voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 29 september 2021

Onderwerp	Woningbouwinitiatief boven het C&A pand in het Broerenkwartier
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Joost Smeets
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	06 – 463 715 38
Email	j.smeets@zwolle.nl
Bijlagen	1. Conceptplan ontwikkelaar 2. Communicatieplan ontwikkelaar

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het inititaitief voor de ontwikkeling van het C&A pand in het Broerenkwartier

Inleiding
Het Broerenkwartier is volop in ontwikkeling. Onlangs bent u geïnformeerd over de plannen rondom het voormalige Hudson's Bay pand. Daarnaast is gestart met de uitvoering van de Weeshuispassage. Ondertussen worden er al enige tijd gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers van de realisatie van woningen boven het C&A pand. In de verkenning zijn verschillende varianten onderzocht en is het plan meerdere malen aangepast.

In de laatste versie van het initiatief (Voorlopig Ontwerp) worden er drie bouwlagen boven het huidige C&A gebouwd, daarnaast wordt de eerste verdieping van het pand getransformeerd. In totaal worden er circa 68 woningen, verspreid over 4 bouwlagen, gerealiseerd met een groene daktuin en grote terrassen. Daarnaast is de ruimte voorzien van een ruime patio met natuurlijk licht dat naar binnen komt via het glazen dak.

Het initiatief is getoetst en besproken in verschillende gemeentelijke adviescommissies. Ambtelijk zijn er geen bezwaren om het initiatief verder uit te werken. Echter zal er, voordat verder wordt gegaan met de uitwerking, een gedegen communicatie- en participatietraject doorlopen moeten worden. Hierbij informeren wij u over de inhoud van het plan, de vorm van de communicatie/participatie en verdere verloop van het proces.

Kernboodschap
Achtergrond
In het noordelijk deel van de Zwolse binnenstad ligt, als schakel tussen de historische Zwolse binnenstad en het Noordereiland, het Broerenkwartier. De afgelopen jaren heeft het Broerenkwartier ruimtelijk en functioneel de aansluiting met de rest van de binnenstad verloren. Dat was reden voor de gemeente om stedenbouwkundige kernwaarden te formuleren die de basis vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en die bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur van het Broerenkwartier. De visie op de ontwikkeling van het Broerenkwartier is door de gemeente geformuleerd in de Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier (vastgesteld door de raad in april 2017). Hierin wordt uitgegaan van een gemengd programma waarin wonen, winkelen en culturele en maatschappelijke voorzieningen een plek moeten krijgen.

Het Broerenkwartier is ingedeeld in vier deelgebieden: het noordelijk, zuidelijk, westelijk en oostelijk deelgebied. Ieder gebied heeft zijn eigen invloedssfeer en samen vormen ze een samenhangend geheel met een eigen dynamiek. Inmiddels zijn voor diverse delen van het Broerenkwartier plannen in voorbereiding of in ontwikkeling. Allemaal plannen die een positieve bijdrage leveren aan de (be)leefbaarheid en het functioneren van het Broerenkwartier.

Integrale gebiedsontwikkeling Broerenkwartier
In het Broerenkwartier zijn vier ontwikkelaars actief met de herontwikkeling van hun eigen vastgoedbezit. De gemeente hecht veel belang aan een integrale herontwikkeling van het gebied. Dit met als doel om de verschillende ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. Daarnaast vormt de openbare ruimte, waar de gemeente plannen voor maakt, een verbindende schakel tussen de verschillende ontwikkelingen.

Op 25 augustus 2021 heeft een bijeenkomst plaatsvonden met de ontwikkelaars die actief zijn in het Broerenkwartier. In die bijeenkomst heeft de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaars over

het waarborgen van de samenhang van de ontwikkelingen en het zorgen voor gezamenlijk en eenduidige communicatie en participatie over de ontwikkelingen.

Plan C&A gebouw
Voorliggend plan (Voorlopig Ontwerp) heeft betrekking op het oostelijk deelgebied binnen het Broerenkwartier, de locatie waar de C&A is gevestigd. Voor het C&A pand is in de ruimtelijke visie uit 2017 opgenomen dat op het pand woonlagen toegevoegd mogen worden, een herstructurering van de plint plaats kan vinden en dat op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat een hoogteaccent gerealiseerd kan worden. Dit betekent meer intensief gebruik van de openbare ruimte gedurende de hele dag en ‘s avonds.

In navolging van de ruimtelijke visie uit 2017 zijn door de eigenaren van de locatie, in nauwe samenwerking met de gemeente, plannen ontwikkeld om invulling te geven aan het plangebied.

Huidige situatie
Het plangebied bevindt zich tussen de Broerenstraat, de Drie Pistolengang, de bebouwing aan het Weversgildeplein en de Nieuwstraat (zei bijlage 1). Uit een analyse van de omgeving wordt geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een hoogstaand en levendig woonmilieu in de Zwolse binnenstad. Met name in de avond en nacht is het erg verlaten. De huidige uitstraling van het pand biedt daarnaast niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Programma
Het gebouw wordt hergebruikt en krijgt zo een nieuw leven. De winkelfunctie (C&A) wordt gehuisvest op de begane grond. Boven op de bestaande winkel van de C&A worden, onder architectuur, vier bouwlagen met circa 68 appartementen gerealiseerd. De woningen worden verhuurd. In het huidige programma wordt 38% in het goedkope, 40% in het midden en 22% in het dure segment. Daarmee wordt een groter deel aangeboden in het goedkope segment dan het beleid voorschrijft. Dit is binnen de gemeente afgestemd met de afdeling Wonen. Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met gemeentelijke wensen voor deze plek en spreekt de gewenste doelgroep aan.

Door een gedifferentieerd woonprogramma te realiseren wordt invulling gegeven aan een woonbehoefte en aan gemeentelijk (woon)beleid. Naast het realiseren van woningen voorziet het plan in een inpandige berging voor fietsen van de bewoners. De winkelfunctie op de begane grond blijft behouden. In combinatie met overige ontwikkelingen in het Broerenkwartier leidt dit tot een ruimtelijke en functionele opwaardering van het gebied.

Verschijningsvorm
In bijlage 1 van deze nota zijn impressies van het plan opgenomen. Hieruit blijkt dat het plan aan alle zijden van het gebouw bijdraagt aan het verbeteren van de uitstraling van het bestaande pand en daarmee ook aan de omgevingskwaliteit. Het plan is ruimtelijk afgestemd op de omgeving. De entrees van de fietsenstalling en de appartementen worden gesitueerd in de Drie Pistolengang waardoor in deze steeg de sociale veiligheid wordt verbeterd.

Daar waar aan diverse zijden van het gebouw door de ‘betonnen’ uitstraling de ruimtelijke en functionele aansluiting met de omgeving ontbreekt, wordt deze verbinding met voorliggend plan wel gemaakt. Met name aan de Nieuwstraat wordt de ‘dode’ gevel getransformeerd naar een levendige

gevel (meer openingen in de gevel). In combinatie met overige ontwikkelingen in de Nieuwstraat draagt dit in grote mate bij aan het opwaarderen van het straatprofiel.

Ook de plint krijgt een meer transparant karakter waarmee de relatie met de omgeving wordt verbeterd.

Consequenties
Het betreft een ontwikkeling die onder leiding van de ontwikkelaar (eigenaar van het gebouw) plaatsvindt. De gemeente faciliteert in het proces om tot toetsing van het bestemmingsplan te komen. Daarnaast denkt en helpt de gemeente mee in het communicatie- en participatietraject.

Financiën
De aankomende weken zal de gemeente een ureninschatting maken voor begeleiding van het proces, toetsing van het bestemmingsplan en overige procedurekosten. Deze worden, tezamen met alle andere kostenposten zoals bijvoorbeeld aanpassingen aan het riool, opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Communicatie
De gemeente hecht veel waarde aan betrokkenheid van bewoners en bezoekers bij nieuwe ontwikkelingen. Daartoe heeft de initiatiefnemer een communicatieplan opgesteld (bijlage 2). Zodoende wordt, net zoals is gedaan bij andere ontwikkelingen in de omgeving, geadviseerd om (digitale) bijeenkomsten te houden voor belanghebbenden en geïnteresseerde Zwollenaren. Daarbij vindt de gemeente het van belang dat de ontwikkelingen in het gehele Broerenkwartier in samenhang worden getoond aan de omgeving. In dat kader organiseert de gemeente samen met de ontwikkelaars in het gebied in oktober van dit jaar een inloopavond voor ondernemers en bewoners van het Broerenkwartier en de binnenstad. Tijdens deze avond worden ook de plannen voor het C&A-pand getoond. Daarnaast voert de initiatiefnemer gesprekken met belanghebbenden in het gebied. Input uit de bijeenkomsten en gesprekken kan gebruikt worden in de verdere uitwerking van de plannen. De initiatiefnemer wordt gevraagd om de omwonenden per brief te informeren over het project en de bijeenkomst. De gemeente helpt mee met het opstellen van deze brief. Bezorging van die brief wordt zoveel mogelijk gelijkgeschakeld met publicatie van de informatienota voor de raad. Daarnaast adviseert de gemeente de ontwikkelaar om de site van het project up-to-date te houden en om het daar op een laagdrempelige manier mogelijk te maken om vragen te stellen of suggesties te doen.

Gedurende het verdere proces moeten er meerdere informatiemomenten georganiseerd worden door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente om de buurt te blijven betrekken en gelegenheid te geven mee te praten over het plan en de uitvoering. Daarnaast is afstemming met verschillende belangenorganisaties vereist om tot een definitief akkoord te komen op de plannen.

Vervolg
De gemeenteraad wordt via informatienota's op de hoogte gehouden over de voortgang van de planontwikkeling. Het Voorlopig Ontwerp wordt uitgewerkt in een Definitief Ontwerp dat wordt ingediend bij de gemeente. Na een laatste toets en akkoord kan de procedure starten tot afwijking van het bestemmingsplan. De gemeenteraad beslist hierover. De ontwikkelaar zal de benodigde documenten opstellen. Deze worden getoetst door de gemeente. Dit proces zal in het laatste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden.

Gedurende het proces wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang en worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en suggesties te doen om zodoende tot een mooi plan te komen. Er wordt actief gecommuniceerd bij verschillende mijlpalen zoals bij het afronden van het ontwerp, start van de juridisch planologische procedure, aanvraag vergunningen en natuurlijk voorafgaande en tijdens de bouw.

Openbaarheid
Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom