voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 28 mei 2025

Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen van de VVD over Leegstand in het Maagjesbolwerk
Versienummer	
Portefeuillehouder	Paul Guldemond

Bijlagen

- Vragen VVD
- Bijlage: winkelleegstand in Zwolle

Ontwerp besluit

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen over Leegstand in het Maagjesbolwerk.

voorstel

Zwolle

Datum 28 mei 2025

Inleiding
De fractie van de VVD heeft schriftelijke vragen gesteld over het Maagjesbolwerk.
Bijgaand ontvangt U de beantwoording van het College.

Kernboodschap

1. Heeft het College kennisgenomen van het bericht in de Stentor[1]: *Coop vertrekt uit binnenstad Zwolle:leegstand in Maagjesbolwerk groeit*?

Ja

2. Welke impact ziet het College van leegstand op het ondernemersklimaat, de veiligheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad?

Te veel leegstand is niet goed voor de aantrekkelijkheid van een binnenstad. Wel moeten we een onderscheid maken tussen frictieleegstand (kortdurende leegstand die er altijd zal zijn bij wisseling van winkelhuurders) en structurele leegstand. Structurele leegstand (leegstand die al enige tijd op dezelfde plek bestaat) is vanzelfsprekend niet goed. Het kan negatieve gevolgen hebben voor de veiligheid. Bij het Maagjesbolwerk is sprake van structurele leegstand, de veiligheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad zijn niet in het geding. De leegstand in Zwolle en de binnenstad is beperkt, zie ook antwoord op vraag 7

3. Is het College het met de VVD eens dat de gemeente een actieve regierol moet innemen bij leegstand? Zo ja, welke regierol ziet het College voor zichzelf bij het voorkomen en tegengaan van leegstand op strategische plekken zoals het Maagjesbolwerk?

Nee, het is niet aan de gemeente om een actieve regierol te nemen bij de invulling van leegstaande winkelpanden. Leegstand is niet wenselijk maar is in eerste instantie een zaak van de eigenaar van het leegstaande pand. Vaak betreft het een grote vastgoedpartij. Daar zit ook de kennis en contacten met winkelketens en makelaars om invulling te geven aan de leegstand.

4. Is het College bereid om in gesprek te gaan met betrokken partijen om te kijken welke invulling kans van slagen heeft? Zo ja, kan de Raad over de uitkomst geïnformeerd worden? Zo nee, waarom niet?

Het college is bereid om in contact te treden met de eigenaar van het Maagjesbolwerk over de leegstandsproblematiek. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat het college vooral een formele rol speelt als er een mogelijke invulling van het leegstaande pand is die eigenlijk niet past in de geldende bestemming.

5. Biedt het huidige bestemmingsplan voldoende ruimte voor alternatieve invullingen (zoals horeca, pop-up winkels, start-ups of andere tijdelijke initiatieven)? En is het College bereid regels te verruimen die de kansen voor nieuwe invulling vergemakkelijken? Zo nee, waarom niet?

Het bestemmingsplan laat onderstaande bestemmingen toe:
- Detailhandel;
- Dienstverlening (bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, reisbureau's en andere baliefuncties);
- bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging zijn aangeduid als toelaatbaar.

De bestemming laat dus meer toe dan alleen detailhandel.

[1] https://www.destentor.nl/zwolle/coop-vertrekt-uit-binnenstad-zwolle-leegstand-in-maagjesbolwerk-groeit~a23b4e04/

Een algemene verruiming van het bestemmingsplan ligt niet voor de hand. Wel zullen we, net als elders in de binnenstad, per geval bekijken en beoordelen of een afwijking op de omgevingsvergunning (kan) worden toegestaan mocht er een verzoek komen. Dit vereist altijd een brede afweging van verschillende belangen.

6. Worden eigenaren van langdurig leegstaande panden actief benaderd om invullingskansen in kaart te brengen? Met welk resultaat? Zo nee, waarom niet?

Nee, het is aan de eigenaar van een leegstaand winkelpand zelf om de invullingskansen in kaart te brengen. De eigenaar van een leegstaand winkelpand derft immers de huuropbrengsten. Vanzelfsprekend denkt het college graag mee mocht er een verzoek komen.

Overigens is in de binnenstad alleen sprake van structurele leegstand bij het Maagjesbolwerk en de omgeving van HudsonBay /Broerenkwartier.
Ten aanzien van laatstgenoemde zijn we als gemeente heel pro actief geweest: we hebben de winkelpanden van Hudson Bay, Kruidvat en Xenos gekocht om de gebiedsontwikkeling in positieve zin te bevorderen.

7. Wat is het actuele leegstandscijfer en hoe verhoudt zich dit tot vergelijkbare gemeenten? En kan het College een actueel en volledig overzicht van leegstaande panden in het centrumgebied met de raad delen?

Voor vergelijkbare gegevens over winkelleegstand zijn we aangewezen op het jaarlijks onderzoek van Locatus. Zie bijlage. Conclusie is dat Zwolle het erg goed doet in vergelijking met andere steden.

We kunnen geen actueel en volledig overzicht geven van leegstaande winkelpanden in de binnenstad. Dit houden we niet bij, bovendien zit er heel veel dynamiek in de binnenstad met vele huurwisselingen. Elke maand veranderen er winkelpanden van huurder, sommige worden weer direct ingevuld, sommige staan wat langer leeg. Het is ook geen taak van de gemeente om dit bij te houden, winkels hoeven zich niet te registreren bij de gemeente.
Het meest actuele overzicht van leegstaande winkelpanden is te vinden bij de bedrijfsmakelaars die worden ingeschakeld bij de verhuur. Het meest complete overzicht is te vinden op Funda.nl. Daar is per leegstaand winkelpand informatie te vinden over te verhuren oppervlakte, huurprijs etc.

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer