

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

ZWRE/fk & ZWR/gg

28 mei 2018

Zwolle

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Oosterenk Midwest bevindt zich een cluster van zeven kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol, Rembrandt, van Ruysdael & Breughel. De vijf gebouwen Van Gogh, Vermeer en Ferdinand Bol, Rubens & Breugel zijn in eigendom bij KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. ; men wil deze gebouwen structureel 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:

1. de afronding van een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) 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.

Een SOP moet antwoord geven op in de Startnotitie aangegeven uitgangspunten met onderzoeksvragen omtrent beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

Op basis hiervan is in opdracht van de initiatiefnemer bijgaand stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) door Bureau Lieveense CSO afgerond ter onderbouwing van de beoogde bestemmingstransformatie voor herontwikkeling van de locatie met bijbehorend te vernieuwen openbaar gebied.

Het SOP is door architectenbureau Roordink vertaald in een vogelvluchtperspectief met indicatieve gevelstudies.

Vooruitlopend op de bestemmingstransformatie is in juni 2017 bouwvergunning verleend voor transformatie van gebouw Van Gogh via de planologische kruimellijst (met een ruimtelijke motivering als onderbouwing). Het woongebouw is begin 2018 in gebruik genomen.



Datum

28 mei 2018



1.2 Doel Project-ontwikkelingsopgave (POO)

Afronding strategische verkenning - Stap I

Conform in de Startnotitie aangegeven aanpak is het SOP getoetst aan de uitgangspunten uit deze notitie in relatie tot een haalbare business case (BuCa) voor locatieontwikkeling door de initiatiefnemer. Dit is geven en nemen met een integrale afweging als resultaat:

- harde uitgangspunten als *randvoorwaarde*. Dit zijn de regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk wensen, die volgens de BuCa haalbaar zijn;
- zachte uitgangspunten als *richtlijn*. Dit zijn wensen, die minder cruciaal blijken.

Randvoorwaarden & richtlijnen worden beschreven in een Project-ontwikkelingsopgave (POO) + overeenkomst (POOK). Dit zijn publieke & private uitgangspunten voor een:

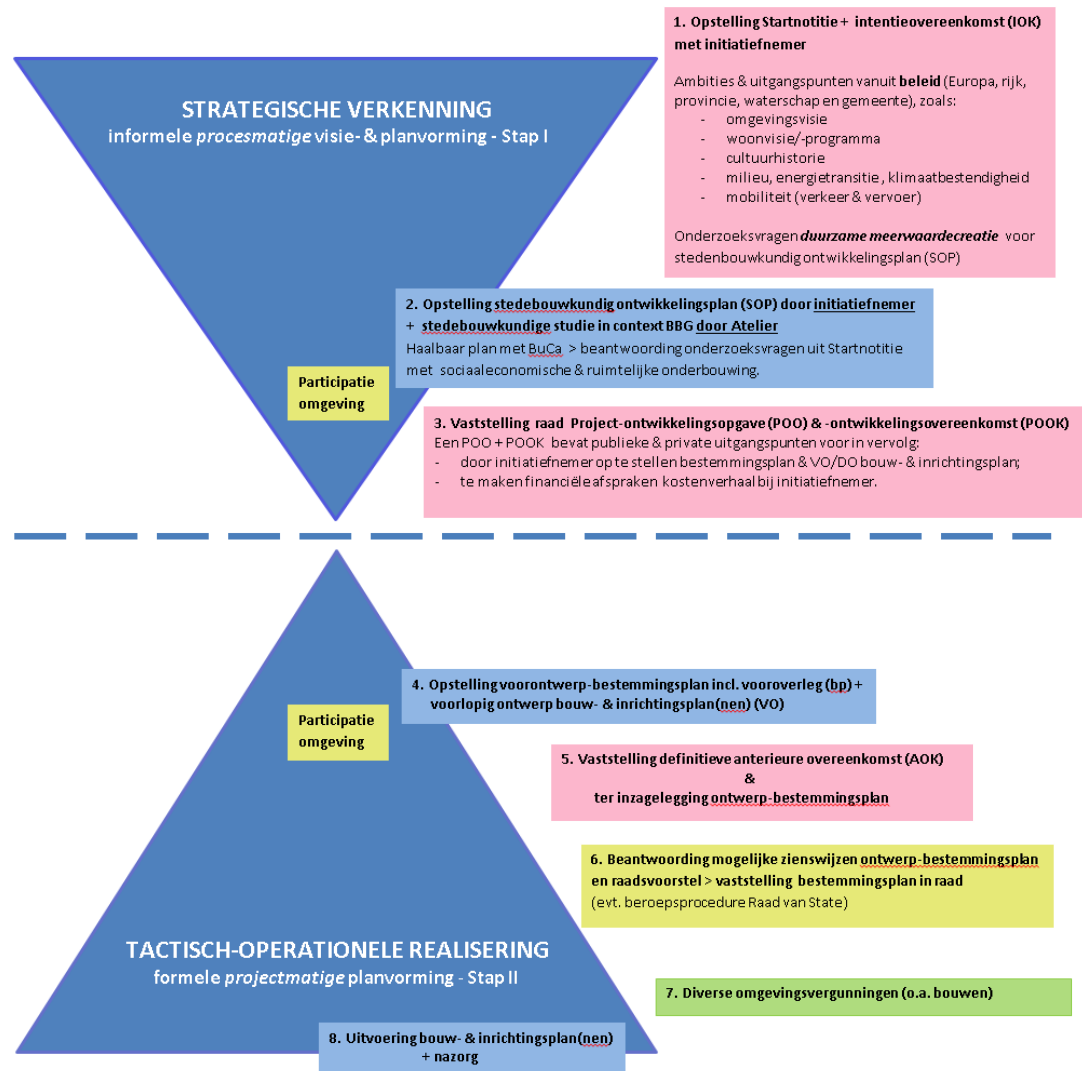
- door de initiatiefnemer in het vervolg op te stellen bestemmingsplan en op te stellen VO bouw- & inrichtingsplan;
- hiermee samenhangende grondtransacties & bekostiging van te vernieuwen buitenruimten in het Project-ontwikkelingsgebied, alsmede kostenverhaal.

Datum

28 mei 2018

De POO + POOK is met het SOP op 24 april 2018 behandeld in het college met als beoogd effect om over het concept ontwikkelkader *omgevingsparticipatie* te laten plaatsvinden.

Op basis hiervan is het POO aangevuld en wordt het kader met een beslisnota in het college behandeld en ter vaststelling aan de raad aangeboden met alle financiële besluiten van dien + Aanmeldnotitie m.e.r. (mer-plichttoets particuliere initiatiefnemer).



Realisering - Stap II

Bij een positief besluit van de raad wordt op basis van POO+POOK in opdracht van de initiatiefnemer een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld en een VO-bestek voor bebouwing en buitenruimten (actie 4).

De opdracht voor een bestemmingsplan kan vervuld worden door de gemeente of een stedenbouwkundig adviesbureau.

Over bp en VO vindt *omgevingsparticipatie* plaats – over het voorontwerp-bp volgt ook wettelijk vooroverleg.

Datum 28 mei 2018

Als dit beantwoordt aan de beoogde kwaliteit, dan wordt een AOK gesloten, gevolgd door ter inzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan (5). Na ter inzagelegging mogelijk vaststelling ervan (6).

Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding van de opstelling van een bp (of andere planologische regeling) & een VO/DO, de inzet van omgevingsparticipatie en het verlenen van vergunningen (7).

Hierop volgt de uitvoering (8) inclusief nazorg van een of meerdere deelprojecten, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor aanleg van boven- en ondergrondse infrastructuur van openbare ruimten, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de stedenbouwkundige context in verband met de vergroting van de bereikbaarheid & verkeersveiligheid van dit te transformeren en vernieuwen kantorencluster.

Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten voor een in het vervolg op te stellen bestemmingsplan en VO bouw- & inrichtingsplan.

Deze zijn aangeduid op een losse uitgangspuntenkaart, die leidraad is voor de op te stellen bestemmingsplankaart. Hierop is een inrichtingsvoorstel aangegeven voor de te vernieuwen buitenruimten in het project-ontwikkelingsgebied.

Hoofdstuk 4 beschrijft het vervolg met bestuurlijke & politieke besluitvorming over dit ontwikkelkader.

Datum

28 mei 2018

2. Stedebouwkundige context

Transformatie naar een aantrekkelijk gemengd woon- & werkmilieu

In Oosterenk is bij transformaties naar wonen een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer noodzakelijk. Versterking van de stedebouwkundige samenhang is nodig. In verband hiermee is een gedifferentieerde inrichting van de buitenruimten nodig met bijzondere aandacht voor de in de Startnotitie geformuleerde uitgangspunten voor groen, bereikbaarheid, parkeren en andere voorzieningen.

Extra groenaanleg

Extra groenaanleg is nodig mede i.v.m. klimaatadaptatie als ook de leefbaarheid/sfeer in het toekomstige woongebied. Dit in relatie met de andere te transformeren gebouwen. Het gaat om een plek voor ontmoeting, sport en/of spel. Hoe kan hierbij een groene plek in Oosterenk Midwest een herkenbaar startpunt worden van een wandel-/fietsroute ontstaan via de Spanjaardweg naar de BlauwGroene stadsrandzone?

Aanleg tweerichtingsfietspad

Zonder de doorsteken zullen fietsers van en naar de nieuwe appartementen een omweg moeten maken, twee keer de Spanjaardweg over moeten steken om in de tunnel te komen (klachten over dit gevaar), ontmoedigd worden te gaan fietsen of hun eigen weg zoeken via het trottoir. Dit verkeersonveilig en ongewenst.

Voor de oplossing van deze verkeersonveilige situatie was in 2016 (voordat dit initiatief zich aandiende) een ontwerp gemaakt voor een tweerichtingsfietspad met oversteek + nieuw wegvak tot aan kruising Dr. van Deenweg. Dit werd urgent, nadat door de verhuizing van het Waterschap dit punt drukker werd.



Studie aanpassing fietspad (begin 2016)

Andere voorzieningen

Nader is verkend in hoeverre voorzieningen als kleinschalige winkels, horeca e.d. mogelijk/wenselijk zijn in verband met levendigheid/reuring in het toekomstige woongebied. Er komen de nodige voorzieningen, zoals bergingen, fietsenstalling en containers. Er moeten voldoende fietsparkeerplekken zijn voor bewoners en bezoekers.

Datum

28 mei 2018

Project-ontwikkelingsopgave

Aanleg van het extra groen, de doorsteken en het fietspad langs de Dr. Spanjaardweg is voorzien in het SOP. Dit is een cruciale ontwikkelingsopgave, die ook aangegeven is op de uitgangspuntenkaart voor de Project-ontwikkelingsopgave. Aanleg van het pad verhoogt ook de veiligheid van fietsers van en naar andere bestemmingen in de Oosterenk.



Uitgangspuntenkaart Project-ontwikkelingsopgave

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.



Afb. 11: Huidige eigendomsituatie



Afb. 12: Eigendomsituatie eindfase 2

LEGENDA

- Perceel wonen Fase I
- Perceel wonen Fase II
- Perceel Kantoren



Datum

28 mei 2018

Conform de Startnotitie is bezien welke delen van de fietspadstudie in verband met de beoogde transformatie realisatie verdienen en hoe dit financieel gezien haalbaar is, zoals door grondruil en inzet opbrengst grondtransactie(s).

In het kader van de verkeersveiligheid is de aanleg van het fietspad in twee richtingen nodig met alle bijbehorende oversteken. Dit is als inrichtingsvoorstel opgenomen binnen het Project-ontwikkelingsgebied: de zuidelijke fietssuggestiestrook Dr. Spanjaardlaan vervalt ten gunste van groen. Daar komt het fietspad voor terug – de in de studie (2016) aangegeven uitvoegstrook en andere ingrepen zijn niet nodig.

Aanleg ervan vergt verwerving van 40 m² eigen terrein van de initiatiefnemer ingevolge verlegging van het voetpad in de binnenbocht – deze strook dient de bestemming verkeersdoeleinden te krijgen.

De kosten voor aanleg van het fietspad en de oversteken worden gecalculeerd op € 117.000. Dit ware binnen het Project-ontwikkelingsgebied op te pakken als flankerend gemeentelijk deelproject. Daarom wordt de raad gevraagd om hiervoor een investeringskrediet ad € 117.000 ter beschikking te stellen 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.

Per saldo verminderd het openbaar gebied met $1.582 - 40 \text{ m}^2 = - 1.542 \text{ m}^2$ verharding. Dit is een substantiële vermindering van de onderhoudskosten voor verharding.

Datum

28 mei 2018

3. Uitgangspunten (randvoorwaarden & richtlijnen)

3.1 Sociaaleconomische taakstelling & bestemming gebouwen

Programma

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens de afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De locatie nabij het centrum, het ziekenhuis, overige werkgelegenheid, scholen en de Ceintuurbaan maakt deze plek binnen Oosterenk zeer 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.

Naast reguliere huishoudens kan de ontwikkeling ook andere doelgroepen aantrekken zoals studenten, of tijdelijk woningzoekenden (short- en extended-stay, bijvoorbeeld in relatie tot een tijdelijke zorgbehoefte bij het Isala), combinaties van wonen en zorg, al dan niet verbonden aan het Isala ziekenhuis. Hiermee worden naar verwachting ook oudere doelgroepen aangetrokken.

Vraag vanuit deze specifieke doelgroepen is niet perse zichtbaar in prognoses over 'reguliere' huishoudensontwikkeling en kan kansen bieden voor de ontwikkeling. Het aantrekken van specifieke doelgroepen vraagt om aanbod op maat. Bijvoorbeeld voor tijdelijke (zorg)huisvesting is het van belang dat de appartementen geschikt zijn voor beperkt mobiele bewoners > zie ook bijlage 1 van SOP-Bijlageboek: Quick-scan Oosterenk, Stec groep, 14092017).

De woningbouwbehoefte is getoetst aan de *Ladder van duurzame verstedelijking*. In de marktonderzoeken naar enerzijds woningbehoefte en anderzijds behoefte aan specifiek short-stay is geconcludeerd dat de behoefte aan beide soorten woningen groot is.

Ook is aangetoond dat de appartementen markttechnisch aansluiten op de behoefte.

Dit gecombineerd met de wens van Zwolle om het kantoraanbod in Oosterenk te transformeren naar woningen maakt dit tot een haalbare ontwikkeling.

Randvoorwaarden:

De ontwikkeling voorziet in een programma voor maximaal 193 wooneenheden tweekamerappartementen (30% goedkope & 70% middeldure huur):

- 123 tweekamerappartementen, waarvan 29 in gebouw Van Gogh, 29 in Vermeer, 40 in Breughel en 25 in Ferdinand Bol;
- 70 short stay-eenheden in gebouw Rubens.

Richtlijn:

Omdat de behoefte aan short stay groot lijkt en de woningmarkt moeilijk te voorspellen is, kan de initiatiefnemer in het kader van de nadere planvorming nader onderzoeken of het wenselijk is om alsnog één van de andere woontorens te transformeren in 70 short stay-eenheden.

Datum

28 mei 2018

Bestemmingsregeling**Randvoorwaarden:**

- In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan worden dit programma en alle in de startnotitie en deze POO genoemde uitgangspunten voor meerwaardecreatie nader beschreven en verantwoord. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid van de beoogde projectontwikkeling de nodige aandacht in de toelichting. Hierbij is ook een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*.
- Wijzigingsbevoegdheid aan het college om in één van de andere gebouwen (bijv. Breughel gezien gelijke afmeting als Rubens) alsnog short-stay te realiseren, om in te kunnen spelen op marktomstandigheden, zou een welkome toevoeging zijn.
- Omwille van een goede RO c.q. goed woon- & leefklimaat is eliminatie nodig van de vigerende bestemming "Gemengd-1" met werkbestemmingen (kantoor, maatschappelijke voorzieningen, fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten inclusief reparatie, computerservice- en informatietechnologie-bureaus, datacentra, natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek, bijzondere woonvormen).
- Opdat een bruikbare ruimtelijk-planologische situatie ontstaat wordt in het nieuwe bestemmingsplan de vigerende doorlopende bebouwingsstrook verkleind en op de bestaande gebouwen Rembrandt en Van Ruysdael gefixeerd. Begrenzing & bebouwingspercentages worden daarbij aangepast conform de uitgangspuntentekening.
- In het kader van de planologische regeling, zoals een bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing van een kruimelaanvraag, zal geborgd moeten worden, dat de woonfunctie short stay van ten minste 2 weken tot maximaal 1 jaar betreft: niet korter om niet te concurreren met Zwolse hotels; niet langer opdat het niet op regulier wonen gaat lijken of hiernaar gaat verkleuren. Er bestaat jurisprudentie over dit onderwerp: in bestemmingsplan of onderbouwing van de kruimelaanvraag moet een duidelijk onderscheid zijn tussen de woonfunctie 'short stay' en regulier wonen. Of het 1 week korter zou kunnen worden in plaats van 2 weken is punt van nader overleg met de Horecabranche mede in het kader van de nieuwe Horecavisie (die mogelijk deel uit gaat maken van de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle).
- De plint van gebouw Ferdinand Bol wordt niet bestemd voor wonen, maar voor ondersteunende gemengde voorzieningen, zoals een werkplaats, wasserette, klein winkeltje en/of een horecagelegenheid, die tevens als dagbestedingsplek kan dienen. Het betreft daghoreca van maximaal 100m² gericht op Oosterenk, transformeert naar een nieuw dynamisch woon- en werkgebied. In het bp wordt een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen dat hier transito-woningen mogen worden gerealiseerd, zodra of zolang vanuit de markt geen blijk van behoefte aan voorzieningen in deze plint bestaat.

Datum

28 mei 2018

- Alle niet openbare buitenruimten krijgen de bestemming Tuin, onbebouwd erf.
- Het bestemmingsplangebied wordt vergroot met een deel van het openbaar gebied in verband met het planologisch mogelijk maken van aanleg van het te verleggen voetpad in de binnenbocht van de Dr. Spanjaardweg.

2.2 Stedebouw & mobiliteit

Vernieuwing gebouwen en buitenruimten (eigen terrein & openbaar gebied)

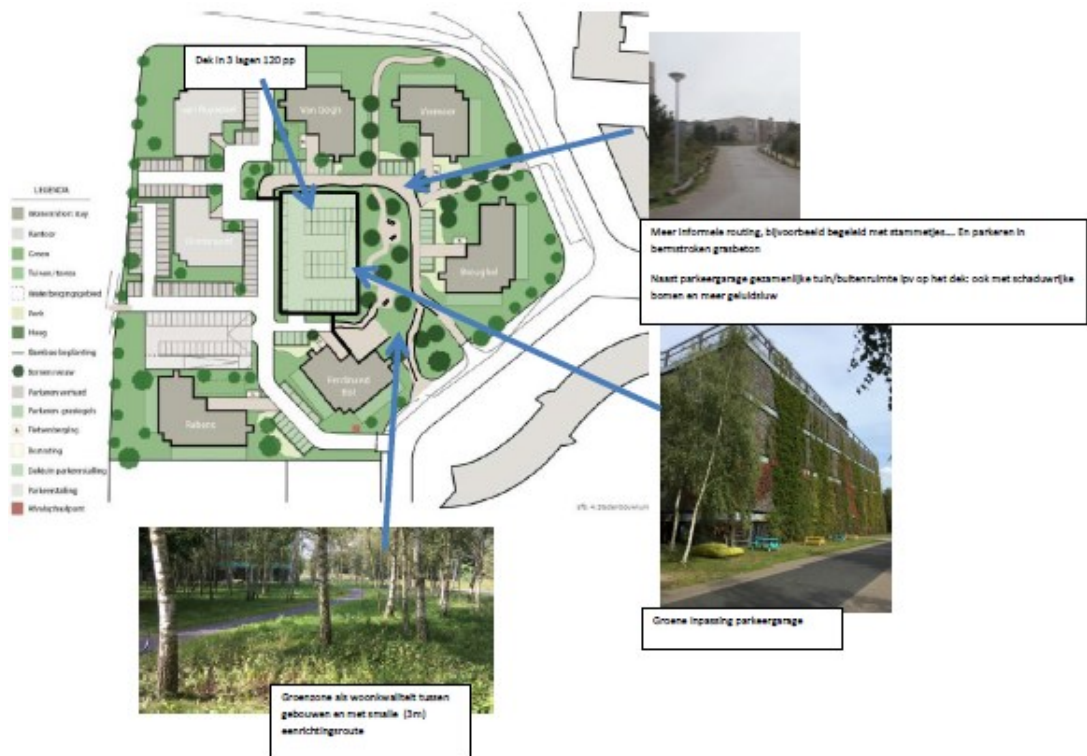
Randvoorwaarden:

- Bestaande massa en hoogte is uitgangspunt voor de te verbouwen kantoorgebouwen.
- Per gebouw wordt een overdekte fietsenstalling gerealiseerd die goed bereikbaar en bruikbaar is.
- Buitenruimte & gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met fysieke beperking.
- Hoofdontsluiting autoverkeer plangebied aan zuidzijde conform uitgangspuntentekening.
- Ontsluiting voor langzaam verkeer op zowel fietspad langs de Ceintuurbaan als op fietspad langs de Dokter Spanjaardweg (kosten aanleg initiatiefnemer).
- Rond de gebouwen wordt woonkwaliteit toegevoegd door eliminatie parkeerterreinen, andere verhardingen en toevoeging van groen. De groenstructuur wordt versterkt met ca. 2.000 m² als groen in te richten gemeenschappelijke tuin op de in uitgangspunten-tekening aangegeven plekken. Het bomenbestand wordt op deze plekken aangevuld.
- Voldoende parkeergelegenheid ook voor mindervaliden. Gelet op de specifieke doelgroepen, zoals aangegeven in het SOP, geldt een lagere parkeernorm van 1,4 per reguliere woning en 0,7 per *short stay*-eenheid.
- Parkeren in een centrale parkeergarage en een parkeergarage naast gebouw Rubens. Maximale rooilijnen zoals aangegeven in uitgangspuntentekening. Uit ware te gaan van de parkeergarage zoals aangegeven in het SOP (optie 1) dan wel een compacter smaller alternatief door ook op de 3e bouwlaag parkeren te voorzien, ten gunste van een gemeenschappelijke tuin ernaast (optie 2). De tweede optie dient te worden onderzocht en afgewogen op financiële haalbaarheid gelet op kosten verlegging meer ondergrondse infra bij optie 1 versus minder ondergronds infra + meerkosten dakparkeren bij optie 1. Optie 2 heeft op voorhand de voorkeur van de gemeente.
- Maximale hoogte van de nieuwe parkeervoorzieningen zoals aangegeven in de uitgangspuntentekening.
- Het bebouwingscluster wordt als eigen terrein afsluitbaar met een of meerdere slagbomen. Bezoekers zijn welkom.
- Een definitieve bouw- & inrichtingstekening is nodig met daarin een plan voor de waterhuishouding, riolering, plaats voor ondergrondse afvalinzameling, verlichting, groenplan, etc. wordt nader uitgewerkt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Datum

28 mei 2018

Dit op basis van een definitieve parkeerbalans al dan niet in relatie tot eventueel te maken afspraken over dubbelgebruik parkeerterrein van de bestaande twee kantoorgebouwen.



Voordelen Optie 2

- o gezamenlijke tuin wordt veel beter gebruikt en sluit aan op maaiveld op bestaande routes.
- o er kunnen dus ook bomen en struiken groeien, veel meer verblijfskwaliteit mogelijk.
- o mogelijk per saldo geen meerkosten. Men bouwt toch al 3 dekken (door dakconstructie) maar omvang totale dek neemt drastisch af terwijl er de nodige 120 pp in passen.
- o door een buitenruimte tussen de gebouwen en het dek aan te bieden is deze vermoedelijk veel rustiger / geluidsluw. Mogelijk met een maximale geluidsbelasting (gecumuleerd) van 55 dB. Dat is een grote kwaliteit, omdat woningen zelf geen geluidsluwe buitenruimte hebben.

Richtlijnen:

- Het verdient aanbeveling in een vroegtijdig stadium bij opstelling van een VO de welstandscommissie mee te laten denken in de mogelijkheden voor gevelaanpassing. (In het kader van de kruimelprocedure voor Rubens is sowieso een welstandsadvies nodig).
In de architectuurstudie zijn aansprekende nieuwe gevels te zien voor de 5 panden. Het uiterlijk aanzien van "zakelijke" kantoorpanden verandert in "warme" woongebouwen door de buitenzijde te voorzien van meer detaillering, zoals overstek, balkons, houten lamellen en bijzondere raampartijen.
- Gebruik de benodigde geluidmaatregelen aan de gevel ten bate van verbetering van het gevelaanzien. Het verdient aanbeveling om in combi met ook zonwerende

Datum

28 mei 2018

(klimaat) voorzieningen te zoeken naar demping van klimaat-/hittestress. Door dit aspect vanaf het begin mee te nemen wordt voorkomen dat er op een later tijdstip geluidwerende voorzieningen nodig zijn die mogelijk strijdig zijn met het architectonisch aanzien.

- De wanden van nieuwe parkeervoorzieningen worden groen ingepast.
- De hoofdontsluiting naar het dek en de bestaande kantoren kan zoals die nu is aangegeven, met een duidelijk en breed profiel. Voor de eenrichtingsweg langs de gebouwen zou men ook een veel minder formele route kunnen maken, maar meer een "bospad" ca. 3m breed, tussen de gebouwen door, met daarin bij de gebouwen wat parkeervoorzieningen in grasbeton of eventueel langsparkeren langs deze route. Dat maakt het wat meer ontspannen.
- Extra ontsluiting plangebied (alleen erin) tussen gebouw Breugel en Ferdinand Bol met een beperkte breedte van ca. 3m
- Bij de uitwerking van het VO plan nut & noodzaak te onderzoeken van een erfafscheiding aan de zuidzijde van gebouw Rubens - dit in samenspraak met de eigenaar van dit belendende gebouw.

Ondergrondse infra

Randvoorwaarden:

Er moet een vergelijk gemaakt worden tussen gebruik oude situatie als kantoor (met lagere vuilwaterafvoer) en een nieuwe situatie met 200-250 woningen, waarbij ook de andere twee kantoorgebouwen kunnen transformeren naar wonen. Dit en het nieuwe inrichtingsplan voor de buitenruimte kan van invloed zijn op de bestaande riolering in dit cluster en in geheel Oosterenk en zou aanpassingen kunnen vergen. Daarom moeten bij de planuitwerking deze invloeden in relatie tot de visievorming voor de Oosterenk als geheel onderzocht worden:

- hoeveel afvalwater komt er van 2 woonunits (29 + 40 wooneenheden), waarvoor gekruimeld is en zal worden? Kunnen deze 2 woonunits het extra afvalwater in de huidige situatie nog wel lozen?
- hoeveel afvalwater komt er nu uit het plangebied (uitgangssituatie) en wat is de maximale hoeveelheid afvalwater die afgevoerd kan worden vanuit dit projectgebied?
- hoeveel afvalwater komt er als het hele cluster wordt ingericht als woongebied met 250 wooneenheden?
- moet het bestaande rioolstelsel aangepast worden, en wat zijn de kosten hiervoor?
- hoeveel afvalwater komt er als meerdere projectgebieden in Oosterenk worden ingericht als woongebied (mogelijk 800 wooneenheden)?
- moet het gemaal Oosterenk (incl. persleiding) door deze en andere transformaties vergroot worden en wat zijn de kosten hiervoor?
- is het afvalwater uit het projectgebied eventueel via eigen pompput + persleiding afvalwater afvoeren, en wat zijn de kosten hiervoor?

De kosten voor dit onderzoek worden contractueel in het POOK vastgelegd. De financiële kosten/consequenties van eventueel nadere ingrepen, zoals vergroting gemaal, worden in de uiteindelijke AOK bepaald.

Datum

28 mei 2018

2.3 Toekomstwaarde (milieu & duurzaamheid)

Geluid

Randvoorwaarden:

- De maximale binnenwaarde van de (woon)gebouwen bedraagt 38 dB, waarbij minimaal 50% van de toekomstige woningen een binnenwaarde heeft van maximaal 33 dB. Dit is niet alleen in het belang van toekomstige bewoners, maar ook van huidige kantorenbezitters (als potentiële klagers in de omgeving) en gemeente (als beheerder Ceintuurbaan hiervoor verantwoordelijk).
- De gevelbelasting van de (woon)gebouwen voldoet aan maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Richtlijn:

- In het plangebied is minimaal 1 centrale openbare buitenverblijfsplek van ten minste 1.000 m².

Externe veiligheid & luchtkwaliteit

Randvoorwaarden:

- Het plan voldoet aan wettelijke eisen.
- De situatie aangaande externe veiligheid voldoet aan gebiedsgericht kader gemeente Zwolle, gebiedstype *Centrumstedelijk*.

Klimaat

Randvoorwaarde:

- Er komt minder verharding en meer groen in de woonomgeving (minimaal 2000 m²) waarbinnen voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Energie

Randvoorwaarden:

- Alle gebouwen hebben minimaal *Energielabel B*.
- De energievoorziening voor de gebouwen met reguliere woningen is gasloos.
- Gebouw Rubens, dat voor short stay is bestemd, heeft al een hoger energielabel dan de andere gebouwen. Vanwege het concept van shortstay is een keuze voor centrale in plaats van individuele voorzieningen logischer. Om die reden wordt de bestaande verwarming op basis van gas behouden in dit gebouw. De voorwaarde energielabel B blijft in tact.

3.4 Bekostiging vernieuwing buitenruimten en kostenverhaal

Onttrekking openbaar gebied & grondtransacties

Randvoorwaarden:

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

Datum

28 mei 2018

- Overdracht en beheer van de openbare wegen (grijs > blauw op onderstaand kaartje) vindt in gemeenschappelijkheid plaats door een te vestigen recht van overpad voor boven- en ondergronds verkeer & vervoer.
- Aanleg van het fietspad vergt verwerving van 40 m² terrein van de initiatiefnemer. Het saldo van de grondtransacties is $1582 - 40 \text{ m}^2 = 1542 \text{ m}^2$. Inzet is verkoop van 1.542 m² volgens separate uitgiftetekening tegen een marktconforme prijs van openbaar gebied



Deze 1.542 m² wordt merendeels ingericht als Tuin-onbebouwd erf: het fungeert als semi openbaar gebied met rijwegen, wandel- en fietspaden, groen en bomen; een ondergeschikt deel is nodig voor de nieuwe parkeergarage – bij de compacte voorkeursoptie 2 maakt alleen aan de zuidzijde de weg plaats voor de parkeergarage. Gelet op de hoogwaardige transformatie en vergroening van het gehele cluster is verkoop & aankoop van gronden tegen een marktconforme prijs van openbaar gebied te rechtvaardigen. De waarde wordt bepaald op basis van een taxatie en vastgelegd in de definitieve anterieure overeenkomst.

Project- & planbegeleiding

Kosten projectcoördinatie en planbegeleiding

De adviseur ruimtelijke initiatieven (ARI) is contactpersoon en coördineert alle projectfasen en acties - Stap II.

Met name de bouw- en inrichtingsplannen worden door hem + Planbegeleidingsteam (PBT) begeleidt. De kosten hiervan worden in nader te bepalen delen geregeld in de POOK en in de definitieve AOK.

Toetsing en begeleiding bestemmingsplan

Dit vindt plaats door een juridisch planoloog met bijbehorend team en betreft:

- Toetsing bestemmingsplan. De hiervoor geoffreerde kosten worden in rekening gebracht in het kader van de POOK;
- Procedurekosten. De hiervoor geoffreerde kosten worden in rekening gebracht in het kader van de definitieve AOK.

Deze bedragen zijn exclusief optionele meerkosten.

Datum 28 mei 2018

- Inschakelen disciplines i.v.m. uitkomst onderzoek; per discipline een inschatting van een bepaald bedrag. Dit wordt berekend op werkelijk gemaakte uren.
- Zienswijzennota: per zienswijze een inschatting van een bepaald bedrag. Dit wordt berekend op werkelijk gemaakte uren.
- Vaker dan twee maal beoordelen van het bestemmingsplan in iedere fase van de procedure: de extra gemaakte uren worden in rekening gebracht.

Verder zijn niet meegenomen de kosten voor het opstellen van de uiteindeijke anterieure overeenkomst (AOK) en de beroepsschriften.

Indien naar aanleiding van onderzoeken, zienswijzen of politieke besluitvorming aanpassingen van het plan, dus extra beoordelingen nodig zijn, wordt met initiatiefnemer overlegd op welke wijze deze aanpassingen in het plan worden ingebracht en wordt - indien nodig en/of gewenst - een separate opdracht aan initiatiefnemer voorgelegd.

Datum

28 mei 2018

4. Vervolg

Afronding verkenningproces

Voor de finale bestuurlijke besluitvorming zijn de volgende voorstellen gereed gemaakt:

- Beslisnota college met beslisnota raad als bijlage.
- Beslisnota raad met als 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 Omgevingsreactie bestemmingstransformatie Oosterenk Midwest
 - 07 Aanmeldnotitie m.e.r. bestemmingsplan Oosterenk Midwest
 - 08 Project-ontwikkelingsovereenkomst met bijlagen - **niet openbaar** -

PFO-besluit

Op 28 mei is besloten om:

- kennis te nemen van het stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) en in te stemmen met deze Project-ontwikkelingsopgave (POO);
- het college voor te stellen in te stemmen met de Project-ontwikkelingsovereenkomst en bijgaande beslisnota voor de raad.

Voorgesteld collegebesluit:

1. In te stemmen met bijgaande concept Project-ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en KS & Vandenbrink Retail Holland B.V., alsmede met de publicatie en zakelijke beschrijving ervan.
2. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen omtrent de overeenkomst inclusief bijlagen.
3. Volgens bijgaande beslisnota voor de raad de Project-ontwikkelingsopgave samen met de Aanmeldnotitie m.e.r. voor te leggen aan de raad;
4. Op basis van een getekende overeenkomst de kruimellijst te willen toepassen voor het beoogd ander gebruik van gebouw Rubens.

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Kennis te nemen van bijgaand Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan.
2. De Project-ontwikkelingsopgave als kader te hanteren voor de beoogde bestemmingstransformatie, 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

Datum 28 mei 2018

- 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.

Openbaarheid

Deze POO is openbaar

Datum

28 mei 2018

Organisatie Realisering- Stap II***Bestuurlijk opdrachtgever***

Ed Anker Wethouder o.a. Ruimtelijke Ordening, Omgevingsvisie en Wonen

In afstemming met:

René de Heer Wethouder o.a. Economie, onderwijs & werk, Vastgoed
 & Bedrijfsterreinen.
William Dogger Wethouder o.a. Beheer openbare ruimte, milieu & afval,
 Groenbeleid, Mobiliteit & bereikbaarheid.

Projectcoördinatie & planbegeleiding

ARI Coördinatie & planbegeleiding + Planbegeleidingsteam (PBT).
Planjurist begeleiding bp + ondersteunende adviseurs.

Communicatie

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

Er is op 8 mei een inloopbijeenkomst in Urbana gehouden om te informeren over Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan & Project-ontwikkelingsopgave en de reacties hierop te peilen. In het verslag (bijlage 06) wordt een samenvatting van de reacties gegeven. Op het plan zelf is in het algemeen instemmend gereageerd. Bewoners uit Wipstrik waren blij met gedifferentieerd 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 Gemeenteblad 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.

Datum

28 mei 2018

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

BIJLAGE I: Aanvraag ander gebruik via *kruimellijst*

Zorgvuldige afweging & motivering bij een kruimelaanvraag

Aan de hand van het SOP wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van deze voorwaarden kan alvast worden meegewerkt aan een zogeheten kruimelaanvraag voor een buitenplanse 'kleine' afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Hiervoor is er een zorgvuldige afweging en motivering nodig of en onder welke voorwaarden aan de beoogde bestemmingstransformatie mee te werken is. Dit wordt vervat in de ruimtelijke onderbouwing bij een aanvraag voor ander gebruik via toepassing van artikel 4, onderdeel 9, bijlage II Besluit omgevingsrecht - de zogeheten *kruimellijst*.

Bij ander gebruik zoals wonen is een toetsing nodig aan het Structuurplan, de in wording zijnde Omgevingsvisie Zwolle en de provinciale omgevingsvisie. Daarbij spelen ambities voor meervoudige waardencreatie een belangrijke rol. In het kader van een fijn en gezond woon- en leefklimaat zal onderzoek moeten plaatsvinden.

Kantoren zijn vaak gebouwd op geluidbelaste goed bereikbare locaties. Bovendien beschermen deze kantoorgebouwen vaak achterliggende gebouwen tegen geluid. Het is daarom belangrijk dat bij kantoortransformaties op geluidbelaste plekken zorgvuldig wordt omgegaan met het geluid. Het gaat daarbij om het geluid in de woning (de binnenwaarde). Ook de buitenruimte dient een goede kwaliteit te bezitten of te verkrijgen. Daarbij vormen uiteraard de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het wettelijk kader. Daarnaast heeft de gemeente gebiedsgericht geluidbeleid.

Een werkgebied, zoals Oosterenk, is echter niet opgenomen in dit beleid omdat herontwikkeling & transformatie van kantoren indertijd niet aan de orde was. Het ligt echter in de lijn om voor dergelijke transformaties de ambities en grenswaarden voor *Centrumstedelijk Gebied* te hanteren. Dit is een gebiedstype waar een zekere mate van geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Voor de binnenwaarde zal altijd onderzocht moeten worden of de binnenwaarde normen voor nieuwe woning gehaald kan worden. Geluid van de burens blijkt een van de belangrijkste geluidhinderbronnen te zijn en het is van belang bij kantoortransformaties ook dit aspect niet uit het oog te verliezen. Het draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de woningen. De normen uit het Bouwbesluit 2012 vormen het uitgangspunt bij deze transformatie. Dit kan betekenen dat geluidwerende maatregelen genomen moeten worden.

Verder moet bij de vergunningenprocedure onder meer worden beoordeeld of en in hoeverre de externe veiligheid een rol speelt, of er voldoende parkeerruimte is en of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. Genoemde aspecten kunnen leiden tot bouwmaatregelen maar ook maatregelen in de buitenruimte. Vooral dit laatste onderdeel, besluit mer, vormt een risico, omdat er recent een uitspraak is gedaan door de Voorzieningenrechter van de Raad van State waarbij het toepassingsbereik van de kruimelafwijking is ingeperkt.

Datum

28 mei 2018

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag ander gebruik

De aanvraag voor ander gebruik betekent een reguliere procedure van 8 weken met een verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Dit verzoek verdient een ruimtelijke onderbouwing aan de hand van bepaalde randvoorwaarden, die ook mee worden gegeven aan het verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Bij toepassing van de kruimellijst zijn dit de volgende onderdelen:

- a. Goede ruimtelijke ordening met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit, aanzien gebouwen, stedenbouwkundige samenhang (herstructurering buitenruimten), energietransitie & klimaatadaptatie;
- b. Parkeerverordening;
- c. Anterieure overeenkomst;
- d. Besluit m.e.r.;
- e. Luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid.

Ad a. Er zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangeleverd op basis waarvan, ook in een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure, geconcludeerd kan worden dat de beoogde *meervoudige waardencreatie* realiseerbaar is met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Hierbij zijn de op basis van het SOP vast te stellen bovenwettelijke randvoorwaarden van cruciaal belang en zal een beoordeling in het licht van de structuurvisie Zwolle ook aan de orde moeten komen.

Ad b.

Er moet volgens de parkeerverordening worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ad c.

Op basis van de Wro (artikel 6.12) en de Bro (6.2.1, onder d) dient er in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan besluiten om hiervan af te zien op de gronden als genoemd in artikel 6.2.1a Bro. In Zwolle is deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college. Bij deze aanvraag voor toepassing van de kruimelregeling hoeft er geen anterieure overeenkomst te worden afgesloten, omdat in dit geval de verhaalbare kosten onder de drempelwaarde van 10.000 euro liggen. (artikel 6.2.1a, onder b, Bro). Aan het college zal dan ook worden voorgesteld af te zien van het vaststellen van een anterieure overeenkomst op deze grond. De kosten worden dan verhaald via de legesverordening.

Ad d.

Bij toepassing van onderdeel 9 van artikel 4 bijlage II van het Bor dient te worden getoetst aan de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Eén van de in de bijlagen genoemde onderdelen heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingsprojecten. Wat wel en niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden verstaan is onduidelijk. Recent heeft de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State zich uitgesproken over een tijdelijk parkeerterrein en geoordeeld dat er sprake was van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Datum 28 mei 2018

Onduidelijk is nog of en wanneer transformaties van kantoorgebouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject moeten worden beoordeeld. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan, dat er bij verbouwing voor ander gebruik van gebouw Rubens geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de aanvraag moet dit worden onderbouwd.

Ad e.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de wetgeving en gemeentelijk beleid.

Datum

28 mei 2018

BIJLAGE II: Doorlooptijd bestemmingsplanprocedure

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan dat extern zou worden opgesteld (de gemeente kan dit ook doen – dan vervalt de toetsing & aanpassing).

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Totaal	29 weken

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	42 weken

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Totaal circa	50 weken

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd of beschikbaar is.