

Raadsplein besluitvormend

Datum 9 juli 2018

onderwerp	Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Kroese, Frits (3315)
medeopstellers	Eysbach, Patrick (2768) Grobbe, Gerko (2190)
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest Bijlage: 01 Startnotitie Verkenning Transformatie Oosterenk Midwest Bijlage: 02 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest Bijlage: 03 SOP Oosterenk Midwest Bijlagenboek Bijlage: 04 Project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest 280518.doc Bijlage: 04 Project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest 280518.doc Bijlage: 05 Uitgangspuntenkaart POO Oosterenk Midwest Bijlage: 06 Verslag inloopbijeenkomst Oosterenk Midwest 8 mei 2018 Bijlage: 07 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bp Oosterenk Midwest Bijlage: 08 Concept Project-ontwikkelingsovereenkomst Oosterenk Midwest 040618

Voorgesteld besluit raad

1. Kennis te nemen van bijgaand Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan.
2. De Project-ontwikkelingsopgave als kader te hanteren voor de beoogde bestemmings-transformatie, verbouwing van kantoorgebouwen, vernieuwing van buitenruimten en bijbehorende grondtransacties.
3. Een investeringskrediet ad € 117.000 ter beschikking te stellen voor aanleg van een tweerichtingsfietspad binnen het Project-ontwikkelingsgebied en de lasten van deze investering via de dekkingsreserve kapitaallasten te dekken uit de opbrengst grondverkoop; alsmede een resterende opbrengst grondverkoop toe te voegen aan de Algemene middelen.
4. Voor de voorbereiding van het bestemmingsplan Oosterenk Midwest geen milieueffectrapport (MER) op te stellen; dit besluit te publiceren en ter inzage te leggen.
5. Kennis te nemen van de te tekenen ontwikkelingsovereenkomst over de voorgenomen integrale bestemmingstransformatie, waarbij de kruimellijst wordt

toegepast voor ander gebruik van gebouw Rubens.

Beslisnota voor de raad

Datum 28 mei 2018

Openbaar

Onderwerp **Project-ontwikkelingsopgave bestemmingstransformatie Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel in Oosterenk Midwest**

Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Frits Kroese
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 3315
Email FFJM.Kroese@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 Opbrengst grondverkoop

Bijlagen

- 01 Startnotitie Verkenning Transformatie Oosterenk Midwest
- 02 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest
- 03 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest - Bijlagenboek
- 04 Project-ontwikkelingsopgave bestemmingstransformatie Oosterenk Midwest
- 05 Uitgangspuntenkaart Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest
- 06 Verslag Inloopbijeenkomst Oosterenk Midwest 8 mei 2018
- 07 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Oosterenk Midwest
- 08 Project-ontwikkelingsovereenkomst met bijlagen - **niet openbaar** -

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van bijgaand Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan.
2. De Project-ontwikkelingsopgave als kader te hanteren voor de beoogde bestemmings-transformatie, verbouwing van kantoorgebouwen, vernieuwing van buitenruimten en bijbehorende grondtransacties.
3. Een investeringskrediet ad € 117.000 ter beschikking te stellen voor aanleg van een tweerichtingsfietspad binnen het Project-ontwikkelingsgebied en de lasten van deze investering via de dekkingsreserve kapitaallasten te dekken uit de opbrengst grondverkoop; alsmede een eventueel resterende opbrengst grondverkoop toe te voegen aan de Algemene middelen.
4. Voor de voorbereiding van het bestemmingsplan Oosterenk Midwest geen milieueffectrapport (MER) op te stellen; dit besluit te publiceren en ter inzage te leggen.
5. Kennis te nemen van de te tekenen ontwikkelingsovereenkomst over de voorgenomen integrale bestemmingstransformatie, waarbij de kruimellijst wordt toegepast voor ander gebruik van gebouw Rubens.

Datum 28 mei 2018

Inleiding

Oosterenk Midwest bestaat uit een cluster van zeven kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters. De vijf gebouwen Van Gogh, Vermeer en F. Bol, Rubens & Breugel zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, die deze gebouwen structureel wil transformeren naar wonen. Gelet op het sociaaleconomisch belang en de ruimtelijke opgave om Oosterenk te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied, heeft het college op 14 november 2017 de intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld om op basis van de Startnotitie (bijlage 01):

1. de afronding van een verkennend Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan voor structurele transformatie van Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel te begeleiden en op basis hiervan een Project-ontwikkelingsopgave met overeenkomst voor te bereiden;
2. met zicht op structurele transformatie van het gebouw Rubens naar wonen een bouwaanvraag voor ander gebruik te kunnen faciliteren via de verruimde kruimellijst.

De Startnotitie geeft te onderzoeken uitgangspunten mee voor het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP), dat zich moet richten op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-) kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee worden (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van dit cluster beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent uit de nieuwe *Omgevingsvisie Zwolle* zijn hierin leidend, alsmede die van de *Woonvisie* en het collegebesluit *Kantorentransformatie Naar Wonen* met name in de Oosterenk.

De initiatiefnemer heeft bijgaand SOP (bijlage 02 & 03) afgerond ter onderbouwing van de beoogde bestemmingstransformatie. Conform de in de Startnotitie aangegeven aanpak is het SOP getoetst aan alle uitgangspunten voor meerwaardecreatie. Deze zijn omgezet naar *randvoorwaarden & richtlijnen* in de Project-ontwikkelingsopgave (bijlage 04 & 05).

In het verslag inloopbijeenkomst 8 mei (bijlage 06) is het resultaat van de omgevingsparticipatie vermeld. De Aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 07) geeft inzicht of het plan belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of er een milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk is.

Beoogd effect

Het beoogd effect is mee te willen werken aan de bestemmingstransformatie van kantoren naar een woonfunctie, bijbehorende voorzieningen en buitenruimten. De beoogde meerwaardecreatie wordt geborgd in de Project-ontwikkelingsopgave en een hierover te sluiten overeenkomst als kader voor:

- een op te stellen bestemmingsplan en VO/DO bouw- & inrichtingsplan;
- hiermee samenhangende grondtransacties & bekostiging van te vernieuwen buitenruimten in het project-ontwikkelingsgebied, alsmede kostenverhaal.

Op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. wordt vastgesteld, dat er voor het plan geen MER. nodig is. Tevens is het beoogd effect de kruimellijst te kunnen toepassen voor ander gebruik van gebouw Rubens voor wonen & gemengde voorzieningen

Argumenten

1. *Het Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan sluit goed aan op de in Startnotitie geformuleerde uitgangspunten voor meervoudige waardencreatie.*

Van hoge gebruikswaarde is een programma voor 193 tweekamerappartementen (30% goedkope & 70% middeldure huur), waarvan 70 voor short stay in Rubens. Omdat de behoefte aan short stay groot lijkt en de woningmarkt moeilijk te voorspellen is, kan de initiatiefnemer in het kader van de nadere

Datum 28 mei 2018

planvorming nader onderzoeken of het wenselijk is om alsnog één van de andere woontorens te transformeren in 70 short stay-eenheden.

Deze locatie nabij het Zwolse centrum, Isala-ziekenhuis en scholen is geschikt voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis; en voor andere doelgroepen zoals studenten of tijdelijk woningzoekenden, combinaties van wonen & zorg, al dan niet verbonden aan het Isala-ziekenhuis en daarmee ook oudere doelgroepen.

Op Rubens na, gaan de gebouwen van het aardgas af. Hiermee is er dus ook geen CO₂ uitstoot meer. Met bovengenoemde maatregelen voldoen 27 van de 29 woningen aan energielabel A en 2 woningen aan energielabel B. Omdat de gebouwen nagenoeg identiek zijn geldt de conclusie voor Van Gogh ook voor de andere panden. Rubens is reeds verduurzaamd en heeft kantoorlabel B - dit verhoudt zich tot woonlabel C.

De belevings- en toekomstwaarde wordt vergroot door structurele vernieuwing van de buitenruimten, door opheffing van parkeerterrein ten gunste van meer groen. Er komt een gemeenschappelijke tuin met twee gebouwde parkeervoorzieningen. Afname van verharding leidt tot een betere beheersing van de waterhuishouding; hittestress en wateroverlast wordt voorkomen door het planten van bomen en het afdekken van geparkeerde auto's.

2. Het op te stellen bestemmingsplan maakt de beoogde verbouwing naar appartementen en bouw van voorzieningen mogelijk, alsmede structurele vernieuwing van bijbehorende buitenruimten.

In de Project-ontwikkelingsopgave worden de *randvoorwaarden & richtlijnen* beschreven aan de hand van de Uitgangspuntenkaart. Deze zijn leidraad voor het op te stellen bestemmingsplan.

Hierin wordt het beoogde vastgoedprogramma nader toegelicht en de wijze waarop nieuwe ruimtelijke elementen bestemd moeten worden. De plint van gebouw Ferdinand Bol wordt niet bestemd voor wonen, maar voor ondersteunende gemengde voorzieningen. Er wordt woonkwaliteit toegevoegd door concentratie van parkeren in een centrale garage en een garage naast gebouw Rubens planologisch mogelijk te maken en ten gunste van meer groen rond de gebouwen.

Deze aspecten moeten samen met de andere uitgangspunten over gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde in het bestemmingsplan geregeld en/of in de toelichting onderbouwd worden.

3. De structurele vernieuwing van buitenruimten vergt grondtransacties en aanleg van een tweerichtingsfietspad om de verkeersveiligheid van met name bewoners en bezoekers te borgen.

Er wordt woonkwaliteit toegevoegd door concentratie van parkeren in een centrale parkeergarage en een parkeergarage naast gebouw Rubens ten gunste van meer groen rond de gebouwen. De centrale parkeergarage ligt voornamelijk op particulier terrein en voor een klein deel op de openbare weg. Het terrein wordt afsluitbaar om parkeeroverlast vanuit de omgeving te voorkomen. Deze vernieuwing vergt aankoop van de lusvormige ontsluitingsweg ad 1.582 m² en overdracht van dit verhard openbaar gebied. Ook is voor aanleg van de garage mogelijk verwerving van een bepaald aantal m² particulier terrein door de initiatiefnemer nodig.

Zonder de op de uitgangspuntenkaart aangegeven doorsteken moeten fietsers van en naar de nieuwe appartementen een omweg maken, twee keer de Dr. Spanjaardweg oversteken om in de tunnel te komen, of hun eigen weg zoeken via het trottoir. Om deze verkeersonveilige situatie op te lossen is de aanleg van een fietspad in twee richtingen tot aan tot aan kruising Dr. van Deenweg nodig. Hiervoor is een voorstel met kostencalculatie gemaakt. De aanleg vergt verwerving van 40 m² terrein van de initiatiefnemer.

Datum 28 mei 2018

Voor het fietspad was al in 2016 - voordat dit initiatief zich aandiende - een ontwerp gemaakt met een oversteek + nieuw wegvak tot aan Dr. van Deenweg. Aanleg ervan werd urgent geacht, nadat door de verhuizing van het Waterschap dit kruispunt drukker en onveiliger werd.
Het saldo van de grondtransacties is $1.582 - 40 \text{ m}^2 = 1.542 \text{ m}^2$.

4.1 De Wet milieubeheer verplicht de raad een besluit te nemen of een MER verplicht is.

De verplichting tot een besluit op een melding vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in het Wet milieubeheer. Het plan valt onder een categorie ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een melding nodig is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is bedoeld om de vorm van een eventueel nadere MER te bepalen. Het is niet een besluit over instemming met het plan – dat komt aan bod bij vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

De initiatiefnemer heeft de m.e.r.-aanmelding opgesteld op grond van artikel 7.16, vierde lid, van de Wm. Het bevoegd gezag kan oordelen dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, mits betreffende maatregelen worden uitgevoerd voordat negatieve gevolgen zich kunnen voordoen en dat de kenmerken van de activiteit ervoor zorgen dat negatieve gevolgen zich niet zullen voordoen in dit specifieke geval.

Risico's

Op basis van het Burgerlijk Wetboek en hetgeen opgenomen wordt in de overeenkomst kan nakoming gevorderd worden. De kans bestaat, dat de contractspartij de verplichtingen uit de op te stellen overeenkomst niet nakomt. Het kan zijn dat niet alle gebouwen getransformeerd zullen worden. Er zijn geen risico's verbonden aan het m.e.r.-besluit, dat niet open staat voor bezwaar of beroep.

Financiën

Het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft geen financiële gevolgen.

Alle kosten voor aanleg van verharding, gemeenschappelijke tuin en verlegging/aanleg ondergrondse infra op het te verwerven eigen terrein is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor alle ingrepen in de directe omgeving, die hiermee samenhangen.

De kosten voor de aanleg van een tweerichtingsfietspad worden gecalculeerd op € 117.000 en komen voor rekening van de gemeente. Op basis van een afschrijvingstermijn van 30 jaar en een rente van 1,5% bedragen de kapitaallasten van deze investering € 5.655.

Deze kapitaallasten kunnen worden gedekt door het opbrengstsaldo van verkoop van de lusvormige ontsluitingsweg ad 1.582 m² en aankoop van bijbehorend erf ad 40 m² tegen een marktconforme prijs aan te wenden. Deze waarde wordt bepaald op basis van een taxatie en vastgelegd in de definitieve anterieure overeenkomst. Na verkoop wordt ten hoogste € 117.000 gestort in de reserve dekking kapitaallasten. De jaarlijkse kapitaallasten worden vervolgens uit deze reserve gedekt. Voorgesteld wordt om een eventueel resterende opbrengstsaldo toe te voegen aan de Algemene middelen.

In de Project-ontwikkelingsopgave en overeenkomst worden ook de elementen benoemd voor bij de initiatiefnemer te verhalen en/of in rekening te brengen kosten voor planbegeleiding, nader onderzoek, eventuele planschade en overdracht van openbare ruimte.

Datum 28 mei 2018

Communicatie

Buurtbewoners, Ondernemersvereniging Oosterenk, andere eigenaren en gebruikers in de omgeving zijn op de hoogte gebracht van het initiatief.

Men is uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 8 mei in Urbana. Deze is gehouden om te informeren over het Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan & de Project-ontwikkelingsopgave en reacties hierop te peilen. In het verslag (bijlage 06) wordt een samenvatting van de bijeenkomst gegeven. Op het plan zelf is in het algemeen instemmend gereageerd. Bewoners uit Wipstrik waren blij met gedifferentieerde woningaanbod en de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Men voorziet ook positieve effecten van de woonfunctie t.o.v. de kantoorfunctie t.a.v. de parkeeroverlast en de verkeersdruk.

Eén persoon in het bijzonder - de eigenaar van het bezuiden Rubens gelegen kantoorpand - uitte echter zijn zorgen over het plan. Een van de zorgpunten heeft geleid tot een aanvulling in de Project-ontwikkelingsopgave: de richtlijn om bij de uitwerking van het VO plan nut & noodzaak te onderzoeken van een erfafscheiding aan de zuidzijde van gebouw Rubens - dit in samenspraak met deze eigenaar van het belendende gebouw.

Met in totaal 7 inlopers was de opkomst laag. Dat kan mede te wijten zijn aan het mooie weer. Anderzijds was uit eerdere contacten met (andere) eigenaren van de omliggende panden reeds duidelijk dat zij de transformatieplannen aanmoedigden en positief hebben ontvangen. Het verslag van de inloopbijeenkomst wordt aan de 7 inlopers toegezonden.

Het vormvrije m.e.r.-besluit wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 7.17 Wet milieubeheer.

Het besluit wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebled via www.officielebekendmakingen.nl. Het besluit met bijlage wordt ter inzage gelegd. Er staat geen bezwaar of beroep open tegen dit besluit over de procedure ter voorbereiding van een besluit, conform het bepaalde in artikel 6.3 Awb.

Vervolg

Na een positief raadsbesluit zal het college op basis van een getekende ontwikkelingsovereenkomst medewerking verlenen aan de opstelling van een nieuw bestemmingsplan en kan de formele kruimelaanvraag worden afgehandeld voor ander gebruik van gebouw Rubens.

Het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen in het ontwerp van het op te stellen bestemmingsplan. Hierop kan een ieder een zienswijze indienen. De raad zal uiteindelijk een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan onder afweging van eventueel ingediende zienswijzen.

Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan en VO bouw- en inrichtingsplan worden de omgeving en andere belangstellenden betrokken.

Met dit raadsbesluit wordt geanticipeerd op opstelling van een nieuwe structuurvisie om Oosterenk te transformeren tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. In het bijzonder omdat dit een afwijking is van het Structuurplan Zwolle, dat wonen in de Oosterenk uitsluit. De visie betreft een simultane aanpak van meerdere bestemmings-transformaties van gebouwen in relatie tot ingrepen om de dragerstructuur van routes, groen en water te versterken. Er is een Plan van Aanpak Structuurvisie Oosterenk in voorbereiding, waarin wordt aangegeven wat het beoogd resultaat van de visie is en hoe deze op te stellen is in een interactief proces met strategische partners en andere gebruikers. Hierover ontvangt Uw raad te zijner tijd een informatienota.

Datum 28 mei 2018

Openbaarheid

Dit voorstel inclusief bijlagen is openbaar, behoudens bijlage 8 (POOK inclusief bijlagen). Die is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang 2018
Kenmerk 32350
Onderwerp Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-06-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2018,

de voorzitter,

de griffier,