bericht

Zwolle

Memo

Project Ontwikkeling

Telefoon (038) 498 2007

Aan Gemeenteraad

Van Wethouder Monique Schuttenbeld

Datum 14 december 2022

Onderwerp Communicatie en participatie Handelshuys / Fraterhuis

1. Inspraak raadsdebat Fraterhuis – 6 december 2022

Tijdens het raadsdebat over het Fraterhuis van 6 december jongstleden heeft mevrouw A. Speelman ingesproken over het gebrek aan betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming van het Handelshuys. Mevrouw Speelman gaf onder meer aan dat zij en een groep bewoners namens wie zij sprak niet eerder te zijn geïnformeerd of betrokken bij de planvorming.

De inspraak vond plaats naar aanleiding van een (tweede) gesprek met de ontwikkelaar van het Handelshuys in november van dit jaar. Uit dat gesprek bleek dat de plannen voor haar in een vergevorderd stadium verkeren zonder daarvan op de hoogte te zijn. Met name de bouwhoogte van het gebouwdeel waarin het Fraterhuis is voorzien roept vraagtekens op.

Daarnaast is er een schriftelijke reactie binnengekomen van de heer Rademaker die is opgenomen bij de agenda van het raadsdebat naar aanleiding van een gesprek met de ontwikkelaar over de voorgenomen plannen.

Inmiddels heeft de projectmanager van het Broerenkwartier contact gelegd met de beide insprekers om een bestuurlijke afspraak in te plannen.

<u>Doel van deze notitie</u>

In beide reacties worden vraagtekens gezet bij het gevoerde communicatie- en participatieproces rondom het Handelshuys. Deze notitie heeft als doel om aan te geven hoe de gemeente in de afgelopen jaren heeft ingezet op communicatie en participatie rondom het Broerenkwartier en het Handelshuys. Tevens wordt inzicht gegeven in de activiteiten die de ontwikkelaar zelf heeft ontplooid op dit gebied. Tot slot wordt in deze notitie ingegaan op de voorgenomen vervolgstappen in communicatie- en participatie.

De in deze notitie weergegeven communicatie- en participatieactiviteiten betreft slechts een beknopte beschrijving van die activiteiten. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure volgt een uitgebreid participatiejournaal.

Hieronder volgt eerst een uiteenzetting van de gemeentelijke besluitvorming rondom de ontwikkeling van het Broerenkwartier en het Handelshuys.

2. Besluiten uit het verleden
In de inspraakreacties wordt ingegaan op de onbekendheid met de planvorming rondom het Handelshuys en het Fraterhuis, specifiek de voorgenomen bouwhoogte. In 2017 heeft de raad de visie op het Broerenkwartier ‘Eerste ruimtelijke invulling’ vastgesteld. In deze visie worden de eerste ontwikkelkaders voor het Broerenkwartier verwoord.

Op 4 oktober 2021 heeft de raad het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) Handelshuys vastgesteld. Hierin zijn de kaders opgenomen voor de herontwikkeling van het voormalige V&D/Hudson Bay pand. In het ROP wordt aangesloten op de visie uit 2017. In het ROP wordt tevens ingegaan op het realiseren van verschillende bouwblokken (herstel stratenpatroon) en de mogelijkheid voor een hoogteaccent (maximaal 11 bouwlagen). Ook wordt een gedifferentieerd programma met een goede mix van functies als kader gesteld. Ook wordt aangegeven dat de plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanprocedure zal moeten worden gevoerd.

3. Communicatie en participatie door gemeente
Vanuit het project Broerenkwartier is de afgelopen jaren ingezet op actieve communicatie en participatie over de planvorming met de omgeving. De gemeente heeft een communicatie- en participatieplan opgesteld. Op bestuurlijk niveau zijn hierover medio 2021 afspraken gemaakt met de vier ontwikkelaars in het gebied. De kern van de afspraken is dat de ontwikkelaars primair verantwoordelijk zijn voor de communicatie en participatie met betrekking tot hun eigen plannen. De ontwikkelaars stemmen hun communicatie- en participatie activiteiten af met de gemeente zodat de gemeente haar overkoepelden regierol hierin kan waarmaken. Gezien het belang en de impact van deze gebiedsontwikkeling op de omgeving heeft de gemeente een actieve rol opgepakt in de communicatie en participatie aanvullend op de activiteiten van de ontwikkelaars.

In dat kader zijn door de gemeente in de afgelopen jaren de volgende activiteiten uitgevoerd:

<u>Communicatie: ‘Jouw Stukje Zwolle’</u>
De gemeente heeft het communicatieplatform opgericht ‘Jouw Stukje Zwolle’ voor ontwikkelingen in de Zwolse binnenstad/Stadshart. Het Broerenkwartier neemt een belangrijke positie in dit platform in. In het Broerenkwartier zijn zuilen geplaatst waarop informatie over het Broerenkwartier wordt gegeven inclusief een link (QR-code) naar de website van ‘Jouw Stukje Zwolle’ met meer informatie. Hierop is tevens een link opgenomen naar de site van de ontwikkelaar voor meer specifieke informatie.

Ook worden vanuit ‘Jouw Stukje Zwolle’ nieuwsbrieven verstuurd en wordt informatie via sociale media verstrekt.

Bijeenkomsten vanuit de gemeente

Sinds 2018 organiseert de gemeente bijeenkomsten, veelal in samenwerking met de ontwikkelaars in het gebied, waarbij plannen worden gepresenteerd en besproken met ondernemers en bewoners van het Broerenkwartier en omgeving. Hieronder geven we een opsomming:

- 11 september 2018: de eerste plannen voor het Broerenkwartier zijn gepresenteerd aan ondernemers en omwonenden tijdens de Binnenstadsborrel in het Academiehuis;
- 20 november 2018: Informatiemarkt Binnenstad in Odeon waar ook het Broerenkwartier aan de orde is geweest;
- 16 april 2019: informatieavond Broerenkwartier in het Vliegerhuys voor omwonenden;
- 27 november 2019: informatieavond Broerenkwartier in het Vliegerhuys voor omwonenden;
- 28 januari 2020: presentatie en bespreking van de plannen voor het Broerenkwartier tijdens de Informatiemarkt Binnenstad in Odeon;
- 6 en 7 april 2021: digitale informatieavond (i.v.m. corona) voor ondernemers en bewoners van het Broerenkwartier.
- 13 oktober 2021: inloopavond Broerenkwartier in het voormalige Hudson Bay pand voor ondernemers en bewoners. Tijdens deze bijeenkomst zijn alle plannen in het Broerenkwartier getoond (stands) door de gemeente en de ontwikkelaars, waaronder het Handelshuys inclusief het hoogteaccent.
- 20 april 2022: presentatie en informatiemarkt Fraterhuis. Door architectenbureau De Zwarte Hond is het schetsontwerp voor het Fraterhuis gepresenteerd tijdens de informatieavond in het kader van het Ontwikkelprogramma Stadshart. Na de presentatie konden bewoners tijdens de informatiemarkt persoonlijk in gesprek met de gemeente of een van de ontwikkelaars over de gepresenteerde plannen.
- 28 juni 2022: inloopavond Broerenkwartier in het voormalige Hudson Bay pand voor ondernemers en bewoners. Deze bijeenkomst is samen met de ontwikkelaars georganiseerd, waarbij bewoners persoonlijk in gesprek konden met de gemeente of een van de ontwikkelaars.

De reacties die de gemeente tot op heden heeft ontvangen naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten zijn overwegend positief vanwege de impuls die de ontwikkeling geeft aan dit deel van de binnenstad. Over de bouwhoogte zijn weinig tot geen bezwaren gemaakt tijdens de bijeenkomsten. Als dat wel het geval was geweest, dan zou de gemeente die bewoners benaderen voor een nader gesprek.

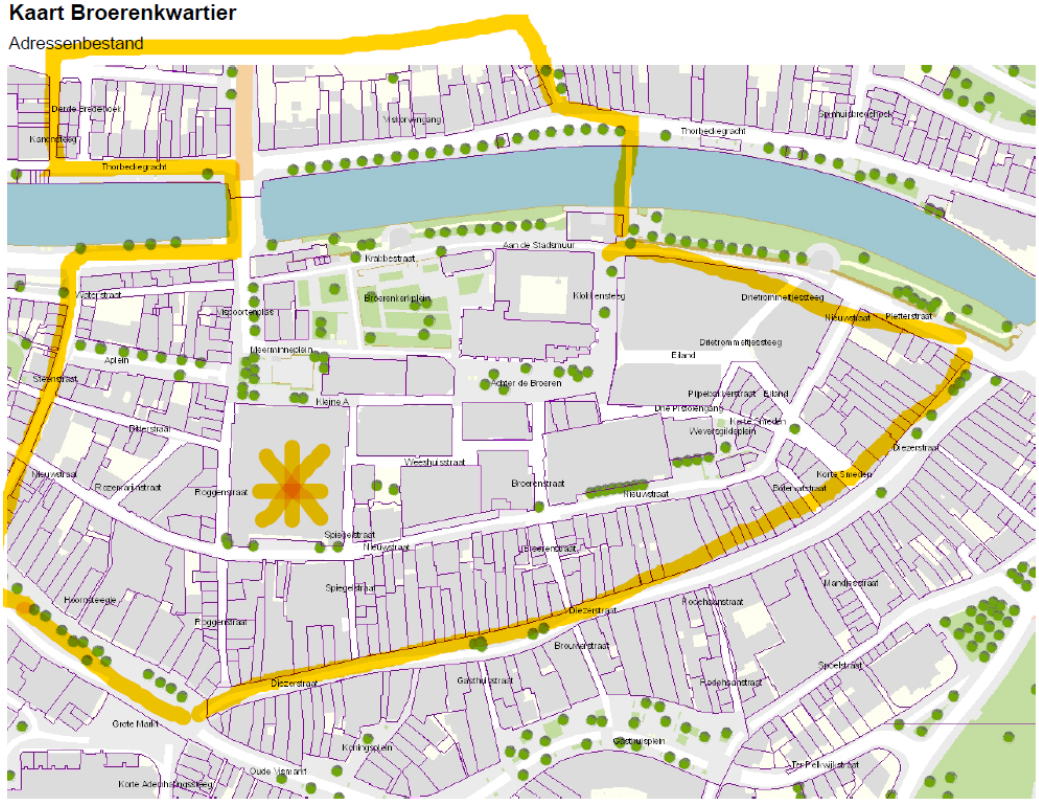
Uitgenodigde ondernemers en omwonenden

Voor alle bijeenkomsten in het Broerenkwartier worden ondernemers en bewoners van het Broerenkwartier in een brede straal rondom het Broerenkwartier huis-aan-huis uitgenodigd voor de bijeenkomsten, zoals op onderstaande kaart is weergegeven. Voor

de bijeenkomsten die voor de binnenstad/Stadshart zijn georganiseerd wordt een breder gebied uitgenodigd.

Kaart Broerenkwartier

Adressenbestand



Laagdrempelig karakter informatiebijeenkomsten

De bijeenkomsten worden zo georganiseerd dat geïnteresseerden zo veel mogelijk persoonlijk hun vragen kunnen stellen en te woord worden gestaan door iemand vanuit het gemeentelijk projectteam Broerenkwartier of door de betreffende ontwikkelaar. Er wordt gewerkt met panelen waarop projectinformatie te zien is en nader toegelicht kan worden. Tevens is bij alle bijeenkomsten de maquette met de voorgenomen plannen aanwezig en kunnen bezoekers rondom de maquette een toelichting krijgen.

<u>Gesprekken met specifieke belangengroepen</u>

Naast bijeenkomsten voor het gehele Broerenkwartier voeren de gemeente en de ontwikkelaars gesprekken met specifieke belangengroepen. De gemeente voert bijvoorbeeld circa 5 keer per jaargesprekken met de Koplopersgroep Broerenkwartier (vertegenwoordiging ondernemers). Deze groep heeft een actieve rol in het genereren van ideeën om de levendigheid van het gebied op orde te houden in de komende jaren tijdens de bouw. Daarnaast stemt de gemeente plannen voor de vastgoedontwikkelingen en de openbare ruimte af met de Koplopersgroep.

4. Communicatie en participatie door ontwikkelaar (*input ontwikkelaar Handelshuys*)

Naast de gezamenlijke participatie door de gemeente en de ontwikkelaars (de hiervoor genoemde informatieavonden), voert de ontwikkelaar van het Handelshuys individuele gesprekken met bewoners, ondernemers en belangenverenigingen in het gebied. Hieronder volgt een opsomming van een aantal van de gevoerde gesprekken:

- Bespreking met Vrienden van de Stadskern, 28 oktober 2020.
    - Plantoelichting door architectenbureau De Zwarte Hond.
    - Open gesprek over aandachtpunten en verbeterpunten.
- Bespreking met Vrienden van de Stadskern, 26 november 2020.
    - Plantoelichting door architectenbureau De Zwarte Hond.
    - Open gesprek over aandachtpunten en verbeterpunten.
- Bespreking met Toegankelijk Zwolle, mei 2021.
    - Plantoelichting door ontwikkelaar.
    - Open gesprek over het plan. Aandachtspunten benoemd en besproken omtrent toegankelijkheid.
- Bespreking met Vrienden van de stadskern, 2 september 2021.
    - Plantoelichting door architectenbureau De Zwarte Hond.
    - Open gesprek over aandachtpunten en verbeterpunten.
- Bespreking met Gillende Keukenmeiden, september 2021.
    - Plantoelichting door ontwikkelaar.
    - Open gesprek over het plan. Grootste zorgpunt is de langjarige overlast van lopende en toekomstige bouwprojecten.
- Bespreking met Anneke Speelman, 19 november 2021.
    - Plantoelichting door ontwikkelaar.
    - Open gesprek over het plan. Anneke Speelman geeft aan namens de gehele buurt te spreken, Omgeving A-plein. Grootste zorgpunt is privacy en schaduwwerking door het plan.
- Bespreking met Vliegerhuys, 3 december 2021.
    - Plantoelichting door ontwikkelaar.
    - Open gesprek over het plan. Grootste zorgpunt is de langjarige overlast van lopende en toekomstige bouwprojecten.
- Bespreking met Vrienden van de Stadskern, 17 februari 2022.
    - Plantoelichting door architectenbureau De Zwarte Hond.
    - Open gesprek over aandachtpunten en verbeterpunten.
- Bespreking met mevrouw Speelman, 4 november 2022.
    - De stand van zaken toegelicht aan mevrouw Speelman.
    - Zorgen zijn er over privacy en bezonning/schaduw. Ook de mede buurtbewoners A-plein maken zich hierover zorgen.
    - Het Voorontwerp voor gebouwdeel C (o.a. Het Fraterhuis) is afgerond op basis hiervan wordt de schaduw/bezonningsstudie gemaakt. Zodra deze gereed is zal deze worden gedeeld en toegelicht.
    - Afgesproken dat de ontwikkelaar een informatiemiddag organiseert voor omwonenden A-plein.
- Bespreking met Vliegerhuys, 15 november 2022.
    - De stand van zaken toegelicht aan familie Vlieger.

- Het Voorontwerp voor gebouwdeel C (o.a. Het Fraterhuis) is afgerond op basis hiervan wordt de schaduw/bezonningsstudie gemaakt. Zodra deze gereed is zal deze worden gedeeld en toegelicht.

In het afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar meerdere gesprekken gevoerd met mevrouw Speelman.

Ten behoeve van participatie heeft de ontwikkelaar vanaf april 2021 een website (https://hethandelshuyszwolle.nl/). Hier zijn Q&A's te vinden van de informatieavonden. Belangstellenden, omwonenden en geïnteresseerden kunnen zich inschrijven om op de hoogte te worden gehouden. Er hebben zich tot op heden (14 december 2022) 1.300 mensen ingeschreven.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar in de afgelopen jaren een aantal malen artikelen over het Handelshuys gepubliceerd in de Stentor.

5. Toekomstige participatie
In de komende jaren gaat de gemeente door met het organiseren van participatiebijeenkomsten. Zowel in het kader van de voorgenomen vastgoedontwikkelingen als in het kader van de herinrichting van de openbare ruimte.

Momenteel bereidt de gemeente in januari 2023 een informatieavond voor. Daarnaast zullen meer bijeenkomsten worden georganiseerd in samenwerking met de ontwikkelaars over de verdere planvorming van het Handelshuys/Fraterhuis, maar ook over de andere ontwikkelingen in het Broerenkwartier zoals het C&A gebouw een het Xenos/Kruitvat gebouw.

De gemeente streeft naar een zo goed mogelijke communicatie en participatie. Daarbij hebben ook de ontwikkelaars een rol. We blijven daarom in gesprek met de ontwikkelaars om, waar nodig, het vervolgproces rond de communicatie en participatie te verbeteren.