

Beslisnota voor de raad

Datum 6 oktober 2020

Openbaar

Onderwerp	Visie Oosterenk
Versienummer	2
Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	C. Waalewijn - Viaanen
Afdeling	PPP
Telefoon	(038) 498 4011
Email	C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl

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	Ja
Dekking ten laste van	Algemene middelen, bespreking bij najaarscyclus
Bijlagen	1. Visie Oosterenk d.d. maart 2020 2. Parkeeronderzoek (onderdeel van de visie) 3. Publieksversie visie Oosterenk 4. Participatie journaal 5. Visie Oosterenk en stikstof 6. vertrouwelijke bijlage financiën

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De visie 'Oosterenk' vast te stellen uitgaande van:
 - 1.1. De mogelijkheid om in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van ca 600 tot 1000 woningen in het centrumgebied van Oosterenk te ontwikkelen.
 - 1.2. In de nabijheid van het ziekenhuis een aanvullend programma met ondergeschikte voorzieningen als een 'hart' voor Oosterenk te realiseren
 - 1.3. bij het toevoegen van woningen uit te gaan van gebouwde parkeervoorzieningen om de buitenruimte groen in te kunnen richten
 - 1.4. het vergroenen en klimaat adaptief inrichten van de buitenruimte
 - 1.5. Het samen met de ondernemers onderzoek te doen op welke wijze het gebied energieneutraal en gasloos kan worden ontwikkeld
2. In overleg met de verschillende eigenaren de ontwikkelmogelijkheden van potentiële woonlocaties verder te onderzoeken en bij haalbare plannen deze uit te werken in een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan(nen) en deze aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.

Datum 6 oktober 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In juli 2016 heeft het college, naar aanleiding van de rapportage van Fakton Consultancy, [rapport Zwolle transformeert](#) Zwolle transformeert, besloten om te onderzoeken of transformatie van kantoren naar wonen mogelijk is in het gebied Oosterenk. De rapportage van Fakton is gemaakt omdat er leegstand ontstond op de kantorenmarkt. In deze rapportage is aangegeven op welke plekken de gemeente bestemmings-transformatie van kantoren naar wonen kan stimuleren.

Voor Oosterenk is in de rapportage aangegeven dat hier de mogelijkheid bestaat om te gaan naar een *Centrum stedelijk Woonmilieu* in bepaalde delen van de Oosterenk, mits de stedenbouwkundige opzet hierop wordt aangepast. Bij het opstellen van de visie is niet alleen gekeken naar het transformeren van een verouderde kantoorvoorraad naar een plek van wonen maar is ook onderzocht op welke wijze woningen, met nieuwe woonconcepten, kunnen worden toegevoegd om aan de toekomstige woonbehoefte van Zwolle te voldoen. Daarbij is het belangrijk om naast wonen ook een goed functionerend werkgebied te behouden zodat een gemengd stedelijk gebied ontstaat met werken, wonen en verblijven.

In de concept Omgevingsvisie ('Mijn Zwolle van morgen') typeert Zwolle zich als een centrumstad in de regio. De buitenring, waaronder Oosterenk, vormt een belangrijke schakel in de stadsruit en ontmoetingsplek tussen regio en stad (voor werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen). In de concept Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om de economie van stad en regio te versterken door ruimte te bieden aan nieuwe bedrijfs- en kantorenconcepten, die inspelen op de veranderende vraag, en locaties. Dit vraagt om meer gemengde stedelijke vestigingsmilieus, flexibiliteit, meer ruimte voor menging van functies, hybride bedrijfsvoeringen en cross-over concepten. Oosterenk biedt ruimte tot het ontwikkelen van dergelijke innovatieve woon- en werkmilieus. Het accent ligt hiermee niet alleen op transformatie naar wonen, maar ook op het versterken van het werkgebied.

Het werkgebied Oosterenk is volop in beweging. Meer dan 200 bedrijven en instellingen geven werk aan meer dan 12.000 mensen. Op de Health Campus biedt het Health Innovation Park een dynamisch werk- en onderzoek klimaat dat uniek is in de wijde omgeving. Toch is Oosterenk redelijk anoniem, ligt naast een drukke Ceintuurbaan, ontbreekt het er aan stedenbouwkundige samenhang en nodigt de openbare ruimte niet uit om er te verblijven. De kansen om dit te verbeteren liggen echter voor het oprapen. Kansen die bijvoorbeeld voortkomen uit de levendigheid rondom het ziekenhuis, de nabijheid van het landelijk gebied en de 'ruimte' die ontstaat door renovaties van verouderde kantoren en de mogelijkheid van ombouw van kantoren naar woningen. Die kansen willen we samen met andere betrokken partijen beter benutten. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn daarbij centrale thema's.

Het toevoegen van woningen past bij de totale woonopgave voor Zwolle waarbij Oosterenk interessant is voor woningen voor 1 en 2 persoon huishoudens. Om wonen toe te kunnen voegen aan een werkgebied moet echter meer worden gedaan dan het planologisch mogelijk maken. Een nieuwe woonomgeving vraagt kwaliteit: een goede stedenbouwkundige structuur, hoogwaardige architectuur en veel aandacht voor een goede prettige leefomgeving. Van belang is om het groene landschap door te laten lopen in het gebied met daarbij ook vanuit klimaatadaptatie aandacht voor het toevoegen van

Datum 6 oktober 2020

water en bomen. Een transformatie naar een aantrekkelijk woongebied vraagt een grote inzet van eigenaren en investeerders maar ook commitment van de gemeente is van belang omdat dit bijdraagt aan het vertrouwen van de investeerders. Zo kan Oosterenk doorgroeien naar een hoogwaardig, aantrekkelijk en leefbaar gemengd stedelijk gebied, waar het prettig werken, wonen en verblijven is. Een gebied met een aantrekkelijk fysiek hart, uitnodigende buitenruimte, een mooie mix van wonen en werken en een goede toegankelijkheid.

De Corona-crisis kan er toe leiden dat de behoefte aan kantoorruimte wijzigt door de toename aan thuiswerkers of andere kantoorconcepten. Deze ontwikkelingen kunnen effect hebben op het functioneren van het gebied. Daarbij kan ook een extra vraag van eigenaren ontstaan om kantoorpanden te transformeren naar wonen. In de visie wordt uitgegaan van een gemengd stedelijk gebied met een concentratie van wonen in het centrum. Dit sluit niet uit dat wonen in andere gebieden niet mogelijk is maar vraagt om een goede afweging per locatie, het kantorenbeleid, de mogelijkheid om een goed woon en leefmilieu te creëren en de ontwikkeling van het totale gebied.

Bij het opstellen van de visie Oosterenk is een stakeholdersgroep, met verschillende ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en de ondernemersvereniging betrokken. Daarnaast zijn bewoners geïnformeerd op 10 maart jl. tijdens de gezamenlijke informatieavond over de concept Omgevingsvisie en zijn de ondernemers via een film en internet geïnformeerd en bevraagd. Zij konden via een vragenformulier reageren op de visie. De reacties zijn in het participatiejournaal (bijlage 4) verwerkt. De visie wordt nu aan u ter vaststelling, aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Met het besluit wordt beoogd een kader vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied met een goede verbinding met het centrumgebied van Zwolle en het groene buitengebied.

Argumenten

1.1. De visie Oosterenk geeft richting aan de ontwikkeling van het gebied

De visie begint met de analyse van het gebied. Op basis van deze analyse zijn kernwaarden geformuleerd.

1. Drie verbindende kernwaarden: sterk, groen en gezond
2. Een aantrekkelijk werk- en woongebied
3. Werk- en woonfuncties zijn optimaal met elkaar en de omgeving verbonden
4. De nabijheid van het landelijkgebied is optimaal benut
5. Een kloppend hart met voorzieningen in het centrumgebied en een aantrekkelijk openbaar gebied met ruimte voor ontmoeting
6. Een duurzaam en klimaatbestendig Oosterenk (KEC)

Ingegaan wordt op de verschillende beleidsuitgangspunten en wordt benoemd waar bij de uitwerking rekening mee moet worden gehouden. Op basis van de analyse, kernwaarden en uitgangspunten zijn voor de verschillende deelgebieden ontwikkelprofielen gemaakt. Daarbij wordt ingegaan op het gewenste programma, de opgaven en de uitdagingen. Op basis van de visie is een verkeersonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd om de huidige situatie vast te leggen en te vergelijken met de toekomstige situatie. Het onderzoek geeft aan dat het toevoegen van woningen een gunstig effect heeft op de verkeerbewegingen. Bewoners verlaten het gebied als bezoekers en werknemers het gebied ingaan.

Datum 6 oktober 2020

Voor de fietsers zijn wel extra maatregelen nodig omdat het drukker wordt op bepaalde kruisingen. Deze aanpassingen zijn meegenomen in de investeringsopgave in bijlage 6.

1.2. De visie geeft richting op welke wijze woningen kunnen worden toegevoegd aan het gebied

Om wonen aan het gebied toe te kunnen voegen is het van belang om een goede woon en leefklimaat te maken met groen, water en goede verbindingen. De concentratie van wonen is gesitueerd langs de Dokter Spanjaardstraat, ten zuiden van het ziekenhuis en langs het landelijke gebied. Daar zijn locaties waar de eigenaren actief hun terrein kunnen ontwikkelen. Nader onderzoek is nodig of de ontwikkeling van functies en programma van Isala zich verhoudt tot het toevoegen van functies zoals wonen. Voor de locatie Midwest is in juli 2018 door de raad, vooruitlopend op deze visie, een stedenbouwkundige ontwikkelingsplan vastgesteld.

Uitgangspunten voor het toevoegen van woningen zijn: Goede architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit toevoegen, het parkeren zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen om zo de omgeving groen in te kunnen richten en een verdeling van 30% goedkope, 40% middel dure en 30% dure woningen. Daarbij is de wens om ca 20% grondgebonden woningen in de zone langs het landelijke gebied te realiseren in de rest van het gebied wordt uitgegaan van appartementen. Op basis van een doelgroepenanalyse wordt uitgegaan van één en twee persoon huishoudens.

1.3 Een centrale ontmoetingsplek in Oosterenk versterkt de aantrekkelijkheid van het gemengde woon- en werkgebied

In de visie wordt aangegeven dat het wenselijk is om een centrale plek te maken in het gebied waar werknemers, bezoekers en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De plek bij de achteringang van het ziekenhuis lijkt hiervoor de meest geschikte plek. Met de betrokken partijen wordt onderzocht of deze locatie kan worden ontwikkeld. Gedacht wordt aan een invulling met voorzieningen en ondergeschikte detailhandel en horeca.

1.4 Het toevoegen van wonen vraagt om gebouwde parkeeroplossingen

Om een goede woon en leefomgeving te realiseren is het noodzakelijk om groen toe te voegen. De verbinding naar het landelijk gebied (omgeving Westerveldse Aa) is hierbij ook van belang. Om een groene omgeving te kunnen maken moeten de auto's zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst in, met voorkeur, gebouwde parkeervoorzieningen. Dit vraagt ook om in het centrumgebied te onderzoeken op welke wijze het parkeren voor het ziekenhuis en kantoren kan worden gecombineerd met de benodigde parkeerplaatsen voor wonen. Naast dubbelgebruik is ook de inzet van deelauto's een mogelijkheid om een mobiliteitshub te ontwikkelen. Dit is van belang om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verlagen.

1.5 Het verbeteren van de directe omgeving van de werkgebieden draagt bij aan betere werkomstandigheden

De wat oudere kantoren hebben een erg stenige omgeving en een verouderde uitstraling. Het laatst aangelegde deel waar water en groen goed zijn ingepast (Watersteeg) is een goed voorbeeld hoe een omgeving kan worden vergroend. Door bij investeringsmomenten van de ondernemers informatie te delen over klimaatrobuustheid en vergroenen van de directe omgeving, kan het verouderde gebied transformeren naar een modern kantoren/bedrijfsgebied.

Voor de werkgebieden wordt samen met de ondernemers onderzocht of het parkeren gezamenlijk kan worden georganiseerd zodat de ruimte efficiënter kan worden gebruikt. Daarbij is ook het STOP

Datum 6 oktober 2020

(stappen, trappen, openbaar en publiek vervoer) principe van belang. De focus ligt op langzaam verkeer en inzet is op het verlagen van de vraag naar parkeerplaatsen voor autoverkeer.

1.6 De energievisie vraagt om duurzame energieconcepten

Voor de gemeente Zwolle is de lange termijn ambitie het realiseren van een energie neutraal en gasloos gebied in 2050. Om de lange termijn ambitie te realiseren is gewenst om op korte termijn een energievisie te ontwikkelen. Hierbij wordt onderzocht op welke wijze duurzame bronnen, die in het gebied aanwezig zijn, voor het gebied kunnen worden ingezet en welke andere bronnen mogelijk zijn.

2.1 Voor verdere uitwerking van het centrumgebied is een uitwerking van een Stedenbouwkundig Ontwikkelplan nodig

De visie geeft aan bij het toevoegen van woningen het van belang is om de woningen te concentreren in het centrum waarbij veel aandacht is voor de architectuur, groene buitenruimte en gebouwde parkeervoorzieningen. Om het centrumgebied verder te ontwikkelen wordt tussen de betrokken partijen afspraken gemaakt over de vervolgstappen. Een eerste stap is het opstellen, door de ontwikkelde partijen, van een haalbare businesscase (een weging van kosten en baten). Op basis van deze businesscase kan worden bepaald wat kan worden gerealiseerd, wat hiervoor nodig is en kan een stedenbouwkundigplan worden opgesteld.

Stikstof

Op basis van de aannahme van de bouw van ca 1500 woningen in het gebied Oosterenk is een eerste stikstofverkenning uitgevoerd (zie bijlage 5). Gezien de ligging, aan de rand van de stad en in de nabijheid van natuur, is de verwachting dat de ontwikkeling een depositie geeft boven de 0,00 mol/ha/jr. Omdat het gaat om een bestaand bebouwd gebied is er een mogelijkheid van saldering. Bij de uitwerking wordt op basis van het plan, fasering en planning nader worden onderzocht of stikstof een probleem oplevert. Dit wordt in nauwe samenwerking met het stikstofteam verder opgepakt.

Risico's

De gemeente heeft bijna geen uitgeefbare gronden waardoor de ontwikkeling afhankelijk is van de investeringsbereidheid van de eigenaren. Door het opstellen van de visie geeft de gemeente richting aan de ontwikkeling en wordt met de verschillende eigenaren afspraken gemaakt over het vervolg.

Financiën

Om het programma van de visie te kunnen ontwikkelen is personele inzet nodig en zijn investeringen nodig in de openbare ruimte (vertrouwelijke bijlage 6). In de najaarcyclus worden de plankosten voor 2021 ingebracht. Omdat het programma over een aantal jaren loopt worden jaarlijks de plankosten aangevraagd voor het opvolgend jaar. Op basis van de verdere uitwerking worden kredieten aangevraagd voor het aanpassen van de openbare ruimte. Gezocht wordt ook naar subsidiemogelijkheden zoals de woonimpuls.

Datum 6 oktober 2020

Communicatie

Een stakeholdersgroep, bestaand uit: Ondernemersvereniging OVB, Isala, Jansen Vastgoed, Lenferink Groep, Landstede, Camelot Real Estate, is betrokken bij het opstellen van de visie. Daarnaast zijn bewoners geïnformeerd op 10 maart. Positief is gereageerd op de vergroening en het verbeteren van de wandelroutes. De buurt ervaart overlast van parkerende bezoekers van het ziekenhuis. In de visie wordt aandacht besteed aan het verbeteren van het parkeren in het gebied Oosterenk. Met een bewoner en een vertegenwoordiger van wijk Berkum is een apart overleg georganiseerd om te praten over de schriftelijke reactie over de woningbouw, die is opgenomen in de visie, en een accentpunt op de voormalige waterschap locatie. Op basis van het vervolggesprek is een hoogteaccent van ca 10 verdiepingen aangepast naar een accentpunt. Bij de uitwerking van het gebied worden bewoners betrokken waarbij ook het accentpunt wordt besproken.

Omdat door de corona-crisis geen bijeenkomsten konden worden georganiseerd, zijn de ondernemers middels een enquête gevraagd om hun mening op de visie kenbaar te maken. Voor deze participatie ronde is een filmpje gemaakt <https://www.youtube.com/watch?v=Mf3Mgnl6rZ0> met uitleg over de visie en een publiekssamenvatting. De reacties zijn samengevat in een participatie journaal (bijlage 4). Over het algemeen is er positief gereageerd op de visie. Aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid en (dubbel)parkeren. Over het woningbouwprogramma zijn kritische vragen en opmerkingen gemaakt zoals de vraag of een goed woongebied op Oosterenk kan worden gerealiseerd en dat de groene bestaande ruimtes erg belangrijk zijn. Voor de verdere uitwerking zijn dit aandachtspunten.

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. Voor Oosterenk is nadrukkelijk gekozen om de woonfuncties in beginstadium te concentreren in enkele deelgebieden om zo een hoogwaardig woonmilieu te realiseren en de massa te concentreren. Dit is aan de stadsrand en de Oosterenk boulevard. Buiten de aangewezen deelgebieden is een terughoudend beleid om kantoren te transformeren. De werkfuncties zijn in deze gebieden dominant en zijn van belang voor de juiste balans voor wonen en werken in het totale gebied. Bij een transformatieverzoek wordt getoetst aan het kantorenbeleid, de betreffende locatie en de mogelijkheid om een goed woonmilieu te creëren. Het advies wordt voorgelegd aan het college.

Vervolg

Op basis van de visie zijn doelen en acties uitgewerkt in een ontwikkelagenda voor het programma Oosterenk. Dit is de onderbouwing voor de aanvraag voor de budgetaanvraag in de najaar cyclus. Een van de onderdelen is het verder brengen van de transformatie van het centrumgebied.

Voor het centrumgebied werken de verschillende grondeigenaren, in afstemming, aan een ontwikkelkader voor deze centrumontwikkeling.

Isala (grondeigenaar) neemt als uitgangspunt de werking en ontwikkeling van het ziekenhuis. Hiermee ontstaat inzicht in de mogelijkheid om functies toe te voegen aan de Isala locatie en vindt afstemming met de ruimtelijke ontwikkeling van de buurpercelen.

Uitwerkingen van de visie worden voorgelegd aan de raad en dienen als basis voor een bestemmingsplan/omgevingsplan.



Datum 6 oktober 2020

Openbaarheid

De visie is openbaar. Op grond van artikel 25 lid 2 van de gemeentewet met een beroep op artikel 10 lid 2 sub b Wob is geheimhouding opgelegd ten aanzien van bijlage 6 (de financiële bijlage). De geheimhouding is totdat een betreffende (deel)ontwikkeling is gerealiseerd of tot na de realisatie van de aanpassingen in de openbare ruimte Oosterenk (verwacht 2027).

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke