

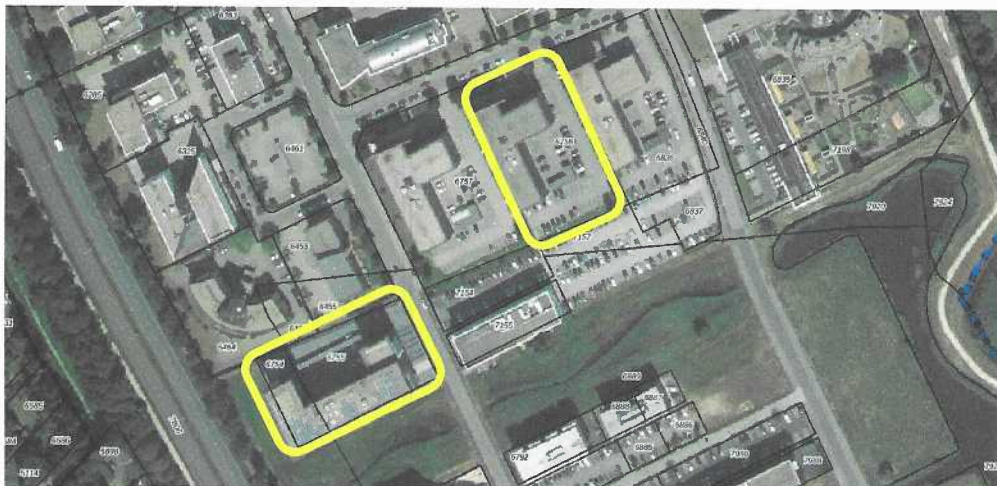
Per aangetekende post en per email: postbus@zwolle.nl

Het College van B&W van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Datum	28 juli 2020
Onze referentie	D794
Uw referentie	
Afzender	dhr. mr. Aike Kamphuis, advocaat
E-mail	a.kamphuis@aim-advocaten.nl
Telefoon	+31(0)20-5206589 / +31(0)6-43579809
Fax	+31(0)84-8744704
Betreft	Reactie op concept Gebiedsvisie Oosterenk

Geacht College,

Per brief van 7 juli jl. zijn cliënten, Häst III B.V. en Westerveld Properties III B.V., geïnformeerd dat een concept Gebiedsvisie Oosterenk op de website van uw gemeente kan worden geraadpleegd. Als eigenaar van de percelen aan de Dokter van Deenweg 140-160 en aan de Dokter Klinkertweg 12-20 (zoals hieronder aangegeven), zijn cliënten teleurgesteld in deze Conceptvisie. Cliënten kunnen zich niet vinden in deze Conceptvisie, zowel wat betreft de wijze waarop het tot stand is gekomen, als wat betreft de inhoud ervan.



Leegstand kantoren Oosterenk

Net als het geval is voor veel andere kantoorgebouwen in Oosterenk, is ook in de kantoorpanden op de percelen van cliënten sprake van leegstand. Het gebouw aan de Dokter Klinkertweg staat ondanks inspanningen om het volledig verhuurd te krijgen, al lange tijd voor de helft leeg. Cliënten hebben signalen gekregen dat diverse bestaande huurders van de gebouwen – waaronder de grootste huurders van het kantoorpand aan de Dokter van Deenweg – willen vertrekken uit Zwolle, of in elk geval van Oosterenk.

Het vinden van kantoorgebruikers die bereid zijn beide gebouwen voor langere tijd te huren, blijkt helaas niet realistisch. Vanuit de kantorenmarkt is er nagenoeg geen vraag naar kantoorruimte in Oosterenk. Dit is cliënten ook bevestigd door verschillende toonaangevende makelaarskantoren. In Zwolle is er simpelweg een te groot aanbod aan (leegstaande) kantoren, terwijl Oosterenk ten opzichte van de andere grote kantoorlocatie Spoorzone Hanzeland veel slechter met openbaar vervoer ontsloten is, en daarom minder interessant is. Niet voor niets is op Oosterenk sprake van een zeer forse leegstand. Cliënten vrezen dat hun kantoorgebouwen binnenkort volledig bij deze leegstand moeten worden opgeteld.

Transformatie noodzakelijk

Om beide gebouwen toekomstperspectief te geven, zien cliënten transformatie naar wonen als enige reële optie. De kantoorpanden zijn juist vanwege hun hoge (bouwkundige) kwaliteit bij uitstek geschikt voor transformatie naar duurzame huisvesting. Terwijl vanuit de kantorenmarkt geen interesse bestaat voor vestiging in de panden, is die interesse er wel als het gaat om wonen. Zo hebben al twee woningcorporaties en een studentenhuusvester zich met serieuze plannen voor deze panden bij cliënten gemeld.

Dat er nu en in de toekomst grote vraag is naar meer woonruimte in Zwolle, blijkt ook uit uw eigen Woonvisie 'Ruimte voor wonen' 2017-2027. Oosterenk is door uw gemeente in verschillende beleidsstukken bovendien aangewezen als één van de gebieden waar in deze woonbehoefte kan worden voorzien. Voor Oosterenk heeft uw College zelfs een gebiedsprofiel vastgesteld waarin de kansrijke transformatiegebieden zijn vastgelegd.



Gebied 3 Ceintuurbaan	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagement).	Aandachtspunten • Milieuruimte van Isala beperkt de woonfunctie. • Wegverkeersgeluid van met name de Ceintuurbaan beperkt de woonfunctie, aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk.
Gebied 4 Oosterenk-Zuidoost	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur, creëren van verbindingen met Westerveldse Aa en buitengebied en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagement).	Aandachtspunten • Wegverkeersgeluid kan leiden tot aanvullende maatregelen voor de woonfunctie.

Beide gebouwen liggen (grotendeels) in het gebied dat voor transformaties 'op groen' is gezet; transformatie is hier volgens uw College kansrijk. Cliënten onderschrijven dit standpunt.

Met vaststelling van dit gebiedsprofiel heeft uw College blijkens het besluit 'Transformatie kantoren naar wonen' van 5 juli 2016 uitdrukkelijk nieuwe transformatie-initiatieven willen stimuleren. Deze positieve houding van uw gemeente en de uitstekende uitgangspunten voor transformatie waren voor cliënten belangrijke overwegingen om de kantoorpanden te verwerven.

Conceptvisie Oosterenk

Met grote verbazing constateren cliënten dat in de Conceptvisie die uw gemeente samen met vier (concurrerende) vastgoedeigenaren heeft opgesteld, de mogelijkheid van transformatie van hun kantoorgebouwen naar wonen opeens van de baan lijkt. Het gebied waarin de twee gebouwen staan, is in de Conceptvisie aangewezen als monofunctionele werklocatie. Het lijkt er op dat de transformatielocaties in elk geval grotendeels zijn toebedeeld aan de percelen van vastgoedeigenaren die bij opstelling van de Conceptvisie waren betrokken. Dit is voor cliënten niet acceptabel.



toekomstige verdeling van programma

- sport
- kantoren / bedrijven
- medisch
- educatie / maatschappelijk
- stedelijk wonen
- wonen in de stadsrand

Wijze van totstandkoming

Cliënten betreuren het zeer dat uw gemeente hen niet bij de totstandkoming van de Conceptvisie hebben betrokken. Nadat cliënten via via hadden vernomen dat uw gemeente

met vier andere vastgoedeigenaren aan een gebiedsvisie werkte, hebben cliënten zich per email van 27 september 2019 zelf bij uw gemeente gemeld. Dit heeft geresulteerd in een gesprek in november 2019, met een toezegging om op de hoogte te worden gehouden en een vervolggesprek te krijgen. Helaas heeft nog het één, noch het ander plaatsgevonden.

Pas met de brief van 7 juli jl. hoorden cliënten weer iets van uw gemeente. In deze brief worden acht generieke, sturende vragen gesteld. Van werkelijke betrokkenheid bij of inspraak op de Conceptvisie is geen sprake. Vanwege het grote belang van de Conceptvisie voor de gebouwen, achten cliënten dit niet zorgvuldig.

Inhoud Conceptvisie

Uit de Conceptvisie blijkt niet dat met de belangen van cliënten rekening is gehouden. Met de input die cliënten in het gesprek van november 2019 hebben gegeven, is niets gedaan. Voor de percelen biedt de Conceptvisie geen enkel perspectief. Voor de 'Watersteeg-zone' waarin de gebouwen zijn gelegen, wordt geen mogelijkheid geboden voor transformatie naar wonen. In de Conceptvisie blijft dit deelgebied een exclusieve kantorenlocatie. Cliënten vinden dit onbegrijpelijk. Juist het feit dat de verschillende deelgebieden nu functioneren als afzonderlijke eilanden, is erkend als een van de oorzaken van het zwakke functioneren van Oosterenk.¹ In de Conceptvisie blijft de 'Watersteeg-zone' echter een eigen – monofunctioneel – kantoreneiland.

Deze keuze is te meer onbegrijpelijk als naar het gebiedsprofiel bij uw Collegebesluit over transformatie wordt gekeken. Vrijwel het gehele 'op groen' gezette gebied waar transformaties toen het meest kansrijk werden geoordeeld, wordt in de Conceptvisie nu juist op slot gezet. De Conceptvisie biedt geen enkele oplossing voor de kantorenleegstand in dit gebied.

Door juist ook in de 'Watersteeg-zone' transformaties naar wonen toe te staan, zou hier een levendig, multifunctioneel gebied kunnen ontstaan, dat verbindingen legt naar de aanwezige onderwijsgebouwen, naar het beoogde hart van Oosterenk en naar het wonen in Wipstrik en langs de stadsrand. Hierdoor ontstaat ook in deze zone een gemengd stedelijk gebied waar het zowel prettig werken als wonen is. Gelet op hun ligging, kunnen de percelen van cliënten na transformatie naar wonen deze verbindende functie bij uitstek vervullen. De bouwkundige kwaliteit van beide gebouwen maakt transformatie naar wonen bovendien zeer goed mogelijk.

Conceptvisie is onvoldragen

De Conceptvisie zoals deze er nu ligt, lijkt vooral ten gunste te komen aan vastgoedeigenaren die wel bij de opstelling ervan door uw gemeente zijn betrokken. Voor Oosterenk als geheel, en voor cliënten als eigenaar van twee deels leegstaande kantoorgebouwen, biedt deze Conceptvisie onvoldoende perspectief.

Het voorleggen van deze Conceptvisie aan de gemeenteraad kan wat cliënten betreft dan ook niet aan de orde zijn. Cliënten dringen er bij uw College op aan af te zien van het voornemen

¹ Zie ook pagina 20 van de Conceptvisie.

deze Conceptvisie na de zomervakantie aan de gemeenteraad voor te leggen en eerst in overleg te treden met cliënten – en eventueel andere betrokken vastgoedeigenaren – om te komen tot een breed gedragen Gebiedsvisie die de mogelijkheid voor transformatie van de twee gebouwen van cliënte open houdt en waarmee *heel* Oosterenk werkelijk kan worden getransformeerd naar een levendige plek waar het prettig werken, wonen en verblijven is.

Cliënten zijn tot dit overleg van harte bereid en ontvangen hiervoor graag binnen drie weken na verzending van deze brief een uitnodiging.

Een scan van deze brief stuur ik ook naar mevrouw Waalewijn van uw gemeente, als programmaleider visie Oosterenk via transformatieoosterenk@zwolle.nl.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis