voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 29 september 2025

Onderwerp Transformatie Dominicanenklooster
Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting Herstructureringsmaatschappij Overijssel/Stadsfonds Zwolle (HMO/SFZ) maakt plannen voor de transformatie van het Dominicanenklooster aan de Assendorperstraat. Met deze brief wordt de raad geïnformeerd over deze plannen voor het Rijksmonument en het (vergunningen)traject dat doorlopen wordt.

Bijlagen N.v.t.

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De plannen van Herstructureringsmaatschappij Overijssel/Stadsfonds Zwolle (HMO/SFZ) voor de transformatie van het Dominicanenklooster.

Datum 29 september 2025

Inleiding
Herstructureringsmaatschappij Overijssel/Stadsfonds Zwolle (HMO/SFZ) heeft in 2022 het Dominicanenklooster aan de Assendorperstraat aangekocht van de Orde der Dominicanen.
HMO/SFZ maakt plannen voor de transformatie van het kloostercomplex. De kerk en de 'Kloosterpoort' (gebouw op de hoek van de Luttenbergstraat en de Assendorperdijk) blijven in gebruik bij Stichting Dominicanenklooster Zwolle (SDZ)/de parochie.
Met deze brief wordt de raad geïnformeerd over de plannen voor het klooster en het (vergunningen)traject dat doorlopen wordt.

Kader
- Omgevingswet, -visie en -plan.

Kernboodschap
Met deze brief wordt de raad geïnformeerd over de plannen van HMO/SFZ voor de transformatie van het Dominicanenklooster. HMO/SFZ is van plan het klooster in meerdere fases te verbouwen. Uitgangspunt is om per fase een vergunning aan te vragen.
HMO/SFZ betrekt belanghebbenden bij de ontwikkeling van de plannen.

Toelichting
<u>De plannen</u>
HMO/SFZ heeft in 2024 voor het eerst plannen ingediend bij de gemeente voor de transformatie van het Dominicanenklooster, een Rijksmonument.
Hoewel de gemeente in het algemeen positief tegenover een nieuwe invulling voor het klooster staat, is toen, vanwege het hoge aantal voorgestelde hotelkamers, negatief geadviseerd.
HMO/SFZ heeft vervolgens de plannen aangepast en in 2025 opnieuw ingediend. Voorgesteld wordt om het klooster in fases te verbouwen:

- Fase 1: Realisatie van zorgappartementen en -studio's.
  De appartementen en studio's krijgen een plek in de vleugel aan de zijde van de Assendorperstraat. In eerste instantie zou in deze fase ook woonruimte voor de overgebleven paters van het klooster worden gerealiseerd. Zij hebben inmiddels besloten niet terug te keren.
- Fase 2: Realisatie van een hotel, inclusief een restaurant met terras en een bierbrouwerij, in de vleugel aan de zijde van de Eigenhaardstraat.
  Het gaat om 40 hotelkamers. De voorzieningen en kamers worden inpandig gerealiseerd. HMO/SFZ wil het terras graag in de binnentuin realiseren (dit heeft de voorkeur van de buren t.o.v. een terras in de kloostertuin). Onderzocht moet worden of dat mogelijk is. De bierbrouwerij zou ook in een volgende fase gerealiseerd kunnen worden.
- Fase 3: Realisatie van longstay en wonen.
  Deze functies zijn bedacht voor de vleugel aan de zijde van de Assendorperdijk.
  Het beoogde aantal is 29 eenheden, die binnenpands worden gerealiseerd. Longstay is mogelijk voor maximaal twee jaar.
- Fase 4: Realisatie van een foyer en ruimte voor wellness.
  Beide functies maken onderdeel uit van het hotel. Het gaat om een uitbreiding van het kloostergebouw aan de noordoostzijde, aan de zijde van de Assendorperdijk.

- Fase 5: Realisatie van een paviljoen in de kloostertuin.
  Ambtelijk is negatief geadviseerd op dit paviljoen en ook het college is er geen voorstander van. HMO/SFZ heeft aangegeven andere mogelijkheden te onderzoeken.

Het (vergunningen)traject
De plannen voor het klooster, voor zover ze afwijken van het Omgevingsplan, worden begeleid vanuit Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI). Ze zijn als kansrijk beoordeeld aan de Initiatieventafel (beleidsmatig) en in het Planbegeleidingsteam (technisch) en het college stemt in met de gegeven adviezen.

Tot nu toe heeft HMO/SFZ asbest gesaneerd en sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Hiervoor is een sloopmelding gedaan op 10 januari 2024 (bij geen reactie mocht vanaf 7 februari 2024 gestart worden met de werkzaamheden).
Ook heeft HMO/SFZ de bouwplaats ingericht. Het vroegere parkeerterrein is hierdoor niet meer toegankelijk.

HMO/SFZ kiest bewust voor een gefaseerde uitvoering van de plannen waarbij per fase de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd (deze keus is aan HMO/SFZ). Hierdoor kan tijdens de uitvoering van één fase de volgende worden uitgewerkt. Dit geeft HMO/SFZ ruimte in de planvorming en in de planning.

Voor fase 1 is het gebruik passend in het Omgevingsplan. Daarom zijn alleen vergunningen nodig voor de bouwactiviteit (Omgevingsplan en technisch) en de Rijksmonumentenactiviteit. Deze vergunningen zijn op 3 september 2025 verleend en start van de uitvoering is vooralsnog gepland in november 2025.
Voor de overige fases zal bovendien een vergunning nodig zijn voor gebruik dat afwijkt van het Omgevingsplan, een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).
Bij fase 3, de realisatie van longstay en wonen, zal de raad moeten instemmen (bindend advies) met het verlenen van de BOPA-vergunning, omdat het om het toevoegen van meer dan vier woningen in stedelijk gebied gaat. Voor de overige fases en bijbehorende vergunningaanvragen is geen bindend advies nodig.

Bij elke fase wordt de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) betrokken en, omdat het klooster een Rijksmonument is, bovendien de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De tuinmuur maakt ook onderdeel uit van het monument.

Het is de verwachting dat de aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 in het eerste kwartaal van 2026 wordt aangevraagd. Het moment van aanvragen van de vergunningen voor de overige fases is nog niet bekend .

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het Dominicanenklooster is een belangrijk gebouw in en voor de stad Zwolle. Zorgvuldige participatie is daarom van belang.
HMO/SFZ is bezig met het opstellen van een Plan van Aanpak Participatie, conform het Hanza!-beleid van de gemeente.
Eerder heeft HMO/SFZ al een site opgezet en er worden nieuwsbrieven verstrekt. Deze nieuwsbrieven worden verstuurd aan geïnteresseerden en zijn ook via de site te lezen, zie www.kloosterzwolle.nl. Op reguliere basis vinden gesprekken met omwonenden plaats.

Datum 29 september 2025

Voor zover het gaat om privaatrechtelijke onderwerpen die betrekking hebben op de aankoop van het kloostercomplex, is de Orde der Dominicanen vast aanspreekpunt voor HMO/SFZ. De orde voorziet Stichting Dominicanenklooster Zwolle (SDZ)/de parochie van de juiste informatie.
SDZ is in het publiekrechtelijke traject belanghebbende en wordt in die rol betrokken bij de participatie.

Communicatie
De aanvragen omgevingsvergunning en verleende omgevingsvergunningen worden op de gebruikelijke manier gepubliceerd, zie www.officielebekendmakingen.nl.
Bij fase 3, de realisatie van longstay en wonen, is bindend advies van de raad nodig omdat het om het toevoegen van meer dan vier woningen in stedelijk gebied gaat.

Financiën
Alle kosten zijn voor rekening van HMO/SFZ.
Voor fase 2 en 3 is er sprake van een ‘aangewezen bouwplan’ (Omgevingsbesluit). Bij dit type bouwplannen worden kosten verhaald via een anterieure overeenkomst.
Daarnaast worden legeskosten in rekening gebracht voor de benodigde omgevingsvergunningen.

Risico’s
Vanwege het monumentale karakter van het klooster kunnen de bouwkosten hoger uitvallen dan gepland. Ook kunnen de vergunningentrajecten (of het voorbereiden van de aanvragen) langer duren dan gemiddeld. Deze risico’s liggen bij HMO/SFZ.

Vervolg
HMO/SFZ is het Plan van Aanpak Participatie en de aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 aan het voorbereiden. Als het plan voor deze fase goed is afgestemd (ambtelijk en met belanghebbenden) zal een aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan. Dit zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2026 gebeuren.
Bij de latere aanvraag voor fase 3 zal de raad expliciet betrokken worden (bindend advies).
Vanaf november 2025 wordt uitvoering van fase 1 verwacht.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer