

Bundel van de Besluitenlijst college van 12 juni 2018

- Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest
 - Beslisnota college Project-ontwikkelingsopgave Oosterenk Midwest 280518
 - 01 Startnotitie Verkenning Transformatie Oosterenk Midwest
 - 02 Stedebouwkundig Ontwikkelingsplan Oosterenk Midwest
 - 03 SOP Oosterenk Midwest Bijlagenboek
 - 04 Project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest 280518.doc
 - 04 Project-ontwikkelingsopgave (POO) Oosterenk Midwest 280518.doc
 - 05 Uitgangspuntenkaart POO Oosterenk Midwest
 - 06 Verslag inloopbijeenkomst Oosterenk Midwest 8 mei 2018
 - 07 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bp Oosterenk Midwest
- Lidmaatschap vereniging Deltametropool
 - collegevoorstel lidmaatschap Deltametropool 19062018
- Financierings- en realisatieovereenkomst Ondergrondse Fietsenstalling Zwolle en eisen NS voor medewerking realisatie ondergrondse fietsenstalling
 - 20180606 collegevoorstel ROK + eisenbrief 1.1



Beslisnota voor het college

Datum 28 mei 2018

Openbaar

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

Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker
Informanten Gerko Grobbee & Frits Kroese
Afdeling ZWR & ZWRE
Telefoon (038) 498 2190 & 3315
Email FFJM.Kroese@zwolle.nl
Benodigde middelen Zie beslisnota raad.
Dekking t.l.v.: idem.

Parafering

Datum paraaf

Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinionnota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☒ n.v.t.

Bijlagen

Beslisnota voor de raad met 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 daarbij horende bijlagen - **niet openbaar** -

Ontwerp besluit

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.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Aangehouden

- ☐ Gewijzigd
- ☐ Teruggenomen

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 aangeven 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

1.1 De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval heeft het SOP en POO geleid tot de bijgevoegde POOK. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is naar verwachting vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Datum 28 mei 2018

1.2 Het sluiten van een overeenkomst is nodig om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de overeenkomst ook afspraken gemaakt over de ruimtelijke uitgangspunten als randvoorwaarde voor de verdere planvorming, alsmede wederzijdse rechten en plichten. Ook zijn procesafspraken opgenomen over een grondverkoop.

1.3 Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is uw college bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De bevoegdheid voor het aangaan van een overeenkomst berust bij uw college. Dit is anders als de bevoegdheid gemandateerd is; in deze gevallen is de bevoegdheid niet gemandateerd en dient uw college te besluiten over instemming en goedkeuring van desbetreffende overeenkomsten. Op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de overeenkomst te ondertekenen.

1.4. De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een overeenkomst verplicht.

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden.

2.1 De overeenkomst en daarbij horende bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens.

Deze zijn persoonlijke en financieel van aard. Volgens de Gemeentewet dient u expliciet over de vertrouwelijkheid ervan te besluiten.

2.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd.

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage worden gelegd. Deze omschrijft de overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

3. De raad neemt mede op grond van de Aanmeldnotitie m.e.r. een principe-besluit over bestemmings-transformatie van kantoren naar een woonfunctie, bijbehorende voorzieningen en buitenruimten. .

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 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 (POOK) over de voorgenomen integrale bestemmingstransformatie, waarbij de kruimellijst wordt toegepast voor ander gebruik van gebouw Rubens.

Voor argumentatie hiervan en toelichting van risico's, financiën, communicatie en vervolg, wordt verwezen naar de beslisnota voor de raad.

Datum 28 mei 2018

4. Gebouw Rubens kan als woongebouw in gebruik genomen worden zonder dat de te bouwen parkeervoorzieningen al nodig zijn.

Met de hierin omschreven fase 2 borgt de overeenkomst de tijdige aanleg van de benodigde vergroening, gebouwde parkeervoorzieningen en andere herinrichting van het terrein, alsmede aanpassing van de gevels.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, alsmede de bijlagen behoudens de 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.

Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Transformatie Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel in Oosterenk Midwest

Aan Wethouder Ed Anker

Van Frits Kroese

Versie 3

Datum 14 november 2017

Ontwikkeling
Ruimte & Economie

Telefoon (038) 498 3315

1. Aanleiding en doel

In Oosterenk Midwest bevindt zich een cluster van 7 kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol, Rembrandt, van Ruysdael & Breughel. Een drietal van deze kantoorgebouwen, te weten Van Gogh, Vermeer en F. Bol, is in eigendom bij KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.. De eigenaar wil deze kantoren 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 februari 2017 een intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld om op basis van de Startnotitie (d.d. 23-01-2017):

1. een stedenbouwkundige verkenning door KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. te begeleiden voor structurele transformatie naar woningbouw van hun gebouwen Van Gogh, Vermeer & F. Bol;
2. op basis hiervan mogelijk een structurele transformatieopgave met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden voor alle drie de gebouwen;
3. de kruimellijst te willen toepassen voor ander gebruik voor wonen van gebouw Van Gogh.



Dr. Deenweg 14-22, 30-34 & 74-80

Op basis hiervan is door Bureau LieveenseCSO een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) in voorbereiding ter onderbouwing van de beoogde bestemmingstransformatie van deze gebouwen.

Tevens is in juni 2017 een bouwvergunning verleend voor transformatie van gebouw Van Gogh via de planologische kruimellijst (met een ruimtelijke motivering als onderbouwing).

14 november 2017

Op 13 juli was er een workshop over het eerste resultaat van het SOP. Er wordt ingezet op een gefaseerde herstructurering met autostalling geconcentreerd in bovengrondse parkeerstellingen ten gunste van groene buitenruimten rond energiezuinigere woongebouwen.



Preview verkennend SOP Oosterenk Midwest (juli 2017)

Intussen heeft KS en VandenBrink afgelopen zomer ook de gebouwen Rubens en Breughel weten te verwerven met het idee ook deze gebouwen te transformeren. Op 21 september 2017 is met hen besproken of en hoe deze gebouwen alsnog toe te voegen zijn aan het in de maak zijnde SOP. Gelet op het sociaaleconomisch belang en de ruimtelijke opgave om Oosterenk te transformeren, ligt het voor de hand deze twee gebouwen toe te voegen aan het in voorbereiding zijnde SOP. Hiervoor moet dan ook het SOP en de huidige intentieovereenkomst aangepast worden.

Deze (Door-)startnotitie geeft te onderzoeken uitgangspunten mee voor het finale SOP voor alle 5 te verbouwen kantoorgebouwen en daarbij te herstructureren buitenruimten. Dit zijn de oorspronkelijke uitgangspunten uit de Startnotitie voor de eerste drie gebouwen en nieuwe, actuele uitgangspunten voor Rubens & Breughel. Op 10 oktober is een eerste versie van het finale SOP aangeboden. De reacties vanuit het kernteam zijn ook in deze notitie opgenomen.

Aan de hand van het af te ronden definitieve SOP is af te wegen welke uitgangspunten als randvoorwaardelijke eis zullen gelden, om mee te werken aan de beoogde bestemmingstransformatie.

Op basis van deze eisen is een *kruimelaanvraag* denkbaar voor een buitenplanse 'kleine' afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor transformatie van Rubens. In de oude Startnotitie werd inzet van deze kruimelregeling alleen voorzien voor verbouwing van Van Gogh; dit vooralsnog zonder geveleaanpassingen en herstructurering buitenruimten – dat moet nu wel in de op te stellen AOK voor Van Gogh, Rubens en de ander drie gebouwen worden geborgd.

Deze notitie met de te verlengen intentieovereenkomst (IOK) is vastgesteld in het PFO 6 november 2017 van Ed Anker, René de Heer en Eefke Meijerink.

14 november 2017

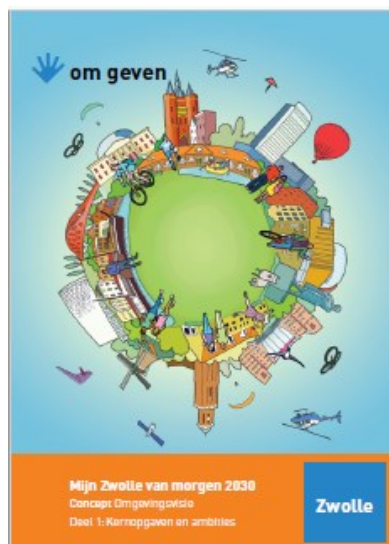
2. Beoogd resultaat

2.1 Ambitie

Meervoudige waardencreatie

De initiatiefnemer rondt onder begeleiding van de gemeente het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) af met het oog op structurele bestemmingstransformatie. Bij deze transformatie wordt de vigerende GD-bestemming verruimd met o.a. een woonbestemming en de kantorenbestemming wordt eruit verwijderd. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de leegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt zal hierdoor gezonder worden.

Het SOP richt zich op *meervoudige waardencreatie* 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 Oosterenk Midwest beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendig te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent zoals uit de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle zijn hierin leidend, alsmede die van de nieuwe Woonvisie en het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.



De cruciale meerwaarde van dit NRI is om de geldende kantoorbestemming uit de vigerende GD-bestemming te elimineren en te vervangen door een woonbestemming met toegevoegde waarde voor het woningbouwportfolio van Zwolle. Met deze transformatie wordt een leegstaand/-komend kantoorgebouwen gevuld met een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de ruimtelijke samenhang en het aanzien van een stukje Zwolle er beter op wordt. Het SOP geeft aan hoeveel m2 kantoren al dan niet gefaseerd wegbestemd zullen worden.

14 november 2017

Woonvisie *Ruimte voor wonen* 2017-2027

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijssklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduur-duur).

Er is grote 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 thans 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 middeldure huur extra interessant (€ 700-800).

Collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen

In dit collegebesluit (5 juli 2016) en de onderliggende Faktonrapportage is aangegeven waarom Zwolle bestemmingstransformatie van kantoren naar wonen faciliteert.

De vraag naar transformatie van kantoren naar (huur)woningen neemt in Zwolle sinds 2015 en 2016 sterk toe.

De krapte op de woningmarkt in combinatie met leegstaande kantoren op interessante locaties leidt tot toenemende interesse uit de markt. De veranderingen op de kantorenmarkt vragen om functieverkleuring en meer aantrekkelijke werkgebieden.

Een aantal eigenaren is hier bewust mee bezig en vraagt de gemeente om duidelijkheid over wat wel/niet kan en om procedures op maat. Aan de vraagkant zijn er kansen, gezien het toenemend aantal kleine huishoudens en doelgroepen die graag stedelijk willen wonen.

Transformatie roept onderzoeksvragen op over de mogelijkheid en wenselijkheid van wonen op werklocaties en wat daarvoor nodig is. Het *Centrumgebied* Oosterenk is 20 jaar geleden opgezet als werkgebied met kantoren voor bedrijven en instellingen, het nieuwe ziekenhuis Isala, scholen en sportvoorzieningen en ander publiekstrekkende stedelijke voorzieningen. Gelet hierop is in het Structuurplan Zwolle geen woningbouw voorzien – dat zou een andere meer fijnmazige stedenbouwkundige opzet vergen met voorzieningen, groen en een goede en veilige bereikbaarheid per fiets.

Bovendien is het belangrijk om voldoende kantoorbestemmingen van passende gebouwde kwaliteit beschikbaar te houden op de daarvoor gewenste locaties; voor toekomstige vestigingsvragen van bedrijven en instellingen, die van sociaaleconomische waarde zijn voor Zwolle en de regio.

14 november 2017

In dit verband is een globaal onderzoek gedaan in samenwerking met Fakton Consultancy naar de combinatie van vraag & aanbod woning- en kantorenmarkt, versus belemmeringen/kansen vanuit een goede stedenbouw & ruimtelijke ordening van onder meer Oosterenk.

Een *Stedelijk Woonmilieu* is denkbaar in bepaalde delen van dit Centrumgebied, mits de stedenbouwkundige opzet hierop wordt aangepast. Dit woonmilieu kenmerkt zich door variatie van grondgebonden en gestapelde bouw, een dichtheid van 30 – 50 woningen per hectare en door de combinatie met regionale en wijkvoorzieningen. Aan de hand van een gebiedsvisie van mogelijk te verenigen eigenaren of een concreet planinitiatief met een bestemmingsplanwijziging kan dit ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bijlage II Gebiedsprofilen bij het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen geeft voor de Oosterenk een profiel met daarin uitgangspunten voor de transformatie-opgave, de kansen en belemmeringen, alsmede de te volgen procedure.



Gebied 3 Centrumbaan	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagemint).	Aandachtspunten • Milieuruimte van Isala beperkt de woonfunctie. • Wegverkeersgeluid van mee name de Centrumbaan beperkt de woonfunctie, aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk.
Gebied 4 Oosterenk-Zuidoost	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur, creëren van verbindingen met Westerveldse As en buitengebied en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagemint).	Aandachtspunten • Wegverkeersgeluid kan leiden tot aanvullende maatregelen voor de woonfunctie.

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 kruimelaanvraag. Bijlage I geeft hierover nadere informatie.

14 november 2017

2.2 Uitgangspunten structurele bestemmingstransformatie naar wonen

Inleiding

De beoogde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren wordt gelimineerd en het op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voldoet aan de aangegeven gemeentelijke beleidskaders.

Aan deze kaders zijn de in deze paragraaf aangegeven uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het SOP een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen omtrent de beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. [In paragraaf 2.3 worden deze uitgangspunten samengevat tot 7 onderzoeksvragen voor het SOP.](#)

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma & fasering

Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met goedkope huurappartementen. Vandenbrink Onroerend Goed richt zich op alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis. Markttechnisch sluit dit product het beste aan bij de woonwensen van deze doelgroep. Door verhuisbewegingen (en in- en uitstroom van en naar Zwolle) blijft er beweging binnen de doelgroep, waardoor afzetmogelijkheden ontstaan.

Deze doelgroep hecht waarde aan een stedelijke, dynamische leefomgeving, dicht bij voorzieningen en multimodaal ontsloten. 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.

In het SOP ware uit te gaan van de transformatie van vijf van de zeven kantoorgebouwen. Dit zal gefaseerd plaats vinden.

- *Fase 1* is Van Gogh (29 appartementen) gevolgd door Rubens (maximaal 70 short-stay eenheden).
- *Fase 2* bestaat uit de transformatie van Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. In onze studie gaan we ervan uit dat de twee meest noordwestelijk gelegen gebouwen.

Van Ruysdael en Rembrandt aan de Ceintuurbaan zullen een kantoorfunctie behouden mede vanwege de ligging en de daarmee gepaarde verkeerslawaaioverlast.

Hoe het aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van het SOP. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden en hoe het aanbod aansluit op de marktvraag:

14 november 2017

- hoe verhoudt locatie zich programmatisch gezien tot geheel Oosterenk? Waarom is dit een goede plek voor het beoogde programma?
- de *Laddertoets* komt in november beschikbaar. Wat betekent dit voor het proces? Starten we al wel een planologische (kruimel-)procedure? Wat nemen we mee in een bestemmingsplan – alle gebouwen of eerst 3?
- na de eerste 3 gebouwen opnieuw een marktverkenning naar het programma? Betekent dit dat deze laatste gebouwen ook nog kantoor kunnen blijven als e.e.a. tegenvalt? Hoe ga je hiermee om in de procedure?

Bij de afronding van het SOP zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe te komen tot een onderbouwing van het woonprogramma.

Woonkwaliteit

We willen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat waarin mensen kunnen en willen wonen. Dat raakt zowel de kwaliteit van de (buitenkant van de) gebouwen als de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat is een uitdaging, in het bijzonder bij transformatie van een bestaand gebouw. Bij de beoogde transformatie dient daarom te worden uitgegaan van:

- voldoende omvang van de appartementen;
- een adequate woningindeling;
- aansprekende woninggevels;
- passende bijbehorende buitenruimten, zoals balkons bij grotere woningen en andere voorzieningen.

Het SOP geeft een globale schetsimpressie van deze ingrepen. Dit verdient een verkennend gesprek met de Welstandscie: wat onderscheidt straks de gebouwen van elkaar; waarin zijn ze familie?

Stedenbouwkundige samenhang

Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is nodig. Bij transformatie van een werkmilieu naar een woonmilieu is een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer noodzakelijk. In verband hiermee is een gedifferentieerde inrichting van de buitenruimten nodig met inachtneming van de volgende uitgangspunten voor groen, bereikbaarheid, parkeren en andere voorzieningen.

Groen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

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? De routing is een opgave in het kader van de op te stellen visie voor de gehele Oosterenk, waarvoor komend najaar een plan van aanpak wordt opgesteld (zie Bijlage III).

14 november 2017

Fietsaansluitingen zijn nodig op het fietspad langs de Ceintuurbaan en het fietspad dat leidt tot de fiets- en voetgangerstunnel onder de Ceintuurbaan. Exacte locatie van de doorsteken ware nader te bepalen in het SOP. Deze fietsaansluitingen vanuit het plangebied zijn voor rekening en risico van Van Den Brink.

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. In het kader van de verkeersveiligheid is dat ongewenst. DaaRom is ook de gewenste aanleg van een compleet fietspad in twee richtingen langs de Dr. Spanjaardweg nodig.



Studie aanpassing fietspad

Aanleg van het fietspad langs de Dr. Spanjaardweg zal punt van nadere studie zijn in het kader van de integrale visievorming Oosterenk (zie Bijlage III). Het is van belang de aanleg ervan reeds te voorzien in het SOP en ruimtelijk-planologisch niet onmogelijk te maken. Ook wordt gezien in hoeverre in het kader van de project-ontwikkelingsopgave een financiële bijdrage voor de aanleg van dit fietspad verwacht kan worden, zoals door grondruil, inzet opbrengst grondtransactie(s) en eventueel naar rato kostenverhaal.

Parkeren

Op Oosterenk is een parkeerverbodzone en parkeren is alleen toegestaan in vakken. Graag de nodige aandacht bij eventuele afsluiting van de parkeerhof met een slagboom: er moet voldoende opstelruimte zijn voor de slagbomen om terugslag naar de Dokter van Deenweg te voorkomen.

Voor het invoeren van betaald parkeren, vergunninghoudersparkeren, fiscaal parkeren e.d. heeft de gemeente beleid. Er is nu geen betaald parkeren op openbare plekken in Oosterenk en kan niet zomaar worden ingevoerd. Parkeren moet goed geregeld worden om uitwijking naar omliggende woongebieden te voorkomen.

14 november 2017

De te hanteren norm wordt aangegeven op basis van de Regeling Parkeernormen. Het gebied ligt in matig stedelijk gebied, in "rest bebouwde kom" (ook al is de Ceintuurbaan de grens). Daarvoor gelden in principe parkeernormen van 1.6 pp/won (goedkoop, tot € 710) tot 1.8 pp/won (middelduur, €710 - € 900).

Hoe is deze parkeeropgave optimaler af te stemmen op de beoogde groenere herinrichting van de buitenruimte? Hierbij te onderzoeken opties:

- meer groen en minder verharding in relatie tot de lagere parkeernormering op maat voor specifieke doelgroep?
- opheffing exclusief parkeren voor bewoners en bezoekers andere kantoren op te heffen door flexibel dubbelgebruik om zo meer capaciteit te behalen?

In verband hiermee opteert men in het in de maak zijnde SOP voor concentratie van autostalling in parkeerdekken ten gunste van groenere buitenruimten. In het finale SOP ware aan te geven deze stedenbouwkundig gezien zorgvuldig worden ingepast:

- is het dek verdiept/half verdiept?
dimensionering van parkeerdek? Is in het SOP van juli 2017 nog te krap ingepast;
- is er een groene omranding? Met name ter hoogte van gebouw Rembrandt is een breder maaiveld gewenst met 2,5 meter groen tussen rijweg en parkeerdek. Verlies pp ware te compenseren met langer dek bij Rubens & wat meer grasbetonparkeervakken.

Er wordt een nieuwe inrit gemaakt die wordt losgekoppeld van de uitrit. Verkeerskundig gezien willen we zo min mogelijk directe inritten op deze drukke ontsluitingsweg van Oosterenk-Watersteeg.

Gelet op de specifieke doelgroepen bij het beoogde woningprogramma van het finale SOP mag met een lagere parkeernorm worden gerekend. Lastig is de fasering, maar we willen in elk geval een minimumparkeernorm op maat opleggen, zodat voldoende woonkwaliteit ontstaat voor deze:

- short-stay, kamerverhuur-zelfstandig > gemiddeld 0,7 pp/kamer;
- huur-appartementen, middel/goedkoop > gemiddeld 1,4 pp/woning.

Dit woningbouwprogramma & daarbij passende parkeernormen worden vastgelegd in de AOK en het op te stellen bestemmingsplan. Als het woningprogramma verandert, verdient het SOP aanpassing en daarmee ook deze parkeernormering op maat.

Andere voorzieningen

Nader verkend wordt 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. Bij voorkeur vlakbij de ingangen, comfortabel en droog gestald. Is dat dan inpandig? Of bouwt men iets nieuws? Hoe ziet dat er dan uit? Maatvoering? Wat moet daarvoor bestemd worden?

14 november 2017

En ook de afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om zoveel nieuwe woningen in dit custer, dat ondergrondse afvalinzameling interessant lijkt. Wat is een geschikte ruimte voor afvalinzameling? Dit moet in het SOP nader aangegeven worden. Dit in overleg met de Rova in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen. Voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Gelet op de beoogde stedenbouwkundige samenhang wordt in het SOP onderzocht en aangegeven wat:

- te beoogen stedenbouwkundige ingrepen zijn ook maatregelen aan gevels en kap/aanleg van bomen. Schetsimpressies zijn voldoende – geen bestekken;
- hoeveel m2 verharding wordt opgeheven? Hoeveel bomen gekapt/toegevoegd? Waar ondergrondse containers, etc. Welke inrichting is hoofdgroenstructuur langs routes? Is alles gras? Wie beheert?
- daarbij behorende grondtransacties zijn en kosten/opbrengsten voor herstructurering en beheer.

Toekomstwaarde (duurzaamheid & milieu)

Duurzame energie

De gemeenteraad heeft in 2015 bij vaststelling van de Agenda Duurzaamheid bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door zonnepanelen op daken te leggen; warmtepompen of andere voorzieningen en door besparing op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Het huidige kantoorgebouw Rubens heeft voor energiezuinigheid al een B-label. Het is van belang om te bezien hoe de beoogde transformatie zo zo energieneutraal mogelijk uit te kunnen voeren – kan het gebouw in aanmerking komen voor een A-label?

Het SOP van 10 oktober laat een prima resultaat zien: gasloos en label A!

Wat betekent gasloos voor de leidingen? Wordt er ook deel leiding tracé opgeheven/verwijderd? Dit heeft wellicht invloed op inrichting.

Ook dient te worden verkend in hoeverre de transformatie een katalysator kan zijn voor de omliggende gebouwen. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Zwolle wil koploper hierin zijn en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

Het is van belang om in het SOP te bezien in hoeverre met de transformatie bij te dragen is aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw door het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie)

14 november 2017

en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk hiervan last hebben. Kenmerken van een veranderend klimaat zijn extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een grotere regenafvoer met een noodoverlaat, zodat er bij een hoosbui geen regenwater instroomt.

Bijzondere aandacht verdienen nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Ook kan een klimaat adaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning zal zijn bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren?

Waterveiligheid en waterhuishouding

Is regenwater en vuilwater gescheiden in te zamelen? En wordt het regenwater in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met groen en water passerende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

Milieuruimte Isala

Isala heeft een bepaalde milieuruimte. Het is de vraag of woningbouw de bedrijfsvoering van het ziekenhuis belemmert. Dit heeft met name te maken met het feit dat Isala diverse installaties op de daken heeft die geluid produceren. Aangetoond moet worden dat de nieuwe ontwikkeling zich goed verhoudt tot de bedrijfsvoering van Isala en dat men niet geconfronteerd wordt met (extra) belemmeringen in de bedrijfsvoering.

Geluidhinder wegverkeer

Ook hebben is er geluidhinder ingevolge de Ceintuurbaan. De geluidbelasting op het gebouw is, aan de zijde van de Ceintuurbaan, hoog en voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde uit de wet Geluidhinder. De gemeente kan hier onderbouwd van afwijken door het verlenen van een zogenaamde hogere grenswaarde. Waarschijnlijk is dat hier mogelijk, maar dit vergt vraagt onderzoek en een onderbouwing van maatregelen voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is de binnenwaarde van belang en ook de geluidbelasting in het gebied rondom het gebouw.

Hierbij vormen de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het wettelijk kader. Daarnaast heeft de gemeente gebiedsgericht geluidbeleid.

Transformatie naar wonen in de Oosterenk is niet opgenomen in dit beleid, omdat dit in het structuurplan niet was voorzien. Het ligt echter thans in de lijn om voor deze

14 november 2017

transformaties de ambities en grenswaarden voor centrum stedelijk 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.

Bij reguliere bewoning geldt een streefwaarde van 33 dB binnenwaarde, die we voor kantoortransformaties hanteren. Dit mag worden losgelaten indien het om de functie 'short stay' gaat. Dan geldt een streefwaarde van 38 dB, mits in het bestemmingsplan wordt geborgd dat de functie short stay van ten minste 2/3 weken tot maximaal 6/9 maanden betreft: niet korter, om niet te concurreren met hotels; niet langer opdat het niet op regulier wonen gaat lijken of hiernaar gaat verkleuren. Er bestaat jurisprudentie over dit onderwerp: in het bestemmingsplan moet een duidelijk onderscheid zijn tussen de functie 'short stay' en regulier wonen.

Het SOP van 10 oktober geeft een prima resultaat voor wat betreft de beoogde binnenwaarden: Rubens voldoet aan 38 dB - de overige gebouwen aan 33 dB.

Externe veiligheid

Voor dit aspect dient te worden voldaan aan de wettelijke normen (PR-plafonds) en het gemeentelijke beleid (Groepsrisico). De Ceintuurbaan behoort niet tot de gemeentelijke route gevaarlijke stoffen en dit betekent dat transport van gevaarlijke stoffen hier niet plaats zal vinden. De risico's van de Ceintuurbaan zijn daarom gering en leiden niet tot maatregelen. De spoorlijn waarover toxische stoffen worden vervoerd leiden er wel toe dat de luchtinname wel gestopt moet kunnen worden bij de nadering van toxisch gas.

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit.

De locatie voldoet aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De GGD adviseert echter een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen.

Uitvoerbaarheid

Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid de nodige aandacht. Er is voor de bestemmingsplanprocedure een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen i.v.m. deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaatsvinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal voor de bestemmingswijziging een AOK gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer.

14 november 2017

2.3 Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

De benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren wordt geelimineerd en het SOP zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Zwolle, Woonvisie 2017-2017 en het collegebesluit Kantorentransformatie.

Aan deze kaders zijn de in 2.2. geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het SOP een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk Stedelijk Woonmilieu, waarbij het woningbouwprogramma aansluit op de marktvraag. Is er voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van de beoogde typen woningen in de vijf te transformeren kantoorgebouwen;
2. krijgen gebouwen het aanzien van een woonappartementen met levendige gevels (nieuwe kozijnen en balkons)?
3. hoe wordt de stedenbouwkundige samenhang versterkt? Directe fiets/loopverbinding naar route langzaam verkeer noordzijde onder Ceintuurbaan, groenere uitstraling van de buitenruimten en zorgvuldige inpassing van voorzieningen (zoals een ordentelijke fietsenstalling en containers)?
4. is er in relatie met deze kwaliteitsslag voor de buitenruimten een sluitende parkeerbalans en aanvaardbare verkeersaantrekkende werking (meer groen en minder verharding i.r.t. lagere parkeernorm i.v.m. specifieke doelgroep)?
5. welke bijdrage is te leveren aan energietransitie (A/B label en laadpalen) & klimaatadaptatie?
6. hoe is de waterveiligheid en goede waterhuishouding te borgen?
7. hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid (hoogste grenswaarde 63 dB & streefwaarden binnenniveau 38/33 dB), luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem? En welke maatregelen zijn mogelijk en welke positieve effecten leveren zij op?

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden. 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 dit SOP wordt een voorstel voor de project-ontwikkelingsopgave met AOK voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor het beoogde project vastgesteld.

Bij de kruimelaanvraag van met name Rubens wordt gemotiveerd hoe het bouw- en herinrichtingsplan aan deze eisen voldoet (zie bijlage I).

14 november 2017

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde transformatie hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle transformatie- en herstructureringskosten op zich neemt. Duidelijk moet worden wat de consequenties zijn voor de te onderzoeken ingrepen aan het gebouw en een andere opzet van buitenruimten met dito grondtransacties. Gezien complexiteit en aard ervan is gemeentelijke begeleiding nodig in de volgende twee stappen:

- I. Op basis van de aangeven uitgangspunten wordt het *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* afgerond. Er is € 10.000,- nodig om opdrachten voor begeleiding van het afrondende SOP te geven.
Op basis van het SOP en nader te bepalen project-ontwikkelingsopgave met ruimtelijke randvoorwaarden en afspraken over grondtransacties, wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld voor het vervolg. Met een beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop is mee te werken aan de beoogde bestemmingstransformatie en gefaseerde bouwplanuitwerking.
- II. De initiatiefnemer zorgt voor een *bestemmingsplan* en een *VO/DO bouw- & inrichtingsplan*, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding mogelijk door de adviseur ruimtelijke initiatieven (ARI), anterieure overeenkomst, of andere planologische regeling, aanleg beven- en ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten. Voor ander gebruik van Rubens kan via de verruimde kruimellijst alvast een *omgevingsvergunning* worden aangevraagd op basis van een ruimtelijke onderbouwing/motivering, te ontfemen aan de toelichting van het SOP.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het verkenningsresultaat de raad vraagt om te zijner tijd mee te willen werken aan een nieuwe bestemming voor wonen.

En dat hiermee geanticipeerd wordt op de nieuwe stedenbouwkundige visie voor Oosterenk als woon- en werkgebied. Dit is in het bijzonder nodig omdat structurele transformatie naar wonen een raadsbesluit vergt ter afwijking van het vigerende structuurplan Zwolle, dat deze transformatie in de Oosterenk uitsluit.

Risicomanagement

De te onderzoeken uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen IOK.

Op basis hiervan en de te maken project-ontwikkelingsopgave + AOK zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

14 november 2017

3. Vervolg

PFO-besluit 6 november 2017

Deze notitie met de te verlengen intentieovereenkomst (IOK) is vastgesteld in het PFO 6 november 2017 van Ed Anker, René de Heer en Eefke Meijerink. Besloten is om op basis hiervan:

1. de afronding van een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor structurele transformatie van de gebouwen Van Gogh, Rubens, Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel te begeleiden en op basis hiervan een project-ontwikkelingsopgave met anterieure overeenkomst (AOK) 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;
3. voor de begeleiding van deze afrondende verkenning een krediet ad € 10.000 uit Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2017 ter beschikking te stellen.

College-besluit 14 november 2017

De IOK met beslisnota en deze startnotie is vastgesteld in het college.

Bestuurlijk opdrachtgever

Ed Anker Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening

In afstemming met:

René de Heer Portefeuillehouder Economie/Kantorentransformatie en Wonen in relatie tot de uitwerking van de Ontwikkelstrategie Wonen.

Eefke Meijerink Portefeuillehouder Sociale Volkshuisvesting met aandacht voor huurdersbelangen, semipermanent wonen, versnellingsactie sociale huur en huisvesting & bijzondere doelgroepen.

Kernteam Fysiek Domein

Frits Kroese Strategie & coördinatie Team Ruimte OWA

Arjan Ekelenkamp Beleidsadviseur Wonen OWA

Gerko Grobbe* Adviseur RO & planologie ECR

Cor Blanken* Adviseur Milieuplanologie ECR

Met ondersteuning van:

Willem Bosch* Adviseur Verkeer & Parkeren ECR

Patrick Eysbach* Vastgoedadviseur OWV

Planeconoom* Vastgoedadviseur OWV

Wim Sliekers Adviseur vergunningen PUL

Dennis Jansen Beleidsadviseur Kantoren OWA

Gert Engelsman Accountmanager Oosterenk OWA

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € 10.000.

14 november 2017

Openbaarheid

In deze startnotitie wordt informatie gegeven over het in wording zijnde verkennend SOP. Zodra het finale SOP gereed is, wordt hierover een informatieavond gehouden (zie nader onder vervolg & communicatie). Om de positie van partijen in dit stadium niet te verzwakken is deze startnotitie en de daarbij horende IOK niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Vervolg & communicatie

In het kader van het *Wenstafel*traject van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel is in oktober 2016 met de eigenaren van Oosterenk Midwest van gedachten gewisseld over dit NRI en mogelijk verdere bestemmingstransformatie naar wonen van de drie meest westelijke gebouwen in dit cluster. In de Startnotitie is aangegeven dat voor deze transformatie naar reguliere permanente bewoning het nodige draagvlak te vinden is bij de eigenaren/gebruikers van de andere gebouwen in Oosterenk Midwest. Met positieve belangstelling volgen deze de voorgenomen verkenning. Dat zou bij semi-permanent wonen anders zijn: daar bleek bij het *Wenstafel*traject weinig draagvlak voor.

Zodra duidelijk is wat het verkenningsresultaat is, wordt door de initiatiefnemer in overleg met de accountmanager hierover een informatieavond gehouden voor de eigenaren en gebruikers van de Oosterenk.

Daarna wordt het SOP (Stap I) afgerond en met een project-transformatieopgave + anterieure AOK gereed gemaakt voor bestuurlijke behandeling (eind 2017/begin 2018).

Daarna start de vorming van een nieuw bestemmingsplan voor transformatie en herstructurering. Op basis hiervan kan de verbouwing naar woningen, bouw van de parkeergarages en herstructurering van de buitenruimte van start gaan. De omgeving en andere belangstellenden worden betrokken bij de vorming van het bestemmingsplan en de uitwerking tot concrete bouw- en inrichtingsplannen.

Na een positief collegebesluit omtrent het verkenningsresultaat en een getekende AOK kan mogelijk alvast een formele (kruimel-)aanvraag (*Stap II*) worden ingediend voor ander gebruik van gebouw Rubens Rood (zie Bijlage I).

KT-team & integrale visievorming Oosterenk

In het ambtelijk K-transformatieteam wordt er voor gezorgd, dat het geleidelijke veranderingsproces voor Oosterenk als geheel in de gaten wordt gehouden en er de nodige samenhangende regie wordt gevoerd op de zich aandienende nieuwe ruimtelijke initiatieven - dit ook in relatie tot dergelijke initiatieven elders in de stad.

Mede in dit verband wordt een Plan van Aanpak (PvA) voorbereid om begin 2018 integrale visievorming voor de Oosterenk te starten. In het PvA zal worden aangegeven wat het beoogd resultaat van de visie is en hoe deze te vormen is in een interactief proces met:

17/24

14 november 2017

Bestemmingstransformaties van gebouwen (met bestemmingsplannen), daarbij horende ingrepen in buitenruimten zijn voor rekening en risico van desbetreffende initiatiefnemers.

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. De visie richt zich op *meervoudige waardencreatie* 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 Oosterenk Midwest beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent zoals uit de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle zijn hierin leidend, alsmede die van de nieuwe Woonvisie en het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Deze opgave vergt een creatieve, uitnodigende en interactieve visievorming in twee stappen:

1. Verkenningen;
2. Perspectief.

Bijlage III van de Startnotitie geeft nadere info over deze processtappen. Deze zijn geïntroduceerd in de eerste aanzet van het PvA, die begin oktober 2017 gemaakt is. De aanzet van het PvA wordt de komende tijd o.l.v. Ed Anker uitgewerkt in samenspraak met de belangrijkste shareholders en HMO.

Het streven is om het PvA januari 2018 in het college vast te stellen en de visievorming te starten onder leiding van een gebiedscoördinator (werving wordt binnenkort gestart).

14 november 2017

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 de 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 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

14 november 2017

recent een uitspraak is gedaan door de Voorzieningenrechter van de Raad van State waarbij het toepassingsbereik van de kruimelafwijking is ingeperkt.

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 zal 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 geen sprake is van verhaalbare kosten (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.

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

14 november 2017

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.

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

Ad e.

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

14 november 2017

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.

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.

14 november 2017

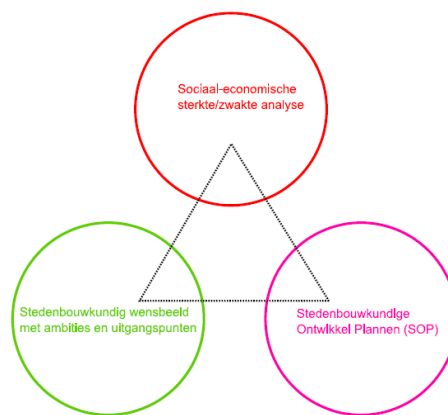
BIJLAGE III: Creatieve, interactieve visievorming Oosterenk

Centrale vraag: *waar is transformatie van kantoren en herstructurering van buitenruimten kansrijk onder welke voorwaarden?*

Deze opgave vergt een creatieve, uitnodigende en interactieve visievorming in twee stappen, waarbij het PvA per stap gerichte onderzoeksvragen formuleert:

Verkenningen Stap I

Op drie fronten tegelijk worden interactief verkenningen opgepakt:



Sociaaleconomische sterkte/zwakte analyse (Ia). Behoeften- en marktonderzoek van de sociaaleconomische kracht voor kantoren, wonen en voorzieningen in de Oosterenk: hoeveel woningen, kantoren, detailhandel en andere gebouwde voorzieningen (zoals parkeergarages), recreatieve openluchtovoorzieningen en dergelijke? In de context van de sociaaleconomische opgaven in de stad als geheel is er voort te bouwen op de Fakton-rapportage, noties HMO en eigen expertise.

Stedenbouwkundig Wensbeeld met ambities en uitgangspunten (Ib) voor de ruimtelijke dragerstructuur, zoals eliminatie en ontwikkeling gebouwen, (her-) structurering oude/nieuwe routes, groenzones, etc., alsmede voor de woon- & omgevingskwaliteit (milieubeperkingen met duiding invloedzones ontwikkelingsruimte ISALA & Stadion). De ligging van Oosterenk nabij het buitengebied is te benutten door groenblauwe kwaliteit het gebied binnen te halen en hierbij toekomstbestendige oplossingen aan te dragen. Denkbare transformaties van gebouwen en benodigde aanpassingen van de openbare ruimten worden gezien in relatie tot meekoppelkansen vanuit de Meerjaren Opgaven Planning (MJOP).

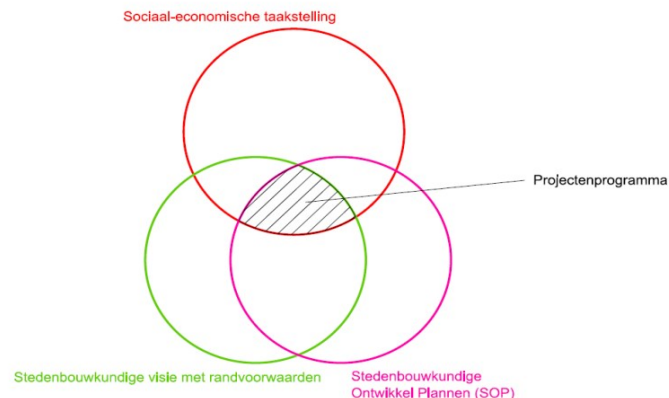
Aanzet Stedenbouwkundige Ontwikkelingsplannen (Ic)

Door/met elke initiatiefnemer wordt een aanzet gemaakt van een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Dit met het oog op *meekoppelkansen* om:

- lege/leegkomende gebouwen en andere nog uitgeefbare plekken te vullen met woonfuncties en voorzieningen waar wel behoefte aan bestaat. Verkleuring naar wonen vergroot draagvlak voor nieuwe voorzieningen in de Oosterenk;

14 november 2017

- de ruimtelijke structuur te verbeteren, zoals met een sluitende parkeerbalans (zoals door aanleg van een parkeergarage), toevoeging van groen, versterking van aanzien & toekomstbestendigheid van gebouwen en buitenruimten (energietransitie & klimaatadaptatie), alsmede verkeersingrepen (zoals voor een fietspad of rotonde).



Perspectief Stap II

Alle resultaten van Stap I worden als het ware over elkaar heen gelegd c.q. in elkaar geschoven tot een *gemeenschappelijke deelverzameling* van gewenste en haalbare transformaties & (her-)structureringen. Dit kan door de taakstellingen en ruimtelijke ingrepen te toetsen op sociaaleconomische, maatschappelijke, planologische & financiële haalbaarheid. Er wordt een Business Case (BuCa) gemaakt met kosten & opbrengsten, waardevermeerdering/potentieel verdienvermogen: wie gaat op basis hiervan waarin investeren? Dit mondt uit in een Perspectief bestaande uit:

Sociaaleconomische taakstelling (IIa). In de context van de stad als geheel: hoeveel woningen in welke categorie, kantoren, detailhandel en andere gebouwde voorzieningen (zoals parkeergarages), recreatieve openluchtvoorzieningen en dergelijke.

Stedenbouwkundige visie met randvoorwaarden (IIb) voor deelprojecten voor bestemmingstransformatie van gebouwen en de te (her-)structureren dragerstructuur en andere aan te passen buitenruimten.

Definitieve Stedenbouwkundige Ontwikkelingsplannen (IIc)

Zo mogelijk wordt door/met elke initiatiefnemer een definitief SOP opgesteld met een toelichting hoe deze voldoet aan de taakstelling en aan de visie met randvoorwaarden.

Projectenprogramma (arcering) voor daadwerkelijke transformatie & (her-)structurering op korte termijn en open te houden opties voor de langere termijn. Per korte termijn project wordt de transformatie-/ontwikkelopgave bepaald en anterieure overeenkomsten voor het vervolg gesloten. In dit vervolg kristalliseren deze projecten uit in concrete bestemmingsplannen + bouw- & inrichtingsplannen.



Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1 Gebruikswaarde en belevingswaarde 7

1.1	Gevarieerd woningprogramma	7
1.2	Woonkwaliteit	9
1.3	Stedenbouwkundige samenhang	11
1.4	Groen, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren	13
1.5	Parkeernorm	15
1.6	Andere voorzieningen	17

2 TOEKOMSTWAARDE 19

2.1	Duurzame energie	19
2.2	Klimaatadaptatie	20
2.3	Waterveiligheid en waterhuishouding	21
2.4	Milieuromte Isala en stadion	21
2.5	Geluidhinder wegverkeer	23
2.6	Externe veiligheid	25
2.7	Luchtkwaliteit	25

3. UITVOERBAARHEID 26

project

titel

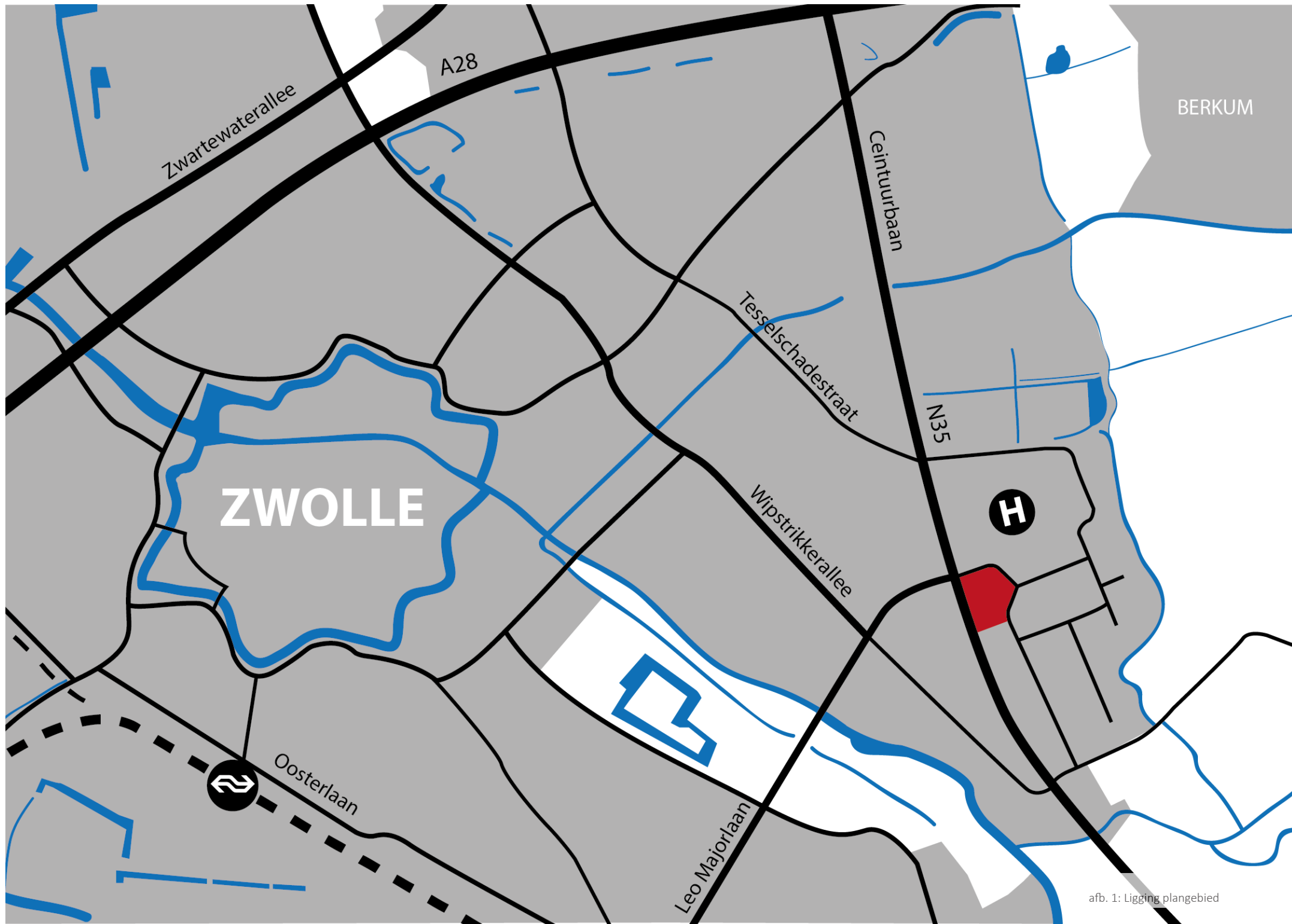
opdrachtgever

datum

Stedenbouwkundig
Ontwikkelings Plan
Oosterenk Midwest
Zwolle

Vandenbrink
Onroerengoed BV

12 april 2018



afb. 1: Ligging plangebied

Inleiding

In 2015 is een kantorenconvenant gesloten tussen de HMO, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle om de kantorenleegstand te verminderen. Op 27 oktober 2016 is tijdens een Wenstafel Oosterenk Midwest met VandenBrink en andere eigenaren van gedachten gewisseld over transformatie naar wonen van deze en de andere gebouwen in dit cluster. Ook voor de andere delen van de Oosterenk zijn Wenstafels gehouden. Het Wenstafeltraject van de HMO staat procedureel “los” van het Zwolse Kantorentransformatiebesluit en gaat over het betrekken van gebouweigenaren bij het aanpakken van de kantorenleegstand op Oosterenk.

In de twee uitgevoerde marktonderzoeken naar enerzijds woningbehoefte en anderzijds behoefte aan specifiek short-stay is geconcludeerd dat de behoefte aan woningen en short-stay in Zwolle 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. De locatie nabij het centrum, het ziekenhuis, overige werkgelegenheid, scholen en de Ceintuurbaan maakt deze plek binnen Oosterenk zeer geschikt.

Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid de nodige aandacht. Er is voor de bestemmingsplanprocedure een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen i.v.m. deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor onderbouwing van de *Ladder*.

Op het kantorenpark Oosterenk hebben KS en Vandenbrink Retail Holland BV vijf van de zeven (deels leegstaande) kantoorgebouwen aan de Dokter van Deenweg in Zwolle (Oosterenk Midwest) verworven om om te vormen tot wooneenheden (onder andere in de vorm van studio's en een deel short-stay). De panden liggen in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en hebben daarin de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Het is de bedoeling de beoogde ontwikkeling uiteindelijk via een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging is voor één van de kantoorgebouwen (Dokter van Deenweg 30 – 34, verder te noemen: Van Gogh gebouw) een omgevingsvergunning verleend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan door daarin 29 woningen in te realiseren. In dat kader is reeds een ruimtelijke motivering gemaakt, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd en onderzocht of de functie wonen past bij de bestaande overige functies in de omgeving (een goede ruimtelijke ordening). Bij transformatie van Vermeer, Van Gogh en/of Ferdinand Bol wordt telkens 2.010 m² aan kantoorruimte ontnomen. De gebouwen Breughel en Rubens bevatten ieder 2.428 m² aan kantoorvloeroppervlak.

De transformatie van het Van Gogh kantoorgebouw naar een hoogwaardig duurzaam appartementengebouw was de eerste fase van een transformatie van Oosterenk-Midwest naar een woonomgeving waarin een meervoudige waardencreatie wordt bereikt. Dit SOP toont de waardevermeerdering aan voor de transformatie van vijf van de zeven gebouwen.





1 Gebruikswaarde en belevingswaarde

1.1 Gevarieerd woningprogramma

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.

Vandenbrink Onroerend Goed richt zich op alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis. Markttechnisch sluit dit product het beste aan bij de woonwensen van deze doelgroep. Door verhuisbewegingen (en in- en uitstroom van en naar Zwolle) blijft er beweging binnen de doelgroep, waardoor afzetmogelijkheden ontstaan.

De kansrijke doelgroep zoals beschreven hecht waarde aan een stedelijke, dynamische leefomgeving, dicht bij voorzieningen en multimodaal ontsloten. Een klein appartement is voor deze doelgroep een interessante mogelijkheid om te besparen op hun huisvesting. Echter, hoe kleiner de woonruimte, hoe belangrijker de woonomgeving. De omgeving geldt bij wijze van spreken als verlengstuk van de woonkamer.

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. Dat betekent brede deuropeningen, geschikt sanitair, maaltijdservices, domotica et cetera.

Omdat de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd zal er na de transformatie van drie gebouwen (twee maal 29 appartementen en één maal maximaal 70 short-stay eenheden), een nieuwe check gedaan worden om te kijken of het aanbod van de woningen en de bijbehorende parkeernomen nog steeds aansluit op de dan aanwezige marktvraag ter plaatse. (zie ook bijlage 1 van Bijlageboek: Quick-scan Oosterenk, Stec groep, 14092017). Er een laddertoets uitgevoerd naar de behoefte aan short-stay eenheden. De uitkomst daarvan wijst uit dat er een behoefte is van ca. 1.200 woningen per jaar in Zwolle.





afb. 3: Referentiebeelden inrichting openbare ruimte

1.2 Woonkwaliteit

Bij de transformatie van kantoren naar wonen van het Van Gogh-kantoor, en in tweede fase ook Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel, wordt het aanzien van Oosterenk-Midwest volledig gewijzigd. Van een stenen, anonieme parkeerplaats, wordt het gebied getransformeerd in een groene oase met twee gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de middelste tevens ruimte biedt aan voorzieningen met op het dak een centraal openbaar plein.

Hiermee onthard het terrein aanzienlijk (zie afbeeldingen op pagina 16) dat tevens ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Afval wordt in eerste instantie collectief verzameld in containers maar zal op termijn ondergronds worden afgewikkeld (mede afhankelijk van de aangeboden gemeentelijke dienst).

Intern:

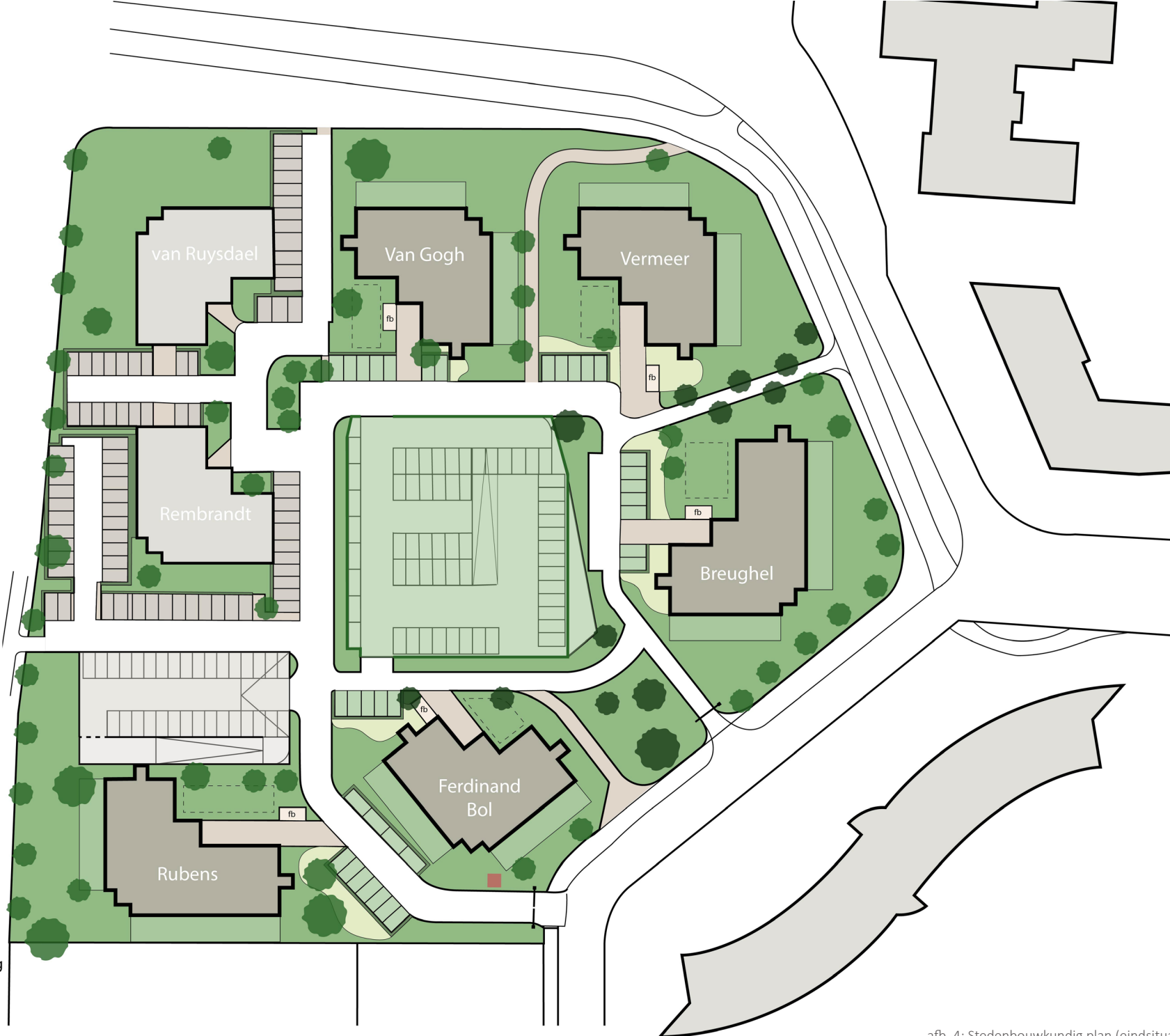
De gebouwen zelf worden gestript en voorzien van een individueel regelbare warmtevoorziening middels een warmtepomp. Daarnaast worden de woningen voorzien van een individueel regelbaar ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het wooncomfort zal aanzienlijk zijn door het aanbrengen van vloerverwarming en een lift, zodat de woningen ook als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt en toegankelijk zijn voor mensen met fysieke beperkingen.

Extern:

De gebouwen worden aan de buitenzijde voorzien van detaillering, overstek en houten lamellen waardoor het uiterlijk veranderd in een warm woongebouw in plaats van een kil kantoorpand.



- LEGENDA
-  Wonen/short stay
 -  Kantoor
 -  Groen
 -  Tuinen/ terras
 -  Waterbergingsgebied
 -  Perk
 -  Haag
 -  Bamboe beplanting
 -  Bomen nieuw
 -  Parkeren verhard
 -  Parkeren grastegels
 -  Fietsenberging
 -  Bestrating
 -  Daktuin parkeerstalling
 -  Parkeerstalling
 -  Afvalophaalpunt

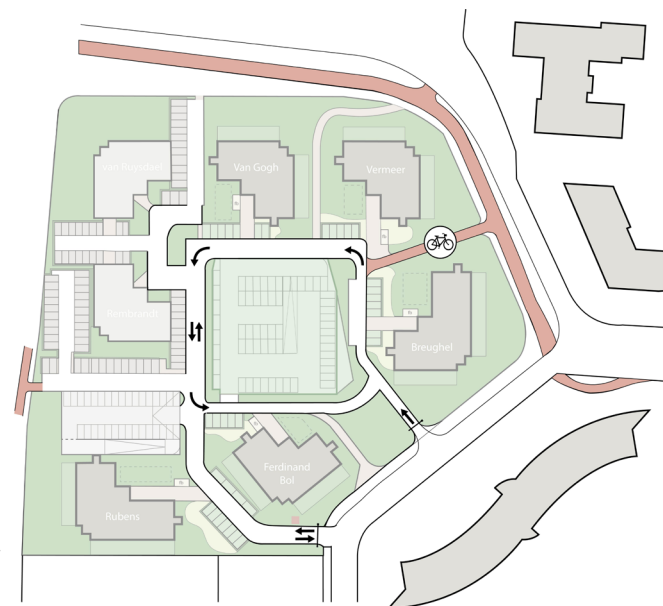


afb. 4: Stedenbouwkundig plan (eindsituatie)

1.3 Stedenbouwkundige samenhang

In onze studie zijn we uitgegaan van de transformatie van vijf van de zeven kantoorgebouwen. Dit zal gefaseerd plaats vinden. Deel 1 van Fase 1 is Van Gogh, deel 2 van Fase 1: Rubens. Fase 2 bestaat uit de transformatie van Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. In onze studie gaan we ervan uit dat de twee meest noordwestelijk gelegen gebouwen, Van Ruysdael en Rembrandt aan de Ceintuurbaan voorlopig een kantoorfunctie zullen behouden vanwege de ligging en de daarmee gepaarde verkeerslawaaioverlast. Achter die twee gebouwen creëren wij een groene oase waar gemotoriseerd verkeer zo min mogelijk impact heeft en uit het zicht gestald wordt. Mogelijke plekken waar de rust opgezocht kan worden zijn in voorzieningen op het centrale parkeerdek en op geluidsluwere plekken als de westzijde van Vermeer, Breughel en Ferdinand Bol (waar buitenruimten eventueel ook nog met geluidswerende voorzieningen kunnen worden afgeschermd). De gehele inrichting is erop ingesteld dat lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Fietsenstallingen bevinden zich vlak bij de ingang, comfortabel en droog gestald. Auto's worden in de gemeenschappelijke stallingen ondergebracht, waarbij de gevel met bamboe en groen is afgewerkt en zich aan de oostzijde van de centraal gelegen stalling voorzieningen als een fietsenmaker, coffeecorner met barrista of een minimarkt kunnen vestigen. De uiteindelijke kwaliteit van het buitenterrein zal in de volgende fase in een inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Op het dak van de centraal gelegen stalling is een gemeenschappelijk centraal plein voorzien waar meerdere functies, al dan niet seizoensgebonden, kunnen plaatsvinden. (Zie referentiebeelden).

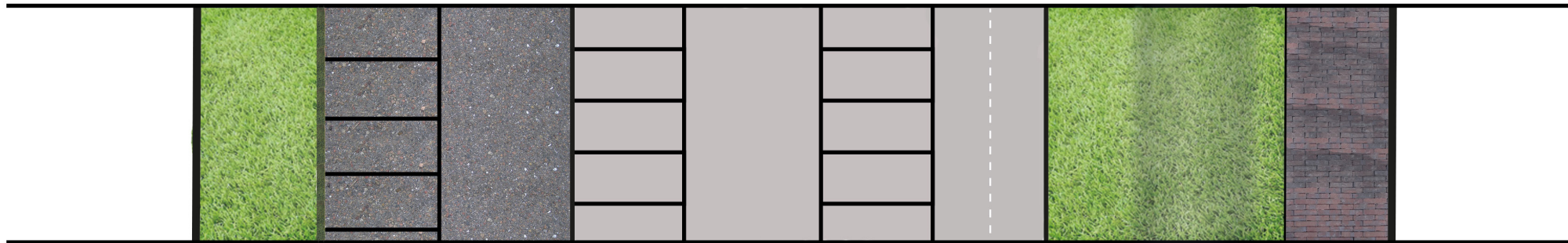
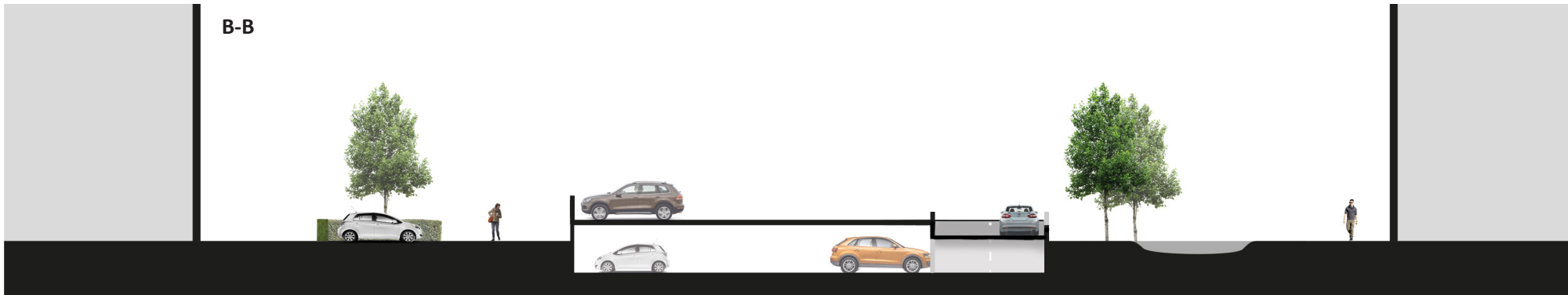


afb. 5: Toekomstige verkeerssituatie

A-A



B-B



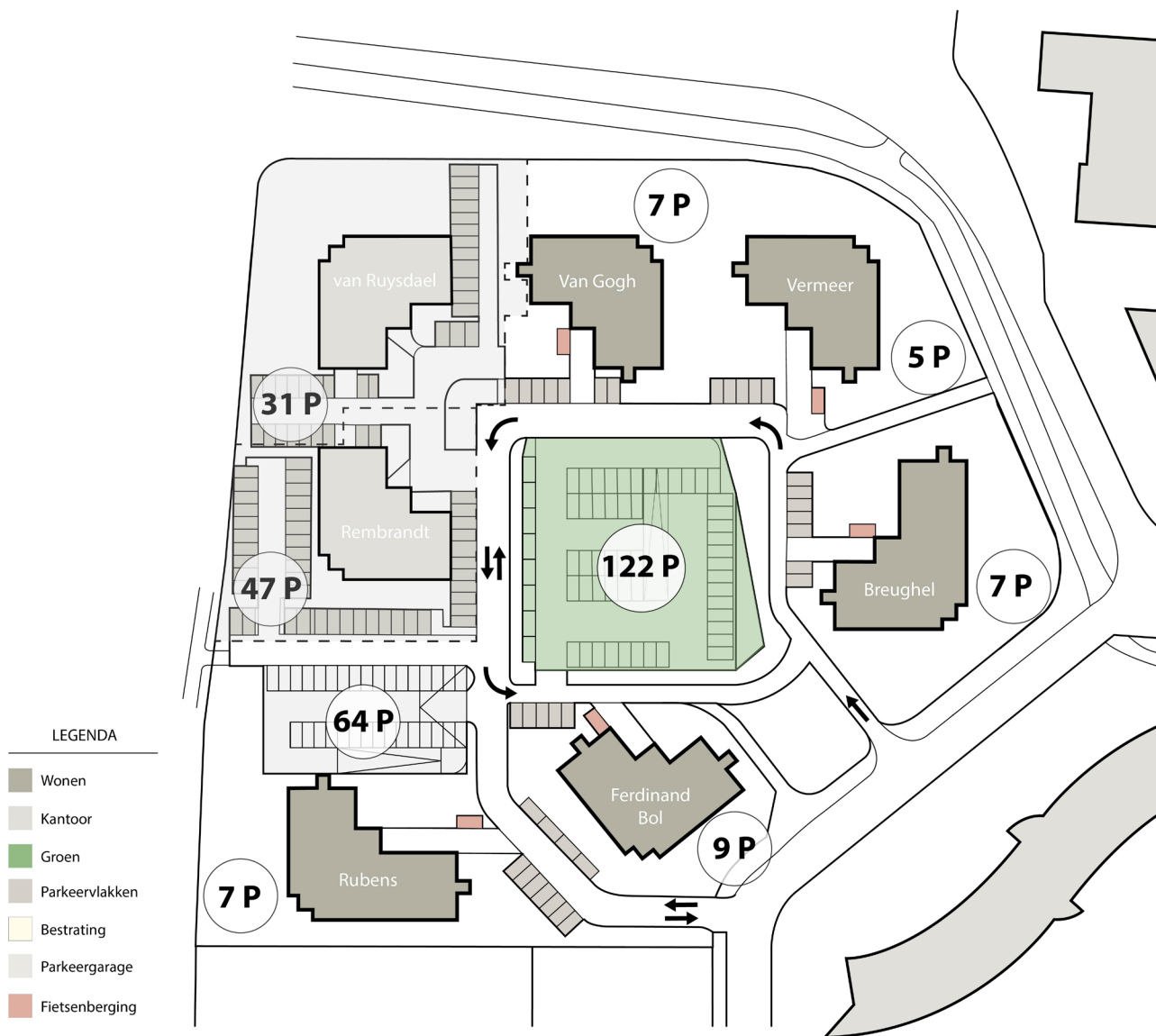
1.4 Groen, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren

Door het verwijderen van alle versnipperde verharding en de parkeerplaatsen voor de gebouwen te voorzien van halfverharding onthard het gehele terrein aanzienlijk (afname van 20%). Zo komen de woongebouwen te staan in een groene woonomgeving. Daardoor is er op de begane grond ook de mogelijkheid om de woningen te voorzien van een kleine groene privé buitenruimte.

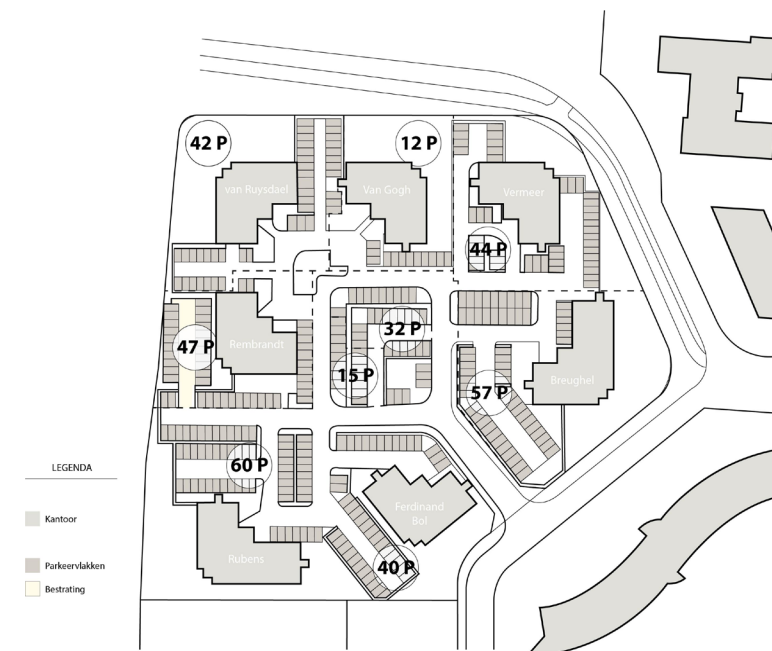
In de noordoosthoek is een diagonale fietsaansluiting waardoor je vanuit het middengebied snel naar het centrum kan komen middels de onderdoorgang in de Dokter van Heesweg of via de Dokter Spanjaardweg naar de BlauwGroene stadsrandzone. Daarnaast lopen er diverse wandelpaden door het gebied en is het centrale plein vanuit elke hoek te bereiken. De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer is aangepast aan een woongebied door smallere rijbanen en een gescheiden in- en uitgang.

De verkeersveiligheid in het gebied gaat er op vooruit. Voorheen was het een onoverzichtelijk parkeerterrein met overal kleine groepjes parkeerplaatsen tussen plukjes groen die op diverse manieren bereikbaar waren. In de toekomstige eindsituatie is er een overzichtelijke verkeerssituatie met een eenrichting lus, die toegang verschaft tot twee overzichtelijke parkeerstellingen waar je snel en efficiënt je auto kan stallen en terugvinden. Daarnaast is elk gebouw voorzien van minimaal vijf halfverharde parkeerplaatsen voor de deur voor bezoek en mindervaliden. Doordat het terrein straks middels een slagboom nog alleen bereikbaar is voor bestemmingsverkeer en het verkeer voor o.a. de Isala kliniek geen toegang meer heeft zal de verkeersdruk in het gebied ook afnemen.





afb. 7: Parkeersituatie (eindsituatie)



afb. 8: parkeren huidige situatie

1.5 Parkeernorm

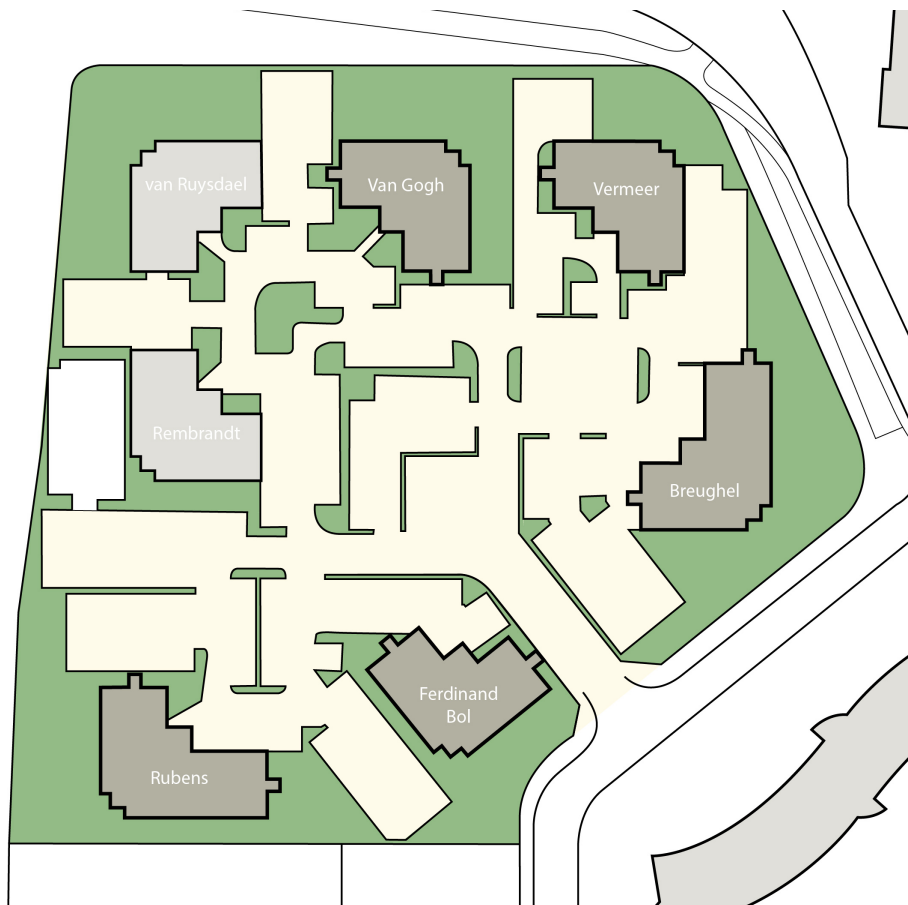
Voor het plan is een parkeernorm van 1,4 aangehouden voor de kleine appartementen en 0,7 parkeerplaats per short-stay eenheid. Dit komt overeen met de specifieke doelgroep die hier wordt bediend namelijk starters, artsen in opleiding en alleenstaanden met een beperkte bestedingsruimte. Mede gezien de locatie wordt een relatief laag autobezit verwacht.

In de bestaande situatie met 7 kantoorgebouwen is er een capaciteit van 349 parkeerplaatsen op maaiveld. Bij fase 1 waarbij Van Gogh is getransformeerd naar 29 appartementen en Rubens naar maximaal 70 short-stay eenheden zijn er 95 parkeerplaatsen voor de woningen (conform de norm zijn er $29 \times 1,4 + 70 \times 0,7 = 90$ pp) nodig. Vanwege de nieuwe eigendomssituatie en de leegstand in de kantoren is er op het huidige terrein voldoende capaciteit aanwezig. In fase 2 waarbij vijf van de zeven gebouwen zijn getransformeerd is er bij het hanteren van de huidige afgesproken parkeernorm een capaciteit van 221 parkeerplaatsen voor de woningen (zelfs bij een maximale variant waarbij 3 gebouwen van de 5 gebouwen worden getransformeerd naar 29 appartementen en 2 naar 70 short-stay zijn er 220 pp nodig ($= 87 \times 1,4 + 140 \times 0,7$). Met de bouw van tweelaagse de stallingen is er voldoende capaciteit beschikbaar. Indien de toekomst uitwijst dat de parkeerdruk wijzigt, bijvoorbeeld door innovatiever wijze van mobiliteit als deelauto's of fietsen, zal in fase 2 daar op worden ingespeeld.

Conclusie:

Beide fasen voldoen aan de norm van 1,4 pp per woning en 0,7 pp per short-stay eenheid.





Afb. 9: Bestaand groen

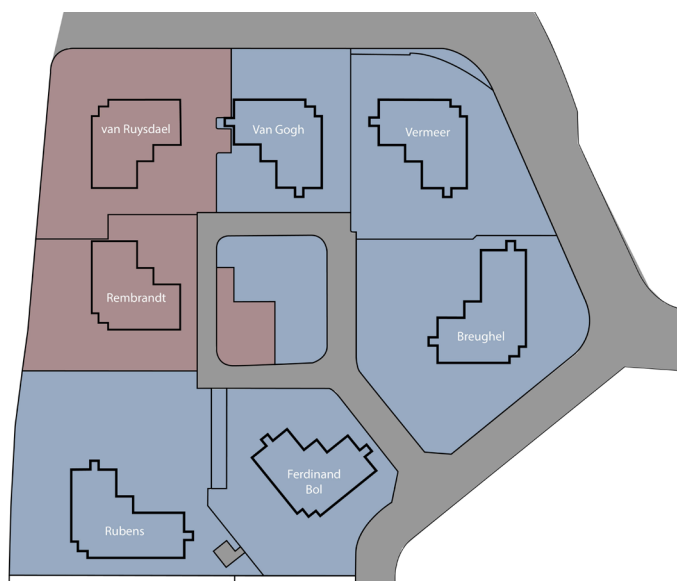


Afb. 10: Eindsituatie groen

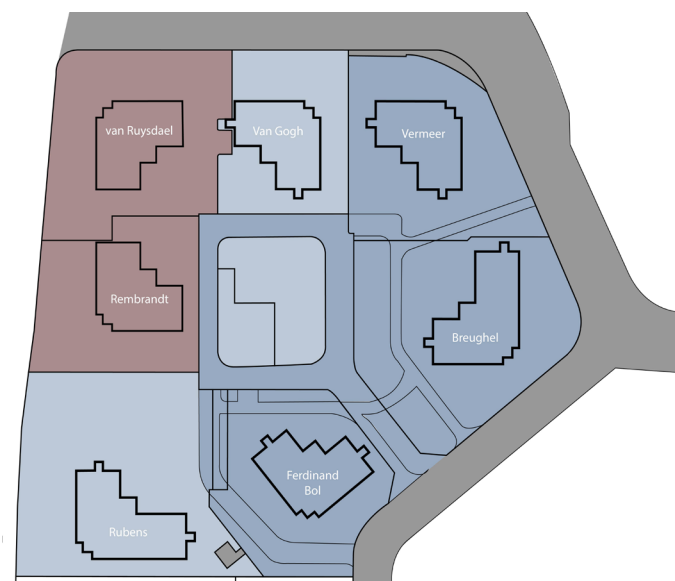
Fasering	Groen	Verharding	Gebouwen
Bestaand	± 7600m ²	± 9800m ²	± 4000m ²
Eindsituatie	± 9600m ²	± 7800m ²	
Inclusief daktuin	± 11600m ²	± 6100m ²	
Verschil	+2000m ²	-2000m ²	
Inclusief daktuin	+4000m ²	-3700m ²	

1.6 Andere voorzieningen

De fietsen krijgen de beste plek namelijk voor de deur en overkapt en in een interne berging, waar in principe ook ruimte is voor opladen van elektrische fietsen of scootmobiel. Toegankelijkheid voor minder validen, zie bovenstaand: parkeren voor de deur en toegang tot begane grond. Ook is de begane grond van het gebouw Ferdinand Bol (bruto 400m²) gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasserette, een horecagelegenheid (die tevens als dagbestedingsplek kan dienen voor bijvoorbeeld de Omega groep), fietsenmaker.



Afb. 11: Huidige eigendomsituatie

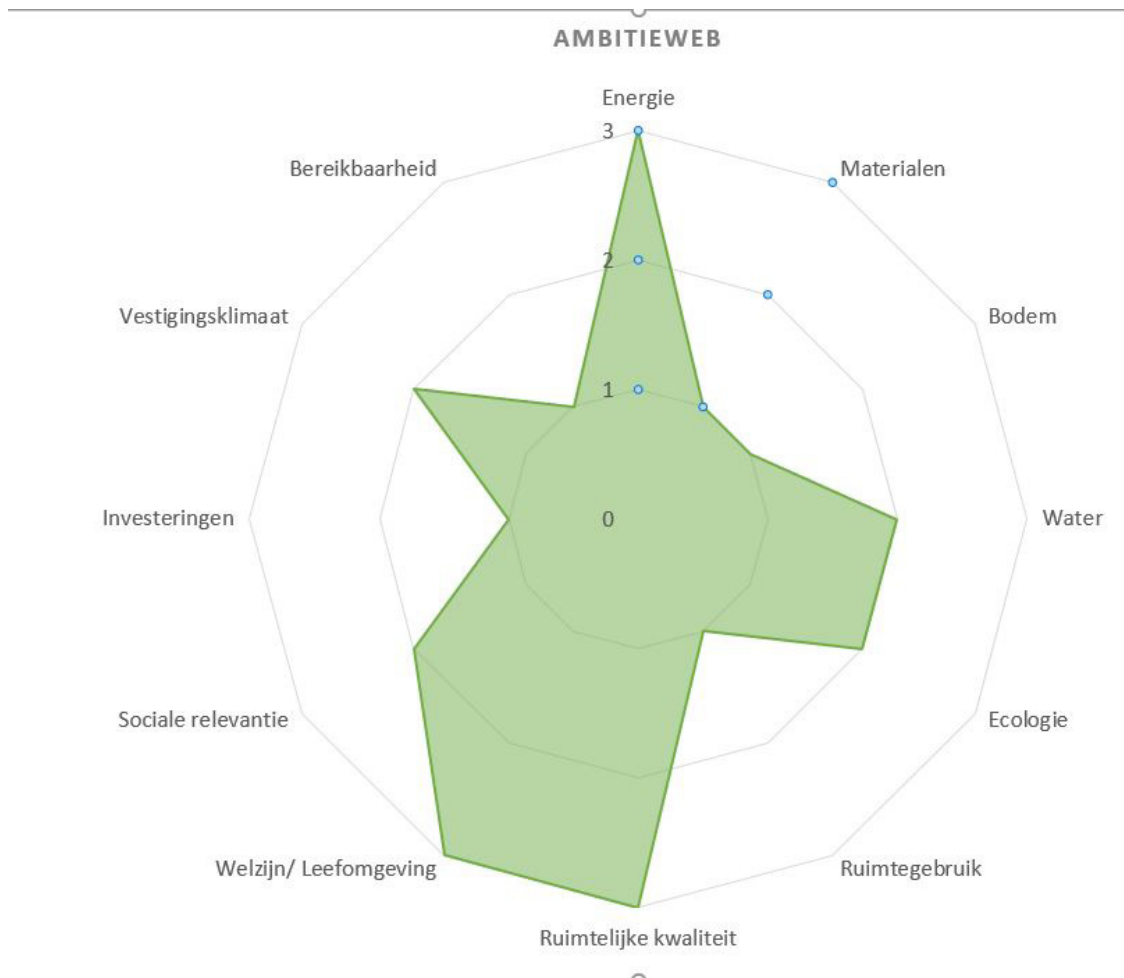


Afb. 12: Eigendomsituatie eindfase 2

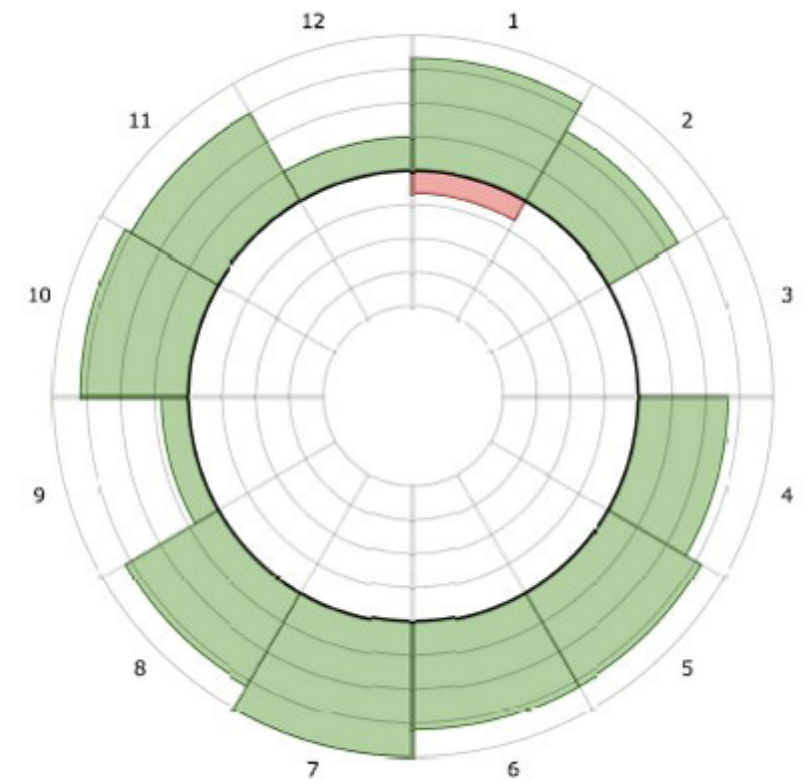
LEGENDA

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





Afb. 13: Ambitiweb



Afb. 15: Omgevingswijzer



Afb. 14: Duurzaamheid

2 TOEKOMSTWAARDE

Ten behoeve van de ontwikkelingsplannen voor Oosterenk is de omgevingswijzer ingevuld (zie bijlage 3 van het Bijlagenboek). De Omgevingswijzer is in eerste instantie ontwikkeld door en voor Rijkswaterstaat, maar wordt inmiddels door een groot aantal externe partijen, waaronder betrokken partijen gebruikt. De omgevingswijzer brengt de duurzaamheid van projecten in kaart. Op basis van twaalf duurzaamheidsthema's kan op gestructureerde wijze het bewustzijn en de discussie rondom duurzaamheid bevordert worden. De Omgevingswijzer helpt om, op een systematische wijze, de duurzaamheid van opgaves en projecten in een gebied inzichtelijk te maken. Het faciliteert een gestructureerde discussie en helpt een gezamenlijk probleemperspectief in een gebied te ontwikkelen. De Omgevingswijzer geeft inzicht in sociale, ecologische en economische duurzaamheid (people, planet en profit).

Zoals nevenstaande afbeeldingen aantonen is er op elke van de 12 vlakken winst te behalen op het gebied van duurzaamheid. In bijlage 2 (zie bijlage 2 van Bijlageboek: Duurzaamheid Oosterenk Zwolle, LievenseCSO Milieu, 13092017) staat een uitgebreide beschrijving van de benoemde kansen en concrete maatregelen die bijdragen aan de toekomstwaarde van het plangebied en haar omgeving.

2.1 Duurzame energie

Aan de hand van een studie voor gebouw Van Gogh is onderzocht welke energie labels toegekend kunnen worden aan de toekomstige woningen op basis van de huidige installaties voor ventileren, koelen en verwarmen en met welke maatregelen deze energie labels verbeterd kunnen worden.

In de huidige situatie wordt geventileerd aan de hand van een collectief luchtbehandelingssysteem (inclusief

koelen) en wordt er verwarmd aan de hand van centraal opgestelde verwarmingsketels met een traditioneel radiatorstelsel voorzien van een circulatieleiding. Het warm tapwater wordt voorzien door middel van elektrische boilers.

Er zijn een aantal maatregelen onderzocht die in de toekomstige situatie praktisch toepasbaar zijn:

- Individuele balansventilatie met warmteterugwinning (zonder koeling);
- Individuele HR verwarmingsketel met traditioneel radiatorstelsel;
- Zonnepanelen*;
- Spouw- dak- en vloerisolatie;
- HR++ beglazing**;
- Individuele EVHP warmtepomp met laagtemperatuur vloerverwarming en warmtapwater voorziening.

* 5 panelen per wooneenheid

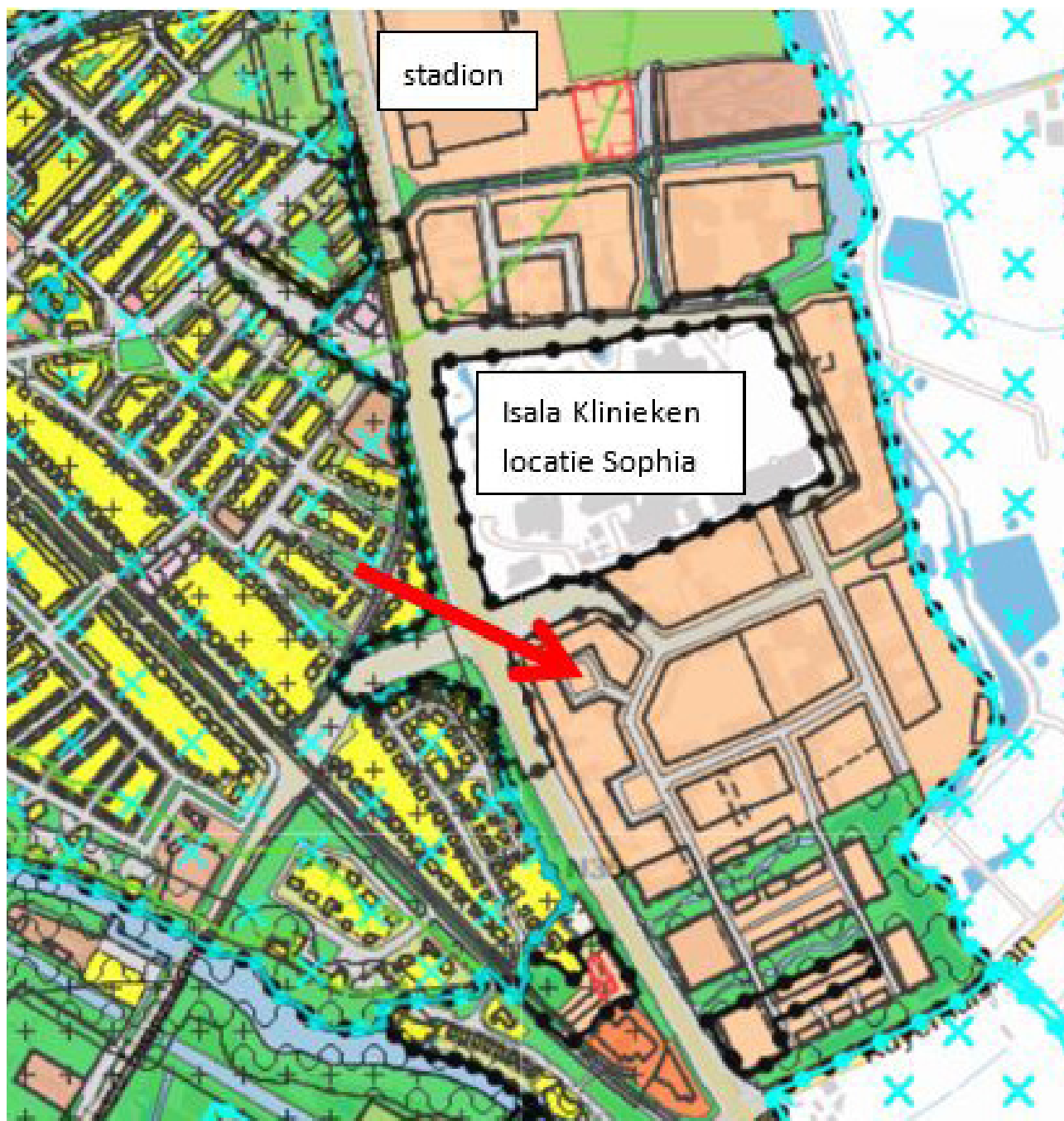
** ter plaatse van de 4^e verdieping

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de huidige installaties voor de toekomstige woningen een energielabel D tot G kan worden toegekend.

Op basis van genoemde maatregelen en combinaties van maatregelen is onderzocht welke energie labels behaald kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat in alle gevallen per woning een individuele balansventilatie met warmteterugwinning wordt toegepast. In bijlage 4 (zie bijlage 4 van Bijlageboek: Energie besparende maatregelen overzicht totaal, LievenseCSO Milieu, 25092017) is een compleet overzicht van de combinaties opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat met het toepassen van een individuele warmtepomp met LTV vloerverwarming en warmtapwaterbereiding (boven op de individuele balansventilatie met WTW) voor 23 van de 29 woningen een energielabel A kan worden gerealiseerd.





Voor 4 hoekwoningen op de begane grond tot en met de derde verdieping, zijn aanvullend 4 zonnepanelen per woning nodig om ook voor deze woningen een energielabel A te realiseren.

Voor de 2 woningen op de 4^e verdieping is energielabel B praktisch gezien het hoogst haalbare. Hiervoor zijn naast de individuele balansventilatie met WTW en de individuele warmtepomp met LTV vloerverwarming nog 12 zonnepanelen per woning nodig.

Conclusie:

Alle woningen gaan 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, op Rubens na. Rubens is reeds verduurzaamd en heeft kantoorlabel B, dit verhoudt zich tot woonlabel C. Echter krijgt Rubens geen woonfunctie maar een short-stay bestemming.

2.2 Klimaatadaptatie

Een klimaatadaptatieve omgeving zien wij als een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen; voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, door het jaar heen haar eigen (regen-)broek op houdt en voldoende resistent is tegen hittestress. In Oosterenk Midwest spelen met name de punten waterberging en hittestress.

De omgeving van de toekomstige woongebouwen wordt sterk vergroend en onthard (2.000 m² wordt omgezet van verhard naar groen). Enerzijds door de verharding van parkeerplaatsen en rijbanen drastisch terug te brengen en anderzijds door het dak van de parkeerstalling af

te dekken met groen. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en stralen ook minder warmte uit welke de luchttemperatuur verhoogd. In combinatie met het aanplanten van bomen en struiken op maaiveld, draagt dit significant bij aan een omgeving die minder gevoelig is voor hittestress en beter overvloedige regen kan opnemen. Ook wordt er in de nieuwe inrichting ingespeeld op zowel schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter. Het waterbergende vermogen neemt sterk toe, zeker in combinatie van de mogelijke wadi's in het groene woongebied. Ook op het dak van de parkeerstalling kan de oplossing van een polderdak een oplossing bieden.

Conclusie:

Afname van verharding leidt tot een betere beheersing van de waterhuishouding en vergroening (door planten van bomen en het afdekken van geparkeerde auto's) voorkomt hittestress en wateroverlast.

2.3 Waterveiligheid en waterhuishouding

Op de percelen ontstaan door de ontharding veel meer mogelijkheid tot infiltratie van het regenwater. Dat in combinatie met de opvang van de daken in grindkoffers of wadi's en het dak van de parkeerstalling biedt mogelijkheden. De dimensionering van de vuilwater en HWA is voldoende om als overlaat te dienen nadat er optimale infiltratie heeft plaatsgevonden.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoud-

kundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, neemt niet toe.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen. Het gaat hier om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan voor de structurele situatie, waarin ook andere kantoorgebouwen worden getransformeerd. In het kader van de structurele situatie wordt onderzocht of er kansen of belemmeringen zijn om anders met het aspect water om te gaan dan nu is voorzien.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied.

2.4 Milieuruimte Isala en stadion

In de omgeving van de gebouwen bevinden zich een vestiging van de Isalaklinieken en een stadion. Er is onderzoek gedaan naar de vraag of het omzetten van kantoren naar woningen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Voor de aanwezige bedrijven in de nabijheid van het van Gogh-gebouw (dit gebouw ligt op de kortste afstand





van beide inrichtingen) geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt of dat het categorie A activiteiten zijn in een 'gebied met functiemenging'. Er is sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie met een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De woningen zullen bovendien de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering. In de nieuwe situatie is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie geldt ook voor de overige te transformeren gebouwen die op een vergelijkbare of grotere afstand staan van de kliniek en het stadion.

(zie bijlage 5 van Bijlageboek: Onderzoek bedrijven en milieuzonering, LievenseCSO Milieu, 24012017)

2.5 Geluidhinder wegverkeer

Om de transformatie van de gebouwen mogelijk te maken is onder ander een toets aan de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. De nieuwe woningen zijn krachtens de Wgh geluidgevoelig en gelegen binnen de geluidzones van onder meer de Ceintuurbaan, de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg. Geluidoverdrachtsmodellen zijn opgesteld om de te verwachten geluidbelastingen op de nieuwe woningen te bepalen en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het gebouw Rubens krijgt een logiesfunctie en is op grond daarvan niet geluidgevoelig en niet getoetst aan de Wgh.

Omdat uit de toetsing is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden, is in het kader van een aanvraag hogere grenswaarden, tevens getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid, vastgelegd in de 'Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder' d.d. 2 april 2007.

Het treffen van geluid reducerende maatregelen is niet doelmatig, zodat hogere waarden moeten worden vastgesteld. De te verlenen hogere waarden voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk geluidbeleid. Burgemeester en wethouders worden verzocht om hogere waarden vast te stellen.

Een gedetailleerd onderzoek naar de optredende binnen niveaus als gevolg van de vast te stellen hogere waarden laat zien dat voor 94% van de woningen geldt dat aan een binnen niveau van maximaal 33 dB wordt voldaan.

Voor 6% van de woningen geldt een hoger binnen niveau dat maximaal 36 dB bedraagt.

Voor het gebouw Rubens is tevens onderzoek gedaan naar de optredende binnen niveaus als gevolg van de optredende geluidbelastingen op de gevels van de logiesfuncties. Hieruit blijkt een maximaal niveau van 38 dB.

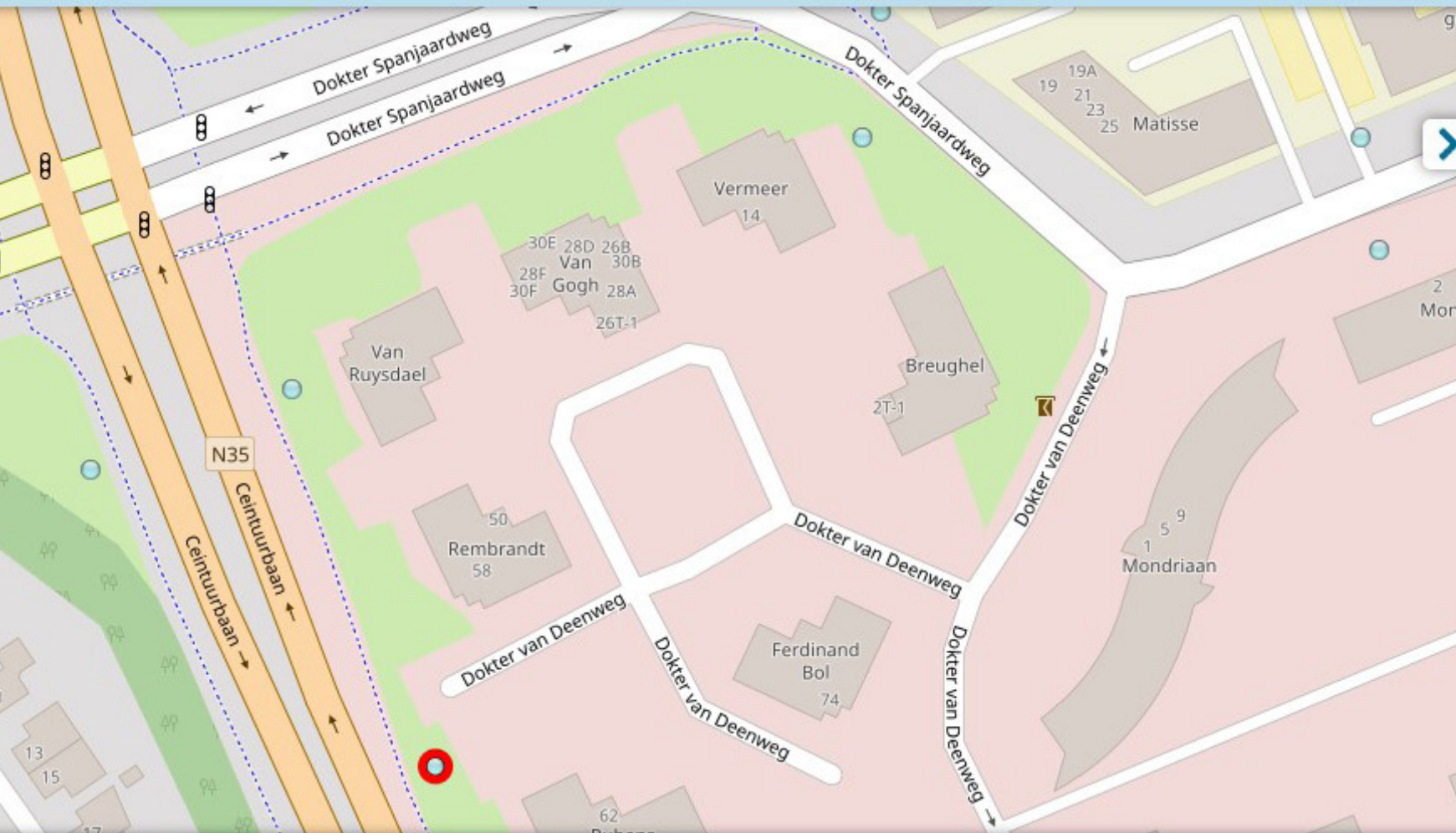
Ter vergelijking: in saneringssituaties bedraagt het maximaal toegestaan binnen niveau bij woonfuncties (na het treffen van maatregelen) 38 dB.

Conclusie:

Bij ruim 60% van de woningen is sprake van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Bij slechts 6% van de woningen wordt (de nagestreefde) nieuwbouweis van 33 dB overschreden, deze kunnen echter door het plaatsen van achterzetramen ook aan de eis voldoen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Daarbij is ook rekening gehouden met cumulatie van geluid van de Ceintuurbaan en de Dr. Spanjaardweg.

(zie bijlage 6 en 7 van Bijlageboek: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en Geluidwering bestaande gevels, LievenseCSO Milieu, 24012017/25092017)





Kenmerken

Concentraties

Verberg +

Rekenpunt 77959

Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	12.738	17.353	9.616

Modus

Monitoring NSL

Filter

Monitoringsronde

Monitoring NSL 2016

Jaar

2030

Focus op jurisdictie

Zwolle

Rekenpunten tonen

Rekenpunt kenmerk

NO2-concentratie

Alleen toetspunten

- ☒ < 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 35 - 38.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 38.5 - 40.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 40.5 - 42.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ > 42.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Wegvakken tonen

Overdrachtslijnen tonen

Maatregelen

Correcties Afb. 18: Luchtkwaliteit

2.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10^{-6}). Dit heet het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht in geval van een toename, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.

De openbare risicokaart laat zien dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig zijn, die invloed hebben op het plangebied.

Op ruim 700 meter ten zuiden van het plangebied en daarmee buiten invloed ervan, ligt een hogedruk gasleiding. Volgens de risicokaart is de Ceintuurbaan geen onderdeel van een route voor het transport van gevaarlijke stoffen. De wegen (inclusief spoor en water) waarover wel transport voor gevaarlijke stoffen plaats vindt liggen op een zodanige ruime afstand, dat het plangebied hiervan geen invloed ondervindt.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied.

2.7 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).



In dit geval worden bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar 116 woonstudio's en 70 short-stay eenheden waarmee aan de getalsmatige grens voor niet in betekenende mate wordt voldaan en draagt de ontwikkeling dus niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied zijn 3 rekenpunten van de Monitoring NSL 2016 gelegen.

Uit deze rekenpunten blijkt dat de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (Fijn stof) en PM_{2,5} (Ultra Fijn stof) nu en in de toekomstige situatie ruim onder de wettelijke grenswaarden blijven. Daarnaast voldoen de toekomstige concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO).

	Wettelijke Grenswaarde [µg/m ³]	Advieswaarde WHO [µg/m ³]	Concentratie 2015 [µg/m ³]	Concentratie 2030 [µg/m ³]
NO ₂	40		22,9	12,7
PM ₁₀	40	20	18,1	17,4
PM _{2,5}	25	10	10,4	9,6

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot dat aspect luchtkwaliteit.

3. UITVOERBAARHEID

Het doorlopen van de Ladder zal worden gedaan bij het maken van het bestemmingsplan. Voor kruimelprocedures is dit geen vereiste. De woningbehoefte is wel aangetoond in de quick-scan van Stec (zie bijlage 1 van het Bijlagenboek). Momenteel wordt er een laddertoets uitgevoerd naar de behoefte aan short-stay eenheden. De uitkomst daarvan wordt begin november verwacht.

Autorisatie			
<i>Documentnummer</i>	<i>Versiedatum</i>	<i>Status</i>	
16A147	5 december 2017		
<i>Opgesteld door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Hyrum Boom	Stedenbouwkundig medewerker	5 december 2017	
<i>Geverifieerd door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Roelf Bollen	Senior Stedenbouwkundige	5 december 2017	
<i>Akkoord projectleider</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Richard Leenards	Adviseur	5 december 2017	

project Stedenbouwkundig
titel Ontwikkelings Plan
Oosterenk Midwest
Zwolle
opdrachtgever Vandenbrink Onroerengood
BV
datum 12 april 2018

STEDENBOUWKUNDIG
ONTWIKKELINGS PLAN (SOP)
Oosterenk Midwest
ZWOLLE
BIJLAGENBOEK

16 november 2017

Inhoudsopgave

1	Quickscan woningbehoefte (Stec groep_14-9-2017)	5	project	Stedenbouwkundig
2	Duurzaamheid in Oosterenk	9	titel	Ontwikkelings Plan
3	Verkenning varianten energiebesparing	13	opdrachtgever	Oosterenk Midwest
4	Onderzoek bedrijven en milieuzonering	15		Zwolle
5	Akoestisch onderzoek wegverkeer	25	datum	Vandenbrink Onroerengoed
6	Geluidwering bestaande gevels	37		BV
7	Marktonderzoek Shortstay Rubens Zwolle (Bureau Stedelijke Planning 9-11-2017)	43		16 november 2017

Bijlage 1

Vandenbrink Onroerend Goed
De heer S. Dirksen
Horsterengweg 5
3853 ME Ermelo

Datum : 14 september 2017
Ons kenmerk : 17.211 BT/BD
Onderwerp : QS Oosterenk Zwolle

Geachte heer Dirksen, beste Stefan,

Op locatie Oosterenk, een werklocatie in Zwolle, werkt u aan een transformatie van een drietal gebouwen naar wonen. U vraagt aan ons of wij zorg kunnen dragen voor een quickscan waarbij we enkele belangrijke marktfeiten op een rij zetten. Daarvoor gaan we hoofdlijnen in op:

- De recente huishoudensprognoses voor Zwolle met doorkijk naar de middellange termijn (vooral kwantitatief)
- Kwalitatieve ontwikkeling van doelgroepen op korte en middellange termijn (naar leeftijd en samenstelling)
- Bondig overzicht met belangrijke marktfeiten over met name (kleine) appartementen met koppeling kansrijke doelgroepen

Geen onderdeel van deze quickscan, en de vraag aan ons, is een beoordeling, conclusies en adviezen van ons over het concept en de locatie als zodanig. Wanneer gewenst kan dit een vervolgstap zijn. Ter overweging.

UITGANGSPUNTEN TRANSFORMATIE OOSTERENK (VOOR ZOVER BEKEND)

U werkt aan een transformatie van op de Oosterenk-locatie. Het betreft:

- Een herontwikkeling van drie kantoorpanden naar wonen, aan de rand van Zwolle.
- 87 woonstudio's van 36 tot 60 m² gbo.
- Huurprijzen tussen de € 450 en € 830 per maand.



Bron: Vandenbrink Onroerend Goed (2017).

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

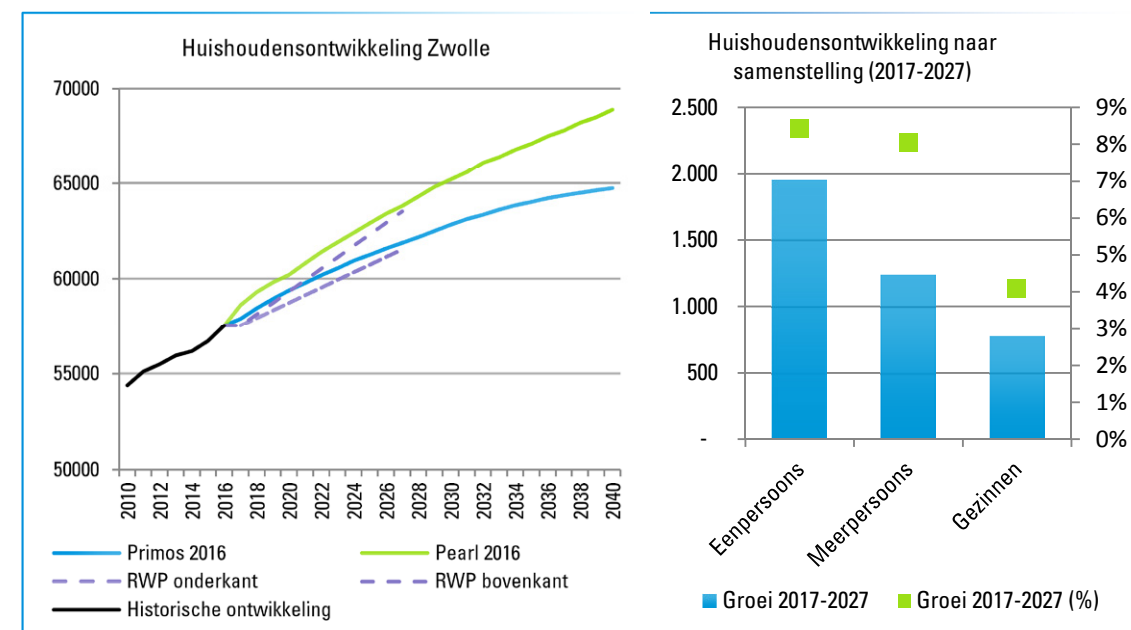
Huishoudensgroei op korte en lange termijn bestaat vooral uit kleine huishoudens

Het aantal huishoudens in Zwolle neemt de komende 10 jaar toe in Zwolle. Dit blijkt uit diverse prognoses (figuur 1). Dit betekent dat toevoegingen in de woningvoorraad nodig zijn om huishoudens te kunnen blijven huisvesten (zie kader). Op langere termijn groeit het aantal huishoudens in Zwolle naar verwachting door, maar met een licht stagnerende trend.

De huishoudensgroei in de komende 10 jaar wordt vooral veroorzaakt door groei van één- (en twee)persoonshuishoudens. Gezinnen verklaren een relatief kleiner deel van de groei. Huishoudensverdunding en vergrijzing liggen ten grondslag aan deze trend.

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden (RWP onderkant/bovenkant, figuur 1). Zwolle mag volgens de afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen¹, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van 'harde' plancapaciteit aan de woonprogrammering.

Figuur 1: huishoudensprognose Zwolle 2017-2040



Bron: ABF, Primos (2016), CBS/PBL, Pearl (2016), RWP Overijssel (2017).

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en potentieel kansrijke doelgroepen

Uit beschikbare stukken blijkt dat u zich wilt richten op alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder richt u zich op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis). Markttechnisch sluit uw product naar onze inschatting inderdaad het beste aan bij de woonwensen van deze doelgroep. Zie ook tabel 1 waar de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type doelgroep is weergegeven op

¹ Peildatum plancapaciteit 1 januari 2017.

stec groep

basis van Primos2016² en een indicatie geven in hoeverre deze doelgroepen passen bij het product dat u voor ogen heeft op Oosterenk. We constateren dat kansrijke doelgroepen wat betreft omvang aan afname laten zien in de komende 10 jaar. Desondanks kan er wel sprake zijn van een marktvraag vanuit deze doelgroep. Door verhuisbewegingen (en in- en uitstroom van en naar Zwolle) blijft er beweging binnen de doelgroep, waardoor afzetmogelijkheden voor u ontstaan.

De kansrijke doelgroep zoals beschreven hecht waarde aan een stedelijke, dynamische leefomgeving, dicht bij voorzieningen en multimodaal ontsloten (zie ook onderstaande kader). Een klein appartement is voor deze doelgroep een interessante mogelijkheid om te besparen op hun huisvesting. Echter, hoe kleiner de woonruimte, hoe belangrijker de woonomgeving. De omgeving geldt bij wijze van spreken als verlengstuk van de woonkamer. Een belangrijke check is dan ook in hoeverre het product en de locatie waar u aan werkt hier aan voldoen.

Tabel 1: indicatie potentiële vraag per jaar naar huurappartementen in Zwolle

Doelgroep	2017	2027	Ontwikkeling 2017-2027	Indicatie kansrijk voor Oosterenk
Alleenstaanden <25 jaar	3.565	3.570	5	+
Alleenstaanden 25-35 jaar	4.790	4.675	-115	+
Stellen <35 jaar	3.380	2.665	-715	+/-
Gezinnen	18.955	19.730	775	--
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	8.405	8.440	35	--
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	12.950	14.895	1.945	+/-
Alleenstaanden & stellen 75+	5.525	7.565	2.040	+/-
Overig	310	320	10	-

Bron: ABF Research (Primos, 2016).

Naast reguliere huishoudens kan u in potentie 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 trekt u naar verwachting ook oudere doelgroepen aan. Vraag vanuit deze specifieke doelgroepen is niet perse zichtbaar in prognoses over ‘reguliere’ huishoudensontwikkeling (en zichtbaar in bovenstaande tabel) en kan kansen bieden voor de ontwikkeling die u voor ogen heeft.

Het aantrekken van specifieke doelgroepen vraagt om aanbod op maat. Bijvoorbeeld voor tijdelijke (zorg)huisvesting is het van belang dat uw appartementen geschikt zijn voor beperkte mobiele bewoners. Dat betekent brede deurposten, geschikt sanitair, maaltijdservices, domotica et cetera.

² In de regionale woonafspraken in West-Overijssel zoals vastgelegd in het RWP West-Overijssel zijn afspraken gemaakt op basis van de verwachte kwantitatieve woningvraag binnen een bandbreedte. Het RWP zelf kent geen onderverdeling naar huishoudensdoelgroepen. Om hiervan wel een indicatief beeld te geven is in deze quickscan de meest recente Primos-prognose (Primos2016) weergegeven. Opgemerkt dient dat Primos2016 een lagere groei prognosticeert dan de regionale afspraken die leidend zijn voor Zwolle in de (regionale) woonprogrammering. De huishoudensgroei in tabel 1 betreft zo gezien een voorzichtige inschatting van de uiteindelijke woningvraag in Zwolle en kan oplopen naarmate de bovenkant van de bandbreedte uit het RWP wordt gehaald.

stec groep

Markt voor concepten met klein wonen (in Zwolle)

Hierna zetten we enkele belangrijke marktfeiten, gericht op klein wonen in Zwolle op een rij. Daarvoor kijken we naar succesfactoren voor vormen van klein wonen en de bestaande appartementenmarkt in Zwolle.

‘KLEIN WONEN: TREND OF HYPE?’

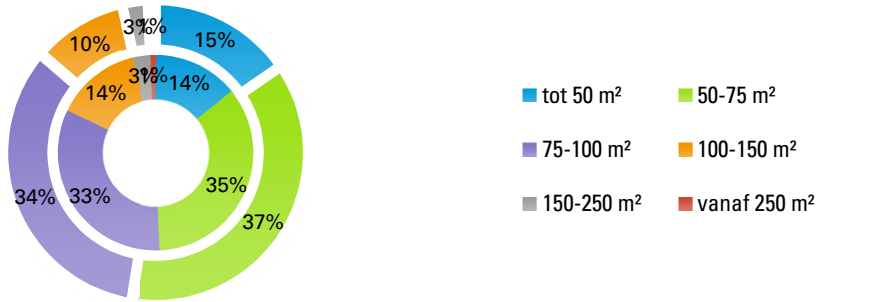
Recent (2 juni 2017) publiceerden we samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) het onderzoek ‘Klein wonen: trend of hype?’. Kansrijke doelgroepen voor kleinere appartementen zijn jonge alleenstaanden en stellen met een stedelijke leefstijl. De stad zien zij als verlengstuk van hun woonkamer. Onder invloed van hun leefstijl in combinatie met de druk op de stadse woningmarkt doen zij liever concessies aan woonoppervlak dan aan locatie. Een klein appartement in de stad is het resultaat.

- Succesfactoren voor kleine appartementen-concepten zijn onder andere:
- Hoogstedelijke centrumlocatie: dynamisch, multimodaal ontsloten en dicht bij voorzieningen.
 - Plekken met een zekere druk op de woningmarkt. Zonder voelen huishoudens geen noodzaak om concessies te doen aan woonoppervlak.
 - Hoogwaardige (deel)voorzieningen. Bijvoorbeeld deelauto’s, gezamenlijke was- en werkruimten, tuinen et cetera.

Bron: ‘Klein wonen: trend of hype?’, Stec Groep in opdracht van RVO (2017).

Kijken we maar de bestaande woningvoorraad dan valt op dat de voorraad appartementen tot 50 m² is een fractie kleiner in Zwolle dan in de rest van Nederland (14% versus 15%). In het segment 50-75 m² en 75-100 m² is de voorraad relatief gezien juist groter dan gemiddeld in Nederland (35% versus 37% en 34% versus 33%). In combinatie met de analyse in tabel 2 doet dit vermoeden dat de markt voor appartementen tot 50 m² in Zwolle relatief klein is.

Figuur 2: verdeling appartementenvoorraad naar oppervlakte (buitenring figuur is Zwolle, binnenring is Nederland)



Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2017).

Overall gezien zien wij vooral tijdelijk woningzoekenden gelieerd aan het Isala ziekenhuis als een kansrijke doelgroep. Voor hen is de locatie gunstig, gezien de ligging nabij het ziekenhuis.

De reguliere doelgroep van jonge alleenstaanden en stellen heeft niet per se binding met het ziekenhuis, waardoor u hen moeilijker aan u bindt. In combinatie met de ogenschijnlijk relatief beperkte marktspanning in de markt voor kleine huurappartementen schatten wij in dat reguliere doelgroep beperkt bereid zijn concessies te doen aan het woonoppervlak op de Oosterenk-locatie.

PARKEERNORM KLEINE APPARTEMENTEN KAN SOMS LAGER

De parkeernorm bij kleine appartementen ligt over het algemeen lager bij grote appartementen. Het autobezit onder jongeren neemt af dat blijkt uit een publicaties van het CBS (2016) en het PBL (2017). Jongeren tussen de 18 en 30 bezitten 8% minder auto's en rijden 10% minder kilometers dan 10 jaar geleden. Dit heeft vermoedelijk te maken met economische factoren (aanschaffing basisbeurs), verminderde waardeperceptie van autobezit en de opkomst van deelauto's. Door deelauto's aan te bieden kunt u de parkeerbehoefte van bewoners dus mogelijk verlagen.

Er worden al projecten met kleine woningen gerealiseerd met een parkeernorm van nul, zoals Koningin Julianaplein in Den Haag (Amvest en Synchron).

Bron: 'Demografie en de invloed op autobezit en parkeren', PBL (2017). 'Personenautobezit en gebruik naar leeftijd eigenaar', CBS (2016).

Tot slot

Tot zover. Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting: 026-7514100.

Hartelijke groeten,

Bouke Timmen & Bart Dopper

MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN, ENKELE VOORBEELDEN:

- Afzetonderzoek: grip op afzetpotentie en -snelheid van het door u beoogde programma (met bijbehorende prijsniveaus).
- Programma-check: eventueel in combinatie met het afzetonderzoek kunt u onderzoeken welk programma uw afzetpotentie optimaliseert.
- Laddercheck/toets: onderzoek naar de bestendigheid van uw project op de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Bijlage 2

Duurzaamheid in Oosterenk

Susan van Kruijsbergen, 30-06-2017

Lievense  **CSO**
infra water milieu

Aanpak Kansen Duurzaamheid

1. Omgevingswijzer ingevuld
2. Kansen duurzaamheid toelichten
3. Gezamenlijk Ambitieweb invullen

PAGINA 1

Lievense  **CSO**
infra water milieu

Omgevingswijzer

- Brengt positieve en negatieve effecten in beeld

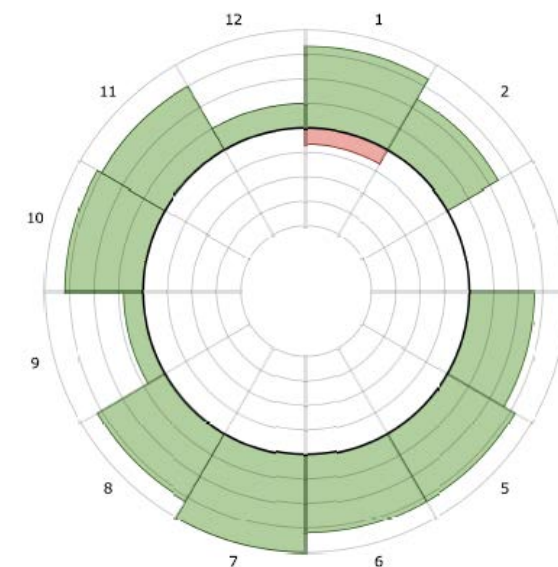


PAGINA 2

Lievense  **CSO**
infra water milieu

Omgevingswijzer

- Veel kansen voor verduurzaming t.o.v. huidige situatie



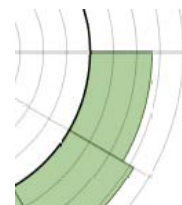
PAGINA 3

Lievense  **CSO**
infra water milieu



Omgevingswijzer

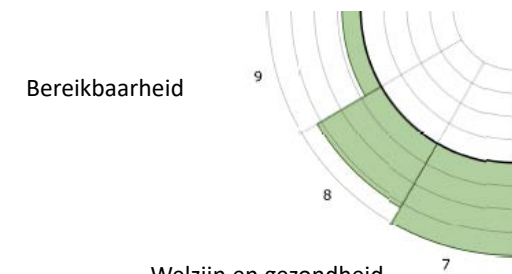
- Vervangen huidige parkeerplaatsen door **groen** en halfverhard:
 - Bijdrage aan klimaatverandering door tegengaan hittestress, betere waterafvoer
 - Biodiversiteit wordt vergroot
 - Groene ecologische structuur versterkt
 - Groene verbinding richting buitengebied, gemeente zou Dokter Spanjaardweg ook kunnen vergroenen
 - Positieve invloed op de (mentale) gezondheid



Ecologie en biodiversiteit

Omgevingswijzer

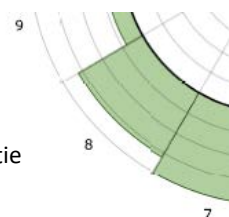
- Aansluiting op **fietsroutes**
 - Uitnodigend en faciliterend voor fietsers verhoogt belevingswaarde
 - Sociale veiligheid voor fietsers verbetert
 - Positief voor de fysieke gezondheid en luchtkwaliteit
 - Verbinding OV, NS-station op 11 minuten fietsen



Welzijn en gezondheid

Omgevingswijzer

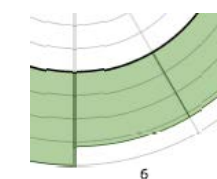
- **Doelgroepenanalyse** zorgt voor aansluiting bij wensen
 - Toekomstwaarde daardoor groot, mocht de vraag veranderen kan de indeling worden veranderd
 - Tekort op woningmarkt (starters/ sociale huur) daardoor opvangen
 - Huisvesting mensen die in gebied werken
 - Sociaal draagvlak voor project



Sociale relevantie

Omgevingswijzer

- Ruimtelijke kwaliteit/ **belevingswaarde** wordt veel groter
 - Gebied nodigt bewoners uit tot recreëren
 - Ontmoetingsplekken inrichten
 - Plaats voor lokale voorzieningen



Ruimtelijke kwaliteit

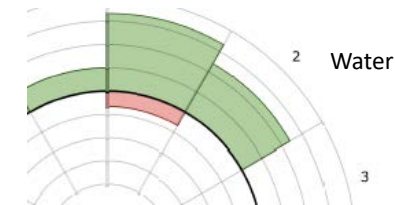
Omgevingswijzer

- Thema **water** biedt kansen
- Onverhard of halfverhard terrein zorgt betere afvoer water (klimaatbestendigheid)
 - Waterelement kan hittestress voorkomen door verkoeling én heeft een positief belevingseffect
 - Water vasthouden en bergen (afkoppelen, infiltratiekoffer) helpt wateroverlast voorkomen
 - Toekomstig watertekort tegen gaan door sproeien met regenwater



Omgevingswijzer

- Thema **water** biedt kansen
- Onverhard of halfverhard terrein zorgt betere afvoer water (klimaatbestendigheid)
 - Waterelement kan hittestress voorkomen door verkoeling én heeft een positief belevingseffect
 - Water vasthouden en bergen (afkoppelen, infiltratiekoffer) helpt wateroverlast voorkomen
 - Toekomstig watertekort tegen gaan door sproeien met regenwater

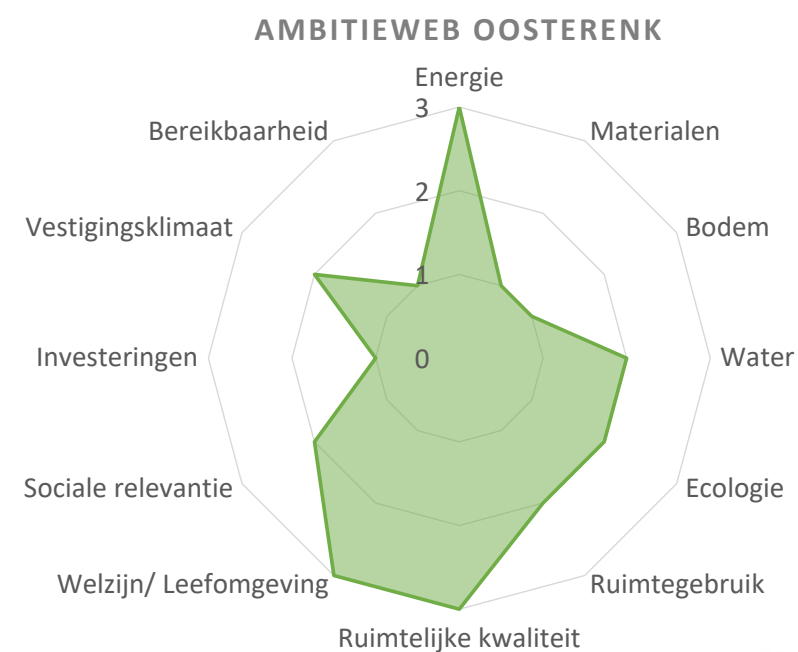


Omgevingswijzer

- Thema **energie en materialen** heeft veel potentie die nog niet volledig benut wordt
- Verminderen energievraag door isolatie, schil en glas
 - Gebruik duurzame energie zoals WKO, luchtwarmtepompen (i.c.m. isolatie)
 - Fossiele brandstof zo efficiënt mogelijk gebruiken door Hr-ketels
 - Mogelijkheden tot uitwisseling energie met ziekenhuis oid onderzoeken
 - Gebruik duurzame materialen (FSC)
 - Hergebruik van materialen lijkt lastig te realiseren



Ambitieweb – waar zetten we op in?



Bijlage 3

Verbetering per maatregel

Bestaand	Collectief luchtbehandeling, collectief verwarming, individueel warm tapwater met elektrische boiler, koeling
Maatregel 1	Mechanische toe- en afvoer handmatig individueel + WTW, geen koeling
Maatregel 2	Maatregel 1 + individuele ketel
Maatregel 3	Maatregel 1 + 5 stuks PV panelen oppervlak=8,15m2 = 155Wp/m2
Maatregel 4	Spouw isolatie, dak isolatie, vloer isolatie
Maatregel 8	Combinatie van maatregel 2, maatregel 4 en HR++ beglazing
Maatregel 9	Combinatie van maatregel 2, maatregel 3 en maatregel 4
Maatregel 10	Combinatie van maatregel 9 en HR++
Maatregel 11	Mechanische toe- en afvoer handmatig individueel + WTW, geen koeling en EVHP warmtepomp (verwarming+tapwater) LTV vloerverwarming
Maatregel 12	Mechanische toe- en afvoer handmatig individueel + WTW, geen koeling en EVHP warmtepomp (verwarming+tapwater) LTV vloerverwarming + 12x pv paneel (zonder gelijkwaardigheidsverklaring) en overstek
Maatregel 13	Mechanische toe- en afvoer handmatig individueel + WTW, geen koeling en EVHP warmtepomp (verwarming+tapwater) LTV vloerverwarming + 8x pv paneel (zonder gelijkwaardigheidsverklaring) + zonwerend HR++ glas en overstek
Maatregel 14	Mechanische toe- en afvoer handmatig individueel + WTW, geen koeling en EVHP warmtepomp (verwarming+tapwater) LTV vloerverwarming + 4x pv paneel (zonder gelijkwaardigheidsverklaring)

Bijlage 4

Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle

Documentcode: 16A147.RAP002.NG.DB



Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle

Documentcode: 16A147.RAP002.NG.DB

Opdrachtgever

KS en Vandenbrink Retail Holland BV
Horsterengweg 5
3853 ME Ermelo

Contactpersoon opdrachtgever

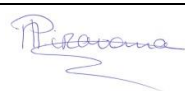
De heer S. Dirksen

Contactpersoon LievensesCSO

Mevr. mr. D. Boer
+31 88 910 21 01
DBoer@LievensesCSO.com

Projectcode	16A147
Documentnummer	16A147.RAP002.NG.DB
Versiedatum	24 januari 2016
Status	Definitief



Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
16A147.RAP002.NG.DB	24 januari 2016	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw dr. ir. N. Geebelen	Senior Adviseur	24.01.2017	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw ing. N.J.W. Pirovano LLB	Adviseur	24.01.2017	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw mr. D. Boer	Senior Jurist Omgevingsrecht	24.01.2017	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1	Inleiding1
2	Beoordelingssystematiek VNG-publicatie2
3	Uitgangspunten3
3.1	Algemeen3
3.2	Bestemmingsplan.....3
4	Toetsing bedrijven en milieuzonering5
4.1	Ceintuurbaanzone5
4.2	Stadion5
4.3	Isala klinieken locatie Sophia5
4.3.1	Traumahelikopters6
4.3.2	Ambulances6
5	Conclusie7

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK

Postbus 2

3980 CA Bunnik

Regulierenring 6

3981 LB Bunnik

LEEUWARDEN

Postbus 422

8901 BE Leeuwarden

Orionweg 28

8938 AH Leeuwarden

DEVENTER

Postbus 2018

7420 AA Deventer

Gotlandstraat 26

7418 AZ Deventer

MAASTRICHT

Postbus 1323

6201 BH Maastricht

Sleperweg 10

6222 NK Maastricht

HOOGVLIET

Postbus 551

3190 AM Rotterdam-Hoogvliet

Hoefsmidstraat 41

3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LievenseCSO.com

Kvk-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com

BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN:NL63 ABNA 0570208009

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

1 Inleiding

In opdracht van KS en Vandenbrink Retail Holland BV is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd in het kader van de geplande transformatie van 3 kantoorpanden tot woningen aan de Dokter van Deenweg te Zwolle.

De aan de dokter van Deenweg 14-22, 30-34 en 74-80 gelegen kantoorgebouwen staan momenteel leeg. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woongebouwen met wooneenheden in de vorm van studio's. Ten behoeve van de noodzakelijke milieuhygiënische afweging in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de meest nabij gelegen bedrijven aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.



2 Beoordelingssystematiek VNG-publicatie

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie uit 2009. Het toetsingskader uit de VNG-publicatie bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van richtafstanden. De in de publicatie gegeven richtafstanden per bedrijfscategorie hebben betrekking op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen. Indien de afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien voor één van de milieuaspecten de afstand niet wordt gerespecteerd is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie. In stap 2, 3 of 4 kan dan eventueel gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

Richtafstanden (stap 1)

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in de lijst in bijlage 1 van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

In geval van functiemenging wordt als voorbeeld verwezen naar de lijst in bijlage 4 van de VNG-publicatie. In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst in bijlage 1. De activiteiten bestaan in dat geval uit de categorieën A, B of C overeenkomstig een bepaalde mate van toelaatbaarheid binnen het gebied waar functiemenging optreedt.

3 Uitgangspunten

3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen op kantorenpark Oosterenk aan de oostzijde van Zwolle en betreft 3 kavels met elk een kantoorgebouw. De drie gebouwen genaamd 'Vermeer', 'Van Gogh' en 'Ferdinand Bol' zijn onderdeel van een ensemble van 7 kantoorgebouwen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3-1. De percelen worden aan de noordzijde begrensd door de Dokter Spanjaardweg en aan de zuid- en oostzijde door de Dokter van Deenweg. Ten westen van het plan ligt de Ceintuurbaan.

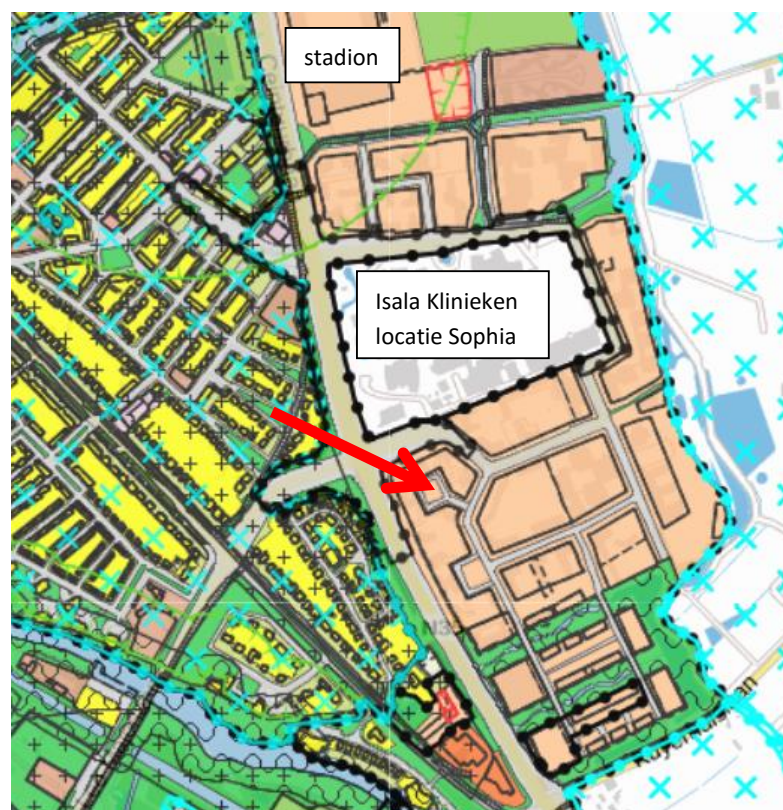


Figuur 3-1 Ligging plangebied

3.2 Bestemmingsplan

In figuur 3-2 is met een rode pijl de globale ligging van de kantoorgebouwen op de vigerende bestemmingsplankaart weergegeven. De kantoorgebouwen maken deel uit van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone waar in hoofdzaak de bestemming 'gemengd' aanwezig is.

Dit bestemmingsplan wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door buitengebied. Ten noorden van de kantoorgebouwen liggen de Isala Klinieken locatie Sophia (zie figuur 3-2) met een eigen bestemmingsplan. Ten westen van de kantoorgebouwen zijn met name woonbestemmingen voorzien.



Figuur 3-2 verbeelding bestemmingsplan Ceintuurbaanzone

4 Toetsing bedrijven en milieuzonering

Op basis van de regels behorende bij de bestemmingsplannen Ceintuurbaanzone en Isala Klinieken locatie Sophia is vastgesteld welke categorie bedrijven hier maximaal gevestigd kunnen worden.

4.1 Ceintuurbaanzone

De staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone is opgenomen in bijlage 1 van voorliggende rapportage. Het betreft een 'gebied met functiemenging'. Door middel van de lijst in bijlage 1 is aangegeven welke functies *binnen* het gebied onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Alle toegelaten activiteiten betreffen categorie A activiteiten zijnde:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd.

Voor de aanwezige (en eventueel toekomstige) bedrijven binnen het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone geldt bijgevolg dat de transformatie van 3 kantoorgebouwen tot woongebouwen niet zal leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering. Bovendien kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van de bedrijven binnen het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone een goed woon- en leefklimaat te verwachten is bij de nieuwe woningen.

4.2 Stadion

Ten noorden van de Isala Klinieken locatie Sophia is, binnen het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, een stadion gesitueerd (zie figuur 3-2). Conform bijlage 1 van de VNG-publicatie is dit overeenkomstig milieucategorie 4.2 met een bijbehorende minimale richtafstand van 300 m voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Voor het gebiedstype gemengd gebied is een afstand van 200 m voldoende.

Het stadion ligt op een afstand van meer dan 500 meter van de te transformeren kantoorgebouwen. Het realiseren van woningen op deze locatie zal bijgevolg geen belemmering opleveren voor de activiteiten van het stadion. Ook zal de aanwezigheid van het stadion niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

4.3 Isala klinieken locatie Sophia

Conform bijlage 1 van de VNG-publicatie behoort een ziekenhuis tot milieucategorie 2 met een bijbehorende minimale richtafstand van 30 m voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Voor het gebiedstype gemengd gebied is een afstand van 10 m voldoende.

De afstand van de nieuwe woningen tot plangrens van de Isala klinieken bedraagt meer dan 30 meter. Aan de richtafstand is voldaan. De situatie is milieuhygiënisch te verantwoorden.

4.3.1 Traumahelikopters

De Isala klinieken zijn bereikbaar voor traumahelikopters. Isala is echter geen standplaats voor helikopters. De frequentie waarop gevlogen wordt is circa 80 vliegbewegingen per jaar. De helikopters hebben vastgelegde aan- en afvliegroutes. Deze routes zijn door de inspectie Verkeer en Waterstaat bepaald. Er zijn drie routes die over bebouwd gebied van Zwolle heen gaan. Eén route gaat over Assendorp-Schelle naar het zuidwesten. Eén route gaat over het noordwesten over Diezerpoort en Holtebroek en de derde naar het noorden over Berkum.

Omdat de vliegroutes niet over de te transformeren kantoorgebouwen voeren en het aantal vliegbewegingen per jaar beperkt is tot circa 80 bewegingen, wordt de situatie beschouwd als milieuhygiënisch te verantwoorden.

4.3.2 Ambulances

De ingang van de dienst spoed is gesitueerd aan de Dokter van Heesweg in het noordwestelijk deel van de ziekenhuisterreinen. Ambulances die vanuit/naar het zuiden komen zullen de nieuwe woningen passeren wanneer ze over de Ceintuurbaan rijden. Uitgangspunt is dat de prognoses van de etmaalintensiteiten op de Ceintuurbaan rekening houden met deze ambulances en dat optredende geluidbelastingen ten gevolge van voorbijrijdende ambulances (exclusief het eventuele gebruik van geluidsignalen) bijgevolg beschouwd worden in het akoestisch onderzoek wegverkeer (zie hiervoor onze rapportagemet referentie 16A147.RAP02.NG d.d. januari 2017).

Doordat er momenteel ook woningen gesitueerd zijn direct naast de Ceintuurbaan en op kortere afstand van de ingang van de dienst spoed, zijn deze woningen bepalend zijn voor de bedrijfsvoering van de ambulancepost van de dienst spoed. De nieuwe woningen zullen bijgevolg niet belemmerend zijn.

Piekgeluiden ten gevolge van het uitrukken van ambulances met sirene zijn in het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing. Dit wil niet zeggen dat in de situatie dat een ambulance met een sirene uitrukt er geen sprake kan zijn van hinder. De afweging dat het een acceptabele situatie betreft is echter reeds gemaakt bij de locatiekeuze voor het (nieuwe) ziekenhuis in relatie tot dichterbij gelegen bestaande woningen.

5 Conclusie

In opdracht van KS en Vandenbrink Retail Holland BV is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd in het kader van de geplande transformatie van drie kantoorpanden tot woningen aan de Dokter van Deenweg te Zwolle.

De aan de dokter van Deenweg 14-22, 30-34 en 74-80 gelegen kantoorgebouwen staan momenteel leeg. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woongebouwen met wooneenheden in de vorm van studio's. Ten behoeve van de noodzakelijke milieuhygiënische afweging in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de meest nabij gelegen bedrijven aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Voor de aanwezige bedrijven in de nabijheid van de betreffende kantoorpanden geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt of dat et categorie A activiteiten betreffen in een 'gebied met functiemenging'. Er is derhalve sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie met een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De woningen zullen bovendien de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

27/05/2013
versie 1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING bestemmingsplan Ceintuurbaanzone

1/5

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²		N	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		N	B
0162		Kl-stations		N	B
10, 11	-				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²		N	B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week		N	B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²		N	B
10821	6	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		N	B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		N	B
13	-				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL			
139		Vervaardiging van textielwaren		N	B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen		N	B
14	-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT			
141		Vervaardiging kleding van leer		N	B
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		N	C
16	-				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.			
162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²		N	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken		N	B
58	-				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA			
581		Uitgeverijen (kantoren)	W, W-MG		A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		N	B
1814	A	Grafische afwerking	W, W-MG		A
1814	B	Binderijen		N	B
1813		Grafische reproductie en zetten		N	B
1814		Overige grafische activiteiten		N	B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	W, W-MG		A
20	-				
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN			
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:			
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		N	C
23	-				
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN			
231		Glasbewerkingsbedrijven		N	B
232, 234	0	Aardewerfabrieken:			
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		N	B



SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:			
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²		N	B
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		N	B
25	-				
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)			
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2		N	B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2		N	B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2		N	B
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2		N	B
26, 28, 33	-				
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS			
26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie		N	B
26, 32, 33	-				
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN			
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie			B
31	-				
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.			
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	W, W-MG		A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.		N	B
322		Muziekinstrumentenfabrieken		N	B
32991		Sociale werkvoorziening		N	B
35	-				
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER			
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:			
35	C1	- < 10 MVA		N	B
35	D0	Gasdistributiebedrijven:			
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	W, W-MG		A
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		N	B
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:			
35	E2	- blokverwarming		N	B
36	-				
36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER			
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
36	B1	- < 1 MW		N	B
41, 42, 43	-				
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID			
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²		N	B
45, 47	-				
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		N	B
45204	B	Autobeklederijen		N	A
45205		Autowasserijen		N	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		N	B
46	-				
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING			
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	W, W-MG		A
4634		Grth in dranken		N	C

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
4635		Grth in tabaksprodukten		N	C
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		N	C
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		N	C
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		N	C
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		N	C
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	1	- algemeen		N	C
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2		N	B
5153.4	4	zand en grind:			
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²		N	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	1	- algemeen		N	C
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²		N	B
4676		Grth in overige intermediaire goederen		N	C
466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid		N	C
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		N	C
47	-				
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN			
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.		N	A
471		Supermarkten, warenhuizen		N	B
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken		N	A
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel		N	A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen		N	A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt		N	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	W, W-MG		A
55	-				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		N	A
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.		N	A
563	1	Café's, bars		N	A
563	2	Discotheken, muziekcafé's		N	B
5629		Kantines		N	A
562		Cateringbedrijven		N	B
49	-				
49	-	VERVOER OVER LAND			
493		Taxibedrijven		N	B
494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²		N	C
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		N	B
50, 51	-				
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT			
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	W, W-MG		A
52	-				
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER			
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		N	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	W, W-MG		A
791		Reisorganisaties	W, W-MG		A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	W, W-MG		A

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
53	-				
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE			
531, 532		Post- en koeriersdiensten		N	C
61	A	Telecommunicatiebedrijven	W, W-MG		A
61	B0	zendinstallaties:			
61	B2	- FM en TV		N	B
64, 65, 66	-				
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN			
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen		N	B
41, 68	-				
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED			
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	W, W-MG		A
71	-				
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN			
7711		Personenautoverhuurbedrijven		N	B
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		N	C
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		N	C
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		N	C
62	-				
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE			
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	W, W-MG		A
58, 63	B	Datacentra		N	B
72	-				
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK			
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	W, W-MG		A
74	-				
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING			
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	W, W-MG		A
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		N	C
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		N	A
84	-				
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN			
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	W, W-MG		A
8425		Brandweerkazernes		N	C
85	-				
85	-	ONDERWIJS			
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		N	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs		N	B

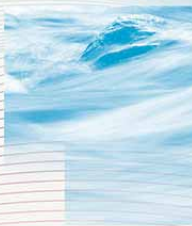
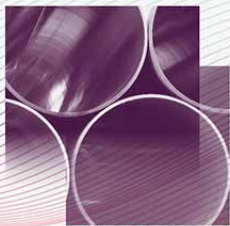
27/05/2013 versie 1		STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING bestemmingsplan Ceintuurbaanzone			5/5
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	TOELAATBAAR IN BESTEMMING	NIET TOELAATBAAR	CATEGORIE
	nummer				
86	-				
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG			
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	W, W-MG		A
8691, 8692		Consultatiebureaus	W, W-MG		A
871	1	Verpleeghuizen		N	B
8891	2	Kinderopvang		N	B
37, 38, 39	-				
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING			
3700	B	rioolgemalen		N	B
94	-				
94	-	DIVERSE ORGANISATIES			
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	W, W-MG		A
9491		Kerkgebouwen e.d.		N	B
94991	A	Buurt- en clubhuizen		N	B
59	-				
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE			
5914		Bioscopen		N	C
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen		N	C
8552		Muziek- en balletscholen		N	B
85521		Dansscholen		N	B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	W, W-MG		A
931	0	Zwembaden: overdekt		N	C
931	A	Sporthallen		N	B
931	B	Bowlingcentra		N	B
931	0	Schietinrichtingen:			
931	2	- binnenbanen: boogbanen		N	A
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen		N	B
9200		Casino's		N	C
92009		Amusementshallen		N	B
96	-				
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING			
96013	A	Wasverzendinrichtingen		N	B
96013	B	Wasserettes, wassalons	W, W-MG		A
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	W, W-MG		A
9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	W, W-MG		A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden		N	B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	W, W-MG		A



Bijlage 5

Akoestisch onderzoek wegverkeer
Dokter van Deenweg te Zwolle

Documentcode: 16A147.RAP003.NG.GL



Akoestisch onderzoek wegverkeer
Dokter van Deenweg te Zwolle

Documentcode: 16A147.RAP003.NG.GL

Opdrachtgever

KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.
Horsterengweg 5
3853 ME Ermelo

Contactpersoon opdrachtgever

De heer S. Dirksen

Contactpersoon LievensesCSO

Mevrouw mr. D.R. Boer
+31 88 910 21 01
DBoer@LievensesCSO.com

Projectcode	16A147
Documentnummer	16A147.RAP003.NG.GL
Versiedatum	30 mei 2017
Status	Definitief



Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
16A147.RAP003.NG.GL	30 mei 2017	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw dr. ir. N. Geebelen	Senior Adviseur	30.05.2017	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw ing. N. Pirovano LLB	Adviseur lucht en geluid	30.05.2017	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw mr. D. Boer	Senior Jurist Omgevingsrecht	30.05.2017	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1	Inleiding en samenvatting..... 1
2	Algemeen 2
3	Wettelijk kader..... 4
3.1	Wet geluidhinder algemeen..... 4
3.1.1	Geluidbelasting..... 4
3.1.2	Voorkeursgrenswaarde en hogere waarde..... 4
3.1.3	Cumulatie 5
3.2	Wegverkeerslawaaï 6
3.2.1	Zones langs wegen 6
3.2.2	Grenswaarden 6
3.2.3	Aftrek art. 110g Wgh 7
3.3	Gemeentelijk geluidbeleid 7
4	Uitgangspunten onderzoek..... 8
4.1	Aangeleverde stukken 8
4.2	Gegevens wegverkeer 8
4.3	Rekenmethode 9
4.4	Akoestisch overdrachtsmodel 9
5	Berekeningen 10
5.1	Resultaten 10
5.2	Toetsing 12
5.3	Cumulatie Wgh..... 12
6	Onderzoek maatregelen en aanvraag hogere waarden 13
6.1	Algemeen 13
6.2	Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting..... 13
6.2.1	Maatregelen aan de bron..... 13
6.2.2	Maatregelen in de overdracht..... 14
6.2.3	Maatregelen bij de ontvanger 14
6.3	Toets aan gemeentelijk geluidbeleid 16
6.4	Aanvraag hogere waarden 16

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK Postbus 2 3980 CA Bunnik Regulierenring 6 3981 LB Bunnik	LEEWARDEN Postbus 422 8901 BE Leeuwarden Orionweg 28 8938 AH Leeuwarden	DEVENTER Postbus 2018 7420 AA Deventer Gotlandstraat 26 7418 AZ Deventer	MAASTRICHT Postbus 1323 6201 BH Maastricht Sleperweg 10 6222 NK Maastricht	HOOGVLIET Postbus 551 3190 AM Rotterdam-Hoogvliet Hoefsmidstraat 41 3194 AA Rotterdam-Hoogvliet
---	---	--	--	---

E-mail: info@LievenseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN:NL63 ABNA 0570208009

Bijlagen

Bijlage 1	Gegevens wegverkeer
Bijlage 2	Grafische weergave rekenmodellen
Bijlage 3	Invoergegevens rekenmodellen
Bijlage 4	Rekenresultaten geluidbelastingen
Bijlage 5	Grafische weergave rekenresultaten
Bijlage 6	Gecumuleerde geluidbelastingen

1 Inleiding en samenvatting

In opdracht van KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd in het kader van de geplande transformatie van drie kantoorpanden tot woningen aan de Dokter van Deenweg te Zwolle.

De aan de Dokter van Deenweg 14-22, 30-34 en 74-80 gelegen kantoorgebouwen staan momenteel leeg. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woongebouwen met wooneenheden in de vorm van studio's. Om deze transformatie mogelijk te maken is onder ander een toets aan de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. De nieuwe woningen zijn krachtens de Wgh geluidgevoelig en gelegen binnen de geluidzones van de Ceintuurbaan, de Leo Majorweg, de Dokter Spanjaardweg, de Dokter van Deenweg en de Dokter Klinkertweg. Geluidoverdrachtsmodellen zijn opgesteld om de te verwachten geluidbelastingen op de nieuwe woningen te bepalen en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Omdat uit de toetsing is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden, is in het kader van een aanvraag hogere grenswaarden, tevens getoetst aan de 'Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder' d.d. 2 april 2007 die door de gemeente Zwolle is vastgesteld.



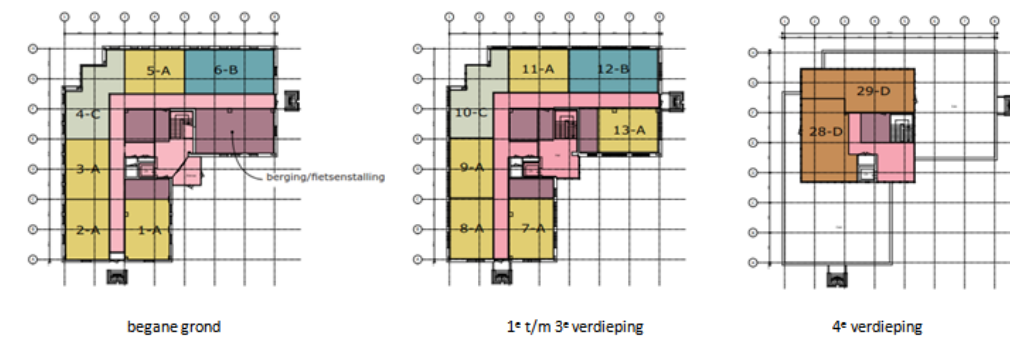
2 Algemeen

Het plangebied is gelegen op kantorenpark Oosterenk aan de oostzijde van Zwolle en betreft drie kavels met elk een kantoorgebouw. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2-1. De percelen worden aan de noordzijde begrensd door de Dokter Spanjaardweg en aan de zuid- en oostzijde door de Dokter van Deenweg. Ten westen van het plan ligt de Ceintuurbaan. De gebouwen zijn gelegen binnen de geluidzones van de Ceintuurbaan, de Leo Majorweg, de Dokter Spanjaardweg, de Dokter van Deenweg en de Dokter Klinkertweg. Overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn vanwege de afstand en/of tussengelegen afschermende bebouwing niet relevant en worden in voorliggende toets Wet geluidhinder niet beschouwd.



Figuur 2-1 Ligging plangebied

De drie gebouwen genaamd 'Vermeer', 'Van Gogh' en 'Ferdinand Bol' zijn onderdeel van een ensemble van 7 kantoorgebouwen. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woongebouwen met wooneenheden in de vorm van studio's. De basisstructuur van de gebouwen blijft gehandhaafd. In de voormalige kantoorzones wil men 29 studio's (per gebouw) onderbrengen, zoals weergegeven in figuur 2-2. In totaal omvat het plan 87 nieuwe wooneenheden.



Figuur 2-2 Gebouwindeling

3 Wettelijk kader

3.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wgh beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de in de Wgh opgenomen grenswaarden en bepalingen. In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming.

Tot de geluidgevoelige bestemmingen worden gerekend woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven) en geluidsgevoelige terreinen (zoals woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen).

De grenswaarden zijn niet van toepassing op een zogenaamde dove gevel. Dit is:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB (voor weg- en spoorweglawaai), alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

3.1.1 Geluidbelasting

De geluidbelasting vanwege een weg wordt berekend in de Europese dosismaat L_{den} in dB. De dagperiode is gelegen tussen 07.00 uur en 19.00 uur, de avondperiode bestaat uit de periode gelegen tussen 19.00 uur en 23.00 uur en de nachtperiode is gelegen tussen 23.00 en 07.00 uur. Het L_{den} houdt rekening met een straffactor voor de avond- en nachtperiode omdat het geluid in de avond- en nachtperiode als hinderlijker wordt ervaren dan overdag. De bepaling van het L_{den} verloopt volgens het gestelde in art 1 Wgh.

De berekende geluidbelasting wordt gepresenteerd als een afgeronde waarde waarbij geldt dat een berekende waarde die eindigt op 0,50 wordt afgerond naar de meest nabij gelegen even waarde. Een berekende geluidbelasting van 48,50 dB wordt dus afgerond gepresenteerd als 48 dB.

3.1.2 Voorkeursgrenswaarde en hogere waarde

In de Wgh zijn (voorkeurs)grenswaarden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van verschillende geluidsbronnen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (art. 110a lid 1 Wgh). Een dergelijke ontheffing wordt een hogere waarde genoemd.

Wanneer ook de maximale te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden zijn in principe geen woonbestemmingen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere (geluidreducerende) maatregelen.

Het bevoegd gezag voor het vaststellen van hogere grenswaarden in het kader van de Wet Geluidhinder is het College van Burgemeester en Wethouders (hierna B&W) van de gemeente waarin het plan is gelegen. De Wgh dan wel het aanhangend “Besluit geluidhinder” bevat gronden op basis waarvan mag worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde vindt echter slechts toepassing indien zogenoemde bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a lid 5 Wgh). Om dit aan te kunnen tonen geldt een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat in ieder geval een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidbelasting zonder geluidreducerende maatregelen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden moet de effectiviteit van maatregelen worden onderzocht om de geluidbelasting te reduceren tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting respectievelijk de voorkeursgrenswaarde.

Ten slotte kan bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald dat de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden alleen in bij die maatregel aan te geven gevallen kan worden toegepast (art. 110a lid 5 Wgh). Deze algemene maatregel van bestuur is het Besluit geluidhinder waarin in hoofdstuk 5 bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot een verzoek om een hogere waarde als bedoeld in art. 110a lid 3 Wgh. In een “Hogere waarde beleid” kan het bevoegd gezag aangeven in welke situaties en onder welke voorwaarden zij zal meewerken aan een verzoek.

3.1.3 Cumulatie

Art. 110f Wgh schrijft voor dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening wordt gehouden met de cumulatie van meerdere geluidsbronnen. De wijze waarop de cumulatieve geluidbelasting dient te worden bepaald is opgenomen in art. 1.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Volgens het gestelde in genoemd voorschrift wordt deze rekenmethode toegepast indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Daarbij moet vastgesteld worden of er sprake is van relevante blootstelling aan meerdere bronnen. Dit is alleen het geval indien de voorkeursgrenswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden.

Conform art 1.5 Bgh kan de gemeente alleen een hogere waarde vaststellen indien cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen.



3.2 Wegverkeerslawaa

3.2.1 Zones langs wegen

De Wgh stelt eisen aan de in de omgeving van een weg toelaatbaar geachte geluidniveaus. Het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen aandacht aan het geluid dient te worden besteed wordt de geluidzone genoemd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De omvang van de geluidzone is opgenomen in art. 74 Wgh. De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in art. 1 Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een auto(snel)weg voor zover liggend binnen de bebouwd kom. Conform art. 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of langs wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2 Wgh). In tabel 3-3 is een overzicht gegeven van de zonebreedtes.

Tabel 3-3 Zonebreedte aan weerszijde van de weg

Type gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

3.2.2 Grenswaarden

In tabel 3-4 volgt een overzicht van de diverse grenswaarden die van toepassing zijn voor nieuwe situaties binnen de zone van een weg.

Tabel 3-4 Overzicht voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde

Situatie		Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffingswaarde [dB]	
			Stedelijk	Buitenstedelijk
bestaande weg	woning nog niet geprojecteerd	48	63	53
bestaande weg	te bouwen woning bij agraris	48	nvt	58
bestaande weg	vervangende nieuwbouw	48	68	58/63*
nieuwe weg	woning aanwezig of in aanbouw	48	63	58

* De ontheffingswaarde van 63 dB geldt voor vervangende nieuwbouw binnen de zone van een auto(snel)weg gelegen binnen de bebouwde kom.

Een nog niet geprojecteerde woning is een woning waarvoor het geldende bestemmingsplan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet toestaat. Een woning in aanbouw is een nog niet aanwezige woning waarvoor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is afgegeven.

3.2.3 Aftrek art. 110g Wgh

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan motorvoertuigen is het de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Op basis van art. 110 g Wgh kan de Minister een aftrek vaststellen voor het in de toekomst stiller worden van motorvoertuigen. De aftrek als bedoeld in art. 110g Wgh staat vermeld in art. 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en bedraagt:

- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder aftrek conform art 110 g Wgh 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder aftrek conform art 110 g Wgh 57 dB is;
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting afwijkt van de bovenstaande waarden;
- 5 dB voor overige wegen;
- 0 dB bij het bepalen van de geluidwering van de gevel.

3.3 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Zwolle hanteert bij het behandelen van een aanvraag hogere waarden de ‘Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder’ d.d. 2 april 2007.

4 Uitgangspunten onderzoek

4.1 Aangeleverde stukken

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- visie 'Transformatie van drie kantoorpanden aan de Dokter van Deenweg te Zwolle'; opgesteld door Roordink Architecten BNA d.d. 2 september 2016;
- kadastrale kaart van de omgeving;
- verkeersgegevens aangeleverd door de gemeente.

4.2 Gegevens wegverkeer

Door de gemeente Zwolle zijn verkeersgegevens verstrekt van de relevante wegen. Het betreffen prognoses van etmaalgegevens met bijbehorende verdelingen voor het jaar 2030 en voor sommige wegen ook de gegevens voor het jaar 2014. 2027 is gehanteerd als rekenjaar in voorliggend onderzoek. Etmaalgegevens voor 2027 zijn bekomen door interpolatie van de aangeleverde gegevens of gelijkgesteld aan de gegevens voor 2030 daar waar interpolatie niet mogelijk was. Voor een gedetailleerd overzicht van de aangeleverde verkeersgegevens wordt verwezen naar bijlage 1. De wegen zijn in de nabijheid van het plangebied allemaal voorzien van referentiewegdek.

In tabel 4-1 wordt een algemeen overzicht van de verkeersgegevens getoond.

Tabel 4-1 Algemeen overzicht verkeersgegevens

Weg	Wegvak	Intensiteit 2027 [mvt/etmaal]	Snelheid [km/uur]	Wegdektype
Ceintuurbaan	Kuyterhuislaan - Dr. Spanjaardweg	ca. 35.000	70	Referentiewegdek
Ceintuurbaan	Dr. Spanjaardweg - Dr. van Heesweg	ca. 31.500	70	Microflex
Leo Majorweg	Ceintuurbaan – Herenweg	ca. 13.500	50	Referentiewegdek
Dr. Spanjaardweg	Ceintuurbaan – Dr. van Deenweg	ca. 13.000	50	Referentiewegdek
Dr. Spanjaardweg	Dr. van Deenweg - Dr. Hengeveldweg	ca. 6.000	50	Referentiewegdek
Dr. van Deenweg	Dr. Spanjaardweg – Dr. Klinkertweg	ca. 8.000	50	Referentiewegdek
Dr. van Deenweg	Dr. Klinkert weg - Dr. van Lookeren Campagneweg	ca. 4.000	50	referentiewegdek
Dr. Klinkertweg	Dr. van Deenweg - Dr. Eeftinck Schattenkerkweg	ca. 3.000	50	referentiewegdek

Op basis van de representatief te achten snelheid bedraagt de aftrek conform art. 110g Wgh 5 dB voor de Leo Majorweg, de Dr. Spanjaardweg, de Dr. van Deenweg en de Dr. Klinkertweg.

Voor de Ceintuurbaan bedraagt de aftrek conform art. 110 g Wgh:

- 3 dB in die rekenpunten waar de geluidbelasting zonder aftrek 56 dB is;
- 4 dB in die rekenpunten waar de geluidbelasting zonder aftrek 57 dB is;
- 2 dB in de overige rekenpunten.

4.3 Rekenmethode

De berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} op de gevels van de nieuwe wooneenheden zijn uitgevoerd conform het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012", zoals bedoeld in art. 110 Wgh. Gezien de situatie ter plaatse is voor de berekeningen gebruik gemaakt van standaard rekenmethode II uit bijlage III voor wegverkeerslawaaï.

4.4 Akoestisch overdrachtsmodel

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v4.10 van DGMR.

In het rekenmodel is uitgegaan van de volgende rekenparameters:

- bodemfactor algemeen: 0,5;
- zichthoek: 2 graden;
- maximaal aantal reflecties: 1;
- meteorologische correctie: conform standaard;
- luchtdemping: conform standaard.

Het geluidniveau is invallend bepaald op de gevels van de nieuwe woongebouwen.

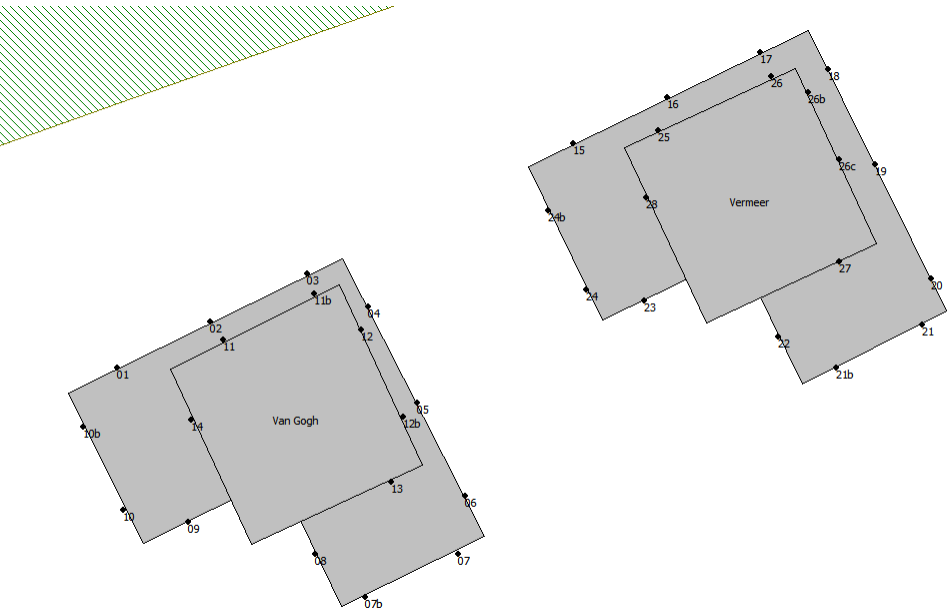
In bijlage 2 wordt het akoestisch overdrachtsmodel grafisch weergegeven. De invoergegevens van het akoestisch overdrachtsmodel zijn opgenomen in bijlage 3.



5 Berekeningen

5.1 Resultaten

In de tabellen 5-1 tot en met 5-5 worden per weg de berekeningsresultaten getoond voor de maatgevende toetspunten (hoogst berekende geluidbelasting eerst). In bijlage 4 is een compleet overzicht opgenomen van de berekeningsresultaten als gevolg van alle wegen. Voor de ligging van de rekenpunten wordt verwezen naar de figuren 5-1, 5-2 en de overzichtsfiguur in bijlage 2.



Figuur 5-1 Ligging van de waarneempunten gebouwen ‘Vermeer’ en ‘Van Gogh’



Figuur 5-2 Ligging van de waarneempunten gebouw ‘Ferdinand Bol’

Tabel 5-1 Berekende geluidbelasting als gevolg van de Ceintuurbaan

Toetspunt	Hoogte [m]	L _{den} exclusief aftrek art. 110g Wgh	L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh
10b, 01	7,5 - 10,5	59	57
02	10,5	58	56
10b, 01	4,5	58	56
10	10,5	58	56
02	7,5	58	56

Uit tabel 5-1 blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Ceintuurbaan ter plaatse van de nieuwe wooneenheden ten hoogste 57 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Tabel 5-2 Berekende geluidbelasting als gevolg van de Leo Majorlaan

Toetspunt	Hoogte [m]	L _{den} exclusief aftrek art. 110g Wgh	L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh
10b	10,5	52	47

Uit tabel 5-2 blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Leo Majorlaan ter plaatse van de nieuwe wooneenheden ten hoogste 47 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Tabel 5-3 Berekende geluidbelasting als gevolg van de Dokter Spanjaardweg

Toetspunt	Hoogte [m]	L _{den} exclusief aftrek art. 110g Wgh	L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh
18	4,5	64	59
18	7,5	64	58
18	1,5 – 10,5	63	58
17	4,5 – 7,5 – 10,5	63	58
19	4,5 -7,5	63	58
17	1,5	62	58

Uit tabel 5-3 blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Dokter Spanjaardweg ter plaatse van de nieuwe wooneenheden ten hoogste 59 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Tabel 5-4 Berekende geluidbelasting als gevolg van de Dokter van Deenweg

Toetspunt	Maatgevende hoogte [m]	L _{den} exclusief aftrek art. 110g Wgh	L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh
29	4,5 - 7,5 - 10,5	63	58
30	4,5	63	58
30	1,5 - 7,5 - 10,5	62	57
29	1,5	62	57
31	1,5 - 4,5 - 7,5 - 10,5	61	56

Uit tabel 5-4 blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Dokter van Deenweg ter plaatse van de nieuwe wooneenheden ten hoogste 58 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Tabel 5-5 Berekende geluidbelasting als gevolg van de Dokter Klinkertweg

Toetspunt	Maatgevende hoogte [m]	L_{den} exclusief aftrek art. 110g Wgh	L_{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh
31	10,5	42	37

Uit tabel 5-5 blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Dokter Klinkertweg ter plaatse van de nieuwe wooneenheden ten hoogste 37 dB L_{den} bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

5.2 Toetsing

De geluidbelastingen als gevolg van de Leo Majorweg en Dokter Klinkertweg voldoen ruim aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

De geluidbelastingen als gevolg van de Ceintuurbaan, de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg overschrijden de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, zijnde 48 dB. De maximale ontheffingswaarde, zijnde 63 dB, wordt gerespecteerd. Op basis van de gedetailleerde rekenresultaten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden voor:

- 63 van de 87 woningen ten gevolge van de Ceintuurbaan;
- 53 van de 87 woningen ten gevolge van de Dokter Spanjaardweg;
- 18 van de 87 woningen ten gevolge van de Dokter van Deenweg.

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de genoemde wegen wordt overschreden is een onderzoek noodzakelijk naar geluidreducerende maatregelen. Indien uit het onderzoek blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de mogelijkheid tot het treffen van geluidreducerende maatregelen.

5.3 Cumulatie Wgh

Voor meerdere wegen geldt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de Wet geluidhinder moet in dat geval de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk worden gemaakt. In bijlage 6 wordt de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt overeenkomstig bijlage I van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform art. 110g Wgh bedraagt ten hoogste 64 dB.

6 Onderzoek maatregelen en aanvraag hogere waarden

6.1 Algemeen

Indien een geluidbelasting als gevolg van de onderzochte geluidsbron hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (maar wel lager dan de maximale ontheffingswaarde) moeten hogere waarden worden aangevraagd. Deze hogere waarden kunnen pas worden verleend wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn. Op basis van de Wgh is in dat geval onderzoek noodzakelijk naar:

- maatregelen die noodzakelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde;
- indien deze maatregelen niet doelmatig zijn moet beoordeeld worden welke maatregelen wel doelmatig zijn om de geluidbelasting zo ver mogelijk te reduceren. Indien dergelijke maatregelen mogelijk zijn moet het verzoek hogere waarden afgestemd worden op de geluidbelasting na het treffen van maatregelen;
- indien geen doelmatige maatregelen zijn te treffen heeft het verzoek hogere waarden betrekking op de geluidbelasting zonder maatregelen.

6.2 Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting

Bij het treffen van maatregelen moet een onderscheid worden gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdracht;
- maatregelen aan de ontvanger.

6.2.1 Maatregelen aan de bron

De opdrachtgever heeft geen invloed op het stiller worden van voertuigen. Maatregelen aan de bron zijn derhalve maatregelen die betrekking hebben op de uitvoering van de weg (wegdektype, snelheid) of op het verkeer (intensiteiten en samenstelling).

Stille wegdekken

Op het gedeelte van de Ceintuurbaan ten noorden van de kruising met de Leo Majorlaan is het stille wegdektype Microflex aanwezig. Ten zuiden van de genoemde kruising ligt momenteel een referentiewegdek. Indien ook op dit gedeelte van de Ceintuurbaan Microflex zou worden toegepast, dan heeft dit een zeer beperkt effect op de geluidbelastingen op dit plan. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe wooneenheden bedraagt in dat geval ten hoogste 56 dB L_{den} inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Dit is slechts 1 dB lager dan in geval van het referentiewegdek. De voorkeursgrenswaarde wordt bovendien nog steeds bij 58 van de 87 woningen overschreden. Dit zijn slechts 5 woningen minder. Op basis hiervan wordt het toepassen van stil asfalt op het gedeelte van de Ceintuurbaan waar nu referentiewegdek is voorzien voor voorliggend plan als niet doelmatig beschouwd.

Vanwege slijtage als gevolg van aanwezige kruisingen en bochten is stil asfalt op de dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg technisch niet wenselijk.



Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de toepassing van stille wegdekken als niet doelmatig kan worden beschouwd ofwel stuit op bezwaren van technische aard.

Snelheidsverlaging

In het kader van de realisatie van een ‘groene golf’ en ter verbetering van de algehele doorstroming op de Ceintuurbaan, is hier de snelheid recentelijk (2013) aangepast van 50 km/u naar 70 km/u. Het is daarom ook niet aannemelijk dat op korte termijn deze snelheid opnieuw wordt aangepast.

Een verlaging van de rijsnelheid op de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg tot bijvoorbeeld 30 km/u zou een (beperkte) reductie van de geluidbelastingen teweeg brengen. Bovendien zouden de wegen niet langer zoneplichtig zijn op basis van de Wgh. Het doorvoeren van een snelheidswijziging ligt buiten de invloedssfeer van de opdrachtgever. Op basis van de functie van de betreffende wegen is het niet de verwachting dat op korte termijn wijzigingen mogelijk zijn met betrekking tot de snelheden.

Intensiteiten en samenstelling verkeer

De aanpassing van de intensiteiten en samenstelling van het verkeer ligt buiten het bereik van de opdrachtgever. Het is niet realistisch op korte termijn hier wijzigingen in te verwachten.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat maatregelen aan de bron onvoldoende doelmatig zijn, dan wel stuiten op bezwaren van technische en/of verkeerskundige aard.

6.2.2 Maatregelen in de overdracht

Maatregelen in de overdracht zijn geluidsreducerende schermen of grondwallen. Op basis van de beschikbare ruimte kan een grondwal ter plaatse niet worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt ook aangenomen dat een scherm niet te dicht bij kruispunten kan worden gerealiseerd. Gezien het aantal bouwlagen zijn zeer hoge schermen noodzakelijk om de geluidbelasting op de woningen zo veel mogelijk te reduceren. Vanuit een landschappelijk oogpunt wordt ervan uitgegaan dat dergelijk hoge schermen niet gewenst zijn in een stedelijke omgeving. Overdrachtsmaatregelen worden daarom als niet realistisch beschouwd.

6.2.3 Maatregelen bij de ontvanger

Maatregelen bij de ontvanger bestaan uit het treffen van maatregelen aan de gevels van de woningen. Vanuit het Bouwbesluit geldt in voorliggende situatie het rechtens verkregen niveau voor wat betreft het binnenniveau in de woningen. De kantoorgebouwen dateren van de jaren '90. Voor kantoorfuncties was er in die tijd geen Bouwbesluit eis voor de gevelgeluidwering (alleen voor de periode 2003-2012 onder Bouwbesluit 2003). Het rechtens verkregen niveau komt in voorliggende situatie daarom overeen met *geen eis*.

Ondanks dat er dus vanuit het Bouwbesluit in voorliggende situatie geen wettelijke eisen worden gesteld aan de binnengeluidniveaus, is er in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van wegverkeerslawaai.

De bestaande gevels zijn voorzien van dubbel glas en de aluminium kozijnen hebben een goede rubberen kierdichting. De ventilatie zal worden gerealiseerd door middel van mechanische balansventilatie waarvoor een goed gesloten luchtdichte gevel vereist is. Op basis van deze akoestische kwaliteit van de gevels wordt in circa 45 % van de woningen ten gevolge van het gecumuleerde wegverkeer een binnenniveau overeenkomstig nieuwbouw kwaliteit uit het Bouwbesluit gerealiseerd. Circa 55 % van de woningen ondervindt binnen een geluidniveau dat maximaal 5 dB hoger is dan het niveau nieuwbouw. Voor het gebouw Van Gogh valt deze verhouding positiever uit.

In onderstaande tabel 6.1 wordt per gebouw aangegeven hoeveel het binnenniveau naar verwachting zal bedragen in geval dat de bestaande gevels gehandhaafd blijven en uitgaande van de gecumuleerde geluidbelastingen die optreden. Voor een overzicht van de gecumuleerde geluidbelastingen wordt verwezen naar bijlage 6.

Tabel 6.1 Te verwachten binnengeluidniveaus bij handhaving bestaande gevel

Binnenniveau	# wooneenheden gebouw Vermeer	# wooneenheden gebouw Van Gogh	# wooneenheden gebouw Ferdinand Bol
≤ 33 dB	7	15	17
> 33 en ≤ 38 dB	22	14	12

Het streven van de gemeente Zwolle is om ook in dit soort situaties een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te realiseren. In de uit te werken visie voor het totale gebied worden de mogelijkheden van aanvullende geluidisolerende gevelmaatregelen en de haalbaarheid hiervan nader onderzocht.

6.3 Toets aan gemeentelijk geluidbeleid

De 'Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder' van de gemeente Zwolle dateert van 2007. De beleidsregel gaat uit van een gebiedsgericht milieubeleid. Voor elk milieugebiedstype zijn ambitieniveaus en grensniveaus (basiskwaliteit) vastgesteld. Getoetst dient te worden of de gewenste basiskwaliteit (grenswaarde) van het gebied wel of niet wordt overschreden.

Het plangebied behoort op dit moment tot het gebiedstype 'kantoren en voorzieningen', waarin voor wegverkeerslawaaï de grenswaarde van 63 dB is vastgesteld. De grenswaarde is in dit geval dus gelijk aan de maximale ontheffingswaarde conform de Wet geluidhinder. Op basis van de berekende geluidbelastingen wordt geconcludeerd dat aan de grenswaarde van het gebiedstype en bijgevolg aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Zelfs wanneer het gebied – nu er deels woningen worden voorzien – in de toekomst zou worden aangemerkt als gemengd gebied, is met uitzondering van 1 woning in het gebouw Vermeer aan de Dokter Spanjaardweg, ook voldaan aan de grenswaarde van dit gebied, zijnde 58 dB.

Omdat het plan betrekking heeft op bestaande gebouwen, waarvan de bestemming wordt gewijzigd, en omdat de relatief kleine wooneenheden in de vorm van studio's (één- of tweezijdig geïntegreerd) worden voorzien, is het in voorliggende situatie niet mogelijk iedere wooneenheid van een geluidluwe gevel te voorzien. In de uit te werken visie voor het totale gebied worden de mogelijkheden van gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimten nader uitgewerkt.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de noodzakelijke hogere waarden kunnen worden verleend, mede gezien het feit dat de betreffende woningen zijn gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing waarmee ook aan de voorwaarden uit paragraaf 5.2 van het beleid is voldaan.

6.4 Aanvraag hogere waarden

Gebleken is dat maatregelen om in alle situaties aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen niet mogelijk zijn dan wel stuiten op diverse bezwaren van technische, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Burgemeester en wethouders worden verzocht af te wijken van de voorwaarden uit de 'Beleidsregel Hogere waarden' vanwege de hierboven genoemde argumenten. Voor de nieuwe wooneenheden worden dan ook de hogere waarden uit onderstaande tabellen 6.2 tot en met 6.4 aangevraagd. Om te kunnen herleiden voor welke wooneenheden welke hogere waarde van toepassing is, is in bijlage 5 een grafische weergave van de rekenresultaten toegevoegd.

Tabel 6.2 Overzicht aan te vragen hogere waarden t.g.v. Ceintuurbaan

Hogere waarde L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh	Aantal wooneenheden	Overeenkomstige rekenpunten
57	2	03
56	8	01, 02, 03, 10, 11, 35
53	33	01, 02, 03, 08, 10, 11b, 15, 16, 17, 25, 26, 32, 33, 35, 35b, 41
52	9	07, 08, 15, 16, 17, 24, 32
51	6	07, 08, 24, 32, 33
50	2	07, 37
49	3	21b, 37
Totaal	63	

Tabel 6.3 Overzicht aan te vragen hogere waarden t.g.v. Dokter Spanjaardweg

Hogere waarde L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh	Aantal wooneenheden	Overeenkomstige rekenpunten
59	2	18
58	4	18, 19
57	11	15, 16, 19, 20
56	7	02, 03, 16, 26,
55	9	01, 02, 11, 11b, 15, 20, 25
54	2	02, 03
53	1	01
52	2	24
51	7	05, 21b, 24
50	7	06, 10, 24
49	1	05
Totaal	53	

Tabel 6.4 Overzicht aan te vragen hogere waarden t.g.v. Dokter van Deenweg

Hogere waarde L _{den} inclusief aftrek art. 110g Wgh	Aantal wooneenheden	Overeenkomstige rekenpunten
58	4	29, 30
57	4	29, 30
56	4	31
54	2	39, 41b
53	2	38
52	1	38
51	1	38
Totaal	18	



Bijlage 6

Notitie

Project: Transformatie kantoorpanden Dokter van Deenweg Zwolle
Onderwerp: Geluidwering bestaande gevels
Referentie: 16A147.NOT003.RK.GL
Datum: 25 september 2017
Auteur: De heer ing. R.F.M. Kleynen
Bestemd voor: De heer S. Dirksen

1 Inleiding

In opdracht van KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd in het kader van de geplande transformatie van vijf kantoorpanden aan de Dokter van Deenweg te Zwolle.

De aan de Dokter van Deenweg gelegen kantoorgebouwen staan momenteel leeg. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woonfuncties met wooneenheden in de vorm van studio's en één gebouw te transformeren naar een logiesfunctie met eenheden geschikt voor short-stay verblijf.

Met voorliggende notitie wordt beoogd inzicht te verschaffen in de te verwachten geluidniveaus in verblijfsruimten van de woonfuncties en logiesfuncties ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de omliggende wegen.

2 Uitgangspunten

2.1 Situatie

De vijf kantoorpanden kennen de volgende benaming: 'Vermeer', 'Van Gogh', 'Bruegel', 'Ferdinand Bol' en 'Rubens'. In onderstaand figuur 1 is een situatietekening gegeven. Het gebouw 'Rubens' wordt getransformeerd tot logiesfunctie voor short-stay verblijven. De vier gebouwen genaamd 'Vermeer', 'Van Gogh', 'Ferdinand Bol' en 'Bruegel' worden getransformeerd naar woongebouwen met wooneenheden in de vorm van studio's. Per kantoorgebouw is plaats voor ca. 29 woonstudio's en short-stay verblijven met een oppervlakte van 36 tot 60 m² per studio.



Figuur 1 – Ligging plangebied

2.2 Geluidbelastingen

De geluidbelastingen zijn door LievensesCSO Milieu B.V. berekend en gerapporteerd in ons rapport met het kenmerk 16A147.RAP006.NG.WL "Akoestisch onderzoek wegverkeer Dokter van Deenweg te Zwolle" met de datum 22 september 2017.

2.2.1 Woonfuncties

Aan de hand van voornoemd rapport zijn per gebouw, waarin woonfuncties worden ondergebracht, de maatgevende hogere waarden bepaald voor de voorkomende woningtypen in het gebouw. In tabel 2.1 is voor de gebouwen 'Vermeer', 'Van Gogh', 'Ferdinand Bol' en 'Bruegel' een overzicht gegeven met de maatgevende hogere waarde per woningtype. Voor bepaling van het optredende binnenniveau in de woonfunctie wordt uitgegaan van de geluidbelasting exclusief aftrek conform



artikel 110g Wet geluidhinder. De geluidbelastingen worden daarom exclusief aftrek in de tabel gepresenteerd.

Tabel 2.1: Overzicht maatgevende hogere waarde per gebouw en woningtype

Gebouw	Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]
Van Gogh	A begane grond	59
	A begane grond hoek	58
	A verdieping	61
	A verdieping hoek	60
	B begane grond	53
	B verdieping	55
	C hoek begane grond	59
	C hoek verdieping	61
	C verdieping 4	60
	D verdieping 4	55
Vermeer	A begane grond	62
	A begane grond hoek	60
	A verdieping	63
	A verdieping hoek	62
	B begane grond	60
	B verdieping	62
	C hoek begane grond	63
	C hoek verdieping	63
	C verdieping 4	61
	D verdieping 4	59
Ferdinand Bol	A begane grond	62
	A begane grond hoek	62
	A verdieping	63
	A verdieping hoek	63
	B begane grond	55
	B verdieping	58
	C hoek begane grond	61
	C hoek verdieping	62
	C verdieping 4	59
	D verdieping 4	56
Bruegel	A begane grond	60
	A begane grond hoek	62
	A verdieping	61
	A verdieping hoek	63
	B begane grond	59
	B verdieping	60
	C hoek begane grond	63

Gebouw	Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]
	C hoek verdieping	63
	C verdieping 4	58
	D verdieping 4	58

2.2.2 Logiesfunctie

In het gebouw Rubens worden logiesfuncties ondergebracht. Vanwege de logiesfunctie is dit gebouw in de eerder genoemde rapportage niet beschouwd in het kader van de Wet geluidhinder. Om wel inzicht te krijgen in de te verwachten binnenniveaus in de verblijfsruimten van de logiesfuncties zijn de optredende geluidbelastingen wel berekend. In de onderstaande tabel 2.2 zijn de maatgevende geluidbelastingen exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder gepresenteerd.

Tabel 2.2: Overzicht maatgevende geluidbelasting per type logiesfunctie

Gebouw	Short-stay type	Maatgevende geluidbelasting L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]
Rubens	A begane grond	65
	A begane grond hoek	56
	A verdieping	67
	A verdieping hoek	59
	B begane grond	65
	B verdieping	67
	C hoek begane grond	65
	C hoek verdieping	67
	C verdieping 4	66
	D verdieping 4	66

2.3 Toetsingskader

Vanuit het Bouwbesluit geldt in voorliggende situatie het rechtens verkregen niveau voor wat betreft het binnenniveau in een woonfunctie en logiesfunctie. De kantoorgebouwen dateren uit de jaren '90. Voor kantoorfuncties was er in die tijd geen Bouwbesluit eis voor de gevelgeluidwering (alleen voor de periode 2003 – 2012 onder Bouwbesluit 2003). Het rechtens verkregen niveau komt in voorliggende situatie daarom overeen met *geen* eis.

Het beleid van de gemeente Zwolle is er op gericht om voor woonfuncties in dit soort situaties een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te realiseren. Deze waarde is daarom gehanteerd als toetsingskader voor de woonfuncties.

Voor de logiesfuncties zijn de optredende binnenniveaus wel inzichtelijk gemaakt maar zijn deze niet getoetst aan het gemeentelijk beleid.

2.4 Tekeningen

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de tekeningen opgesteld door Roordink Architecten BNA te Putten. De aangeleverde tekeningen zijn gegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2: Overzicht gehanteerde tekeningen

Tekening	Omschrijving	Datum
TOv-1	Technisch ontwerp begane grond	24-1-2017
TOv-2	Technisch ontwerp verdieping 1	24-1-2017
TOv-3	Technisch ontwerp verdieping 2	24-1-2017
TOv-4	Technisch ontwerp verdieping 3	24-1-2017
TOv-5	Technisch ontwerp verdieping 4	24-1-2017

2.5 Luchtverversing

De woningen en short-stay verblijven worden in de toekomstige situatie geventileerd door middel van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer gecombineerd met warmteterugwinning. Deze wijze van ventileren heeft geen invloed op de geluidwerende kwaliteit van de gevel. In de berekeningen naar de geluidwering van de gevel zijn derhalve geen ventilatievoorzieningen opgenomen.

3 Geluidwering van de gevel

3.1 A-gewogen geluidwering

De geluidwering van een gevel wordt bepaald conform de NEN 5077:2006+C3:2012. De NEN 5077 verwijst voor het bepalen van de A-gewogen geluidwering G_A naar de NEN-EN-ISO 717-1, waarbij het standaard referentiespectrum wordt gehanteerd dat kenmerkend is voor het geluid van de werkelijke bron, in dit geval wegverkeerslawaai. Voor een Nederlandse vertaling van de NEN-EN-ISO 717-1 wordt in de NEN 5077 verwezen naar de NPR 5079.

De bepaling van de G_A van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte wordt bepaald met behulp van de onderstaande formule:

$$G_A = 10 \log \sum_{i=1}^5 10^{\frac{C_i - G_i}{10}}$$

Voor de berekeningen van de gevelgeluidwering is het softwareprogramma BOA, versie 4.9.0 van dirActivity gehanteerd. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de NPR 5272. De NPR beschrijft de

rekenmethode voor de bepaling van de geluidwering van de gevel. De NEN 5077 is immers een meetmethode.

Voor de akoestische prestaties van gevelelementen is gebruik gemaakt van de “Herziening rekenmethode geluidwering gevels” d.d. december 1989 van het Ministerie van VROM (“Herziening”), de NPR 5272 of van laboratoriumwaarden van leveranciers. Laboratorium-waarden zijn in de berekening gecorrigeerd met -1,5 dB.

3.2 Materialisatie van de gevels

Aan de bestaande gevels van de gebouwen vinden geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op de geluidwering van de gevel. Ten behoeve van de berekeningen is de materialisatie van de gevel ontleend aan bouwkundige tekeningen van de architect, Roordink Architecten BNA, en een door ons uitgevoerd locatiebezoek op 15 juni 2017. In tabel 3.1 is een overzicht gegeven van de aanwezige gevelonderdelen met bijbehorende A-gewogen geluidisolatie voor wegverkeerslawaai.

Tabel 3.1: overzicht gevelonderdelen en geluidisolatie

Onderdeel	Omschrijving	A-gewogen geluidisolatie $R_{A, \text{wegverkeer}} \text{ [dB(A)]}$
Kozijn	Aluminium kozijn	36,8
Glas	4-12-5 mm	28,0
Kierdichting	Goed sluitende bestaande dubbele kierdichting	40,0
Naaddichting	Eenzijdig kit	55,0
Dichte geveldelen	Steenachtige spouwmuur 600 kg/m²	54,3

4 Binnenniveaus en beoordeling

Het optredende binnenniveau in de verblijfsruimte van een woon- en logiesfunctie wordt bepaald door de optredende geluidbelasting te verlagen met de berekende geluidwering van de gevel, zie onderstaande formule.

$$L_p = L_{den} - G_A$$

Voor ieder gebouw is per woningtype en short-stay verblijf het te verwachten binnenniveau berekend. Hierbij is uitgegaan van de maatgevende geluidbelasting per gebouw/woningtype zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 van deze notitie. In de tabellen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 van de volgende paragrafen is per gebouw het te verwachten binnenniveau gepresenteerd en vindt een beoordeling plaats. Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar bijlage 4.



4.1.1 Van Gogh (woonfunctie)

Tabel 4.1: Optredend binnenniveau gebouw “Van Gogh”

Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
A begane grond	59	29
A begane grond hoek	58	28
A verdieping	61	30
A verdieping hoek	60	29
B begane grond - Wonen - Slapen	53	22 25
B verdieping - Wonen - Slapen	55	23 25
C hoek begane grond - Wonen - Slapen	59	30 31
C hoek verdieping - Wonen - Slapen	61	32 31
C verdieping 4 - Wonen - Slapen	60	31 31
D verdieping 4	55	27

Beoordeling: In alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen wordt een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle.

4.1.2 Vermeer (woonfunctie)

Tabel 4.2: Optredend binnenniveau gebouw “Vermeer”

Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
A begane grond	62	32
A begane grond hoek	60	30
A verdieping	63	33
A verdieping hoek	62	32
B begane grond - Wonen - Slapen	60	29 32
B verdieping - Wonen - Slapen	62	31 33

Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
C hoek begane grond - Wonen - Slapen	63	36 35
C hoek verdieping - Wonen - Slapen	63	35 34
C verdieping 4 - Wonen - Slapen	61	33 32
D verdieping 4	59	31

Beoordeling: Met uitzondering van woningtypen C begane grond, en C verdieping worden in alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle. Voor 4 woningen wordt een beperkte overschrijding van de streefwaarde berekend van 2 à 3 dB.

4.1.3 Ferdinand Bol (woonfunctie)

Tabel 4.3: Optredend binnenniveau gebouw “Ferdinand Bol”

Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
A begane grond	62	32
A begane grond hoek	62	32
A verdieping	63	33
A verdieping hoek	63	33
B begane grond - Wonen - Slapen	55	22 28
B verdieping - Wonen - Slapen	58	27 28
C hoek begane grond - Wonen - Slapen	61	31 33
C hoek verdieping - Wonen - Slapen	62	32 33
C verdieping 4 - Wonen - Slapen	59	30 30
D verdieping 4	56	29

Beoordeling: In alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen wordt een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle.

4.1.4 Bruegel (woonfunctie)

Tabel 4.4: Optredend binnenniveau gebouw “Bruegel”

Woningtype	Maatgevende hogere waarde L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
A begane grond	60	30
A begane grond hoek	62	32
A verdieping	61	30
A verdieping hoek	63	33
B begane grond	59	28 31
B verdieping	60	28 31
C hoek begane grond	63	35 33
C hoek verdieping	63	35 32
C verdieping 4	58	29 26
D verdieping 4	58	30

Beoordeling: Met uitzondering van de woongedeelten van woningtypen C begane grond, en C verdieping worden in alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle. Voor 4 woningen wordt een beperkte overschrijding van de streefwaarde berekend van 1 à 2 dB.

4.1.5 Rubens (logiesfunctie)

Tabel 4.5: Optredend binnenniveau gebouw “Rubens”

Short-stay type	Maatgevende geluidbelasting L _{den} excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]	Binnenniveau L _p [dB]
A begane grond	65	35
A begane grond hoek	56	26
A verdieping	67	36
A verdieping hoek	59	28
B begane grond	65	34

• Slapen		37
B verdieping	67	36 38
C hoek begane grond	65	36 33
C hoek verdieping	67	38 34
C verdieping 4	66	37 33
D verdieping 4	66	38

Beoordeling: Er vindt geen beoordeling plaats aan de streefwaarde van gemeente Zwolle. Het gebouw betreft een logiesfunctie. De te verwachten binnenniveaus zijn alleen ter informatie inzichtelijk gemaakt.

5 Conclusie

In opdracht van KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd in het kader van de geplande transformatie van vijf kantoorpanden aan de Dokter van Deenweg te Zwolle.

De aan de Dokter van Deenweg gelegen kantoorgebouwen staan momenteel leeg. De opdrachtgever is voornemens deze gebouwen te transformeren naar woonfuncties met wooneenheden in de vorm van studio’s en één gebouw te transformeren naar een logiesfunctie met eenheden geschikt voor short-stay verblijf.

Met dit onderzoek wordt beoogd inzicht te verschaffen in de te verwachten geluidniveaus in verblijfsruimten van de woonfuncties en logiesfuncties ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de omliggende wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- gebouw Van Gogh: In alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen wordt een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle;
- gebouw Vermeer: Met uitzondering van woningtypen C begane grond, en C verdieping worden in alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle. Voor 4 woningen wordt een beperkte overschrijding van de streefwaarde berekend van 2 à 3 dB;
- gebouw Ferdinand Bol: In alle verblijfsruimten van de geplande woningtypen wordt een geluidniveau berekend dat ≤ 33 dB. Er wordt voldaan aan het streven van de gemeente Zwolle;



Bijlage 7

**MARKTONDERZOEK
SHORTSTAY RUBENS,
ZWOLLE**

9 NOVEMBER 2017



**MARKTONDERZOEK
SHORTSTAY RUBENS,
ZWOLLE**

9 NOVEMBER 2017



Status:
Eindrapportage

Datum:
9 november 2017

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Bianca Lemm MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:
Vandenbrink Onroerend Goed



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.366
Referentie: Eindrapportage 2017.G.366 Zwolle MO Rubens 091117

1 INLEIDING.....6

1.1 AANLEIDING

1.2 PROJECTBESCHRIJVING

2 LOCATIEBEOORDELING.....8

3 DE MARKT VOOR SHORTSTAY IN ZWOLLE 11

4 KANSRIJKE DOELGROEPEN 13

5 CONCLUSIES EN ADVIES..... 16

BIJLAGE 1 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Kantorenlocatie Oosterenk in het oosten van Zwolle kampt met veel leegstand. Dit is de aanleiding voor Vandenbrink Onroerend Goed om vijf kantoorgebouwen op dit terrein te transformeren. Vier van deze gebouwen worden naar wonen getransformeerd. De bedoeling is om het vijfde kantoorgebouw, 'Rubens', te transformeren naar shortstay met 40 tot 60 wooneenheden. Hiervoor is een Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP) opgesteld door LievenseCSO.

Shortstay is een niet permanente woonvorm, waarbij de verblijfsduur doorgaans maximaal zes tot negen maanden bedraagt. Deze vraag landt in wooneenheden met een huurcontract van niet langer dan negen maanden, zoals hotels, Airbnb, studentenkamers en shortstay voor expats.

Vandenbrink Onroerend Goed heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken in hoeverre er behoefte bestaat aan shortstay in de gemeente Zwolle. Aan de hand van een marktonderzoek heeft Bureau Stedelijke Planning de marktkansen in beeld gebracht. Daarbij gaan we in op:

- De aantrekkingskracht, het onderscheidend vermogen en de concurrentiepositie van de locatie;
- De markt voor shortstay in Zwolle, waaronder concurrerend aanbod;
- Kansrijke doelgroepen voor Rubens en hun woonvoorkeuren.

Vooraf

Shortstay is een nichemarkt waar tot op heden beperkte aandacht naar uit gaat. Anders dan bijvoorbeeld de woningmarkt bestaan over shortstay nauwelijks algemene data en onderzoeksgegevens. Ook in gemeentelijk beleid komt het onderwerp niet vaak aan bod. Dit geldt ook voor de gemeente Zwolle waar geen beleid bestaat ten aanzien van shortstay. Voor dit marktonderzoek hebben we ons gebaseerd op een combinatie van bestaande gegevens, aangevuld met telefonische interviews onder bedrijven in Zwolle, co-assistenten en het facilitair bedrijf van Isala.

1.2 PROJECTBESCHRIJVING

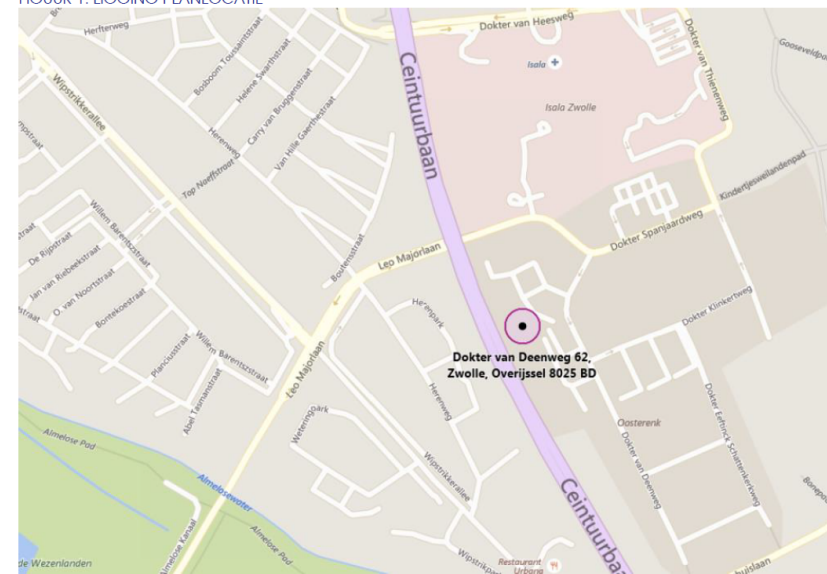
Vandenbrink is van plan vier kantoorgebouwen op het terrein Oosterenk naar woningen te transformeren. Oosterenk-Midwest krijgt hierdoor een ander karakter. De parkeerplaats wordt getransformeerd naar een groene omgeving, waardoor het terrein aanzienlijk onthardt. Daarnaast worden de woningen gasloos

ontwikkeld, met een individueel regelbare warmtevoorziening middels een warmtepomp.

De transformatie van het gebouw 'Van Gogh' is al in volle gang en wordt naar verwachting in februari opgeleverd. Dit betreffen huurwoningen van 35 tot 60 m² met een huurprijs van ca. 500 tot 800 euro per maand. Om op Oosterenk een gedifferentieerd woningaanbod te creëren, is voor het gebouw 'Rubens' gekozen voor shortstay. In 'Rubens' passen ca. 40 tot 60 wooneenheden, die gemeubileerd worden. Dit gebouw staat nu geheel leeg, dit betekent in de praktijk dat de verbouwing begin 2018 kan aanvangen.

Vandenbrink Onroerend Goed heeft een brede doelgroep op het oog: alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder kan het hierbij gaan om startende artsen (of in opleiding) of co-assistenten van het Isala ziekenhuis.

FIGUUR 1: LIGGING PLANLOCATIE



Bron: Bingemaps



2 LOCATIEBEOORDELING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie van Rubens, de kansen en de risico's. Hieruit volgt een inschatting van de aantrekkelijkheid van de locatie voor shortstay.

Het kantoorpand ligt aan de Dokter van Deenweg 62-70 in Zwolle, op het kantorenterrein Oosterenk. Op dit terrein bevinden zich nu nog kantoren, onderwijs en zorgbedrijven. De kantoren staan aan de buitenkant van het kantorenpark, aansluitend op een woonwijk aan de overkant van de Ceintuurbaan en in de directe nabijheid van de Isala-klinieken. Hiermee heeft het pand een besloten en rustige ligging. Weg van de hectiek van de binnenstad, biedt het woonklimaat hier veiligheid, rust en comfort.

BEREIKBAARHEID >>

- De locatie ligt aan de ringweg-oost van Zwolle. Apeldoorn en Deventer zijn beide per auto in een half uur te bereiken.
- Station Zwolle ligt op minder dan 2,5 kilometer afstand. Het station ligt op tien minuten fietsen.
- Bushalte Dokter Hengeveldweg ligt op 300 meter afstand. Vanaf deze halte vertrekken meerdere buslijnen die in ca. 10 minuten direct zijn verbonden met station Zwolle.
- De locatie is daarmee goed ontsloten.

FIGUUR 2: VOORZIENINGEN NABIJ RUBENS



Bron: Bing Maps, 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

AAN DE RAND, MAAR TOCH CENTRAAL >>

- Rubens ligt aan de oostkant van Zwolle, op een terrein waar overwegend kantoor- en bedrijfsfuncties voorkomen.
- Toch is de binnenstad van Zwolle te bereiken in slechts tien minuten fietsen (Figuur 2). De binnenstad beschikt over een breed aanbod aan winkels en voorzieningen.
- Aan de westkant van de locatie, aan de andere kant van de Ceintuurbaan, ligt de woonwijk Wipstrik. Hier bevinden zich enkele lokale voorzieningen, zoals een Spar. Dit ligt op vier fietsminuten van de locatie.
- Het ziekenhuis Isala ligt op minder dan 500 meter afstand en is binnen een minuut fietsen te bereiken.

LIGGING AAN DE RINGWEG VEROORZAAKT GELUIDSHINDER >>

- De keerzijde van de ligging is de geluidsoverlast van de ringweg-oost (Ceintuurbaan).
- De locatie ligt op een kantorenpark met veel leegstand. In de huidige situatie heeft de locatie nog niet de uitstraling van een aantrekkelijk woonmilieu. Het imago van het gebied kan ertoe leiden dat dit niet wordt gezien als een aantrekkelijke locatie om te wonen.
- Het gebied wordt echter op korte termijn getransformeerd naar een groene, aantrekkelijke omgeving met een gevarieerd woningprogramma. Centraal in het gebied komen twee gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de middelste ook ruimte biedt aan voorzieningen met op het dak een centraal openbaar plein. Door het gebied lopen diverse wandelpaden en in de noordoosthoek komt een fietsaansluiting voor een snelle verbinding naar het centrum.

FIGUUR 3: TOEKOMSTSITUATIE OOSTERENK-MIDWEST



Bron: stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, LieveenseCSO

CONCLUSIE: LOCATIE IS GESCHIKT VOOR SHORTSTAY >>

TABEL 1 BEOORDELING LOCATIE	
	
• Rubens ligt op fietsafstand van de Zwolse binnenstad met een ruim aanbod aan stedelijke voorzieningen. • Ook het station is goed bereikbaar. • De bushalte is dichtbij en heeft een directe verbinding naar station Zwolle. • De locatie ligt nabij het Isala ziekenhuis. • De locatie ligt vlakbij woonwijk Wipstrik, met onder meer een supermarkt. • De locatie heeft een besloten ligging, dit creëert een gevoel van veiligheid en comfort.	• Rubens grenst aan de ringweg-oost. Dit zorgt voor geluidsoverlast. • Daarnaast bestaat de omgeving uit kantoorpanden. • Dit zorgt ervoor dat de omgeving momenteel nog geen aantrekkelijk woonomgeving is. • Op korte termijn komt hier echter verandering in: het gebied wordt getransformeerd naar een groene, aantrekkelijke woonomgeving.

3 DE MARKT VOOR SHORTSTAY IN ZWOLLE

Er bestaat landelijk gezien een substantiële vraag naar shortstay. Snel toegankelijke woonruimte is vaak lastig te vinden en woningzoekenden landen al snel op een wachtlijst. Expertisecentrum Flexwonen (2017) schat de behoefte aan shortstay in Nederland op zo'n 1,5 miljoen huishoudens. Deze behoefte bestaat uit verschillende doelgroepen (Tabel 2).

TABEL 2: DOELGROEPEN SHORTSTAY	
DOELGROEPEN	
• Studenten	• Asielzoekers en statushouders
• Werkenden op projectbasis	• Gescheiden personen
• Mensen die na een periode van zorg weer zelfstandig kunnen wonen	• Mensen die bedreigd worden in hun woning en er snel weg moeten
• Arbeidsmigranten	• Mantelzorgers die tijdelijk dichtbij hun patiënt willen wonen

Bron: Expertisecentrum Flexwonen (2017)

Het aanbod aan deze woonvorm in Zwolle is diffuus:

- De markt wordt deels bediend door Airbnb, een online marktplaats voor de verhuur en boeking van privé-accommodaties.
- Daarnaast bestaan er enkele specifieke shortstay voorzieningen als Apart! Food & Drinks Apartments. Dit is een minihotel met vijf kamers, waar veel zakelijke reizigers verblijven. Andere (kleinschalige hotels) dan Apart! zijn niet meegenomen. De reden om alleen dit hotel mee te nemen is de populariteit ervan onder deze doelgroep. Hotels zijn over het algemeen te duur voor de doelgroepen en concurreren daarmee niet met de beoogde shortstay.
- Expat Rentals Zwolle is een woningbemiddelaar en verhuurt gemeubileerde en gestoffeerde appartementen aan expats en tijdelijke werknemers van Isala.
- Studenten kunnen terecht bij woningaanbod van de SSH.
- Daarnaast landt een deel van de vraag in recreatieparken. De woningzoekenden kunnen doorgaans niet terecht op de reguliere woningmarkt, omdat ze teveel verdienen voor sociale huur, met wachtlijsten te maken hebben of in de vrijesectorhuur voor minimaal een jaar moeten tekenen.



- Verder valt op dat het aanbod relatief duur is, of kleinschalig en op grote afstand van de binnenstad (zoals Van der Valk hotels).

BEOORDELING SHORTSTAY AANBOD ZWOLLE >>

- Voor een deel is het aanbod van Airbnb en Expat Rentals Zwolle geschikt, maar met name voor een tijdsbestek van meerdere weken is dit aanbod relatief duur (Tabel 3).
- Het aanbod van Apart! Food & Drinks Apartments en van SSH is niet geschikt. De omvang van dit aanbod is zeer beperkt en is op de korte termijn veelal niet beschikbaar.
- Het huidige aanbod is relatief beperkt, met grofweg 100 geschikte wooneenheden.

TABEL 3: ANALYSE CONCURREREND AANBOD RUBENS

NAAM	OMVANG	OMSCHRIJVING	BEOORDELING CONCURREREND VERMOGEN
Apart! Food & Drinks Apartments	5 kamers	Beschikbaarheid is zeer beperkt. Voor langer dan enkele dagen te duur.	- -
Airbnb	Ca. 85 woningen	Geschikt, maar voor de langere termijn relatief duur.	+/-
Expat Rentals Zwolle	3 appartementen	Geschikt, minimale prijs is wel 950 euro p/m	+/-
SSH kamers en woningen (Leliestraat, Rijnlaan, Talentplein)	Totaal 558 eenheden, geen huidig aanbod	Geen aanbod en ook uitsluitend voor studenten.	- -

TOEKOMSTIG AANBOD >>

In de gemeente Zwolle zijn geen nieuwbouwplannen voor shortstay bekend.

4 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Doelgroepen voor shortstay zijn mensen die om uiteenlopende, niet-toeristische, redenen voor een korte periode op zoek zijn naar (gemeubileerde) woonruimte.

- Deze groep is zeer divers en bestaat grotendeels uit mensen die vanwege hun werk of opleiding voor een bepaalde periode woonruimte zoeken. Deze groep varieert van zakenmensen en studenten tot arbeidsmigranten uit midden- en Oost-Europa.
- Ook mensen in een acute situatie vormen een doelgroep voor shortstay, bijvoorbeeld mensen die als gevolg van een gedwongen verkoop met spoed tijdelijke woonruimte zoeken.

KANSRIJKE DOELGROEPEN >>

Voor de vraag naar shortstay in Rubens zien wij vier kansrijke doelgroepen:

- **Spoedzoekers:** mensen die per direct een woning nodig hebben, bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding, of mensen die wegens bedreiging acuut op zoek zijn naar andere woonruimte.
- Mensen **verbonden aan het Isala**, zoals co-assistenten en artsen in opleiding, die tijdelijk bij het Isala werken.
- Mensen die tijdelijk in Zwolle **werkzaam** zijn, bijvoorbeeld op projectbasis.
- Mensen die tijdelijk huisvesting behoeven met ondersteunende **zorg**. Bijvoorbeeld mensen die een operatie bij het Isala hebben ondergaan en moeten revalideren of herstellen voordat zij weer zelfstandig kunnen wonen.

De te verwachten omvang van de vraag, woonvoorkeuren en huidig aanbod zijn in Tabel 4 per doelgroep weergegeven. Ook is de locatie Rubens per doelgroep beoordeeld op aantrekkelijkheid.

- De woonvoorkeuren van spoedzoekers en tijdelijke werknemers sluiten uitstekend aan op de locatiemarkten van Rubens.
- Ook de voorkeuren van werknemers verbonden aan het Isala ziekenhuis en mensen met een zorgmotief sluiten goed aan bij de locatiemarkten, zij het in iets mindere mate dan de andere twee doelgroepen.
- In totaal ramen we de jaarlijkse vraag van deze doelgroepen naar ca. 1.200 shortstay voorzieningen in de gemeente Zwolle.

TABEL 4: ANALYSE DOELGROEPEN SHORTSTAY RUBENS

DOELGROEP	OMVANG	WOONVOORKEUREN	HUIDIG AANBOD	BEOORDELING
 Spoedzoekers	In Zwolle ca. 450 scheidingen per jaar. Dit leidt een even grote vraag naar woonruimte	- Zeer sterke voorkeur voor huurwoningen - Huurprijs tussen 400 en 900 euro - Weinig eisen ten aanzien van woning en omgeving	- Een deel woont tijdelijk in recreatieparken - Airbnb	++
 Verbonden aan Isala	- Ca. 60-70 co-assistenten op zoek naar huisvesting (facilitair bedrijf Isala) - Enige tientallen tijdelijke werknemers (facilitair bedrijf Isala)	- Locatie: centrum, Assendorp. Bij kort verblijf dichtbij Isala - Eigen voorzieningen - Budget rond de 300 euro - Vanaf 25 m²	Huuraanbod via makelaars	+
 Werkmotief	- Ca. 300 buitenlandse expats (NRC, 2015) - Ca. 140-160 werknemers die tijdelijk werkzaam zijn in Zwolle en hier ook tijdelijk gaan wonen	- Dichtbij werkgever - Bij kort verblijf voorkeur voor gemeubileerd - Ca. 80% van de buitenlandse kenniswerkers in stadsgewest Zwolle woont buiten het centrum (PBL, 2014) - Gewenste huurprijzen lopen sterk uiteen van 750 tot 1500 euro (voor expats)	- Expat Rentals Zwolle - Apart! Food & Drinks Apartments - Airbnb	++
 Zorgmotief	Groeiende vraag naar zorgwoningen, mede als gevolg van vergrijzing	- Geschikt voor beperkt mobiele bewoners (brede deuropeningen, geschikt sanitair) - Groene omgeving - Dichtbij zorginstellingen als Isala, fysiotherapie, revalidatiecentra	Naast instellingen als revalidatiecentra geen aanbod dat geschikt is voor zorgbehoevende mensen	+

Het huidige aanbod is niet omvangrijk genoeg om de vraag te kunnen opvangen. Daarnaast bevindt het aanbod zich voornamelijk in het centrum. Huuraanbod op Oosterenk is vrijwel niet aanwezig. Tot slot is het aanbod dat gemeubileerd is, zeer beperkt. In kwalitatief opzicht betreft het huidige aanbod daarmee een andere categorie dan de beoogde shortstay.

Rubens sluit goed aan op de woonvoorkeuren van de doelgroepen. Rubens biedt een flexibel woonconcept voor een acceptabele huurprijs. Ook de locatie sluit aan bij de woonwensen van de doelgroepen, met onder andere de nabijheid van het Isala ziekenhuis.



5 CONCLUSIES EN ADVIES

In dit hoofdstuk schetsen wij de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden voor een kansrijk woonprogramma in Rubens. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op onze beoordeling van de aantrekkelijkheid van de locatie, de marktruimte, huidige tekorten en behoeftes van de doelgroepen en prijsanalyses van referentieprojecten.

Belangrijkste conclusies

- Met ca. 1.200 woningen per jaar bestaat er in Zwolle een substantiële vraag naar shortstay.
- De belangrijkste doelgroepen zijn spoedzoekers, mensen verbonden aan het Isala, en mensen met een werk- of zorgmotief.
- De locatie ligt nabij een ruim aanbod aan voorzieningen, maar ligt toch besloten en rustig.
- Het huidige aanbod is niet omvangrijk genoeg. Hiermee bestaan genoeg marktkansen voor shortstay in Rubens.
- Creëer een divers woningaanbod, waarin onderscheid wordt gemaakt naar meer en minder koopkrachtige doelgroepen
- Houd de contractvoorwaarden zo flexibel mogelijk

CREËER VARIATIE TUSSEN DE WONINGEN >>

- Creëer shortstay met een metrage variërend van 25 tot 65 m². Ook bij andere shortstay projecten lopen de metrages van de woningen uiteen, zoals bij DenBosch2Stay (zie kader).
- In de kleinere eenheden kunnen de bewoners enkele voorzieningen delen, zoals een wasserette en keuken. Zo kunnen de huurprijzen hier lager ingezet worden, waardoor Rubens aantrekkelijk is voor de minder koopkrachtige groepen als co-assistenten.
- Bij deze doelgroep valt ook te denken aan zogenoemde Friendswoningen: een betaalbare oplossing om met vrienden samen een woning te huren, die bestaat uit een (gedeelde) woonkamer en minimaal twee slaapkamers.
- De grotere eenheden beschikken geheel over eigen voorzieningen.
- Hou vast aan een gemiddelde huurprijs van € 800 per maand. Voor de grotere eenheden kan dit iets hoger liggen.

Den Bosch 2 Stay

DenBosch2Stay biedt appartementen aan voor een kort verblijf in het centrum van Den Bosch. Deze woningen zijn geheel gemeubileerd en voorzien van eigen keuken, badkamer, wasmachine en huishoudelijke apparatuur. De woningen variëren van 24 tot 113 m². De all-in maandelijkse huurprijs ligt rond de 980 euro. De doelgroepen zijn studenten en expats.



Bron: Den Bosch 2 Stay

FLEXIBILITEIT EN SERVICE >>

- Hanteer zoveel mogelijk flexibele huurcontracten. Hanteer geen minimum duur van het verblijf en houd de opzegtermijn flexibel. Creëer de mogelijkheid voor huurders om elke dag van de maand op te zeggen, in plaats van alleen de eerste dag van de maand.
- Zet een huismeester in die zorg draagt voor vragen en klachten van de bewoners en voor het uitvoeren van reparaties.
- Maak een online platform waar huurders een woning kunnen boeken en zorg voor de juiste marketing om de doelgroepen te bereiken.

BIJLAGE 1 : LITERATUURLIJST

- Expertisecentrum Flexwonen (2017), Alle flexwoners.
- Gemeenten West-Overijssel (2017), RWP West-Overijssel. April 2017.
- Gemeente Zwolle (2016), Zwolle transformeert. 23 juni 2016.
- Gemeente Zwolle (2017), Woonvisie 'Ruimte voor wonen' 2017-2027.
- NRC (2015), Dit zijn de expat-hotspots van Nederland, 21 augustus 2015.
<https://www.nrc.nl/nieuws/2015/08/21/dit-zijn-de-expat-gemeentes-van-nederland-a1495299>.
- PBL (2014), Buitenlandse kenniswerkers in Nederland: Waar werken en wonen ze en waarom? November 2014, Den Haag.



Autorisatie			
<i>Documentnummer</i>	<i>Versiedatum</i>	<i>Status</i>	
16A147	16 november 2017		
<i>Opgesteld door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Hyrum Boom	Stedenbouwkundig medewerker	16 november 2017	
<i>Geverifieerd door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Roelf Bollen	Senior Stedenbouwkundige	16 november 2017	
<i>Akkoord projectleider</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Richard Leenards	Adviseur	16 november 2017	

project

titel

opdrachtgever

datum

Stedenbouwkundig
Ontwikkelings Plan
Oosterenk Midwest
Zwolle

Vandenbrink Onroerengood
BV

16 november 2017

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:

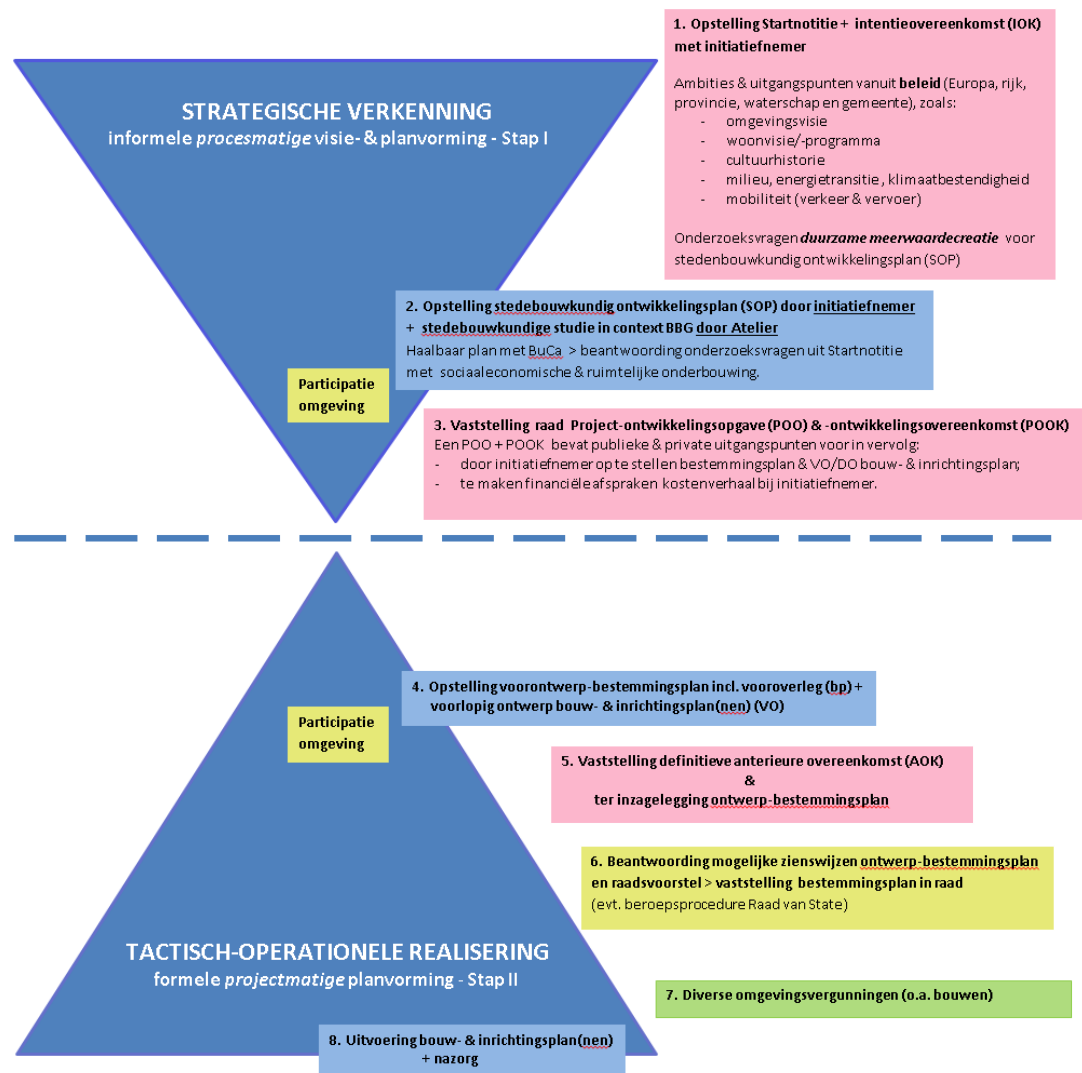
- door de initiatiefnemer in het vervolg op te stellen bestemmingsplan en op te stellen VO bouw- & inrichtingsplan;
- hiermee samenhangende grondtransacties & bekostiging van te vernieuwen buitenruimten in het Project-ontwikkelingsgebied, alsmede kostenverhaal.

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.

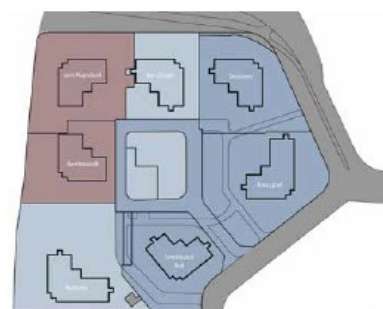
Het terrein wordt afsluitbaar om parkeeroverlast vanuit de omgeving te voorkomen.

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)

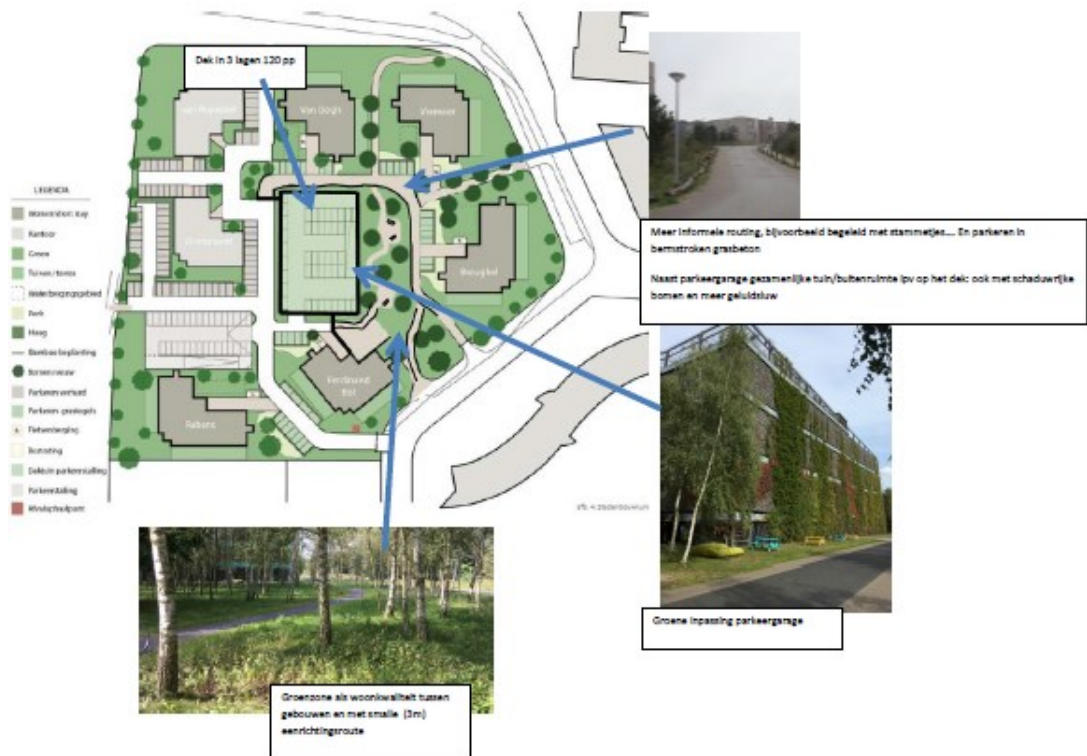
Randvoorwaarden:

- 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 projectfases 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 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 55 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. ter vaststelling 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

Datum 28 mei 2018

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.

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.

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

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.

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:

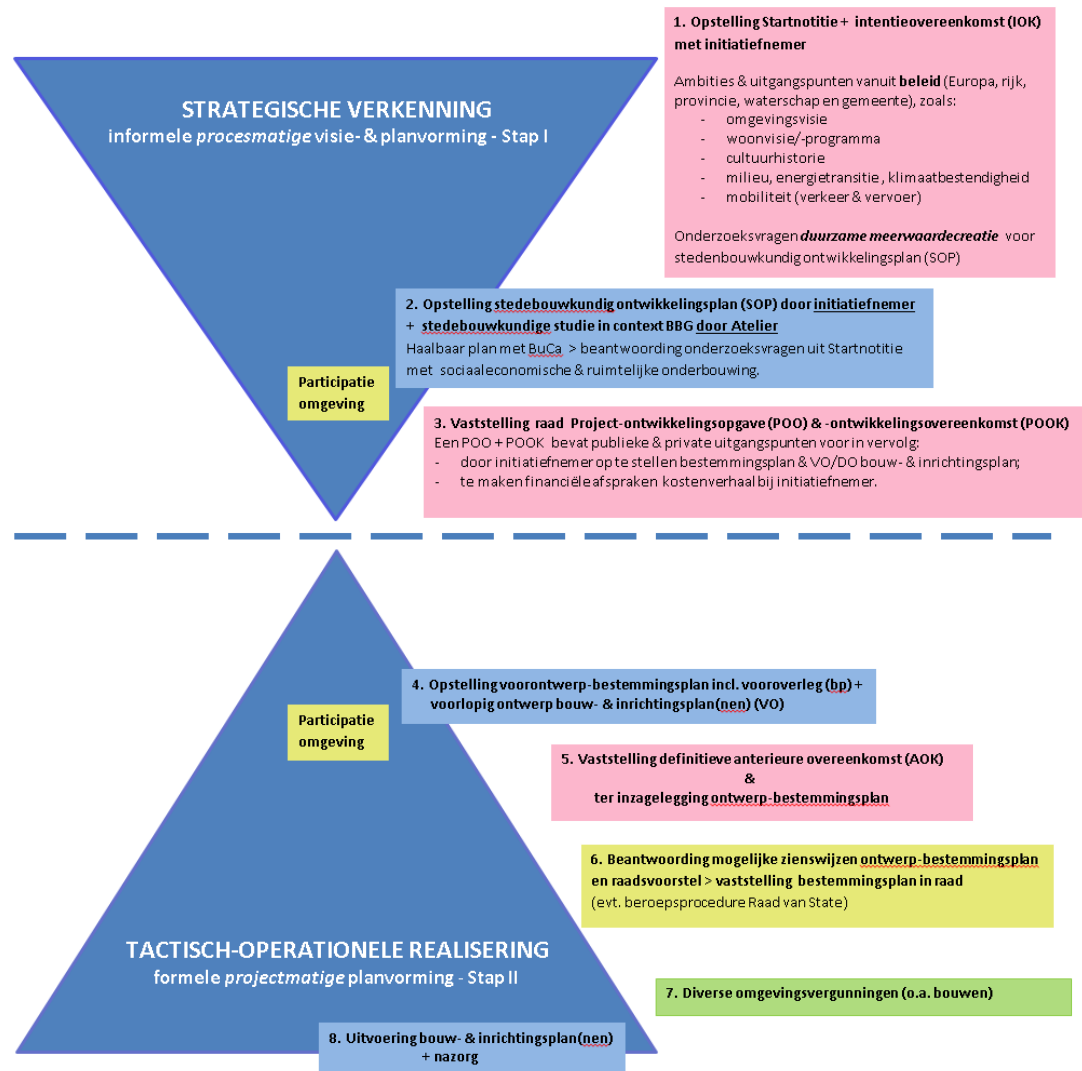
- door de initiatiefnemer in het vervolg op te stellen bestemmingsplan en op te stellen VO bouw- & inrichtingsplan;
- hiermee samenhangende grondtransacties & bekostiging van te vernieuwen buitenruimten in het Project-ontwikkelingsgebied, alsmede kostenverhaal.

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)

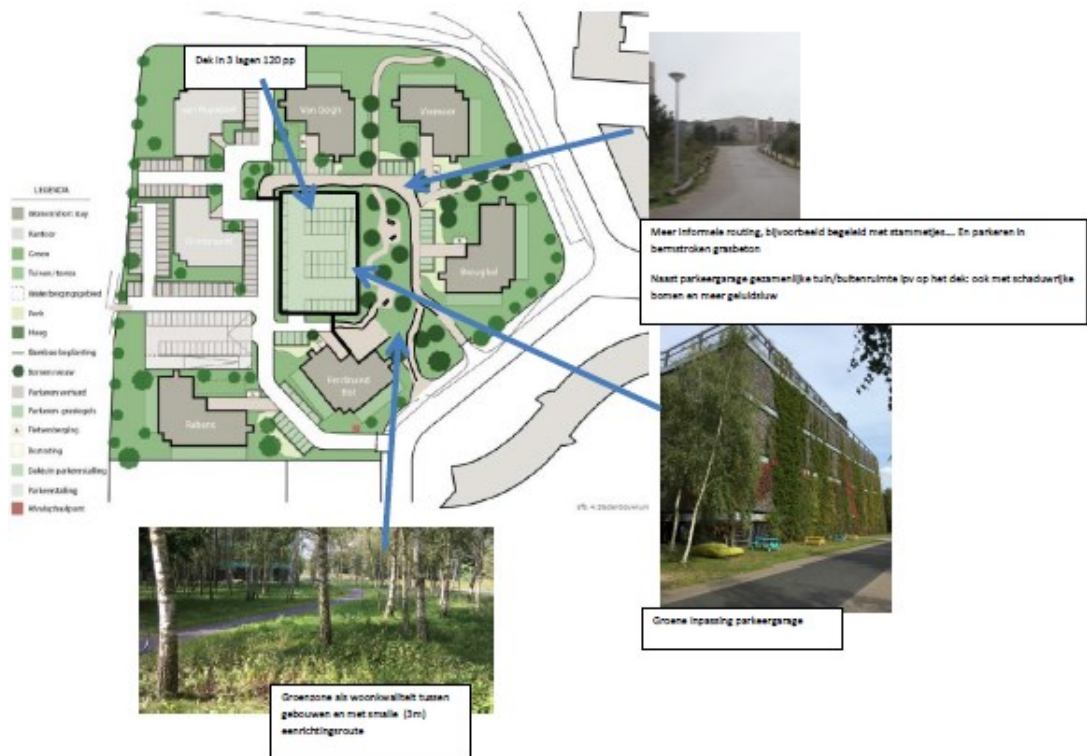
Randvoorwaarden:

- 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 geveelaanpassing. (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 geveelaanzien. 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 projectfases 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.



LEGENDA

- Projectgrens (grens van op te stellen BP)
- Begrenzing eigendom (blijft bestaande inrichtingssituatie)
- Begrenzing Project-ontwikkelingsopgave
- Herinrichting openbaar gebied, nader uit te werken
- Bestaande bebouwing met nieuwe woonbestemming
- Bestaande bebouwing vigerende bestemming Gemengd 1 handhaven
- bouwvlak en bebouwingspercentage corrigeren
- 5 nieuwe bouwvlakken gebaseerd op bestaand volume, inclusief fietsenbergingen
- Maximale bouwhoogte / bebouwingspercentage
- Maximum aantal wooneenheden
- Functionele plint, geen wonen 1e bouwlaag
- Richtlijn "harde"/zakelijke kantoorgevels verzachten
- Parkeervoorziening nieuw (max. hoogte excl. borstwering)
- Maximale rooilijn parkeervoorziening
- Richtlijn wenselijke rooilijn parkeervoorziening
- Te vergroenen / opheffen meerendeel parkeren en verharding (totaal minimaal 2000m2)
- Richtlijn bomen (groen) structuur wordt aangevuld
- Nieuwe route aanleggen langzaam verkeer
- Toekomstige toegangsweg
- Optionele extra toegangsweg (eenrichtingsverkeer)
- Slagboom i.v.m. eigen terrein
- PN=1,4 wonen
PN=0,7 short stay

 Parkeernorm

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A2	randvw oosterenkmidwest.pdf
Opdrachtgever:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:
F.F.J.M. Kroese	J.F.G. Grobbe	14-03-2018	1 van 1

Uitgangspunten Project-ontwikkelingsopgave

Oosterenk Midwest
Randvoorwaarden en richtlijnen

 ruimte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Verslag inloopbijeenkomst Oosterenk Midwest 8 mei 2018



KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.



Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aan de bewoners van dit pand of iemand met name

Zwolle, 25 april 2018

Beste mevrouw, meneer,

Graag nodig ik u uit voor een inloopbijeenkomst op **dinsdag 8 mei 2018** over woningbouwplannen op locatie Oosterenk Midwest. De bijeenkomst vindt plaats in Urbana - Wipstrikkerallee 213. U bent welkom tussen **17.00 en 19.30 uur**. Aanmelden is niet nodig. U kunt binnenlopen wanneer het u het beste uitkomt.

Verkennd stedenbouwkundig plan KS vandenbrink

Oosterenk Midwest bestaat uit een cluster van zeven kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters. Vijf van de gebouwen zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, die deze wil transformeren naar wonen. Men heeft de mogelijkheden hiervoor verkend met een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Dit is gericht op nieuwe appartementen in middeldure huur met voorzieningen en vernieuwing van de buitenruimten, zoals met meer groen en voldoende parkeergelegenheid.

Wijziging bestemmingsplan

Om woningbouw mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het verkennende plan is getoetst aan vooraf gestelde uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn omgezet naar randvoorwaarden & richtlijnen voor een op te stellen nieuw bestemmingsplan, alsmede voor een concreet bouw- & inrichtingsplan.

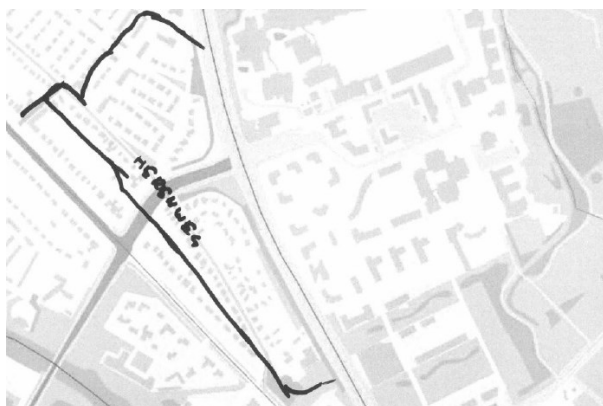
Doel van de inloopavond & vervolg

Adviseurs van de initiatiefnemer staan u te woord over hun verkennend plan. De gemeente licht de randvoorwaarden & richtlijnen toe. Het doel is u hierover te informeren en uw reacties te peilen. Dit kan leiden tot aanpassingen. Het resultaat wordt door het college onder de aandacht van de gemeenteraad gebracht. De raad zal worden gevraagd mee te willen werken aan de beoogde transformatie.

Na een positief raadsbesluit zal het college medewerking verlenen aan het opstellen van het bestemmingsplan en bouw- & inrichtingsplan - daarover volgt te zijner tijd weer een inloopavond.

Op 25 april is deze uitnodiging verstuurd naar:

- Ondernemersvereniging Oosterenk;
- 15 eigenaren/belanghebbenden in de omgeving waaronder Isala en onderwijsinstellingen;
- bewoners in de directe omgeving aan de overzijde Ceintuurbaan.



De inloopbijeenkomst op 8 mei is bezocht door 7 genodigden. Deze zijn als volgt te categoriseren:

- Eigenaren naburige kantoren: 1 persoon
- Woningbouwcorporatie: 1 persoon
- Ondernemersvereniging: 1 persoon
- Eigenaren woningen Wipstrik: 3 personen
- Niet gesproken: 1 persoon

De meeste van de naar voren gebrachte punten betroffen niet zozeer het plan zelf, als wel de algemene situatie op en rondom de Oosterenk. Genoemde punten zijn:

- Verkeersopstoppingen op de Ceintuurbaan en Dokter van Deenweg en gevreesde verergering van deze situatie.
- Parkeeroverlast op de Oosterenk en de woonwijk Wipstrik.
- Vragen over een bredere visie op de Oosterenk, gepaard met de vraag of het plan voor de Oosterenk-Midwest precedentwerking kan hebben voor andere delen van de Oosterenk.
- Vanuit de woonbouwcorporatie werd aandacht gevraagd voor de algemene problematiek dat corporaties moeilijker zelf nieuwe sociale huurwoningen kunnen ontwikkelen.
- De gewenste betrokkenheid van de ondernemersvereniging bij de op te stellen visie op de Oosterenk. De ondernemersvereniging wil graag de beschikking krijgen over alle digitale documenten.
- Naamgeving van het toekomstig project. De naam Oosterenk Midwest wordt als weinig herkenbaar geacht en wellicht is het goed voor de identiteit om een mooie en herkenbare naam voor het project te verzinnen.

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 en wel om de volgende redenen:

- Het plan is slecht voor de economie doordat er minder (goedkope) kantoren beschikbaar blijven, wat een prijsopdrijvend effect heeft.
- De verkeersveiligheid is in het geding doordat meer personen lopend zouden oversteken naar het Isala-ziekenhuis. Ook zou dit negatief effect hebben op de doorstroming.
- Toename van overlast, vandalisme en criminaliteit bij buur-kantoorpanden door de bewoners van de nieuwe woningen. Gepaard met hogere kosten voor beveiliging van de panden.
- Het ontbreken van een goede afscheiding tussen met name gebouw Rubens en zijn buurperceel.

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.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Project:	Bestemmingsplan 'Oosterenk-Midwest gemeente Zwolle'
Onderwerp:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Referentie:	SLS004440.NOT04.MB.DB_aanmeldnotitie_m.e.r.
Datum:	1 juni 2018
Auteur:	Mw. mr. M. de Blocq
Bestemd voor:	Gemeenteraad van Zwolle

1 Inleiding en aanleiding

De initiatiefnemer heeft plannen om in vijf kantoorgebouwen aan de Dokter van Deenweg in Zwolle (Oosterenk Midwest) minimaal 193 en maximaal 227 wooneenheden te realiseren. Het gaat om de kantoorgebouwen Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. Er komen 29 appartementen in de gebouwen Van Gogh en Vermeer, 40 appartementen in gebouw Breughel en 25 in gebouw Ferdinand Bol. Tevens komen er 70 short stay-eenheden in gebouw 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 planvorming nader onderzoeken of het wenselijk is om alsnog één van de andere woontorens te transformeren in 70 short stay-eenheden. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en heeft daarin de bestemming 'Gemengd-1'. Om de wooneenheden planologisch mogelijk te maken wordt er een bestemmingsplan in voorbereiding genomen.

Voor het Van Gogh kantoorgebouw is voorafgaand aan het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd (zogenaamde 'kruimelafwijking') om te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan door 29 woningen te realiseren.

Voor het kantoorgebouw Rubens wordt momenteel de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voorbereid om maximaal 70 short-stay wooneenheden te creëren.

Voor de overige drie gebouwen is het de bedoeling om in totaal 94 appartementen te realiseren, dan wel maximaal 227 wooneenheden. De plint van het Ferdinand Bol gebouw wordt niet bestemd voor wonen, maar voor de woonfunctie ondersteunende gemengde voorzieningen.

De activiteit in het plangebied valt, *in beginsel*, onder categorie D 11.2 van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994:

1. **categorie D 11.2:** de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject die mogelijk wordt gemaakt met een bestemmingsplan wijziging. Hieronder valt onder andere de bouw van woningen. De drempelwaarden zijn:
 - een oppervlakte van 100 hectare of meer;
 - een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
 - een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dezelfde procedure moet doorlopen als een formele m.e.r.-beoordeling: een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een aanmeldnotitie in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Als bevoegd gezag moet de gemeenteraad van Zwolle binnen 6 weken beslissen op een milieueffectrapportage nodig is. De nieuwe eisen gelden ook voor lopende aanvragen, waarop na 16 mei 2017 nog een besluit moet worden genomen.

Deze notitie is de **aanmeldnotitie** voor de **vormvrije** m.e.r.-beoordeling van de activiteit beschreven onder 1.

2 Gebruikte informatie

Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie en de toets aan de verschillende criteria (zie onderdeel 3) is mede gebruik gemaakt van de documenten en onderzoeken die zijn gemaakt voor of ingediend bij de aanvraag om een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken voor het bestemmingsplan voor het Van Gogh gebouw.¹ Daarnaast is gebruik gemaakt van het Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan Oosterenk en de daarbij behorende onderzoeken.²

3 M.e.r.-beoordeling

In de m.e.r.-beoordeling moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De aanmeldnotitie is weliswaar onderdeel van een verplichte procedure, maar is inhoudelijk en naar voorkomen nog steeds 'vormvrij'. In het vervolg van dit onderdeel worden de

¹ Ruimtelijke motivering, transformatie kantoorpand dokter van Deenweg Zwolle naar woningen (16A147.RAP006.DB), LievenseCSO, d.d. 2 juni 2017;

Transformatie van drie kantoorpanden, aan de Dokter van Deenweg te Zwolle, Roordink Architecten BNA, d.d. 2 september 2016;

Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LievenseCSO, d.d. 30 mei 2017.

² Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP), Zwolle, LievenseCSO, d.d. 12 april 2018;

Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LievenseCSO, d.d. 30 mei 2017;

Onderzoek Bedrijven en milieuzonering, transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle (16A147.RAP002.NG.DB), LievenseCSO, d.d. 24 januari 2016;

Duurzaamheid in Oosterenk, Lievense CSO, d.d.30 juni 2017;

Verkenning varianten energiebesparing, LievenseCSO, AN12414, d.d. 25 september 2018;

Geluidwerking bestaande gevels, Transformatie kantoorpanden Dokter van Deenweg Zwolle, 16A147.NOt003.RK.GL, LievenseCSO, d.d. 25 september 2017;

Marktonderzoek Shortstay Rubens Zwolle, Bureau Stedelijke Planning, d.d. 9 november 2017.

criteria daarom kort en bondig beschouwd. Een uitgebreide beschouwing van de effecten van de activiteit is te vinden in (onder meer) de stukken die in onderdeel 2 zijn genoemd en hier niet inhoudelijk worden herhaald.

3.1 Kenmerken van het project

Bij het **kenmerk van het project** moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. de omvang van het project;
- b. de cumulatie met andere projecten;
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- d. de productie van afvalstoffen;
- e. verontreiniging en hinder;
- f. risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Ad a.

De stedelijke ontwikkeling omvat maximaal 227 wooneenheden. De wooneenheden komen in de bestaande leegstaande kantoorgebouwen Van Gogh, Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel aan de Dokter van Deenweg in Zwolle. Er wordt tevens een centraal gelegen verdiepte parkeerplaats gerealiseerd. Op het dak van deze parkeergelegenheid wordt een gemeenschappelijk centraal plein voorzien.³

Het gebied buiten de bestaande bebouwing wordt vergroend. Hiermee onthardt het terrein aanzienlijk, wat ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit blijkt uit de omgevingswijzer die voor de SOP is ingevuld. Deze heeft de duurzaamheid van de opgave inzichtelijk gemaakt. Uit de omgevingswijzer blijkt dat met deze plannen er op 12 vlakken winst te behalen is op het gebied van duurzaamheid.⁴

De omvang van de ontwikkeling en de concrete maatregelen die worden genomen die bijdragen aan de toekomstwaarde van het plangebied en de omgeving rechtvaardigt niet het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Ad b.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging worden al twee van de vijf kantoorpanden getransformeerd. In kantoorgebouw Van Gogh worden 27 appartementen gerealiseerd. Daarnaast is een aanvraag in voorbereiding om het gebouw Rubens te transformeren naar 70 short-stay eenheden. Deze transformaties zijn/worden mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan in het kader van een experiment. De twee panden worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In en om het plangebied zijn geen activiteiten die zorgen voor een *relevante* cumulatie van effecten.

Ad c.

De stedelijke ontwikkeling zorgt niet voor een relevante wijziging in het gebruik van natuurlijke

³ De transformatie en stedenbouwkundige opgave is te lezen in Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (SOP), Zwolle, LieveenseCSO, d.d. 12 april 2018.

⁴ Duurzaamheid in Oosterenk, LieveenseCSO, d.d. 30 juni 2017.

hulpbronnen. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Ad d.

De activiteiten leiden niet tot een zodanige productie van afvalstoffen, dat hiervoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

Ad e.

De woningbouw, dan wel het toekomstige gebruik van de woningen, zorgt in beginsel niet voor hinder. In de omgeving bevinden zich een vestiging van de Isalakliniek en een stadion. Voor de aanwezige bedrijven in de aanwezigheid van de kantoorpanden aan de Oosterenk, geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt of dat het categorie A activiteiten zijn in een 'gebied met functiemenging'. Er is sprake van een milieu hygiënisch te verantwoorden situatie met een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De woningen zullen bovendien de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.⁵

De woningen ondervinden ook geen negatieve effecten vanuit de omgeving. Hiervoor zijn diverse onderzoeken verricht.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat bij ruim 60% van de woningen sprake van is een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Bij slechts 6% van de woningen wordt (de nagestreefde) nieuwbouweis van 33 dB overschreden, deze kunnen echter door het plaatsen van achterzetramen ook aan de eis voldoen. Er is sprake van een goed woon-en leefklimaat in de woningen.⁶

Voor het aspect externe veiligheid is de openbare risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig zijn. Op ruim 700 meter ten zuiden van het plangebied en daarmee buiten invloed ervan, ligt een hogedruk gasleiding. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de transformatie van het gebied.

Ook is er gekeken naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Binnen het plangebied zijn 3 rekenpunten van de Monitoring NSL 2016 gelegen. Uit deze rekenpunten blijkt dat de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (Fijn stof) en PM_{2,5} (Ultra Fijn stof) nu en in de toekomstige situatie ruim onder de wettelijke grenswaarden blijven. Daarnaast voldoen de toekomstige concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO).

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hinder niet is te verwachten.

Ad f.

De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling zorgen niet voor een risico op ongevallen.

⁵ Zie voor het volledige onderzoek Bedrijven en milieuzonering, transformatie van 3 kantoorpanden te Zwolle (16A147.RAP002.NG.DB), LieveenseCSO, d.d. 24 januari 2016.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Dokter van Deenweg te Zwolle (16A147.RAP003.NG.GL), LieveenseCSO, d.d. 30 mei 2017 en Geluidwerking bestaande gevels, Transformatie kantoorpanden Dokter van Deenweg Zwolle, 16A147.NOt003.RK.GL, LieveenseCSO, d.d. 25 september 2017.

3.2 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang .

Ad a.

Het bestaande gebruik is kantoor en parkeren. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en heeft daarin de bestemming 'Gemengd-1. Het plangebied krijgt straks voornamelijk de bestemming 'Wonen' en, voor ondergeschikte onderdelen, 'Verkeer' en 'Groen'.

Ad b.

Het gebied heeft op dit moment geen bijzondere kwaliteit. De stedelijke ontwikkeling omvat maximaal 227 wooneenheden die binnen de bestaande kantoorgebouwen worden gerealiseerd. Verder wordt het gebied voor een groot gedeelte onthard, wat ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Ad c.

Het gebied, ligt op het bedrijventerrein Oosterenk-Midwest en heeft geen bijzondere kwaliteit. De transformatie van de kantoorgebouwen vindt voornamelijk inpandig plaats. Buiten de kantoorpanden wordt ingezet op ontharding van het gebied door vermindering van parkeerplaatsen en aanleg van meer groen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen van de genoemde bijzondere gebieden aanwezig. Het gebied ligt ook buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Binnen een straal van 3 kilometer van het gebouw ligt het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

De nieuwe appartementen en short stay-eenheden worden niet aangesloten op het gasnet. Om deze reden kan geconstateerd worden dat voldaan wordt aan de PAS.

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet bedreigd.

3.3 Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- c. 'de waarschijnlijkheid van het effect;
- d. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Ad a t/m d.

Het potentiële effect van de activiteit is beperkt. De woningbouw vindt in pandig plaats en zorgt, door de ruime en groene opzet, niet voor relevante negatieve effecten.

4 Conclusie

In het plangebied vindt een stedelijke ontwikkeling plaats in de vorm van het transformeren van bestaande kantoorgebouwen in woongebouwen met maximaal 227 wooneenheden. De activiteit blijft onder de drempelwaarden voor deze categorie. Hiervoor moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, aan de hand van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Voor de stedelijke ontwikkeling geldt dat deze, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Initiatiefnemer verzoekt burgemeester en wethouders van Zwolle om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is voor het genoemde bestemmingsplan.

Beslisnota voor het college

Datum 22 mei 2018

Openbaar

Openbaar

Onderwerp lidmaatschap vereniging Deltametropool
Versienummer

Portefeuillehouder H.J. Meijer
Informant Ellen Breider
Afdeling Concernstaf
Telefoon (038) 498 2673
Email E.Breider@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.1 We ontwikkelen samen de kracht van de stad (en regio) met als leidende agenda een inspirerende, uitnodigende, strategische en integrale omgevingsvisie
8.1.2. Het college versterkt de samenwerking op verschillende schalen om tot toekomstbestendige oplossingen voor maatschappelijke opgaven te komen

Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van € 9.000 tlv Budget Bijdrage aan kennisinstellingen (56265003)

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd F. Wijnandts

Portefeuillehouder H.J. Meijer

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen**Ontwerp besluit**

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met het lidmaatschap van de vereniging Deltametropool voor de duur van 2 jaar en daarna deelname te evalueren
- 2 De kosten voor deelname (4500 euro per jaar) voor de komende 2 jaar te dekken uit het budget bijdrage aan kennisinstellingen
- 3 Burgemeester Meijer voor te dragen als lid van het AB

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden



voorstel

Zwolle

Datum 22 mei 2018

☐ Teruggenomen

Datum 22 mei 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De vereniging Deltametropool is een netwerkorganisatie en kennisinstituut met leden uit bedrijfsleven, publieke belangengroepen, onderzoeksinstituten en overheden samen. De vereniging is initiator van onafhankelijk ontwerpend onderzoek naar metropoolontwikkeling in Nederland en de Euro-Deltametropool. Onderzoek en kennisdeling zijn belangrijke pijlers onder de vereniging. Gericht op kansen en uitdagingen rondom actuele opgaven met een grootstedelijk, interregionaal, nationaal of internationaal karakter. Vanuit demografische, economische en bestuurlijke oogpunt van de groeiende metropool worden praktische verbeteringen op het gebied van welvaart, infrastructuur, duurzaamheid en levenskwaliteit aangereikt. Daarmee zetten ze ook in op een op de toekomst gerichte internationale positionering van Nederland.

Waar voorheen de vereniging vooral domineerde in een Randstedelijke oriëntatie, zien we de afgelopen jaren een verschuiving plaatsvinden naar een bredere blik op Nederland als geheel. Gezien de gewenste positionering van Zwolle als belangrijke stad in het netwerk van steden rondom de Randstad wordt deelname van deze vereniging voor Zwolle (en regio) relevant. In deze nota stellen we lidmaatschap voor een periode van 2 jaar voor.

Beoogd effect

Deelname aan de vereniging Deltametropool om de kracht en groei van stad en regio als betekenis voor heel Nederland te agenderen. Om daarmee Zwolle meer landelijk speler te maken in de onderzoeken en publicaties over de (verstedelijks)opgaven en ruimtelijke visies op de ontwikkeling van Nederland.

Argumenten

1. De thema's van de vereniging Deltametropool sluiten aan bij de strategische opgaven van Zwolle

De thema's en projecten zijn interessant en relevant voor Zwolle. Van internationale oriëntatie tot en met verstedelijking (en de uitspraak om positie van middelgrote steden in stedelijk netwerk te promoten). Hoofdthema's binnen projecten zijn Binnenstedelijke ontwikkeling en stadsvernieuwing; Energietransitie; Economische weerbaarheid; Bereikbaarheid en mobiliteit; Internationalisering. In de afgelopen 2 jaar zijn inspirerende en betekenisvolle publicaties verschenen over onder meer Energie & Ruimte, Landschap als vestigingsvoorwaarde en Binnenstedelijke transformaties. Stuk voor stuk publicaties passend bij de vraagstukken voor de toekomstige ontwikkeling van Zwolle.

2. Lidmaatschap is versterkend voor de vraagstukken rondom omgevingsvisie en positionering van (regio) Zwolle in de NOVI

In het debat rondom de vraagstukken van NOVI neemt Deltametropool duidelijk een rol in: de publicatie Verstedelijksopgave van Nederland is duidelijk 'geland' in ruimtelijk Nederland en krijgt een vervolg in de Stad van de Toekomst; deze studie is een gezamenlijk initiatief van BNA Onderzoek, de TU Delft, Vereniging Deltametropool, de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven, de Directoraten-generaal Bereikbaarheid, Ruimte en Water en Rijkswaterstaat van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het ministerie van BZK.

Datum 22 mei 2018

Voor Zwolle is het van belang om zowel de informatiepositie te versterken als ook deel te nemen in het netwerk om invloed uit te oefenen/deel uit te maken van relevante studies op de eerder genoemde thema's. En daarmee ook de regionale positie landelijk te verstevigen.

3. Ontwerpend onderzoek kan de positionering van Zwolle letterlijk zichtbaar maken

Een van de pijlers van de Deltametropool is ontwerpend onderzoek: ze maken veel kaartmateriaal, beïnvloedende beeldvorming met veel exposure. Lidmaatschap betekent de mogelijkheid Zwolle en de regio in dit kaartmateriaal te positioneren.

4. Deelname vraagt ambtelijke en bestuurlijke inzet

Actieve deelname op ambtelijk niveau in de onderzoeken en kennisdeling is gewenst. Op deze manier kan de positie van Zwolle versterkt worden en is er mogelijkheid tot beïnvloeding. De benodigde ambtelijke capaciteit kan gevonden worden binnen de strategische advisering rondom de omgevingsvisie. Daarnaast kent het lidmaatschap – in tegenstelling tot andere lidmaatschappen als Platform 31 (via G40) of Nederland boven Water een bestuurlijke component: bestuurder kan lid worden van DB dan wel AB. We stellen voor de burgemeester – gezien de breedte van de vraagstukken – deel te laten nemen in het AB. Daarmee verstevigen we onze positie en kan de wethouder Ruimte een rol hebben in G40/VNG verband.

5. Deelname voor 2 jaar om de daadwerkelijke effecten te kunnen evalueren

Een aantal jaar geleden is het lidmaatschap van de vereniging Deltametropool ook aan de orde geweest. Toen is besloten niet deel te nemen op basis van overwegingen als: beperkte betekenis van de activiteiten voor Zwolle, geringe beschikbare ambtelijke capaciteit en noodzaak van bezuinigingen. Inmiddels zijn de vraagstukken in Zwolle anders, zien we onze eigen positie anders en is het netwerk van Deltametropool interessanter en juist passend bij onze ambitie om de positie Zwolle/regio Zwolle te verstevigen. Om zicht te houden op de opbrengsten stellen we voor om ons voor de komende twee jaar aan het netwerk te verbinden en dan deelname opnieuw te bezien.

Risico's

De beïnvloeding van de ruimtelijke vraagstukken blijkt gering. Dit risico wordt ondervangen door deelname te limiteren tot de komende 2 jaar en dan deelname te heroverwegen.

Financiën

Lidmaatschap van de vereniging Deltametropool kost € 4500 per jaar. Dit wordt voor de komende 2 jaar gedekt uit het budget Bijdrage aan kennisinstellingen.

Communicatie

Bekendmaking van dit besluit via de besluitenlijst van het college. Tevens zal de deelname gedeeld worden met de gemeenten van Regio Zwolle en de Provincie Overijssel

Vervolg

In de ontwikkelingen rondom de omgevingsvisie en andere ruimtelijk-economische vraagstukken zal de kennis en het netwerk van Deltametropool betrokken worden.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar



Beslisnota voor het college

Datum 6 juni 2018

Openbaar

Onderwerp Financierings- en realisatieovereenkomst Ondergrondse Fietsenstalling Zwolle en eisen NS voor medewerking realisatie ondergrondse fietsenstalling
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Werner Diemers/Niels Munnik
Afdeling Vastgoed / OWV
Telefoon (038) 498 2831
Email w.diemers@zwolle.nl

Benodigde middelen Niet van toepassing
Dekking t.l.v.: Niet van toepassing

Parafering datumparaaf
Eenheidsmanager
Pien van der Does
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

1. Financierings- en realisatieovereenkomst Ondergrondse Fietsenstalling Zwolle (versie 28 mei 2018)
2. Voorwaardenbrief NS van 16 mei 2018

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de voorliggende Financierings- en realisatieovereenkomst Ondergrondse Fietsenstalling Zwolle met ProRail (versie 28 mei 2018);
- 2 in te stemmen met de voorwaarden van de NS waaronder zij bereid is haar medewerking te verlenen aan de realisatie van de fietsenstalling, zoals verwoord in haar brief van 16 mei 2018;
- 3 op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van ProRail en de NS zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1 (de overeenkomst) en bijlage 2 (de voorwaardenbrief NS).

De burgemeester besluit:

1. wethouder Ed Anker, met inachtneming van het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet, te machtigen de Financierings- en realisatieovereenkomst en de Voorwaardenbrief NS te ondertekenen.

Collegebesluit d.d.:

Datum 6 juni 2018

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 6 juni 2018

Inleiding

Het college heeft op 30 januari 2018 ingestemd met de bouw van de ondergrondse stalling voor 4.800 fietsen onder het Stationsplein en de herinrichting van Stationsplein-noord en de Stationsweg. De ruimtelijke en financiële kaders voor deze omvangrijke bouwopgave zijn vastgelegd in het door de raad vastgestelde Ontwikkelperspectief Stationsgebied en in het geactualiseerde Investeringsbesluit Spoorzone 2018.

Aangekondigd is dat er nog bestuurlijke besluitvorming nodig is over de afspraken met ProRail en NS. Deze beslisnota gaat zowel over de financierings- en realisatieovereenkomst met ProRail als over de voorwaarden waaronder NS haar medewerking verleent aan de realisatie van de fietsenkelder.

Financierings- en realisatieovereenkomst

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft de gemeente vanuit het Actieplan Fietsparkeren een financiële bijdrage toegezegd van 50% van de kosten voor de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling. Het Ministerie heeft ProRail opdracht gegeven tot de uitvoering van het Actieplan. De financiële bijdrage van het Ministerie zal in termijnen worden vrijgegeven zodra ProRail en de gemeente de *'Financierings- en realisatieovereenkomst Ondergrondse Fietsenstalling Zwolle'* sluiten (hierna: **'de Overeenkomst'**, **bijlage 1**). Door het sluiten van de Overeenkomst worden de daarin opgenomen rechten en verplichtingen van zowel ProRail als de gemeente privaatrechtelijke afdwingbaar.

Voorwaarden NS

Een deel van de fietsenstalling zal worden gerealiseerd in grond die in eigendom is van de NS. Voorts zal de NS na realisatie van de fietsenstalling deze in exploitatie nemen. De NS heeft in concept een aantal voorwaarden op tafel gelegd waaronder zij bereid is haar medewerking te verlenen. Op ambtelijk niveau hebben de NS en de gemeente Zwolle overleg gevoerd over deze concept-voorwaarden. Het resultaat van de onderhandelingen heeft de NS vastgelegd in een brief (**bijlage 2**).

Beoogd effect

Door het sluiten van de Overeenkomst wordt de financiële bijdrage van € 11.105.000,- van het Ministerie voor de realisatie van de fietsenstalling definitief vrijgegeven en zijn de afspraken tussen ProRail en de gemeente vanuit het Actieplan privaatrechtelijk afdwingbaar.

Door in te stemmen met de voorwaarden van de NS is de NS bereid om haar medewerking te verlenen aan de realisatie van de fietsenstalling.

Argumenten

- 1.1 *In de Overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de voorbereiding, realisatie, financiering, eigendom, exploitatie, onderhoud en vernieuwing van de ondergrondse fietsenstalling.*

De voornaamste voorwaarden uit de Overeenkomst zijn als volgt.

- a. *De gemeente zorgt als opdrachtgever en aanbestedende dienst voor de realisatie van de fietsenstalling.*

Op 3 oktober 2017 heeft uw college besloten ([link naar uw besluit](#)) de realisatie van de fietsenstalling in opdracht van de gemeente aan te besteden. De gemeente wordt eigenaar

Datum 6 juni 2018

van de fietsenstalling (zie hierna onder d) en het lag derhalve voor de hand de rol van opdrachtgever en aanbesteder op zich te nemen.

- b. *De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud, de exploitatie van de fietsenstalling en de handhaving in en rond de fietsenstalling.*

De gemeente zal als eigenaar verantwoordelijk zijn voor het onderhoud, de exploitatie en de handhaving. Het onderhoud zal in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd. De exploitatie zal door de gemeente opgedragen worden aan de NS. Hiervoor heeft zij reeds contractuele afspraken gemaakt (zie hierna onder c). Voor de kosten van het onderhoud, de exploitatie en de handhaving wordt verwezen naar hetgeen hierna is aangegeven onder f.

- c. *De gemeente zal met de NS een exploitatieovereenkomst sluiten voor de exploitatie van de fietsenstalling.*

Op 11 november 2016 hebben de gemeente en de NS de 'Intentieovereenkomst Exploitatie Fietsvoorzieningen' gesloten. In deze intentieovereenkomst hebben partijen afgesproken dat de NS zal zorgdragen en verantwoordelijk zal zijn voor de exploitatie van onder andere de nog te realiseren ondergrondse fietsenstalling onder het Stationsplein. Onder exploitatie worden onder andere verstaan: het klantvriendelijk en gastvrij ontvangen van gebruikers van de fietsenstalling, het geopend houden van de fietsenstalling gedurende een kwartier vóór de eerste trein tot een kwartier na de laatste trein (met uitzondering van het nachtnet), het handhaven van de in de fietsenstalling geldende huisregels en het veegschoon houden van de fietsenstalling. De gemeente en de NS zullen nog een separate exploitatieovereenkomst sluiten waarin de details van de exploitatie van de fietsenstalling zullen worden neergelegd.

- d. *De gemeente wordt eigenaar van de fietsenstalling en haar inrichting.*

Op 17 oktober 2017 heeft uw college besloten ([link naar uw besluit](#)) het eigendom van de fietsenstalling bij de gemeente onder te brengen. De gemeente kan namelijk als eigenaar maximale invloed uitoefenen op zowel de bouw, het beheer en onderhoud als de toekomstige exploitatie van de kelderstalling. Gebruikelijk is dat ProRail eigenaar wordt van stallingen in stationsgebieden, maar dat was geen harde eis van het Ministerie bij de subsidieverstrekking. In Amsterdam en Delft zijn inmiddels stallingen gebouwd die ook niet in eigendom zijn van ProRail. Zowel het Ministerie als ProRail hebben ingestemd met het eigenaarschap van de gemeente en dat is als zodanig ook in de Overeenkomst vastgelegd.

- e. *De gemeente zal met de NS afspraken maken over het eigendom van het deel van de fietsenstalling dat in grond van de NS komt te liggen.*

Een klein deel van de fietsenstalling (circa 15%) komt in grond te liggen die eigendom is van de NS. NS heeft aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn deze grond ter beschikking te stellen. De NS is niet bereid het eigendom over te dragen aan de gemeente. Wel is de NS bereid een recht van opstal te vestigen, zie 2.3.

- f. *In de Overeenkomst zijn de financiële afspraken met betrekking tot de realisatie, onderhoud en exploitatie van de fietsenstalling opgenomen.*

Zie hiervoor hetgeen is aangegeven onder het kopje 'Financiën'

Datum 6 juni 2018

- g. De gemeente en ProRail zullen op ambtelijk niveau regelmatig in overleg treden over de voortgang en uitvoering van de realisatie van de fietsenstalling.*

Naast het feit dat ProRail als uitvoerder van het Actieplan (namens het Ministerie) nauw betrokken is bij de realisatie van de fietsenstalling, is met ProRail afgesproken dat er ook gezamenlijk wordt opgetrokken bij de voorbereiding en uitvoering vanwege de kennis van ProRail op het gebied van het bouwen van ondergrondse fietsenstallingen.

- 2.1 Over de voorwaarden die de NS heeft opgenomen in haar brief hebben partijen op ambtelijk niveau consensus bereikt.*

Op ambtelijk niveau zijn de concept-voorwaarden uitvoerig besproken, toegelicht en zodanig aangepast en aangevuld dat beide partijen zich daarin kunnen vinden. Partijen hebben afgesproken dat de NS (als eigenaar van omliggende bebouwing en als toekomstige exploitant) een belangrijke rol krijgt in het overlegteam met betrekking tot de aanbesteding en realisatie van de fietsenkelder.

- 2.2 De NS heeft voorwaarden gesteld op het gebied van het functioneren van het stationsgebouw en de omgeving tijdens en na de realisatie, het ontwerp, de exploitatie en de samenwerking.*

Tijdens de realisatie van de fietsenkelder is het van belang dat NS, de huurders in het stationsgebouw, combigebouw en de retailplint en de reizigers zo min mogelijk overlast ondervinden van de realisatie.

Voorts is van belang dat de reizigers gebruik kunnen maken van een goed functionerende fietsenstalling welke aansluit op de loopstromen van het station. Het is de bedoeling de NS na oplevering de fietsenstalling gaat exploiteren. Op 11 november 2016 hebben de gemeente en de NS reeds de 'Intentieovereenkomst Exploitatie Fietsvoorzieningen' gesloten. In deze intentieovereenkomst hebben partijen afgesproken dat de NS zal zorgdragen en verantwoordelijk zal zijn voor de exploitatie van onder andere de nog te realiseren ondergrondse fietsenstalling onder het Stationsplein. Onder exploitatie worden onder andere verstaan: het klantvriendelijk en gastvrij ontvangen van gebruikers van de fietsenstalling, het geopend houden van de fietsenstalling gedurende een kwartier vóór de eerste trein tot een kwartier na de laatste trein (met uitzondering van het nachtnet), het handhaven van de in de fietsenstalling geldende huisregels en het veegschoon houden van de fietsenstalling. De gemeente en de NS zullen nog een separate exploitatieovereenkomst sluiten waarin de details van de exploitatie van de fietsenstalling zullen worden neergelegd.

- 2.3 De NS heeft aangegeven haar grond ter beschikking te stellen als de gemeente instemt met de voorwaarden.*

Een klein deel van de fietsenstalling (circa 15%) komt in grond te liggen die eigendom is van de NS. NS heeft aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn deze grond ter beschikking te stellen. De NS is bereid een recht van opstal te vestigen. Met de vestiging van een recht van opstal verkrijgt de gemeente het eigendom van de fietsenstalling in de grond die eigendom blijft van de NS. De vestiging van een opstalrecht is een zeer gangbare juridische constructie

Datum 6 juni 2018

in een situatie als het onderhavige. De gemeente zal geen vergoeding (retributie) hoeven te betalen aan de NS voor het opstalrecht.

Risico's

1.1 *Voor de (financiële) risico's van de realisatie, onderhoud en exploitatie wordt verwezen naar de besluiten van uw college van 17 oktober 2017 en 30 januari 2018.*

Samengevat gaat het om de risico's van kostenoverschrijding, tijdsoverschrijding, technische problemen bij de bouw van de kelderstalling en geen sluitende exploitatie na oplevering

1.2, 2.1 *Na ondertekening van de Overeenkomst en de brief kunnen Partijen een verschil van mening krijgen over de uitleg van de contractsbepalingen casu quo de inhoud.*

Bij een verschil van mening over de uitleg van een contractsbepaling wordt het zogenaamde Haviltex-criterium gehanteerd (vernoemd naar het gelijknamige arrest van de Hoge Raad van 13 maart 1981¹). Hierbij komt het, naast de letterlijke tekst van de afspraken, tevens aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de afspraken mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Ook maakt het uit hoeveel (rechts)kennis van de partijen mag worden verwacht. Partijen zullen bij een verschil van mening altijd eerst trachten in der minne eruit te komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan is voor de Overeenkomst de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle bevoegd verklaard om kennis te nemen van het geschil. Voor wat betreft de brief is het afhankelijk van de juridische vraag welke rechtbank geografisch benaderd dient te worden (hoogstwaarschijnlijk zal dit ook Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle zijn).

Financiën

Op 22 januari 2018 heeft de Raad het geactualiseerde Investeringsbesluit Spoorzone 2018 vastgesteld, waarin de totale investering van € 28.320.000,- voor het project Fietsenstalling, herinrichting Stationsweg en Stationsplein-noord is opgenomen. Op 30 januari 2018 is de Raad inhoudelijk geïnformeerd over de totale scope van dit project. Onderhavige beslisnota heeft betrekking op een gedeelte van de totale scope, te weten het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling en de herontwikkeling van het combigebouw, daar waar Prorail en NS zakelijk partners zijn.

Het totale projectbudget voor de realisatie van de fietsenstalling en de herontwikkeling van het combigebouw is geraamd op € 22.210.000,- en de gemeente en ProRail zullen ieder de helft van dit projectbudget, zijnde € 11.105.000,-, inbrengen. De bijdrage van ProRail zal in principe als een vast budget (lumpsum) aan de gemeente worden uitbetaald overeenkomstig een in de Overeenkomst opgenomen termijnregeling. De bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd. Als de uitkomst van de aanbesteding hoger is dan geraamd, heeft de gemeente de mogelijkheid af te zien van de vaste bijdrage van ProRail (lumpsum) en mag zij ProRail verzoeken om het financiële risico gezamenlijk te delen. Voor zover de kosten van de realisatie van de fietsenstalling onder het projectbudget uitkomen, het voordeel ten gunste van de Gemeente komt, welk voordeel dient te worden ingezet ten behoeve van een verhoging van de kwaliteit en/of scopeverbreding van de fietsenstalling. De jaarlijkse kosten voor het *onderhoud* van de fietsenstelling zullen evenredig (50/50) over de gemeente en ProRail verdeeld.

¹ ECLI:NL:HR:1981:AG4158, NJ 1981, 635 (Haviltex)

Datum 6 juni 2018

1/3^e deel van de kosten van de *exploitatie* zullen worden gedragen door de NS, 1/3^e van de kosten door de gemeente en voor de overige deel zoekt de gemeente nog een andere financier. Zolang de derde-financier nog niet is gevonden, draagt de gemeente ook dat deel van de kosten. Voor de toekomstige vernieuwing van de fietsenstalling zullen ProRail en de gemeente in overleg treden.

Communicatie

Voor de communicatie van het gehele project hebben de partijen, NS, ProRail, Provincie Overijssel en Gemeente Zwolle, een communicatieplan opgesteld. Met betrekking tot de Overeenkomst is opgenomen dat na de ondertekening door de projectwethouder van de gemeente Zwolle en de regiodirecteur van ProRail een gezamenlijk persbericht uitgaat. In dit persbericht wordt tegelijkertijd melding gemaakt van de ondertekening van de brief van NS door de projectwethouder en een bestuurder van de NS waarin de voorwaarden staan beschreven waaronder de NS bereid is mee te werken aan de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling. In dit persbericht wordt toegelicht wat deze documenten voor de samenwerkende partijen in het stationsgebied Zwolle betekenen. Daarnaast wordt in het persbericht informatie gegeven over de stand van zaken van de aanbesteding en de planning voor de uitvoering.

Vervolg

Na instemming van uw college worden de overeenkomst met ProRail en de brief van de NS ondertekend.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar. De Overeenkomst en de voorwaardenbrief zijn met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als dat van ProRail en de NS zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b, en g van de Wob niet openbaar.