

## Informatienota voor de raad

Datum 10 maart 2020

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| 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](mailto:a.westenberg@zwolle.nl)

Bijlage:

### Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier.

Datum 10 maart 2020

### Inleiding

Middels een informatienota d.d. 30 april 2019 betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier en het daarop volgende informatiedebat d.d. 30 september 2019 hebben wij uw raad op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in het Broerenkwartier op dat moment. Inmiddels heeft een aantal van deze ontwikkelingen geleid tot concrete plannen welke tijdens inloopbijeenkomsten op respectievelijk 16 april 2019 en 27 november 2019 gedeeld zijn met omwonenden en betrokkenen. Op 27 november 2019 is tevens de raad uitgenodigd om voorafgaand aan de inloopbijeenkomst kennis te nemen van de plannen. De beide bijeenkomsten zijn goed bezocht en de plannen zijn positief ontvangen.

Hierbij willen wij uw raad dan ook graag informeren over de voortgang van de plannen.

### Kernboodschap

In het Broerenkwartier onderscheiden we drie deelgebieden. Het zuidelijke deel bevat de Weeshuispassage (inclusief voormalig V&D/Hudson's Bay pand). Het oostelijke deelgebied omvat het gebied van C&A tot aan het Pestengasthuys en het noordelijke deel bestaat uit het kloostercomplex Artez, Waanders in de Broeren, het Xenosblok, Broerenkerkplein en de Thorbeckegracht.



#### *Zuidelijke deel*

In de 2<sup>e</sup> helft van 2019 hebben de initiatiefnemers/eigenaren aan beide zijden van de Weeshuispassage hun plannen in overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Voor beide zijden geldt dat de huidige gebouwen worden voorzien van nieuwe gevels en dat er bouwlagen worden toegevoegd. Deze bouwlagen worden voornamelijk ingevuld met woningen (appartementen), te weten 39 woningen aan de zuidzijde en 55 woningen aan de Noordzijde van de Weeshuispassage. Het woningbouwprogramma bestaat uit ca. 25% goedkope (sociaal), 60% middeldure en 15% dure

woningen in het verhuursegment. Naast het aspect van financiële haalbaarheid is deze verdeling tot stand gekomen aan de hand van de indelingsmogelijkheden van het bestaande gebouw en de nieuw op te bouwen verdiepingen. Daarnaast worden er minder woningen in het dure segment gerealiseerd daar deze zonder parkeerplaats minder interessant zijn voor de betreffende doelgroep(en).

Tevens is er ruimte gecreëerd voor een roofterras gelegen op de 5<sup>e</sup> bouwlaag van het pand op de hoek Achter de Broeren/Broerenstraat. Met de toevoeging van de bouwlagen en de daarbij behorende functies zal ook invulling worden gegeven aan het streven om het gebied leefbaarder te maken, ook als de winkels gesloten zijn. De toekomstige bewoners van de appartementen worden niet in de gelegenheid gesteld om een parkeervergunning aan te vragen. Wel kunnen zij middels een abonnement gebruik maken van één van de parkeergarages.

De (leegstaande) panden aan de Spiegelstraat, tegenover het voormalige V&D/Hudson's Bay pand zullen worden gesloopt. Hierdoor ontstaat, in combinatie met de tuin achter het Vliegerhuis, een nieuw plein waarbij ook rekening wordt gehouden met terrasruimte ten behoeve van het Vliegerhuis. Het ontwerp voor de inrichting van dit plein zal worden gemaakt in overleg met de direct betrokkenen.

De gemeente heeft er veel waarde aan gehecht dat bij de transformatie van gebouwen aan weerszijden van de Weeshuispassage niet opnieuw "achterkant" situaties zouden ontstaan, zoals in de huidige Nieuwstraat veelvuldig voorkomt. De gemeente heeft aan de initiatiefnemers voorgesteld om de gevels aan de Nieuwstraat weer in de oorspronkelijke rooilijn terug te zetten (in lijn met de voorgevel van het Vliegerhuis) en daarbij vanaf de begane grond functies toe te voegen. De huidige rooilijn van de Nieuwstraat verspringt momenteel over een groot gedeelte waardoor er sprake is van een onsaamenhangend geheel.



*Huidige situatie Nieuwstraat*

Het verplaatsen van de rooilijn brengt wel met zich mee dat de huidige parkeerplaatsen op deze locatie komen te vervallen. Het gaat hier om 11 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer heeft het voorstel van de gemeente meegenomen in de herontwikkeling en heeft een omgevingsvergunning ingediend waarbij de oorspronkelijke rooilijn van de Nieuwstraat wordt hersteld. Ter plekke wordt het bestaande gebouw vergroot waarbij de toegevoegde ruimte wordt benut voor het realiseren van appartementen, ook op de begane grond, en het creëren van een entree voor de bovenliggende appartementen.





Nieuwe situatie Nieuwstraat

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling aan de zuidzijde van de Nieuwstraat is het noodzakelijk dat er een grondruil plaatsvindt tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verwerft door de grondruil een perceel grond gelegen aan de Nieuwstraat (circa 192 m<sup>2</sup>), waardoor de rooilijn kan worden hersteld.

De gemeente verkrijgt op haar beurt een perceel grond aan de Spiegelstraat (197 m<sup>2</sup>) van de initiatiefnemer, welk perceel zal worden aangewend voor de aanleg van het plein op de hoek Weeshuispassage/Spiegelstraat.

Om tot een goede afronding van de gebouwenstructuur aan de noordzijde van de Weeshuispassage te komen verwerft de initiatiefnemer op de hoek Achter de Broeren/Broerenstraat een perceel grond van 22 m<sup>2</sup> van de gemeente.

De omgevingsvergunningen voor bovengenoemde initiatieven zijn aangevraagd waarbij de vergunning voor het vervangen van de gevels aan de zuidzijde van de Weeshuispassage reeds is afgegeven. De verwachting is dat de overige vergunningen rond 1 april 2020 kunnen worden verleend. De bouwwerkzaamheden zullen circa 1 jaar gaan duren. De initiatieven passen niet geheel in het bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 2 onder a. van de Wabo, de zogenaamde kruimelprocedure.

| Planning                                   | mrt-20 | apr-20 | mei-20 | jun-20 | jul-20 | aug-20 | sep-20 | okt-20 | nov-20 | dec-20 | jan-21 | feb-21 | mrt-21 |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Weeshuispassage</b>                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| (Ver-)bouw winkels                         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Bouw appartementen                         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Sloop panden Spiegelstraat                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Participatietraject Vliegerhuisplein       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Voorstel raad investering Vliegerhuisplein |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Aanleg Vliegerhuisplein                    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Oplevering winkels                         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Oplevering woningen                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

## voorstel

Datum 10 maart 2020



*Gezien vanaf Nieuwstraat zijde*



*Weeshuispassage*



*Nieuwstraat (vanaf Broerenstraat)*



*Achter de Broeren (inclusief roofbar)*

De bouw zal kort na het verlenen van de vergunningen aanvangen. Inmiddels zijn al diverse gesprekken geweest met omwonenden/huurders voor wat betreft de mogelijke overlast van bouwactiviteiten. Deze gesprekken verlopen momenteel naar ieders tevredenheid.

Met de eigenaar van het voormalige V&D/Hudson's Bay pand, alsmede met diens architect vinden gesprekken plaats over verdere planvorming voor dit omvangrijke gebouw. Daarbij ligt de aandacht op de multifunctionaliteit van het gebouw en de architectonische uitstraling. Het toevoegen van volume binnen de bestemde bouwhoogtes is daarbij een serieuze optie.

### *Oostelijke deel*

Hoewel hier, mede door lopende huurcontracten, nog geen planning ligt is hier wel degelijk een investeringsbereidheid waar te nemen bij sommige eigenaren. De eigenaar van één van de panden in het gebied heeft inmiddels een architect ingeschakeld om samen met de gemeente aan verdere planvorming te werken.

## *Noordelijk deel*

HMO onderzoekt momenteel de herontwikkelingsmogelijkheden aan deze zijde van het Broerenkwartier waarbij het uitgangspunt is dat deze nieuwe ontwikkeling het historische deel van het noordelijke deel van het Broerenkwartier versterkt. In het noordelijk deel zijn de historische gebouwen en ruimtes beeldbepalend en dienen verder versterkt te worden. Met de herontwikkeling van dit gebied zal ook rekening gehouden worden met het “doortrekken” van de Spiegelstraat richting de Thorbeckegracht.

## **Consequenties**

Met de realisatie van de huidige initiatieven aan de Weeshuispassage zal de eerste grote stap gezet worden om het Broerenkwartier duurzaam meer leefbaar en aantrekkelijker te maken en te houden. De stedenbouwkundige en architectonische ingrepen aangaande de huidige plannen zijn van een hoge kwaliteit. Het voldoet tevens aan de ambitie om in het Broerenkwartier een mix van functies (retail, wonen, horeca) te creëren. De mix van functies zal zorgen dat in het gebied ook na winkelsluitingstijd reuring zal zijn. De sociale controle zal toenemen en het gebied zal daardoor een veiliger gevoel geven. Tevens zal deze herontwikkeling als aanjager gaan dienen voor initiatieven in de rest van het Broerenkwartier.

## **Communicatie**

Over de huidige initiatieven zijn betrokkenen/omwonenden/huurders geïnformeerd middels inloopbijeenkomsten. Deze vorm van communicatie zal ook worden gehanteerd bij toekomstige initiatieven.

De verdere uitwerking van de inrichting van het plein (hoek Spiegelstraat/Weeshuispassage) zal de komende tijd in overleg met direct betrokkenen plaatsvinden.

In het kader van de aanstaande bouwwerkzaamheden zijn de direct betrokkenen onder andere geïnformeerd met betrekking tot de bouwplaatsinrichting, de laad- en lostijden, de planning en de contactpersonen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de eigenaren van het Vliegerhuis in verband met bouwwerkzaamheden gedurende het terrasseizoen.

## **Vervolg**

Het ontwerp voor de inrichting van het nieuw aan te leggen plein zal binnenkort worden uitgewerkt. In het 2<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar zal het ontwerp aan u worden voorgelegd met een voorstel voor een investeringsbesluit welke ten laste kan komen van de reeds door uw raad beschikbare gestelde post “dekking kapitaallasten van investeringen in de openbare ruimte”.

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 in het Beeldkwaliteitsplan welke in april 2017 is vastgesteld en onderdeel is van de Welstandsnota.

Zodra initiatieven leiden tot concrete ontwikkelingen zullen wij uw raad opnieuw informeren.

## **Openbaarheid**

Deze informatienota is openbaar.

voorstel

Datum 10 maart 2020

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. P. Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris