



Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum

28 mei 2025

Onderwerp

Beantwoording artikel 45 vragen van het CDA over leegstand in het Maagjesbolwerk.

Versienummer

Portefeuillehouder

Paul Guldemon

Bijlagen

- Vragen CDA
- Bijlage: winkelleegstand in Zwolle

Ontwerp besluit

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



Datum 28 mei 2025

Inleiding

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

Kernboodschap

1 Is het college het met ons eens dat de toenemende leegstand aan het Maagjesbolwerk leidt tot verloedering, achteruitgang en een afname van levendigheid in het gebied? Deelt het college de zorgen van het CDA?

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 de bijlage over de winkelleegstand in Zwolle.

2 Hoe monitort het college deze ontwikkeling en op welke manier vervult zij haar rol als gebiedsregisseur? Hoe past de situatie rondom het Maagjesbolwerk in bredere plannen voor een toekomstbestendige binnenstad, zoals benoemd in de Binnenstadsvisie?

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.

Onze rol als gebiedsregisseur betekent overigens niet dat we een actieve rol hebben bij de daadwerkelijke invulling van leegstaande panden van marktpartijen. Zie verder antwoord op vraag 4

3 Is het college op de hoogte van eventuele acties of plannen van de eigenaar(s) van de panden om leegstand tegen te gaan?

Wij hebben begrepen dat de eigenaar van Maagjesbolwerk zich beraadt op een passende verhuurstrategie voor het totaal aan de verhuurbare ruimten.

4. Ziet het college hierbij ook voor zichzelf een rol weggelegd –bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met de eigenaren over de invulling van de panden?

Het is niet aan de gemeente om een actieve regierrol 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.

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



Datum 28 mei 2025

speelt als er een mogelijke invulling van het leegstaande pand is die eigenlijk niet past in de geldende bestemming.

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.

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.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer