Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 9 juli 2024

Onderwerp	Beëindiging projecten Midwest Oosterenk
Versienummer	2
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
In juli 2018 heeft uw raad de project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest vastgesteld. In de POO was de transformatie van vijf kantoorpanden naar woningen voorzien. Twee van deze panden zijn via de zogenaamde kruimelregeling getransformeerd naar short-stay en appartementen. De transformatie van de overige drie panden en bijbehorende ingrepen (zoals herinrichting van openbaar gebied en een gebouwde parkeeroplossing) zijn niet gerealiseerd. Inmiddels ligt het project al enige tijd stil en het is de initiatiefnemer tot nu toe niet gelukt een haalbaar plan te presenteren. Deze stagnatie vinden we niet wenselijk. Daarom willen we het project beëindigen, de POO laten intrekken en met een schone lei beginnen.

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

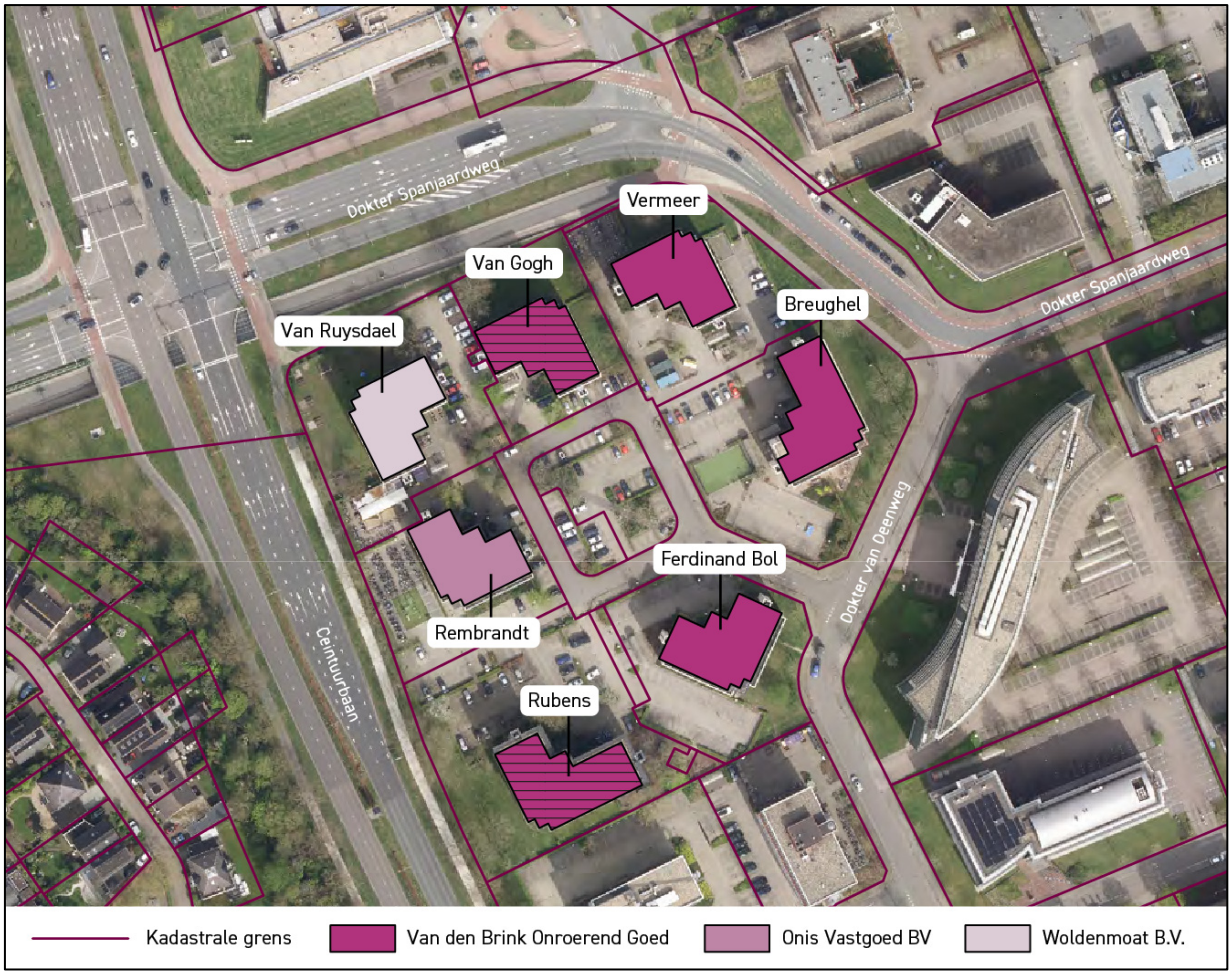
Bijlagen
-

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. De project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest in te trekken.

Datum 9 juli 2024

Inleiding
Midwest is een deelgebied aan de westkant van Oosterenk, ingeklemd tussen de Ceintuurbaan, de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg. Het gebied bestaat uit zeven (voormalige) kantoorpanden:



Door langdurige leegstand van kantoorruimte heeft Van den Brink Onroerend Goed (hierna: Van den Brink) initiatief genomen om kantoren te transformeren naar woningen. In juli 2018 heeft uw raad de project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest vastgesteld. In de POO was de transformatie van Van Gogh, Vermeer, Breughel, Bol en Rubens naar maximaal 193 wooneenheden voorzien, inclusief groene herinrichting van openbaar gebied en een gebouwde parkeervoorziening. Twee van de panden (Rubens en Van Gogh) zijn kort na de vaststelling van de POO via de zogenaamde kruimelregeling getransformeerd naar respectievelijk short-stay en appartementen. De voorgenomen transformatie van heel Midwest is opgenomen in de Gebiedsvisie Oosterenk uit 2020. Doordat Midwest een effect en uitstraling heeft op de rest van Oosterenk, sturen we op een hoogwaardige kwaliteit van Midwest als geheel. Hierover zijn ook gesprekken gevoerd met de eigenaren van de overige twee panden (Rembrandt en Ruysdael).

Sinds april 2022 worden in Midwest in verschillende gebouwen ontheemden uit Oekraïne opgevangen, De gebouwen voorzien hiermee tijdelijk in een belangrijke behoefte voor de stad. Met de gebouweigenaren was afgesproken dat de tussentijd zou worden benut om de reguliere

woningbouwontwikkeling verder uit te werken. Er is de afgelopen periode echter geen voortgang geboekt en de ontwikkelingen in Midwest liggen inmiddels al enige tijd stil. Ook pogingen om een integraal plan te maken voor heel Midwest (inclusief Rembrandt en Ruysdael) hebben niet tot resultaat geleid.

Kader
Op 9 juli 2018 is de Project-ontwikkelingsopgave (POO) door de gemeenteraad vastgesteld voor vijf gebouwen op Midwest. Op 6 oktober 2020 is de Gebiedsvisie Oosterenk vastgesteld.

Beoogd effect
We willen Oosterenk ontwikkelen tot een aantrekkelijk, gemengd woon-werkgebied. Het is niet gelukt om basis van de POO uit 2018 tot een haalbaar plan te komen. De raad wordt verzocht de POO in te trekken, zodat we met een schone lei kunnen beginnen en kan worden gewerkt aan een hoogwaardige ontwikkeling van Midwest die bijdraagt aan de ambities uit de Gebiedsvisie Oosterenk uit 2020.

Argumenten
1.1 De ontwikkelingen in Midwest liggen al lange tijd stil
Door Van den Brink is gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp (VO) voor de vijf gebouwen waarvoor een POO is vastgesteld, ter voorbereiding op de ruimtelijke procedures. Bij de uitwerking van het VO gaf de eigenaar aan dat het moeilijk was om een haalbaar plan te realiseren, met name waar het de mobiliteitsoplossingen (een gebouwde parkeervoorziening), gasloos bouwen en inrichting van buitenruimte betreft.

In de afgelopen jaren heeft Van den Brink uitgebreid de tijd gehad om, binnen de kaders van de POO, met een haalbaar plan te komen. Hierbij is ook naar de relatie met de naastliggende percelen gekeken, omdat de eigenaren van Rembrandt en Ruysdael ook geïnteresseerd zijn in een transformatie van deze panden. In 2022 is geprobeerd een samenwerking tot stand te brengen tussen de verschillende gebouweigenaren en te komen tot een integraal plan voor heel Midwest. Deze samenwerking is helaas niet tot stand gekomen. Sindsdien zijn de partijen afzonderlijk van elkaar verdergegaan, maar ook afzonderlijk zijn zij niet gekomen tot haalbare plannen.

1.2 De opvang van Oekraïners remt de voortgang van de ontwikkeling
De opvang van Oekraïners in de panden Vermeer, Rembrandt, Ruysdael en Breughel zorgt bij de eigenaren voor een gebrek aan urgentie om te ontwikkelen. De tijdelijke opvang in Midwest is verlengd tot en met februari 2026. Met de gebouweigenaren was afgesproken dat de tussentijd zou worden benut om de reguliere woningbouwontwikkeling verder uit te werken. Er is de afgelopen periode echter geen voortgang geboekt en de ontwikkelingen in Midwest liggen inmiddels al enige tijd stil. Het gebrek aan urgentie bij de eigenaren helpt niet om het gesprek met hen op gang te krijgen en te houden.

1.3 Er zijn geen privaatrechtelijke afspraken met en/of verplichtingen naar de eigenaren
We hebben in 2018 een projectontwikkelingsovereenkomst (POOK) gesloten met Van den Brink. In de POOK is een einddatum opgenomen van twaalf maanden na ondertekening. De looptijd is tussendoor verstreken, maar alsnog tweemaal verlengd. Inmiddels is de looptijd al sinds ongeveer twee jaar (opnieuw) verstreken. Dit betekent dat er geen privaatrechtelijke basis meer is voor de samenwerking met Van den Brink, temeer omdat er nog geen haalbaar plan is gepresenteerd. Ook met de eigenaren van Rembrandt en Ruysdael zijn geen privaatrechtelijke afspraken tot stand gekomen.

1.4 De ontwikkeling van Midwest vraagt om een andere rol van de gemeente om verdere stagnatie te voorkomen

In de Woondeal West-Overijssel zijn specifieke afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in West-Overijssel. De eerste 1.000 woningen in Oosterenk zijn onderdeel van de opgave tot en met 2030. In september 2024 wordt in de raad het ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) Centrumgebied Oosterenk behandeld. Met de vaststelling van dit ROP zetten we een belangrijke stap om de realisatie van 577 woningen mogelijk te maken. Midwest levert een belangrijk aanvullend aandeel om aan de prestatieafspraken te voldoen.

Het ROP Centrumgebied Oosterenk vergroot de urgentie om te bepalen hoe we voortgang in de andere projecten in Oosterenk kunnen creëren. We constateren mede op basis van de ontwikkeling in Midwest dat voor de verdere transformatie van Oosterenk naar een gemengd stedelijk gebied een (passief) faciliterende rol (zoals tot nu toe bij Midwest aangenomen) tot onvoldoende voortgang leidt. De omstandigheden vragen om meer regie van de gemeente, anders dreigt de verdere ontwikkeling tot stilstand te komen, waardoor ook de in de Woondeal vastgelegde woningaantallen niet (op tijd) worden gerealiseerd. Dit maakt dat we de impasse willen doorbreken en in Midwest met een schone lei willen beginnen.

Alternatieve mogelijkheden
We kunnen ook niets doen en de POO in stand laten. Het risico is dan dat de transformatie van Midwest de komende jaren blijft stilliggen en/of dat de uiteindelijke plannen niet voldoen aan de huidige ambities in Oosterenk.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Omdat er tot nu toe geen haalbare plannen zijn gepresenteerd, is er nog geen participatie aan de orde geweest. De transformatie zelf is opgenomen in de Gebiedsvisie Oosterenk.

Communicatie
De eigenaren in Midwest zijn met een brief geïnformeerd over de beëindiging van de projecten. Hierin is ook aangegeven dat we op een later moment graag weer in gesprek gaan.

Financiën
Een deel van de gemaakte kosten voor de projecten in Midwest kan door de beëindiging van de projecten niet worden verhaald. Het gaat om ambtelijke kosten die in totaal € 84.000,- bedragen. Dit wordt gerapporteerd via de Berap-2 2024.

Risico’s
De eigenaren/initiatiefnemers in Midwest willen nog steeds graag transformeren. Het intrekken van de POO heeft alleen consequenties voor Van den Brink. Hoewel we weerstand begrijpen, denken we dat duidelijkere verwachtingen en kaders ook ten gunste komen van de eigenaren en wellicht zorgen voor meer mogelijkheden/richtingen voor ontwikkeling.

Vervolg
We willen met de eigenaren/initiatiefnemers in gesprek over (fundamentele) aanpassingen die leiden tot haalbare plannen, die voldoen aan de actuele ambities in Oosterenk. De historie van de projecten

en de eerder gemaakte afspraken en voorstellen die zijn gedaan, zitten dit gesprek in de weg. Door de POO in te trekken en de kaders te herijken en/of aan te scherpen, kunnen we het gesprek heropenen.

Na het intrekken van de POO gaan we werken aan een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie Oosterenk. Binnen deze nadere uitwerking onderzoeken we hoe Midwest alsnog kan bijdragen aan de gemeentelijke doelen: we herijken de kaders uit de POO en we verwerken voortschrijdend inzicht (onder meer door de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2020, de Omgevingsvisie in 2021 en de Verstedelijkingsstrategie in 2023) in de ontwikkelkaders voor Midwest. Op basis van deze nadere uitwerking kunnen we een strategie bepalen en weer het gesprek aangaan met de eigenaren.

De huurcontracten met de pandeigenaren ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden lopen eind februari 2026 af. Dat loopt gelijk op met de looptijd van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming voor Oekraïense ontheemden. De toekomst van de Oekraïneopvang na februari 2026 is nog onzeker. Eventuele voortzetting van de opvang hangt onder meer af van besluiten door de EU en het Rijk. Of de opvang wordt voortgezet en of dat op deze locaties in Midwest plaatsvindt, wordt in de komende maanden onderzocht. Daarnaast onderzoeken we hoe de brede opgave van het opvangen van vluchtelingen binnen de gebiedsontwikkeling Oosterenk (en andere gebiedsontwikkelingen) kan worden meegenomen, bijvoorbeeld door middel van een regionale opvanglocatie (ROL).

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer