voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 22 januari 2018

onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen fractie PvdA & SP oude waterschapslocatie Oosterenk
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Kroese, Frits (3315)
medeopstellers	Grobbe, Gerko (2190) Westenberg, Anton
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Informatienota Beantwoording artikel 45 vragen fractie PvdA & SP oude waterschapslocatie Oosterenk Bijlage: 171114_Stentor_tijdelijk wonen Oosterenk

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de door de PvdA & SP gestelde artikel 45 vragen over woningbouw op de oude Waterschapslocatie Oosterenk.

voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 5 december 2017

Onderwerp	**Artikel 45 vragen Waterschapslocatie Oosterenk:** **PvdA - Wel of geen huurwoningen** **SP- Toekomst woningbouw**
Versienummer	2

Portefeuillehouder

Informant Frits Kroese
Afdeling Ruimte & Economie (ZWRE)
Telefoon 3315
Email ffjm.kroese@zwolle.nl

Bijlage

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de door de PvdA & SP gestelde artikel 45 vragen over woningbouw op de oude Waterschapslocatie Oosterenk.

Datum 5 december 2017

Inleiding

De fracties van PvdA- & SP hebben vragen gesteld over de woningbouw Waterschapslocatie Oosterenk.
De vragen worden met deze informatienota gebundeld en beantwoord.

Beantwoording vragen

PvdA vraag 1: *Klopt het bericht uit de Stentor van 14 november dat de voormalige waterschapslocatie nu weer als kantorenlocatie gebruikt gaat worden?*
Neen.

SP vraag 1: *Is het college het met de SP eens dat het onwenselijk is op dit moment m2 kantoorruimte toe te voegen op deze locatie?*
Ja.

Binnen het vigerende gegeven stedebouwrecht staat het de eigenaar Jansen Vastgoed Zwolle vrij om de ruimten al dan niet tijdelijk als kantoor te verhuren. Deze eigenaar wil echter met investeerder DOCKPOINT de kantoorbestemmimg van deze locatie transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woongebied met bijbehorende voorzieningen, groen en andere infrastructuur.

Het college wil meewerken aan locatieontwikkeling, mits eliminatie van de kantoorbestemming plaatsvindt. Het toevoegen van meer kantoormeters aan de kantoorbestemming is op dit moment niet aan de orde.

PvdA vraag 2: *Was het college hiervan op de hoogte en is er nog iets gedaan om de eigenaar hiervan te weerhouden?*
Is gezien het antwoord op PvdA vraag 1 niet van toepassing.

SP vraag 2: *Is het college met de SP van mening dat nu semipermanente woningen geen optie lijken, het goed is als deze locatie nadrukkelijk in beeld komt voor reguliere woningbouw?*
Ja, mits met de komst van reguliere woningbouw *meervoudige waardencreatie* plaatsvindt met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van de locatie en omgeving beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken.

SP vraag 3: *Is het college bereid in gesprek te gaan met de eigenaar van de locatie en relevante partners zoals de provincie Overijssel, woningbouwcorporaties en HMO om reguliere woningbouw te realiseren op deze locatie?*
Het college is hierover in gesprek met de initiatiefnemers en de HMO.

PvdA vraag 3: *Heeft het college zicht op andere kantoren op de Oosterenk die voor transformatie in aanmerking komen? Zo ja, welke? Zo nee, wat voor effect heeft dit dan op de plannen om de Oosterenk van alleen een bedrijventerrein te transformeren naar een woonlocatie?*
Ja.

Gelet op het aantal en de complexiteit van de transformatieverzoeken is het urgent om met een gemeenschappelijke visie aan te geven hoe de Oosterenk transformeerbaar is naar een aantrekkelijk gemengd Centrumstedelijk woon-werkgebied. Ingevolge de urgentie zijn door de raad op 3 juli 2017 de nodige extra middelen beschikbaar gesteld voor vorming van een Oosterenkvisie.

Direct na de zomer is gestart met het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA) Oosterenkvisie. Dit gebeurt in overleg met de belangrijkste shareholders, zoals de initiatiefnemers van de oude Waterschapslocatie: zij weten dat ze voor deze locatie een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) moeten maken als deel van een groter stedebouwundige visie op de Oosterenk als geheel.
Naar verwachting is eind januari 2018 het PvA gereed voor collegevaststelling en zult u nader hierover worden geïnformeerd.

SP vraag 4: *Ziet het college mogelijkheden voor transformatie van de bestaande gebouwen naar woningen?*
Ander gebruik als woningen is niet kansrijk te achten.
Bouwkundig gezien zijn de gebouwen verouderd en de paviljoens zijn te diep om verbouwd te worden voor reguliere zelfstandige woningen (te weinig daglicht en geen voorkant /achterkant).
De paviljoens vormen aan vrijwel aaneengesloten bebouwingslint, waarbij geen ruimte is om de dragerstructuur van Oosterenk uit te bouwen en te verbeteren met groenblauwe dragers en langzaam verkeersroutes naar de groene stadsrandzone, het Isalaterrein en andere delen van het te transformeren gebied.

PvdA vraag 4: *Welk effect heeft dit op de totale planning van het toevoegen van extra (semi-permanente) huurwoningen aan de woningmarkt?*
Dit is een punt van onderzoek voor de verkennende visie- en planvorming voor de Oosterenk > zie in dit verband het antwoord op volgende *SP vraag 5*.

SP vraag 5: *Is het college bereid in te zetten op een prijsklasseverdeling van 40-40-20 voor dit project?*
Niet in deze verdeling. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduur-duur). Er is behoefte aan het toevoegen van:

- sociale huurwoningen (tot € 710 en dan met name tussen € 400-€ 600);
- vrije sector huurwoningen (€ 700-€ 900);
- goedkope koopwoningen (tot € 250.000).

Het segment vrije sector huur is ondervertegenwoordigd in de totale woningbouwportfolio van Zwolle. Het gaat hierbij om huurprijsniveaus van € 700-900. Vanuit betaalbaar wonen en doorstroming op de woningmarkt is dan met name de ondergrens van middel dure huur extra interessant (€ 700-800). Dit is bij de visievorming een belangrijk te onderzoeken uitgangspunt voor de Oosterenk als geheel. Hoe het woningprogramma uitpakt hangt af van de aard van de bestemmings-transformatie van de locatie:

- bij *ander gebruik* zet men vaak in op kleinere goedkope huurappartementen, zoals bij het cluster Oosterenk Midwest (Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol & Breughel). Het gaat om verbouwing tot huurwoningen voor alleenstaanden, stellen zonder kinderen, studenten, tijdelijk woningzoekenden, zoals startende artsen of co-assistenten bij Isala;

- bij *sloop & herontwikkeling* ontstaan kansen op een gevarieerde mix van grote tot kleinere koopwoningen, al dan niet bijgemengd met sociale & vrije sectorhuur. Het gaat dan ook om gezinnen met kinderen of senioren op zoek naar een comfortabel appartement. Het is van belang om met het SOP Waterschapslocatie een dergelijke mix te onderzoeken en te bezien in hoeverre de ruimtelijke opzet van de locatie te verbeteren is met een hoogwaardig aanzien & grote toekomstbestendigheid van gebouwen en buitenruimten.

Samen met de Zwolse woningcorporaties is gezocht naar tijdelijke mogelijkheden om de groeiende vraag naar sociale huisvesting op te vangen. In de prestatieafspraken met de corporaties is hierover afgesproken dat er in 2017 minimaal 100 semipermanente woningen worden gerealiseerd. Indien alle locaties haalbaar blijken, is het mogelijk dat in Zwolle tot 200 semipermanente woningen worden gerealiseerd. Dit aspect is door de raad goedgekeurd d.d. 8 november jl.. Net daarna werd het duidelijk dat de Waterschaplocatie als kansrijke locatie voor semipermanent af is gevallen. Desondanks zal de doelstelling om minimaal 100 semi permanente woningen in Zwolle te realiseren gehandhaafd blijven.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

besluit

Zwolle

Jaargang	
Kenmerk	41673
Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen fractie PvdA & SP oude waterschapslocatie Oosterenk

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-12-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 januari 2018,

de voorzitter,

de griffier,