

Overdracht College-Raad

Datum 23 maart 2017

onderwerp	Beantwoording vragen fractie Swollwacht over Goudsteeg 19 (voormalig pand Muzerie)
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Seegers, Sven (2482)
afdeling	Fysieke Leefomgeving

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45 vragen van de fractie Swollwacht over de planvorming en verkoop van het pand Goudsteeg 19 (voormalig pand Muzerie).

Informatienota voor de raad

Datum maart 2017

Onderwerp	Vragen ex artikel 45 fractie Swollwacht - planvorming en verkoop Goudsteeg 19 (voormalig pand Muzerie)
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder René de Heer/ Ed Anker

Informant S. Seegers / P. Naaijen

Afdeling Fysieke Leefomgeving / Fysieke Leefomgeving

Telefoon 038 498 5154

Email S.Seegers@Zwolle.nl / P.Naayen@zwolle.nlBijlagen Vragen ex artikel 45 fractie Swollwacht - planvorming en verkoop Goudsteeg 19
(voormalig pand Muzerie)**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

De beantwoording van de artikel 45 vragen van de Swollwacht fractie over de planvorming en verkoop van het pand aan de Goudsteeg 19 (voormalig pand Muzerie).

Datum maart 2017

Inleiding

De Swollwacht-fractie heeft op 25 februari 2017 vragen ex artikel 45 RvO gesteld over de planvorming en verkoop van het pand Goudsteeg 19 (voormalig pand Muzerie). Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

Beantwoording vragen:

1. Een groot aantal omwonenden van het Muzerie-complex, honderden inwoners van de binnenstad, vele andere Zwollenaren en enkele instellingen geven aan de gevolgde procedure en de voorliggende plannen om meerdere redenen verwerpelijk en slecht voor Zwolse binnenstad te vinden.

De heer Gert Oostingh, die zowel College als Raad verschillende keren hierover heeft benaderd, doet de oproep om hierover het overleg aan te gaan met de diverse betrokkenen.

Komt het College tegemoet aan deze oproep?

Zo ja: wanneer vindt dit overleg plaats?

Zo nee: waarom niet?

Antwoord:

Er is op 21 maart jl. een gesprek geweest met de heer Oostingh, specifiek over de monumentale aspecten. Ook wordt er nog een gesprek georganiseerd met alle reclamanten, waarbij ook wethouder Anker aanwezig zal zijn.

Er is op 6 december 2016 door de gemeente een inloopavond georganiseerd voor de presentatie van de huidige plannen voor het pand. Wij hebben 100 uitnodigingen verstuurd. Er zijn circa 25 personen op de inloopavond geweest. Een aantal personen heeft die avond laten weten het plan af te keuren. Op 13 januari 2017 is vervolgens de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op dit moment zijn er 8 zienswijzen ontvangen tegen het plan. Daarnaast zijn er 2 brieven van de heer Oostingh ontvangen. Wij hebben naar aanleiding van deze brieven op 22 februari 2017 contact met de heer Oostingh opgenomen om hem uit te nodigen voor een gesprek, met name om te spreken over de monumentale aspecten van de aanvraag. De heer Oostingh heeft in het gesprek aangegeven, dat de 2 brieven niet als zienswijze kunnen worden gezien. Hij heeft aangegeven eerst een zienswijze in te willen dienen en daarna met ons in gesprek te willen. Zijn zienswijze hebben wij op 3 maart 2017 ontvangen. Het gesprek heeft op 21 maart 2017 plaatsgevonden.

2. En kan het College duiden in hoeverre zij haar reactie op de oproep van de heer Oostingh vindt passen bij het begrip "Samen maken wij de stad"? Heeft het College überhaupt gereageerd richting de heer Oostingh? En zo ja: Op welke manier heeft zij dat gedaan?

Antwoord:

Wij begrijpen dat er zorgen bestaan over het in stand houden van de monumentale waarden van het pand. Deze zorgen willen wij graag met degene die hebben gereageerd, onder wie de heer Oostingh, bespreken.

Er is naar aanleiding van de brieven met de heer Oostingh telefonisch contact opgenomen op 22 februari 2017. Zoals aangegeven bij beantwoording van vraag 1, is er ook een gesprek geweest met de heer Oostingh en zal er nog een gesprek worden gepland over de plannen voor het pand.

Datum maart 2017

Er zal daarnaast ook schriftelijk worden gereageerd op de ingediende zienswijzen bij de besluitvorming.

Het gesprek met alle reclamanten zal op korte termijn plaatsvinden en daarin zal ook worden ingegaan op de verkoop van de panden. Het gaat om een portefeuille van 10 vastgoedobjecten die in het bezit zijn van de gemeente Zwolle. Bewust is er voor gekozen deze als één geheel in de markt te zetten om te voorkomen dat alleen de meest courante objecten verkocht zouden worden. De gemeenteraad heeft ingestemd met deze verkoopprocedure en krediet verschaft voor de dekking van de verkoopkosten. Het voornemen tot de verkoop van het pand aan de Goudsteeg is beschreven in de Informatienota voor de raad van 11 maart 2014 (OW1403-0082). Bij de verkoop was de prijs leidend; het college was en is van mening dat er voldoende beleid is (denk aan bestemmingsplan, monumentenzorg, parkeerbeleid, woonbeleid etc.) om richting en garanties te geven voor de toekomstige bestemming van de objecten. Bij de voorgenomen verkoop is dus niet geselecteerd op een concreet plan, maar op de geboden prijs. Bij de beoordeling van de benodigde vergunningen (omgevingsvergunning) wordt uiteraard wel al het vigerende beleid betrokken, waarbij wonen in de binnenstad centraal staat. Nadat in juni 2016 werd besloten tot verkoop aan de heer Tippe is het vooroverleg gestart met de heer Tippe waarbij het belang van het behoud van monumentale waarden, het creëren van een oplossing voor parkeren en het reduceren van de aantallen (nu) zelfstandige appartementen belangrijke onderwerpen van gesprek waren.

Het is aan de heer Tippe om aan te geven hoe hij invulling denkt te gaan geven aan de 10 vastgoedobjecten en hierover het vooroverleg aan te gaan met de gemeente. De gemeente zal bij elke aanvraag maatwerk leveren om tot zorgvuldige besluitvorming te komen.

3. Hoe geeft het College invulling aan haar verantwoordelijkheid voor het monumentaal erfgoed van de stad Zwolle? Hoe ziet zij die verantwoordelijkheid in relatie tot de verkoop van de Muzerie-panden?

Antwoord:

Het bestemmingsplan laat wonen in de binnenstad in bijna elke bestemming toe, zo ook in het pand Goudsteeg 19. Het bouwplan is gericht op de herbestemming van dit Rijksmonument om verdere leegstand te voorkomen. Bij de behandeling van de aanvraag wordt advies ingewonnen van de welstands-/monumentencommissie en van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Deze adviserende instanties zijn experts op het gebied van herbestemming van monumentale panden en zullen tot een advies komen dat in principe wordt overgenomen door het college.

De verkoop van het pand betekent dan ook niet dat het pand zomaar verbouwd en hergebruikt kan worden. De aanvraag wordt getoetst aan landelijke bouwregelgeving en aan gemeentelijk beleid.

Vanuit de gemeente is er sprake van een positieve benadering van het plan: wonen in de binnenstad wordt vanuit alle visies en beleidsregels ondersteund.

De ontwikkeling past binnen de Woonvisie en de Strategische Visie voor de binnenstad.

De gemeente Zwolle staat voor de opgave om de komende 10 jaar 3.000 wooneenheden te ontwikkelen.

Een belangrijk deel van de marktvraag is die naar relatief kleine (1- en 2 persoonshuishoudens) in een centrum-stedelijk woonmilieu. Om aan de vraag naar deze en andere types woningen te voldoen binnen de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de stad, zal stevig ingezet moeten worden op

Datum maart 2017

transformatie en verdichting. Op meerdere locaties in de binnenstad zien en steunen we die beweging naar intensievere vormen van bewoning.

Het bouwplan betreft 35 appartementen met een grootte van 30 tot 140 m². Deze mix van woonoppervlakten zal een mix van bewoners geven, wat kenmerkend en wenselijk is voor de Zwolse binnenstad.

De woonfunctie past ook binnen het nieuwe parkeerbeleid dat dergelijke ontwikkelingen, juist in de binnenstad, mogelijk wil maken. Voor het parkeren maken we dit mogelijk met nieuwe (marktconforme) abonnementen op gemeentelijke parkeeraccommodaties, waarvan circa 800 momenteel beschikbaar zijn (binnenstad en schilwijken). Nieuwe parkeervergunningen worden in deze sector niet meer afgegeven. Verkeershinder wordt niet verwacht.

4. Hoe gaat het College om met de inhoudelijke inbreng van betrokken Zwollenaren bij kwesties als deze?

Antwoord:

De vorm van participatie is afhankelijk van de aard van het bouwplan. In dit geval is gekozen voor een inloopavond. Naar aanleiding van de inloopavond en de publicatie van de aanvraag zijn reacties ontvangen. Deze zullen worden betrokken bij de beoordeling van het plan en ook zal, omdat er een advies van de RCE is gevraagd, een ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waar ook zienswijzen op kunnen worden ingediend.

Naast deze wettelijke mogelijkheid om ook tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen (of aan te vullen) gaan wij in gesprek met de mensen die al een brief hebben geschreven of op een andere manier een reactie hebben gegeven. Die gesprekken zullen voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit plaatsvinden, zodat opmerkingen die tot een aanpassing moeten leiden direct worden meegenomen in het bouwplan.

5. Is de afdeling Monumenten vanaf het eerste begin bij dit voornemen tot verkoop op deze manier (namelijk onderdeel van een groot contingent) betrokken en geïnformeerd? Is de desbetreffende afdeling om advies gevraagd en zo ja, hoe luidde dit advies? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het team Erfgoed is niet betrokken bij de manier van verkoop (het verkopen van een groot contingent panden tegelijkertijd). Wel is het team direct betrokken bij een mogelijke herbestemming van het pand. Het team Erfgoed heeft geadviseerd om voor een eventuele herbestemming van de Muzerie, onderzoek naar de cultuurhistorische waarden en de transformatieruimte van dit monumentale complex te doen. Dit onderzoek is uitgevoerd en aan de potentiële kopers verstrekt. Bij het behandelen van de omgevingsvergunning is het team Erfgoed ook betrokken, zodat de monumentale waarden zoveel mogelijk behouden blijven. De ontwikkeling past binnen het beleid van de modernisering van de monumentenzorg (momo), waarbij herbestemming van monumentale gebouwen wordt aangemoedigd. Voor vele monumenten geldt dat er voor het gebruik voor de oorspronkelijke functie (kerkgang, cultuur, bewoning door één gezin) geen draagvlak meer is. Voor de betreffende panden is dat, na het vertrek van de Muzerie, eveneens het geval.

Bij de verkoop was nog niet bekend wat de herbestemming exact zou betekenen voor het pand. Daarvoor moest er eerst een uitgewerkt plan zijn om te kunnen beoordelen. Het eerste bouwplan

Datum maart 2017

behelsde 51 onzelfstandige wooneenheden. Onder meer op advies van het team Erfgoed is die aanvraag door de koper ingetrokken. Het team Erfgoed is vervolgens nauw betrokken geweest bij het vooroverleg dat heeft geleid tot het terugbrengen van 51 onzelfstandige wooneenheden naar 35 zelfstandige wooneenheden, zoals nu is aangevraagd.

6. Hoeveel bidders zijn er in totaal geweest? En waardoor heeft u zich bij de verkoop primair laten leiden? Zijn de kwetsbaarheid van de fijnmazige binnenstad, de monumentale status van de binnenstadspanden, de beperkte ruimte voor parkeren aldaar en de geschiedenis van met name het pand aan de Goudsteeg ook in uw overwegingen betrokken? En de strijd voor het behoud en zorgvuldige restauratie daarvan door de Vrienden van de Stadskern?

Antwoord:

Er is een taxatie gemaakt van de geprognostiseerde verkoopprijs op basis van de som van de individuele taxaties van de tien objecten. In eerste instantie is de portefeuille bij inschrijving aangeboden. Dertig partijen toonden hiervoor belangstelling en vier marktpartijen hebben uiteindelijk een bod uitgebracht. Deze biedingen waren echter ver onder de marktwaarde. Daarop heeft het college besloten tot een nieuwe verkoopprocedure, waarbij de portefeuille werd aangeboden tegen een vraagprijs. Hiervoor toonden vier partijen belangstelling en hebben er drie een concreet bod uitgebracht. Slechts één van de partijen deed een bod dat voldoende aansloot bij de geprognostiseerde opbrengst en marktwaarde van de portefeuille.

Bij de voorgenomen verkoop is niet geselecteerd op een concreet plan, maar op de geboden prijs. Bij de beoordeling van de benodigde vergunningen (omgevingsvergunning) wordt het vigerende beleid betrokken.

Wij zijn ons er van bewust dat we hier te maken hebben met een belangrijk Rijksmonument. Daarom heeft de gemeente door Het Oversticht een bouwhistorische waardenstelling laten uitvoeren. De architect heeft zijn plannen gebaseerd op deze waardenstelling om de monumentale waarden van het pand zo veel mogelijk in stand te laten. De RCE en de geïntegreerde welstandsmonumentencommissie van Het Oversticht zullen over dit plan adviseren.

Bij een herbestemming gaat altijd iets verloren van historische constructies. In de tijd van de inrichting van het pand tot muziekschool is al veel veranderd en gereconstrueerd, waardoor de impact van dit bouwplan op de monumentale waarden niet zo groot is. Het bouwplan zorgt voor een betere compartimentering uitgaande van het historische casco. Voordeel is structuurherstel van het casco en een betere brandwering. Omdat de plafonds voor zover deze het monument niet aantasten ook brandwerend worden gemaakt wordt de brandveiligheid beter gewaarborgd. Door de dichtgezette deuren aan de Bloemendalstraat weer als woningtoegang te gebruiken zal dit de uitstraling van het monument ten goede komen.

7. Wat zijn de overwegingen van het College om dit onroerend goed pakket in principe te gunnen aan projectontwikkelaar Tippe en dus niet aan andere bidders?

Zie beantwoording van vraag 6.



Datum maart 2017

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum

maart 2017