

Notulen

**HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry & Buildings**

Aanwezig: Gerrit Jansen, Bertus Jansen (Jansen Vastgoed), Jan Willem Berends (Isala Klinieken), Rien Mudde (Rijksvastgoedbedrijf), Dick Huiskamp (DLH Ontwikkeling), Rinus Vader, Joost Smeets, Royal HaskoningDHV

Afwezig: Joris Aanhane (AM Real Estate Development)

Van: Rinus Vader

Datum: 12 juli 2016

Locatie: Kantoor Royal HaskoningDHV Zwolle

Kopie: Jeroen Heethaar (HMO)

Ons kenmerk: BE5306.001_WT_O-N

Classificatie: Projectgerelateerd

Bijlagen: Beslisnota College Gemeente Zwolle 5 juni 2016 + presentatie RHDHV 12 juli 2016

Onderwerp: Zwolle, Wenstafel Oosterenk-Noord

Op 12 juli 2016 hielden we Wenstafel Oosterenk-Noord. Doel was de idealen, wensen en inbreng van de vastgoedeigenaren te delen in relatie tot de leegstand in het gebied.

1. Bevindingen Royal HaskoningDHV

Het gebied Oosterenk is onder te verdelen in een aantal deelgebieden met een eigen karakter en dynamiek. Oosterenk-Noord betreft het deelgebied binnen de rode contouren zoals aangegeven op onderstaande kaart.



GEBIED OOSTERENK-NOORD TUSSEN CEINTURBAAN, DOKTER VAN HEESWEG, DOKTERSPAD EN ROODHUIZERPAD

Royal HaskoningDHV geeft een korte toelichting op de bevindingen uit eerdere, individuele gesprekken met de vastgoedeigenaren in dit gebied, en diverse afdelingen van de gemeente Zwolle.

Deze presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Samengevat spelen de volgende kwesties:

- Hoge parkeerdruk
- Matige bereikbaarheid
- Gebrek aan branding / branchering
- Gedateerd beeld van het vastgoed en de openbare ruimte.
- Leegstand

2. Ideaalbeeld, inbreng en wensen van de vastgoedeigenaren

2.1. Dick Huiskamp – DLH Ontwikkeling

- **Ideaalbeeld**

Ten aanzien van de kantorenleegstand in Oosterenk, en de kantorenleegstand in Zwolle als geheel, adviseert DLH om meters uit de markt te halen.

De gebouwen in Oosterenk-Noord zijn verouderd en de bestemming van het gebied is monofunctioneel. Herontwikkeling van het gebied waarbij functies aan het gebied worden toegevoegd, waaronder wonen, is noodzakelijk om de leefbaarheid en daarmee de verhuurbaarheid van het gebied te vergroten.

- **Inbreng**

DLH heeft haar kantoorpand verduurzaamd van G-label naar A-label. Het gebouw is verhuurd tot 2022. Het gebouw beschikt over voldoende parkeergelegenheid. DHL biedt aan haar (kantoorhoudende) huurder te ruilen of te verplaatsen naar panden waar DLH elders in Zwolle over beschikt, om daarmee de Health campus te vergroten.

Op het perceel is wellicht meer te ontwikkelen, zoals een parkeer accommodatie. Hier staat DLH voor open.

- **Wensen**

Anderen kantooroppervlak laten onttrekken aan het gebied (en aan de voorraad in Zwolle). Ander programma voor kantoorgebouw van DLH.

2.2. Gjalts Dijk – DAD Vastgoed / Voorzitter Ondernemersvereniging OVB

- **Ideaalbeeld**

Multifunctionele inrichting van Oosterenk-Noord.

- **Inbreng**

DAD Vastgoed is mede-eigenaar van een kantoorgebouw in Oosterenk, dat verduurzaamd moet worden. Dit zou idealiter in clusters moeten plaatsvinden om zo ook de uitstraling van het gehele gebied te verbeteren.

- **Wensen**

Samen optrekken in verduurzaming en facelift.

2.3. Rien Mudde – Rijksvastgoedbedrijf

- **Ideaalbeeld**

Media 2018 wil Defensie dit pand verlaten. Rvb wil meewerken aan een passende bestemming.

- **Inbreng**

Defensie|Rvb is eigenaar van het nieuwste gebouw in Oosterenk-Noord; energielabel A, waar het geen parkeerproblemen ervaart. Het gebouw staat voor twee derde leeg; medio 2018 geheel leeg. Rvb moet nog vaststellen of zij dit pand verkopen of verhuren of transformeren en verhuren. Dat laatste kan ook.

- **Wensen**

Voorkeur voor afstoten pand. Jansen Vastgoed geeft aan interesse te hebben om dit pand te verwerven.

2.4. Gerrit en Bertus Jansen – Jansen Vastgoed

- **Ideaalbeeld**

Voor de traditionele kantorenmarkt ziet Jansen Vastgoed weinig kansen in Oosterenk. Voor huurders die gerelateerd zijn aan het ziekenhuis ziet Jansen wel kansen.

De beeldkwaliteit van de Ceintuurbaan en de openbare ruimte op Oosterenk-Noord moet verbeterd worden. Een koppeling moet gelegd worden tussen het PEC Zwolle stadion, Oosterenk-Noord en het Isala ziekenhuis.

Er moet meer reuring in het gebied komen, ook buiten kantoor tijden, door functies aan het gebied toe te voegen, in het bijzonder wonen, retail en detailhandel. Er werken circa 11.000 mensen dagelijks in Oosterenk, terwijl hiervoor voorzieningen ontbreken in het gebied.

Verder zou de verkeersveiligheid aan de voorzijde van het Isala ziekenhuis verbeterd dienen te worden. De parkeerdruk moet verminderen, daar deze de verhuurbaarheid beperkt.

- Inbreng

Als oplossing voor de parkeerdruk presenteert Jansen Vastgoed een plan om parkeren, bestaande uit een parkeergarage met circa 450 parkeerplaatsen met bovenop een aantal appartementen en in de plint een kleine supermarkt, en kavels voor detailhandel en horeca. Hiertoe is Jansen Vastgoed bereid twee van haar kantoorpanden te slopen. Bij de woonfunctie denkt Jansen Vastgoed aan short stay, waarbij mensen die in het gebied (ziekenhuis) werken 6 maanden tot 1 jaar in het gebied wonen.



DOOR JANSEN VASTGOED INGEBRACHTTE INVULLING VOOR PARKEERCAPACITEIT, LEVENDIGHEID EN WONEN

- Wensen

Eventueel het blok met de parkeervoorziening in samenhang met een of beide kantoorpanden binnen dat blok richting ziekenhuis optimaliseren.

Eventueel een traverse als koppeling van het parkeergebouw met het ziekenhuis.

2.5. Jan Willem Berends – Isala Klinieken

- Ideaalbeeld

Isala Klinieken levert eind 2016 een Strategische Huisvestingsplan op. Isala Klinieken heeft het streven om al haar functies 'binnen de ring' te huisvesten. Het gaat van om het gebied binnen de straten Ceintuurbaan, Dr. Van Heesweg en Dr. Spanjaardweg. Voor zover Isala zich buiten deze ring moet huisvesten gaat haar voorkeur uit naar Oosterenk-Noord.

Isala verwacht de komende 5 tot 10 jaar 30% te krimpen qua huisvestingsbehoefte, als gevolg van de extramuralisering en productieverbetering van de zorg. Als gevolg daarvan heeft Isala behoefte aan flexibele oplossingen voor zowel haar huisvesting buiten de ring als haar als parkeeroplossingen.

- Inbreng

Isala huurt momenteel circa 6.000 m² vvo kantoorruimte in het gebouw Mondriaan ten zuiden van het Isala Ziekenhuis, buiten de ring. Isala biedt aan deze kantoorbehoefte te lokaliseren in Oosterenk-Noord.

- Wensen

Isala heeft behoefte aan 1.300 tot 1.500 parkeerplaatsen buiten de huidige capaciteit op haar eigen terrein. Een deel hiervan wil zij mogelijk op eigen terrein realiseren, mits hier geen langlopende investeringslasten mee gemoeid zijn (gelet op het lange termijn perspectief dat het gebruik van het ziekenhuis na 10 jaar zal afnemen). Hierover neemt Isala nog dit jaar een besluit (mate van investeren in eigen huisvesting en parkeercapaciteit).

Momenteel huurt Isala parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij het station voor PEC Zwolle van AM Real Estate Development. Ook al is deze gedeeltelijke invulling met drie jaar verlengd, voor Isala is dit geen duurzame oplossing, daar bij de nieuwbouw aan het personeel parkeer capaciteit dichterbij het ziekenhuis is toegezegd. Bovendien is de locatie bij het stadion niet ideaal daar de kledinguitgifte bij begin en einde dienst aan de zuidzijde van het ziekenhuis is gelegen, wat leidt tot lange looplijnen en tijdverlies. Een toekomstige oplossing voor zowel het parkeren als de huisvesting van kledinguitgifte nabij het ziekenhuis is dus een wens van Isala.

2.6. AM Real Estate Development (inbreng voorafgaand aan het overleg ingebracht)

- **Ideaalbeeld**

AM RED wil een strook parkeerplaatsen grenzend aan het stadion reserveren voor de klanten van haar retailers.

- **Inbreng**

AM RED biedt aan voor partijen in Oostenek-Noord haar parkeerterrein herin te richten, indien hier langlopende afspraken over zijn te maken en bij de verkeerscirculatie de uitgang aan het Dokterspad wordt betrokken.

- **Wensen**

AM RED ziet graag de capaciteit van de toegangen tot haar parkeerterrein verbeterd. Die wordt mede belemmerd door de verkeerskundige inrichting van de noordelijke ingang. Door voorziene bouwplannen zal deze situatie nog ongunstiger worden.

3. Conclusies

Op basis van de inbreng van de vastgoedeigenaren in het gebied komen we tot de volgende conclusies:

1. De aanwezige vastgoedeigenaren zijn bereid om in gezamenlijkheid te zoeken naar oplossingen voor de kantorenleegstand in het gebied.
2. Voor integrale (sloop en) herontwikkeling van het gebied is onvoldoende draagvlak bij de vastgoedeigenaren.
3. Het uit de markt halen van kantoorvloeroppervlak vergroot de verhuurbaarheid van de kantoren in het gebied.
4. Aanpassing van de openbare ruimte en verkeersafwikkeling voor de hoofdentree van het ziekenhuis is noodzakelijk.
5. Toevoegen van functies als detailhandel, horeca en wonen in het gebied vergroot de verhuurbaarheid van de kantoren en is wenselijk voor alle partijen. In haar recente raadsbesluit kiest de gemeente Zwolle er voor wonen omgevingsrechtelijk toe te staan, voor zover milieucriteria dit toelaten.
6. Isala streeft naar het concentreren van haar huisvesting en parkeeroplossingen binnen haar eigen grondgebied ('binnen de ring').
7. Voor zover dat niet lukt, gaat de voorkeur van Isala voor kantoor- en parkeer capaciteit uit naar Oostenek-Noord; niet naar het gebied rond het stadion. Isala denkt daarbij aan oplossingen met een flexibel | tijdelijk karakter.
8. Inmiddels heeft Isala nagedacht over de door Royal HaskoningDHV eerder geopperde looproute door het gebouw van Defensie | Rvb, waarbij AM RED bij het stadion kan voorzien in parkeer capaciteit. Deze optie vervalt.
9. De parkeergarage die Jansen Vastgoed voorstelt te ontwikkelen, ligt binnen de loopafstand die Isala nastreeft, zeker indien deze zou worden verbonden met een traverse naar het ziekenhuiscomplex. Jansen Vastgoed geeft aan de capaciteit van deze garage voor een belangrijk deel nodig te hebben voor de toekomstige bewoners van haar kantoren en de te realiseren appartementen op het dak van deze garage. Isala stelt voor hier vooral ook een rijwielstalling voor haar medewerkers en bezoekers te realiseren.

10. Daarmee resteert een aanvullende parkeerbehoefte voor Isala van 1.200 tot 1.500 parkeerplaatsen.

4. Oplossingselementen

Tijdens de Wenstafel bijeenkomst Oosterenk-Noord zijn de volgende oplossingsrichtingen in de aanpak van de leegstand in het gebied naar voren gekomen:

- I. Jansen Vastgoed heeft grond verworven in het centrale gebied van Oosterenk-Noord en is bezig met plannen om daar de parkeercapaciteit in het gebied te vergroten en functies toe te voegen in combinatie met detailhandel, horeca en wonen (short stay). Een traverse vanuit die deze parkeerfaciliteit met het ziekenhuis verbindt behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast heeft Jansen Vastgoed kantoorruimte beschikbaar voor het huisvesten van medewerkers van Isala of haar toeleveranciers.
- II. DAD Vastgoed is bereid mee te denken over de inbreng van haar vastgoed in het plan van Jansen Vastgoed, waardoor deze ontwikkeling dichterbij het Isala ziekenhuis komt te liggen.
- III. DLH Ontwikkeling is bereid om na te denken over het huisvesten van de functies die Isala momenteel in gebouw Mondriaan ondergebracht heeft, in haar pand ten noorden van het ziekenhuis. Het mogelijk elders onderbrengen van de huidige huurder (Countus) is bespreekbaar voor DLH.
- IV. Isala zoekt de oplossing voor haar parkeervraagstuk deels op eigen terrein en een deel in de vorm van het huren van parkeerplaatsen in het gebied ten noorden van het ziekenhuis. Besluitvorming over het Strategisch Huisvestings- en parkeerplan van Isala zal hier nog dit jaar duidelijkheid in brengen.
- V. Het belang van duidelijke branding/branchering van Oosterenk-Noord met aan zorg gelieerde organisaties wordt door alle aanwezigen onderschreven. De plannen van Jansen Vastgoed passen hier goed in. De invulling van op termijn vrijkomende panden zou op dit thema aan moeten sluiten.
- VI. Voor de upgradage van de openbare ruimte is een concreet plan nodig, afhankelijk van de beschikbare parkeercapaciteit zou ook deze collectief gereguleerd dienen te worden. Een en ander vraagt om duidelijke afspraken met de gemeente en de vastgoedeigenaren ten aanzien van rollen en overdracht van openbare ruimte en omgevingsrechtelijke wijziging van bestemmingen.

5. Vervolgstappen

De Wenstafel heeft geleid tot een duidelijk beeld van de idealen, inbreng en wensen van de vastgoedeigenaren in Oosterenk-Noord. Tijdens de Wenstafel bijeenkomst ontstond trechtering van ideeën en oplossingsrichtingen, die kunnen bijdragen tot vermindering van de kantorenleegstand in het gebied. De aanwezigen hebben de bijeenkomst als nuttig ervaren. Een vervolg op deze bijeenkomst om de oplossingsrichtingen verder uit te werken en vorm te geven wordt als een belangrijke vervolgstap gezien. In een volgende bijeenkomst is het wenselijk de gemeente uit te nodigen om hen te betrekken in de planvorming. Dit vraagt nadere voorbereiding ten aanzien van de aard van de te bespreken onderwerpen (openbare ruimte, verkeer, wonen, omgevingsrecht).

Royal HaskoningDHV speelt hierin graag een katalyserende, regisserende of faciliterende rol. Met haar expertise ten aanzien van vastgoedeconomie, stedenbouw, verkeerskunde, (tijdelijke) parkeergarages, omgevingsrecht en civiel recht is het haalbaar een gedragen plan te ontwikkelen.