoplannen, aangegeven geen tijd te hebben om deze verder vorm te geven. Voor wat betreft het andere plan dat u aanduidt, hebben wij geen idee wat u daarmee bedoelt. Dat neemt niet weg dat wij uiteraard voortdurend bezig zijn met het verbeteren van onze binnenstad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,



mw. C.L.A.F.M. Bruls

de burgemeester,



dr. P.F.G. Depla