voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 30 april 2019

Onderwerp	Tussenstand revitalisering Broerenkwartier
Versienummer	V 0.1

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant A. Westenberg
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/ Programma, Project en Proces
Telefoon (038) 498 2660
Email a.westenberg@zwolle.nl

Bijlage: Overzicht deelgebieden en plannen in voorbereiding/uitvoering

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier.

Datum 30 april 2019

Inleiding
In juni 2017 heeft uw raad de ‘Eerste aanzet tot ruimtelijke invulling van het Broerenkwartier’ vastgesteld, gebaseerd op de gemeentelijke en eigen inzichten en plannen van vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers. De ruimtelijke kaders zijn het vertrekpunt voor de revitalisering van het gebied. De Herstructureringsmaatschappij Overijssel is hiervoor samenwerkingspartner geworden. In december 2017 bent u geïnformeerd over de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die de gemeente in het gebied wil hanteren als uitvloeisel van het voorkeursmodel welke met stakeholders is besproken. Dit heeft zich vertaald in een voorbereidings- en uitwerkingsdocument.
In 2018 heeft de gemeente de openbare ruimte in en om de weeshuispassage opnieuw ingericht en werd in opdracht van de de betrokken VVE’s de overkapping in de passage verwijderd.
Gezien de huidige positieve ontwikkelingen willen wij uw raad dan ook gaarne informeren over de voortgang middels deze nota.

Kernboodschap
Zoals in de vorige informatienota gemeld lijkt er sprake te zijn van investerings- en onwikkelingsbereidheid door de verschillende stakeholders. Wel is geconstateerd dat er sprake is van tempo- en ambitieverschillen en verschillen in de mate waarin partijen willen samenwerken. Daardoor blijft regie nodig op het proces, alsmede een supervisieteam om concrete ontwikkelingen en initiatieven te ondersteunen. In het afgelopen jaar is met de eigenaren in het gebied gesproken over de voortgang van initiatieven en de planning die zij daarbij voor ogen hebben. Een aantal eigenaren werkt thans aan concrete plannen. Deze plannen/initiatieven worden in het licht bezien van het voorbereidings- en uitwerkingsdocument waarbij de ambities en uitgangspunten centraal staan.

In het Broerenkwartier onderscheiden we drie deelgebieden. Deze zijn tot stand gekomen op basis van het type eigenaren en het type functies van de gebouwen. Het noordelijke deel bestaat uit het kloostercomplex Artez, Waanders in de Broeren, het Xenosblok, Broerenkerkplein en de Thorbeckegracht. Het oostelijke deelgebeied omvat het gebied van C&A tot aan het Pestengasthuys en het zuidelijke deel de Weeshuispassage.

Zuidelijke deel
Medio 2018 heeft de, inmiddels nieuwe, eigenaar van de panden aan de zuidzijde van de Weeshuispassage zich bij de gemeente gemeld met een renovatie- en nieuwbouwplan met betrekking tot zijn vastgoed. Dit plan bestond uit de vernieuwing van de gevels aan de Weeshuispassage, de Broerenstraat en de Nieuwstraat, een dakopbouw met een nog nader in te vullen functie alsmede de sloop van de panden aan de Spiegelstraat en gedeeltelijke nieuwbouw (naast het Vliegerhuis).
Vanuit de gemeente hebben we hierbij actief meegedacht ten aanzien van de architectonische verschijning, zowel bij de gevelrenovatie als bij de sloop en de beoogde nieuwbouw naast het Vliegerhuis. De tussentijdse vorderingen worden vroegtijdig aan Welstand voorgelegd. Ook is er veel aandacht besteedt om de Nieuwstraatzijde een beter aanzicht te geven dan de thans aanwezige “achterkant”-situatie. Voor wat betreft de functionele inrichting van de dakopbouw, passend binnen het huidige bestemmingsplan, zijn de mogelijkheden van het toevoegen van woningen verkend.
Omdat er sprake is van nieuwe winkelhuurders in de leegstaande gedeeltes van het pand heeft de eigenaar echter ook haast en heeft daarop besloten om zijn plannen te faseren. Voor de 1e fase is recent een vergunning ingediend, welke fase bestaat uit de renovatie van de gevels aan de Weeshuispassage en de Broerenstraat. De volgende fases, zijnde respectievelijk de gevels aan de Nieuwstraat in combinatie met een mogelijke dakopbouw en de sloop/nieuwbouw aan de Spiegelstraat,

volgen zo spoedig mogelijk. Momenteel is nog niet inzichtelijk wat de aanpassingen aan de gevels aan de Nieuwstraat gaan betekenen voor de herinrichting van deze straat. De toekomstige herinirchting van de Nieuwstraat zal te zijner tijd voorgelegd worden aan uw raad.
Door de sloop van de panden aan de Spiegelstraat ontstaat er een vergroot “Vliegerhuisplein”. Voor de herinrichting hiervan heeft de gemeente een studie gedaan en dit gecommuniceerd met de direct belanghebbenden.

De panden aan de noordzijde van de Weeshuispassage zijn in het bezit van drie eigenaren met ieder een eigen deel van het Vastgoed. Sinds begin 2019 is de 1e en 2e verdieping van de panden in het bezit van een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar maakt gebruik van een reeds aanwezige vergunning (oktober 2015) om op de 1e verdieping kleine wooneenheden te realiseren. De werkzaamheden hieromtrent zijn recentelijk begonnen. De nieuwe eigenaar is tevens tezamen met de andere twee eigenaren bezig plannen te maken voor een gehele revitalisering van de panden met mogelijk ook een dakopbouw. Deze dakopbouw, tevens passend binnen het huidige bestemmingsplan, zal dan voornamelijk bedoeld zijn om woningen te realiseren.

Met de eigenaren van het overige vastgoed zijn we in overleg. Daarbij constateren we een zekere bereidheid om te investeren in het vastgoed maar dat zij hiervoor nog geen concrete planning hebben.

Oostelijke deel
Ook in dit deel zien wij bij eigenaren een positieve grondhouding om het gebied te revalitiseren maar nog geen concrete planning. Dit wordt mede ingegeven door lopende huurcontracten van retailers.
Daar waar mogelijk wordt de verdere herinrichting van het openbaar gebied opgepakt. Zo is er een herinrichtingsplan gemaakt voor het Weversgildeplein en zijn de werkzaamheden daarvan aangevangen.

Noordelijk deel
In het noordelijk deel zijn de historische gebouwen en ruimtes beeldbepalend. De toekomstige bebouwing van het “Xenosbouwblok” en de positionering daarvan is mede bepalend voor het versterken van dit historische deel van het Broerenkwartier alsmede van belang voor het versterken van twee belangrijke assen in het gebied, te weten de cultuurhistorische as (noord-zuid) en de retailas (oost-west). In dit deelgebied zijn eigenaren nog in de onderzoeksfase voor wat betreft hun toekomstplannen. HMO speelt hierin een faciliterende en bindende rol.

Regie en samenwerking
In het Broerenkwartier wordt samengewerkt tussen gemeente, HMO, de vastgoedeigenaren en de Provincie Overijssel. De provincie heeft daarbij 75.000 euro beschikbaar gesteld vanuit het Stadsarrangement. Dit bedrag zal worden aangewend om het gebied te promoten en de identiteit te versterken, onder andere door middel van placemaking. Een deel van dit bedrag is besteed aan het architectencollectief. Dit collectief, bestaande uit architecten die verbonden zijn aan het Broerenkwartier en/of de vastgoedeigenaren in het gebied, gaat aan de slag om tot een advies te komen voor de identiteit van het gebied en de deelgebieden daarvan. Dit geschiedt in een tweetal sessies waarvan de eerste in 2018 heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat medio 2019 de tweede sessie zal plaatsvinden.

Datum 30 april 2019

Consequenties
Door de investeringsbereidheid van de eigenaren en de thans voorliggende plannen worden er stappen gemaakt om in het Broerenkwartier het verblijfs- en vestigingsklimaat te verbeteren. Momenteel speelt dit voornamelijk in het zuidelijk deel maar zien wij ook bereidheid en beweging in het noordelijk en oostelijk deel van het Broerenkwartier. Met het toevoegen van woningen zal ook de sociale veiligheid toenemen en zal er meer levendigheid in het gebied zijn, ook buiten de winkeltijden om.
Nu de openbare ruimte wordt heringericht en een aantal eigenaren actief bezig zijn met planvorming geeft dat ook een impuls aan de overige eigenaren om een begin te maken met plannen voor hun eigen vastgoed.

Communicatie
Met de direct betrokkenen zijn wij continu in overleg en betrekken hun bij de voortgang van de planvorming.
Op 16 april jl. zijn de plannen van de Weeshuispassage Zuid en een concept herinrichtingsplan Vliegerhuisplein getoont tijdens een inloopbijeenkomst. De reacties waren unaniem positief. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn zullen wij weer informatiebijeenkomsten houden.

Vervolg
Met de huidige eigenaren worden de mogelijkheden verkend voor nieuwe initiatieven die passen binnen de visie van respectievelijk het voorbereidings- en uitwerkingsdocument Broerenkwartier. Deze nieuwe initiatieven worden tevens getoetst aan de kwaliteitseisen op basis van het Beeldkwaliteitsplan welke in april 2017 is vastgesteld en onderdeel is van de Westandsnota.
Zodra initiatieven leiden tot concrete ontwikkelingen zullen wij uw raad opnieuw informeren.

Openbaarheid
Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris