

MemoProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan College en Raad gemeente Zwolle

Van Kim Vierhout

Datum 28 september 2020

Onderwerp Participatiejournaal Transformatie Oosterenk

Telefoon (038) 498

In 2019 is bureau BGSV ingehuurd voor het opstellen van de visie Oosterenk. Daarbij is ook gevraagd om hierbij ook de input mee te nemen van verschillende belangenpartijen. In overleg met de gemeente is hiervoor een stakeholdersgroep samengesteld. Op basis van de concept visie is de participatie ronde met de bewoners en ondernemers gestart. Helaas is door de Corona virus het niet mogelijk gebleken om de informatieavond met de ondernemers door te laten gaan. Gekozen is daarom om een filmpje te maken en de ondernemers de mogelijkheid te geven om schriftelijk te reageren. Met sommige ondernemers is daarna nog een vervolgspraak gemaakt. In dit participatiejournaal vindt een samenvatting van de wijze waarop de partijen zijn benaderd en wat de reacties zijn.

Stakeholdersgroep

Voor het opstellen van de concept visie Oosterenk is in 2019 gestart met een Stakeholdersgroep. Deze stakeholdersgroep bestaat uit: Ondernemersvereniging OVB, Isala, Jansen Vastgoed, Lenferink Groep, Landstede, Camelot Real Estate. In de bijeenkomsten met de stakeholdersgroep is gestart met een analyse van het gebied en de kansen. De corporatie DeltaWonen heeft daarnaast, samen met de gemeente bijgedragen aan de doelgroepenanalyse. Op basis van de input is een ruimtelijke vertaling gemaakt en is op verzoek van de stakeholdersgroep ook een verkeersonderzoek uitgevoerd. In februari 2020 is de concept visie besproken en is akkoord gegaan om deze af te ronden en voor te leggen aan bewoners, ondernemers en de raad.

10-03-2020 Omgevingsvisie Wipstrik / Berkum

De bewoners van Wipstrik en Berkum hebben begin maart een uitnodiging ontvangen om mee te denken over de omgevingsvisie van hun wijk. Via deze weg ontstond er de gelegenheid om de bewoners ook mee te nemen in de concept- visie Oosterenk. Dit is gedaan aan de hand van posters met een korte samenvatting van de visie met per gebied de opgaven, het programma en de uitdagingen en een verbeelding van de visie. Daarbij konden vragen worden gesteld aan de projectmedewerkers Oosterenk.

Tijdens die avond hebben we met een mooie groep mensen gesproken. We hebben het mailadres van het programma gedeeld zodat bij op poppende vragen ze contact met ons kunnen opnemen.

Datum

28 september 2020



Datum

28 september 2020



Een paar aspecten kwamen naar voren tijdens de gesprekken;

- Zorgen om hoogte van gebouwen
- Parkeer mogelijkheden, in de wijk Wipstrik wordt parkeeroverlast ervaren van bezoekers en werknemers van Oosterenk.
- Omdat veel bewoners door het gebied lopen naar het groene buitengebied wordt positief gereageerd op de vergroening en het toevoegen van woningen waardoor de sociale veiligheid wordt bevorderd.

Op de avond bestond de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. Deze zijn als bijlage (1) toegevoegd.

30-06-2020 Gesprek met familie Zuidberg en bewonersvereniging Berkum

De heer en mevrouw Zuidberg zijn op de avond van de omgevingsvisie geweest. Zo ook bij de tafel Transformatie Oosterenk. Deze meneer en mevrouw hebben daarna via de mail aangegeven dat zij behoefte hadden aan een persoonlijk gesprek.

Door alle omstandigheden rondom COVID-19 waren we niet eerder in de gelegenheid deze familie te spreken. In juni is een afspraak georganiseerd in het wijkcentrum. Bij deze afspraak waren de familie Zuidberg, de heer Wim Hovestad secretaris van Wijkvereniging Berkum uitgenodigd. Vanuit de gemeente waren C. Waalewijn programmamanager en F. Aikema stedenbouwkundige aanwezig.

Gesproken is over de toekomstige woningbouw op de voormalige waterschap locatie en het hoogteaccent op de kaart van circa 10 etages. Ten aanzien van de woningbouw is aangegeven dat dit de visie nog moet worden Bij deze uitwerking worden ook de

Datum

28 september 2020

bewoners en wijkvereniging betrokken waarbij de vragen die er zijn ten aanzien van uiterlijk en opzet van de woningen kunnen worden meegenomen. Ten aanzien van het hoogteaccent van circa 10 etages zijn veel vragen over inkijk en schaduwwerking. Afgesproken is om in de visie de het hoogte accent te veranderen in de term accentpunt en dat bij de uitwerking gekeken wordt hoe het accentpunt wordt vormgegeven.

07-07-2020 Brief en enquête aan bewoners, gebruikers en pandeigenaren

Tussen 7 juli en 11 juli jl. zijn er brieven verstuurd aan alle bewoners, gebruikers en pandeigenaren in Oosterenk.

In deze brief is een ieder geïnformeerd over de stand van zaken rondom de visie. Zo is in de brief ook verwezen naar de site www.zwolle.nl/visie-oosterenk waar ze alle informatie kunnen vinden. Op de site is ook een mooi filmpje te zien over Oosterenk <https://youtu.be/DlehAkshZmc>. Dit is begeleidt door wethouder Ed Anker, voorzitter ondernemersvereniging W. Juttner, ondernemer O. Terpstra en stedenbouwkundige F. Aikema. In deze brief is ook gevraagd om mee te doen aan een enquête. De vragen konden digitaal ingevuld worden op de site of er kon een papieren versie ingevuld en retour gestuurd worden.

De respons was laag en daarom is er besloten om een reminder te sturen. De enquête is opnieuw online opengesteld tot 22 september 2020. Ook na de reminder zijn de reacties uitgebleven. Uiteindelijk hebben we totaal 23 inzendingen ontvangen. De uitkomsten daarvan zijn samen met de uitkomsten van de eerste lichting gebundeld. De uitkomsten hiervan staan in een sheet verwerkt en is als bijlage (2) toegevoegd. De belangrijkste uitkomsten worden hieronder toegelicht.

Korte samenvatting van de uitkomsten

Overall is er positief gereageerd op de visie. Vooral het vergroenen wordt als meerwaarde gezien. Aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid en (dubbel)parkeren. Over het woningbouwprogramma zijn kritische opmerkingen gemaakt bijvoorbeeld of er een goed woongebied op Oosterenk kan worden gerealiseerd. Dit is ook een opmerking die bij de uitwerking veel aandacht vraagt.

Er zijn aandachtspunten benoemd waar we bij de uitwerking nader aandacht vraagt. Denk aan andere kruisingen aanpassen, groen aan brengen bij de Kuyterhuislaan.

Door twee partijen is bezwaar gemaakt over de beperkte vlek waar wonen wordt toegestaan. Deze partijen willen graag dat transformatie naar wonen in het gehele gebied wordt opgenomen. Vanuit het woonbeleid is uitgegaan dat een goed nieuw woongebied vraagt om een concentratie van woningen. Daarnaast is vanuit economisch beleid dat voldoende locaties beschikbaar blijven voor economische activiteiten. Bij een groeiende stad is naast behoefte aan woonlocaties ook behoefte aan voldoende werklocaties.

De twee partijen hebben hun reactie via een advocaat aangeleverd, zie bijlage (3, los bijlage). Er is een aparte afspraak met deze partijen gemaakt. Deze afspraak heeft

Datum

28 september 2020

plaatsgevonden op 2 september 2020. Een verslag is van deze afspraak gemaakt, zie bijlage (4).

Bijlagen

Bijlage 1: schriftelijke reactie bij bewonersavond

Gebiedsvisie Oosterenk
Inloopbijeenkomst 10 maart 2020
transformatie.oosterenk@zwolle.nl

REACTIE FORMULIER

Mijn reactie:

Naam: J. Dijkstra
Adres: v. Hille Gaertheste 21
Postcode: 8023 CA Zwolle
Mailadres: johndijk.sp@hotmail.com

Wat vindt u goed

..het..wonen...mee...plezier...!

Wat kan beter of wordt gemist

..in de..hille gaertheste..straat..de..geest..geesteschool en
..het..parkeerprobleem...met..halen en..brengen...is..groot..
..ook...t...a...de..garages...wordt..volop..geparkeerd
..dit...is...voor de...bewoners...veel..overlast.....
..Daarnaast..parkeer...ista..mischveeters..geh...in
..dare omgeving..waardoor en nog minder plek is voor
..halen en brengen..!!

Gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Datum

28 september 2020

Gebiedsvisie Oosterenk
Inloopbijeenkomst 10 maart 2020
transformatie.oosterenk@zwolle.nl

REACTIE FORMULIER

Mijn reactie:

Naam:
Adres:
Postcode:
Mailadres:

Wat vindt u goed

.....
.....
.....
.....

Wat kan beter of wordt gemist

*~~Eigen~~ werknemers van Isala
niet meer parkeren in woonwijk
(Herenweg + Tenel Schadestraat)
Zet auto bij DATA sport of
eigen Parkeerterrein (Isala)
Zo kunnen we geen andere mensen
ontvangen.
alles is bezet.*

Gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Datum 28 september 2020

Bijlage 2: sheet samenvatting online vragenronde

Datum

28 september 2020

Vragen die op het formulier zijn gesteld:			
	1 In de visie wordt uitgegaan van een omgeving met meer groen, een goede verbinding met het landelijk gebied, recreatieve fietspaden, struintroutes. Is dit volgens u van meerwaarde voor Oosterenk?		
	2 In de visie staat benoemd dat er kansen liggen om te transformeren naar een gebied waar men kan wonen, verblijven en werken. Heeft de transformatie naar een dergelijk gebied met meerdere functies meerwaarde volgens u?		
	3 In de visie staat als oplossing voor het parkeren het dubbel grondgebruik genoemd (dit is uitwisseling van parkeergelegenheid tussen kantoren en be Ziet u dit ook als een kansrijke oplossing om zo meer parkeermogelijkheden te creëren?		
	4 In de visie wordt de Oosterenk Boulevard, het gebied bij Isala, als bruisend hart aangeduid. Hier komen verschillende functies samen: ontmoeting, v Denkt u dat dit bruisend hart een positief effect heeft op het functioneren van Oosterenk?		
	5 In de visie zijn voor Oosterenk vijf deelgebieden benoemd met elk hun eigen opgave. Kunt u zich vinden in het profiel en de opgave voor het gebied v		
	6 Biedt de visie u kansen voor uw eigen bedrijfsvoering?		
	7 Ziet u voor u zelf een mogelijke rol in de vervolgfase van de transformatie van het gebied? Zo ja welke?		
	8 Heeft u in het algemeen nog ideeën voor de verdere uitvoering van de visie?		
Aantal x op	Ja	Nee	Neutraal
Vraag 1	19	0	5
	Meer groen zorgt voor een aantrekkelijk gebied.		Er is al veel groen in Oosterenk
	Positieve meerwaarde, het is belangrijk dat het gebied een positieve beleving heeft.		Mooi maar wel rekening houden met bijv hoogte bebouwing, privacy en denken aan zorginstellingen.
Vraag 2	14	5	5
	Kwalitatief goede herbestemming vinden om verpaupering te voorkomen.	Woningen gaan ten koste van het groen	Niet te veel groen weghalen bij het realiseren van woningen
	Mooie / fijne omgeving om te wonen. Wel van belang de (toekomstige) bewoners bewust te maken van de omgeving (bijzondere woonvorm), om te zorgen dat de bedrijven daar geen hinder van ondervinden.	Huidige panden maar ook de uitstraling lenen zich niet voor wonen, houdt verband met werken	Aantrekkelijk voor jonge mensen die hier willen wonen en werken. Echter zijn er veel verkeersbewegingen die dit onaantrekkelijk maken.
Vraag 3	12	7	5
	Onvoldoende parkeergelegenheid voor oa bezoek aan Isala	Geen uitwisseling mogelijk door nu al volle parkeerplaatsen. Isala medewerkers parkeren hun auto's de gehele dag op de vrije plekken. Hierdoor is uitwisseling niet haalbaar	Uitwisseling is te bespreken, hiervoor is wel een goed onderzoek nodig en dient er gekeken te worden naar de voorwaarden die eraan gesteld kunnen worden.
	Delen is de toekomst, hiermee voorkom je ook wildparkeren	Het kan lijden tot een scheef parkeerbeleid.	Er zijn wisselende diensten waarbij er ook s' nachts gewerkt wordt. Belangrijk dat er aan de veiligheid gedacht wordt en dus parkeervoorzieningen dichtbij locatie zijn.
Vraag 4	11	2	11
	Meer reuring, diversiteit en gezelligheid. Belangrijk voor dit gebied.	Oosterenk wordt niet gezien als ontmoetingsplek	Een bruisend hart past niet bij alle functies in Oosterenk. Wat gaat het bieden, wat wordt het verschil met Lübeckplein die ook dezelfde intentie had?!
	De doorstroom voor verkeer zal dan wel opgelost moeten worden. Het is kort aangestipt in de visie maar een oplossing is niet voorhanden. Daarnaast dient er ook gekeken te worden naar de distributie, bezorgauto's ect.	Er hoeft niet meer bedrijvigheid te komen.	Een bruisend hart is wenselijk maar dient ook rekening te worden gehouden met bereikbaarheid. Ontsluiting via Kuyperhuislaan?
Vraag 5	13	4	8
	Plannen liggen mooi in balans	Gedeeltelijk werken in sectoren heeft voordelen maar levendigheid en ontmoeting bevorderen maakt een wijk gezellig.	Minimal de huidige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in stand houden en extra parkeren op eigen terrein verder faciliteren
	Goed ingerichte buitenruimte is belangrijk	Wonen past niet in Oosterenk, transformatie vindt slechts intern in de panden plaats. De buitenkant blijft een bedrijfspand.	Voordelen ten aanzien van groen en voorzieningen. Ontsluiting van het gebied blijft wel een hekelpunt.
Vraag 6	7	8	9
	Betere omgeving zou positief kunnen werken voor behandelingen bij bijvoorbeeld zorginstellingen	Aleen bedreigingen worden gezien. Denk aan net afgesloten huurcontracten, concurrentie door grootschalig aspect waarop de bedrijfsvoering niet is gebaseerd.	Voor de Watersteeg is de doorstroming van verkeer een groot issue wanneer er meerdere functies in het gebied worden toegevoegd.
	Door ontmoetingsplekken wordt er meerwaarde gecreëerd voor klantbezoeken. Daarnaast biedt het kansen en verbetert het de bedrijvigheid.	Anderen zijn woonachtig, met pensioen, of denken mee als burger	Exacte invulling zal aangeven of het van toegevoegde waarde is of juist een bedreiging
Vraag 7	8	13	1
	Bij middenklasse huurappartementen is er interesse.	De een gaat verhuizen de ander vindt de plannen wat overtrokken	Hou de plannen realistisch en maak het niet mooier dan dat het is. Hier gaan geen gezinnen wonen.
	Als burger graag meedenkt en van mening wisselt	Anderen hebben geen reactie achtergelaten	
	Kritisch volgen van de gewenste plannen en zorgen dat niet de projectontwikkelaars de overhand krijgen	Organisatorisch te klein maar OVB zou een goede partij kunnen zijn in de vervolgfase	
	Zien vooral een rol in de ontwikkeling van de Watersteeg en de verkeersafwikkeling vanaf de Ceintuurbaan naar de Dokter van Deenweg. De hoogteaccent worden ze graag bij betrokken. Als waterschap worden we ook graag betrokken bij de uitwerking van de plannen om de groen-blauwe structuur te verbeteren en Oosterenk robuuster te maken gezien de doelen voor klimaatadaptatie.		
	Meedenken en bespreken. Voor contact kan er gemaild worden naar velde@a-vs.nl		
	Ik zou graag meedenken over plannen voor de Oosterenk Boulevard omdat wij als bedrijf hier aan gelegen zijn.		
	Bewaken van de ambitie op fietsvriendelijkheid		
	Karakter wil graag betrokken worden bij de deelgebieden 4 en 5. Ook bij de thema's ontsluiten en parkeren.		
Vraag 8			
	Deze specifieke vraag kan teruggelezen worden in het totaaloverzicht		

Datum

28 september 2020

Bijlage 3: reactie bezwaarmakers via advocaat

Deze brief zit als losse bijlage bij het participatiejournaal.

Bijlage 4: notulen gesprek met bezwaarmakers

Datum	28 september 2020
Zaal	Vergaderkamer 1
Aanwezig	Johan Roorda, Hans Achterberg, Aike kamphuis, Ciska Waalewijn, Frédérique Boot, Gert Engelsman
Afwezig	
Voorzitter	Ciska Waalewijn
Notulist	Kim Vierhout
Onderwerp	Visie Oosterenk
Datum	2 september 2020
Vergadering	Afspaak Häste III BV, Westerveld III BV en AIM advocaten

Opening

Er wordt een kort voorstelronde gedaan, Gert Engelsman neemt deel aan de vergadering middels MS-Teams.

In november 2019 is er al eerder een gesprek geweest. De visie was toen nog niet in een gevorderd stadium waardoor de informatie die er nu ligt, toen nog niet bekend was en dus niet gedeeld kon worden.

Zoals in de agenda is opgenomen en omwille van de tijd wordt het woord gegeven aan de heren Johan Roorda en Hans Achterberg (hierna te noemen de eigenaren) om hun brief toe te lichten.

Brief

Door de eigenaren wordt toegelicht dat er behoefte is aan transformatie in Oosterenk, er is veel leegstand in de kantoorpanden. Tijdens het opstellen van de visie zou een ronde komen voor ondernemers waar ze inspraak zouden hebben. Dit is niet gebeurd en in juli wordt er een brief gestuurd met daarbij de concept visie en of wij een aantal vragen willen beantwoorden?!

Reactie van de gemeente is dat het niet de bedoeling was om het niet te bespreken met de ondernemers, dit had juist onze voorkeur. Helaas door de omstandigheden rondom Corona hebben wij deze bijeenkomst niet kunnen organiseren. Door het twee keer uitstellen van de bijeenkomst is er in samenspraak met de wethouder in mei besloten inspraak over de visie te organiseren door middel van een vragenronde.

Datum

28 september 2020

Begin juli is de brief met een publieksvriendelijke versie van de visie en een blad met vragen naar het gehele gebied Oosterenk gestuurd. Helaas hebben wij hier weinig reacties op ontvangen. De gemeente is voornemens om opnieuw een reminder te sturen en de vragen kunnen online tot half september worden ingevuld.

De eigenaren geven aan dat ze ook niet gevraagd zijn om als stakeholder te fungeren. De gemeente geeft aan dat bij het opstellen van een eerder rapport het respons om deel te nemen laag was. Gekozen is daarom om gericht uit te nodigen in overleg met de ondernemersvereniging.

Visie Oosterenk

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat voor de visie Oosterenk gekeken is naar economische ontwikkeling en het realiseren van een goed woonklimaat. En natuurlijk wat is de economische potentie van het gebied maar ook wat is de ontwikkeling in geheel Zwolle en welke werkgebieden zijn ook bij een grote groei van de stad nodig. Daarbij is gekeken welke werkfuncties waar kunnen laten landen of waar stimulering nodig is.

Vanuit het economisch beleid geeft de gemeente aan dat voor de Corona er echt een economische groei te zien was. De eigenaren geven aan dat een aantal grote partijen uit Oosterenk weggaan. Ausnutria gaat naar Heerenveen, Ziggo gaat ook weg, heeft zelfs de huur al opgezegd. Ze willen of naar de Spoorzone of gaan elders verder. De gemeente wil natuurlijk deze grote bedrijven behouden maar Oosterenk is niet de reden waarom ze weggaan. Economisch perspectief geeft vooral aan dat groei te verwachten is bij ICT en i-commerce. Zwolle als stad zal gaan groeien, zeker als je kijkt over een aantal jaar.

Voor een goed gemengd gebied ben je afhankelijk van een aantal aspecten, te weten; goede bereikbaarheid, goede werkplekken, en duidelijkheid hoe werken en wonen moet functioneren. Geen enkel bedrijf zit te wachten op klachten die gemaakt worden door omwonenden i.v.m. te veel lawaai.

De eigenaren geven aan dat juist het gemengde meegenomen moet worden in de bestemmingsplan. Zodat op de locatie zowel wonen als gewerkt kan worden. De gemeente geeft aan dat gekozen is om het wonen te concentreren om zo een kwalitatief mooi en bewoonbaar gebied te kunnen maken waarbij in de plint ook nog werkfuncties kunnen worden toegevoegd. Dit is ook met de corporaties besproken.

Vraag vanuit de eigenaren, hoe gaat de gemeente om met het hoe en nu? Jullie gooien het op deze manier op slot, mag er dan niets gebeuren tot overeen paar jaar wanneer het allemaal weer aantrekt? Door heel Zwolle zie je dat kantoorgebouwen leeg komen te staan. Opgemerkt wordt door de gemeente dat een bedrijf niet altijd vertrekt maar ook kan verplaatsen.

Het is lastig om een inschatting te maken wat op dit moment de tred gaat worden. In de visie wordt ook aangegeven dat er per locatie kan worden gekeken naar de panden.

De vraag over welke ruimte er nog is binnen het bestemmingsplan, is moeilijk te beantwoorden. Het zit hem in de bijzondere woonvorm die in het bestemmingsplan is

Datum

28 september 2020

opgenomen. De definitie van bijzondere woonvorm is niet bekend, op die vraag kon geen duidelijk antwoord worden gegeven. Dit wordt uitgezocht en teruggekoppeld naar een ieder die hier aan tafel zit.

Aangegeven wordt dat de brief en het verslag worden meegenomen in de besluitvorming.