voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 2 juni 2021

Openbaar

Onderwerp	Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys en bijbehorende communicatieplan
Versienummer	0.1
Portefeuillehouder	R.E. de Heer
Informant	Anton Westenberg, Tim van Muijden
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(038) 498 26 60, (038) 498 72524
Email	a.westenberg@zwolle.nl / t.van.Muijden@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	n.v.t.
Bijlagen	1. Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys 2. Communicatieplan Handelshuys

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys;
2 Kennisnemen van bijbehorende communicatieplan.

Datum 2 juni 2021

Inleiding
Afgelopen maart heeft het college kennis genomen van de voortgang rond de ontwikkeling van het Handelshuys[1], in het Broerenkwartier. De raad is vervolgens middels een informatienota door het college op de hoogte gesteld. De plannen zijn op 26 maart en 7 april 2021 voor respectievelijk de raad en inwoners, ondernemers en belanghebbende partijen van het Broerenkwartier gepresenteerd. De ontwikkelaar is naar aanleiding van deze bijeenkomsten verder gegaan met het uitwerken van de plannen en heeft een communicatieplan opgesteld.

Ondertussen heeft de gemeente een Ruimtelijk Ontwikkelplan (voorheen 'Ontwikkelkader') voor de locatie uitgewerkt en afgestemd. Via dit advies vragen wij u het Ruimtelijk Ontwikkelplan van de gemeente en het communicatieplan van de ontwikkelaar vast te stellen. Na uw goedkeuring kan het initiatief door de ontwikkelaar in samenspraak met de omgeving verder worden uitgewerkt. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan biedt handvatten en kaders waarbinnen de beoogde ontwikkeling plaats mag vinden. Tevens zijn de ambities van de gemeente verwoord in het Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Beoogd effect
Ruimtelijk Ontwikkelplan en communicatieplan Handelshuys vaststellen zodat verdere uitwerking van de plannen binnen deze kaders plaats kan plaatsvinden.

Argumenten
1.1 Het Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys zet in op reparatie van de stad
Het Broerenkwartier, gelegen aan de Thorbeckegracht, met het Meerminneplein als letterlijk entreeplein van de historische binnenstad van Zwolle. De ooit aanwezige oude bebouwing heeft in de jaren 60 ruimte gemaakt voor de meest moderne vorm van winkelen: deels overdekte passages en ruimtes voor grote formules zoals V&D (en later Hudson's Bay) en C&A. Vele jaren later en het Broerenkwartier staat er anders voor. Zowel V&D als Hudson's Bay zijn uit het straatbeeld verdwenen en het pand aan de Spiegelstraat 17 staat alweer 1,5 jaar leeg. Desalniettemin heeft het Broerenkwartier een enorme potentie. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan zet dan ook duidelijk in op reparatie van dit belangrijke deel van de binnenstad. En met nieuwe winkel-, woon- en vrijetijdsfuncties wordt bijgedragen aan een leefbare en aantrekkelijke binnenstad voor Zwolle en de grotere regio.

1.2 Het Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys sluit goed aan bij de visie op het Broerenkwartier, genaamd 'Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier'.
De in juni 2017 door de raad vastgestelde visie 'Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier' geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in het Broerenkwartier. Daaruit valt op te maken dat er een grotere mix van functies gewenst is en dat het stratenpatroon aangepast dient te worden om meer onderlinge verbinding te realiseren. Het bijgevoegde Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys is in lijn met en een nadere uitwerking van deze visie uit 2017.

Met het voorgestelde programma van retail, horeca, (culturele) voorzieningen en wonen verandert het monofunctionele retail-karakter van het gebied snel. Daarnaast wordt de Bitterstraat teruggebracht waardoor de omgeving weer meer verbonden wordt met het (toekomstige) levendige Broerenkwartier. Anderzijds wordt een hoogteaccent voorgesteld die onderdeel gaat vormen van het dakenlandschap. Dit hoogteaccent kan alleen zorgvuldig worden ingepast als het in de tweede lijn van het gebouw staat.

[1] Het Handelshuys is de werktitel van de ontwikkelaar die het voormalige Hudson's Bay pand in het Broerenkwartier gaat herontwikkelen.

Er is daarmee als het ware sprake van een verloop van de gevel. De exacte architectonische uitwerking vindt plaats binnen het architectuurmanifest uit 2016. Een publieke fietsenstalling in de kelder zou gelegenheid kunnen bieden om je fiets veilig, droog en midden in de stad te parkeren. Tot slot worden er kaders gesteld op het gebied van klimaat, ecologie en circulariteit.

1.3 Het Ruimtelijk Ontwikkelplan is opgesteld in nauw overleg met betrokken gemeentelijke afdelingen, welstand en monumentenzorg.
Het Ruimtelijk Ontwikkelplan is opgesteld aan de hand van gemeentelijke ambities en beleidsuitgangspunten. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan is besproken aan de initiatieventafel en er is actief input opgehaald bij welstand, monumentenzorg, afdeling wonen en verschillende beleidsadviseurs. De ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten waarbinnen de ontwikkeling mag plaatsvinden zijn verwoord in het Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Woningbouw op deze locatie is enkel binnen gemeentelijk beleid toegestaan (30% goedkoop, 40% middel en 30% duur met een minimale oppervlakte van 50m2). De initiatiefnemer is thans voornemens om de woningen voor het verhuursegment, ook de sociale woningen, te realiseren. Mocht er alsnog besloten worden om (een deel van) de woningen in de koopsector aan te bieden dan geldt bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Dit zijn maatregelen uit het Zwols Pakket 1.0 en 2.0.

De iniatiefnemer gaat, na vaststelling van het Ruimtelijke Ontwikkelplan, door met de benodigde onderzoeken en onderbouwingen om in aanmerking te komen voor de benodigde bestemmingsplanwijziging. Hierin wordt onder andere het nieuwe programma, incl. functies, hoogte en aangezicht, juridisch planologisch geregeld.

2.1 Met het Communicatieplan Handelshuys richt de ontwikkelaar zich op een open, laagdrempelig proces voor omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden.
In een aller eerste, door de iniatiefnemer georganiseerde, bijeenkomst hebben raadsleden, bewoners, ondernemers en belanghebbende kennis genomen van de massastudie van de ontwikkelaar. Er zijn suggesties gedaan over de uitstraling van de bebouwing en omgeving waar zowel de iniatiefnemer als de gemeente hun voordeel mee hebben gedaan in de verdere uitwerking van het plan. De Q&A staat op de website van het plan. In bijgevoegd communicatieplan leest u terug hoe de ontwikkelaar de communicatie en participatie in de rest van het proces wil aanpakken. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar willen gedurende het gehele proces op laagdrempelige wijze bereikbaar zijn voor bewoners, belanghebbende en de volksvertegenwoordiging om vragen te beantwoorden, zorgen te vernemen en/of suggesties voor de ontwikkeling te bespreken.

Het bijgevoegde communicatieplan is afgestemd met communicatieadviseurs van de gemeente Zwolle. In het communicatieplan is terug te lezen hoe de communicatie en participatie precies wordt vormgegeven. Er wordt gebruik gemaakt van digitale presentaties, keukentafelgesprekken, (digitale) informatieavonden en nieuwsbrieven. De exacte momenten waarop de ontwikkelaar communicatiemiddelen inzet hangt af van het verloop van het ontwikkelproces. Hierdoor kunnen de exacte momenten waarop bepaalde middelen worden ingezet nog wijzigen. Echter dient de daadwerkelijke communicatie/participatie conform het bijgevoegde communicatieplan plaats te vinden. Gedurende het ontwikkeplproces worden de communicatiemomenten afgestemd met de gemeente.

Datum 2 juni 2021

Risico's
1) Het Ruimtelijk Ontwikkelplan is het fysieke en beleidsmatige kader waarbinnen gebiedsontwikkeling toegestaan is op de locatie van de voormalige Hudson's Bay. Het kan zo zijn dat de beoogde plannen van de ontwikkelaar in de toekomst door nieuwe onderzoeken of andere aanleidingen niet meer volledig aansluiten op het kader. Dat kan de haalbaarheid van het plan van de ontwikkelaar beïnvloeden. Dit risico wordt gemonitord door gedurende de verdere planvorming geregeld te overleggen tussen de gemeente en ontwikkelaar.
2) In het Ruimelijk Ontwikkelplan en de plannen van de ontwikkelaar wordt aangestuurd op een gemixte ontwikkeling met ook functies die de binnenstad versterken. Denk bijvoorbeeld aan een publieke fietsenstalling in de kelder, supermarkt en hotel. De daadwerkelijke realisatie van deze functies vergt nog nader onderzoek en contractvorming tussen de ontwikkelaar en respectievelijk de gemeente (fietstenstalling) en private partijen (voor het hotel, supermarkt en overige functies).

Financiën
De kosten voor begeleiding van het proces, toetsing van het bestemmingsplan en overige procedurekosten zijn in beeld gebracht. Deze worden, tezamen met alle andere kostenposten zoals bijvoorbeeld grondverkoop, opgenomen in een anterieure overeenkomst. Na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt de anterieure overeenkomst gesloten door het college.

Communicatie
De ontwikkelaar heeft een digitale presentatie gegeven van de plannen bij de raad en later voor bewoners, ondernemers en belanghebbende. Hier zijn de concrete voornemens door de ontwikkelaar gepresenteerd en was er gelegenheid om te reageren op de plannen. Het is via de website van het project mogelijk in contact te komen met de ontwikkelaar.

Communicatie en participatie in het vervolg van het proces zal in lijn zijn met het communicatieplan, dat is opgesteld door de ontwikkelaar. Gemeentelijke communicatieadviseurs zijn betrokken en adviseren gedurende het project.

Vervolg
Na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan zal de anterieure overeenkomst worden afgerond. Na vaststelling van de anterieure overeenkomst kan de ontwikkelaar door met het uitwerken van de plannen binnen het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Daarnaast kunnen de benodigde onderzoeken ten behoeve van het (voor)ontwerp bestemmingsplan worden uitgevoerd en wordt de contractvorming op verschillende onderdelen opgepakt. De plannen worden vervolgens getoetst door de gemeente. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan, na vrijgegeven door het college, aangeboden voor zienswijze. Gedurende het gehele project wordt conform het bijgevoegde communicatieplan met bewoners, ondernemers en belanghebbende gecommuniceerd en vindt participatie plaats. De gemeente is gedurende het gehele project goed aangehaakt en zal erop toezien dat de communicatie en participatie plaatsvindt in lijn met het bijgevoegde communicatieplan.

Datum 2 juni 2021

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom