

## Raadsplein besluitvormend

Datum 22 januari 2018

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| onderwerp          | Tussenstand revitalisering Broerenkwartier                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| portefeuillehouder | Rene de Heer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| informant          | Gerrits - Nijkamp, Patricia (2088)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| medeopstellers     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| afdeling           | Ruimte en Economie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| bijlagen           | Voorstel: Informatienotaraad Tussenstand revitalisering Broerenkwartier<br>Bijlage: 1. Notitie Broerenkwartier, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO)<br>Bijlage: 2. Voorbereidingsdocument Broerenkwartier september sessies, Buro Maan<br>Bijlage: 3. Uitwerkingsdocument varianten en kernwaarden Broerenkwartier, Buro Maan |

## Voorgesteld besluit raad

### kennis te nemen van:

De stand van zaken, het speelveld, de vervolgaanpak en de consequenties van de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier.

**Informatienota voor de raad**

Datum 12 december 2017

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Onderwerp    | Tussenstand revitalisering Broerenkwartier |
| Versienummer | V1.2                                       |

Portefeuillehouder Rene de Heer

Informant Patricia Gerrits  
Afdeling Ruimte & Economie / OW  
Telefoon 038 498 2088  
Email [PC.Gerrits@zwolle.nl](mailto:PC.Gerrits@zwolle.nl)  
Bijlagen I Notitie Broerenkwartier, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO)  
II Voorbereidingsdocument Broerenkwartier september sessies, Buro Maan  
III Uitwerkingsdocument varianten en kernwaarden Broerenkwartier, Buro Maan

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

De stand van zaken, het speelveld, de vervolgaanpak en de consequenties van de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier.

Datum

12 december 2017

**Inleiding**

In juni 2017 heeft uw raad de 'Eerste aanzet tot ruimtelijke invulling van het Broerenkwartier' vastgesteld, gebaseerd op 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. De gemeente richt op dit moment de openbare ruimte in en om de Weeshuispassage opnieuw in. Begin 2018 wordt in opdracht van de betrokken VVE's de overkapping in de passage verwijderd. Zij hebben ook toegezegd om daarna de puin en gevels op te knappen.

In de afgelopen periode zijn er op basis van het raadsbesluit stappen gezet in de gebiedsontwikkeling onder leiding van HMO en de gemeente. Er zijn gesprekken gevoerd met stakeholders. Ook zijn er stedenbouwkundige analyses uitgevoerd en diverse samenwerkingsmogelijkheden besproken; met eigenaren, initiatiefnemers en de Provincie Overijssel. De resultaten hiervan komen terug in deze informatienota en de bijlagen.

HMO heeft een notitie met bevindingen en adviezen opgesteld, inclusief een algemene samenvatting van de gesprekken. (bijlage I) Buro Maan heeft met hun analyses nieuwe ontwikkelmogelijkheden aangeboord. Het voorkeursmodel uit deze studie is besproken met de stakeholders.

De ontwikkelmogelijkheden en de gesprekken zijn vervolgens uitgewerkt naar een aanpak in drie deelgebieden in combinatie met nadere stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. (bijlagen II en III)

Uw raad wordt hier actief over geïnformeerd, omdat de revitalisering van het Broerenkwartier een van onze prioriteiten is.

**Kernboodschap***Samenvatting*

De kansen voor het Broerenkwartier lijken momenteel gunstig. Er is investerings- en ontwikkelingsbereidheid, zo blijkt uit verschillende vastgoedaankopen in het gebied. Ook de recente opening van Hudson's Bay is een positieve ontwikkeling.

Het college constateert dat we op de goede weg zijn, maar ziet ook tempo- en ambitieverschillen, en verschillen in de mate waarin partijen willen samenwerken.

Om tot een optimaal gebiedsplan met een gedeelde beeldkwaliteit te komen, blijft er regie nodig op het proces en dient er een supervisieteam te komen voor de concrete ontwikkelingen/initiatieven.

De aanpak in deelgebieden onderschrijven wij, net als de uitgangspunten, die houvast geven aan het verdere traject. De ambitieuzere varianten zien we graag nader uitgewerkt.

Het college neemt daarom deze tussenstap op weg naar een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, faciliteert het proces met de inzet van mensen en middelen en continueert de samenwerking met HMO en de provincie.

*Aanpak in drie deelgebieden*

Zowel ruimtelijk als op basis van het type eigenaren en het type functies van de gebouwen, ontstaan er drie deelgebieden. In het noordelijke deel (kloostercomplex Artez, incl. Waanders in de Broeren, het Xenosblok, Broerenkerkplein en de Thorbeckegracht) en het zuidelijke deel (Weeshuispassage) liggen de grootste kansen en uitdagingen.

Het oostelijke deelgebied omvat het gebied van C&A tot aan het Pestengasthuys. Het is mogelijk om dat gebied te versterken en te verbeteren, door functiemening met wonen en een sterkere beeldkwaliteit door het aanpakken van de gevels.

Datum

12 december 2017

*Het zuidelijke deel, blijvende focus op retail met een beetje functiemenging*

Het zuidelijke deel, de passage, is afgezien van de openbare ruimte vooral een ontwikkeling van en door (retail)vastgoedpartijen. Er is een gedeeld belang bij een kwalitatieve ontwikkeling van de Nieuwstraat en de Spiegelstraat. Aandachtspunten zijn een mix met andere functies, loop- en zichtlijnen, positionering van entrees en kwaliteit in architectuur en inrichting.

Continuering van retailbestemming binnen de bestaande bouwblokken van de Weeshuispassage heeft de voorkeur van de eigenaren in de passage. Er is vraag naar grote ruimtes voor bepaalde retailformules. Een vraag die in de Diezerstraat bijna niet meer ingevuld kan worden, na de vestigingen van Zara en Primark.

Er is voorzichtige bereidheid om te verkennen hoe het gebied versterkt kan worden door woonfunctie aan bijvoorbeeld de Nieuwstraatkant toe te voegen. Andere partijen in het gebied zijn wel gecharmeerd van een grotere mix van functies.

*Het noordelijke deel is beeld- en identiteitsbepalend*

In het noordelijke deel zijn de historische gebouwen en ruimtes beeld- en identiteit bepalend voor het gebied. Iets om te koesteren en te versterken. In het Broerenkwartier ontmoeten en kruisen twee belangrijke assen elkaar. De retailas die van oost naar west loopt en de cultuurhistorische as, die van zuid naar noord loopt. (met o.a. Fundatie, Grote Kerk, Kloostercomplex, Spiegel, HCO)

Artez werkt aan een omvangrijk verbouwingsplan en heeft onderwijskundige ambities, die samenhangen met de huisvestingseisen.

De meest kansrijke locatie om woningbouw toe te voegen is volgens de meeste partijen het Xenosbouwblok.

*Haalbare versus ambitieuzere varianten*

In de overgang tussen het zuidelijke en het noordelijke deel ligt het gebied dat het verschil kan maken in ambitieniveau. Of de huidige bouwblokken worden herontwikkeld, of er wordt iets nieuws ontwikkeld. Eventueel met de toevoeging van een mogelijke 'eye catcher' met meerdere functies of het draaien van een bouwblok. Door het opschuiven van het Xenosblok naar het ondergelegen deel van de passage wordt de routing verbeterd en ontstaat een nieuwe locatie.

Vooralsnog zien de meeste eigenaren in de passage niet het voordeel van de ambitieuzere varianten ten opzichte van herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Het college wil die varianten wel graag nader onderzoeken in de verdere overleggen met de stakeholders en de totstandkoming van het stedenbouwkundige ontwikkelingsplan. Met respect voor ieders mogelijkheden en korte/lange termijnbelangen.

*Regie en samenwerking zijn nodig voor kwaliteit in de gebiedsontwikkeling*

Samen met de betrokken partijen werken we toe naar een nieuw stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. De omgeving betrekken we hier ook bij. Het college wil graag dat er een kwaliteitsteam komt, die zorgt voor continuïteit in begeleiding en kwaliteitsbewaking van initiatieven in het gebied (supervisie).

De samenwerking tussen gemeente, HMO en de Provincie Overijssel wordt bekrachtigd met een intentieverklaring en het bij elkaar brengen van procesgelden. De provincie ondersteunt vanuit de Stadsbeweging de ontwikkeling van vitale binnensteden. We willen het mogelijk maken om waar nodig in het proces snel gezamenlijk (externe) expertise in te kunnen zetten. Ook willen we de mogelijkheden van intensievere samenwerking en gezamenlijke investeringen onderzoeken. Eerst voor dit gebied en later mogelijk ook voor andere ontwikkellocaties in de binnenstad(schil).

Datum 12 december 2017

### *Van intenties naar afspraken*

Ten behoeve van de voortgang in het proces, is er naast het voeren van gesprekken ook commitment nodig om verder te kunnen gaan. Zo heeft HMO een samenwerkingsovereenkomst geïnitieerd met een belangrijke vastgoedeigenaar in de Weeshuisstraatpassage. Ook verkent HMO met diverse partijen het vormen van een architectencollectief. Met Artez wordt onderzocht hoe hun onderwijs- en huisvestingsambitie vorm kan krijgen.

### **Consequenties**

#### *Financiële middelen zijn nodig voor inzet mensen en middelen*

Voor de gemeentelijke inzet in het verdere proces en het maken van producten zijn financiële middelen nodig. Het budget Broerenkwartier is grotendeels benut aan de Weeshuispassage, kleinere projecten zoals de geveltuinen en de producten voor het eerdere raadsvoorstel. Er resteert nog circa € 30.000. Binnen het totale krediet van de Binnenstad is er ruimte om dekking te regelen, door het saldo van een aantal positieve resultaten (€ 220.000) te verschuiven naar het budget Broerenkwartier. De ontwikkeling van de Bankenlocatie is recent afgerond met een positief saldo (€ 150.000) en de loonsom 2017 is niet helemaal besteed (€ 70.000), omdat een functie later is ingevuld. Deze herbestemming van middelen is mogelijk, omdat het plaats vindt binnen het totale krediet voor de binnenstad. Het budget van € 250.000 dat hierdoor ontstaat, willen we als volgt inzetten:

- € 65.000 inbreng in samenwerking met HMO en provincie,
- € 100.000 aan project- en planbegeleidingskosten 2018,
- € 85.000 aan producten, zoals het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan, en het stimuleren van tijdelijke activiteiten die de ontwikkeling van het gebied positief stimuleren.

Zowel in de Strategische Agenda Binnenstad als in de beslisnota Broerenkwartier hebben ons college en uw raad dit voorjaar aangegeven te willen investeren in de openbare ruimte. Van de Nieuwstraat tot de Thorbeckegracht, in pleinen en entrees, om het verblijfsklimaat te verbeteren. Ook dient er ons inziens gezocht te worden naar een passende, geïntegreerde oplossing voor het fietsparkeren. Er zijn dekkingsmogelijkheden in de structurele middelen van de binnenstad. Uitgangspunt hierbij blijft dat de private partijen tegelijkertijd investeren in vastgoedontwikkelingen die passen binnen de ruimtelijke kaders en bijdragen aan de (beeld)kwaliteit.

#### *Risico op losstaande uitvoering van plannen*

Het risico bestaat dat een partij los van het lopende proces een aanvraag voor bouw of sloop indient, die niet past bij de tot nu toe geformuleerde kaders. Dat kan ten koste gaan van de ambities voor het gebied en de beoogde samenhang. Als dat gebeurt, proberen we eerst in overleg te treden om het plan en de ruimtelijke kaders/uitgangspunten nader tot elkaar te brengen. Sturing op kwaliteit is mogelijk op basis van het Beelkwaliteitsplan dat in april '17 is vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Daarnaast is het mogelijk om bij het verlenen van een Omgevingsvergunning nadere eisen te stellen op basis van de criteria die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zoals een samenhangend stedenbouwkundig beeld.

### **Communicatie**

#### *Interactie met stakeholders en initiatiefnemers*

De stakeholders zijn uitgenodigd voor een gesprek. Velen hebben hiervan gebruik gemaakt. Gesproken is met de volgende eigenaren: Jansen, Van Beek, Waanders, Artez, Oversticht, Tenstone, Elizen, Ronstreet, Redevco en CBRE. Met Sikkens, De Boer en het Vliegerhuys is in januari een

Datum 12 december 2017

afpraak. Ook zijn er gesprekken gevoerd met initiatiefnemers BP&A en BPD, en een aantal ondernemers/huurders.

Van de gesprekken zijn individuele gespreksverslagen gemaakt, die ter goedkeuring - qua inhoud en openbaarheid - aan de partijen zijn voorgelegd. Vervolgens heeft HMO daar een geanonimiseerde samenvatting van gemaakt, die is opgenomen in hun notitie.

#### *De omgeving; winkeliers, bewoners en geïnteresseerden*

Net voor de zomer is er een inloopbijeenkomst geweest in het Broerenkwartier. In januari organiseren wij er weer een. In de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan wordt de omgeving ook betrokken. Van de eigenaren verwachten wij dat zij hun huurders informeren, en dat zij concrete plannen tijdig toelichten aan de omgeving. De gemeente kan hierin adviseren.

#### *Rondom dit besluit*

Het collegebesluit wordt begeleid met een perscontact. De stakeholders worden geïnformeerd over dit besluit en de vervolgstappen. In januari 2018 is er een inloopbijeenkomst voor de buurt.

#### *Algemeen*

Er wordt een communicatieplan opgesteld voor de volgende fase(n).

In februari 2018 is er een bijeenkomst over het Broerenkwartier met Holland Property Plaza, een vastgoednetwerk waar de Gemeente Zwolle lid van is.

#### **Vervolg**

- Begeleiden van en meewerken aan verkenningen en concrete plannen (continu). Hiervoor wordt een kwaliteitsteam gevormd.
- Uitwerken en sluiten van intentie- en samenwerkingsovereenkomsten met vastgoedeigenaren (per deelgebied).
- Uitwerken van een intentieovereenkomst tussen de Gemeente Zwolle, HMO en de Provincie Overijssel en het verder onderzoeken van een gezamenlijke investerings- en organisatievorm.
- Huisvestingsstudie Artez.
- Afronden ontwikkelings- en investeringsstrategie HMO.
- Plan van aanpak maken voor de volgende fase in de gebiedsontwikkeling (ontwikkelingsfase), inclusief een communicatieplan, een vastgoedstrategie en een beoogd tijdspad.
- Opstellen van een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan. Hiervoor moeten ook de gemeentelijke beleidsambities worden bepaald ten aanzien van onder andere klimaat, groen en mobiliteit. Een programmatische toets is nodig voor met name het retailaandeel. In deze fase worden nadere, meer bindende afspraken gemaakt.
- Wijzigen van het bestemmingsplan en het eventueel realiseren van een samenwerkingsvorm, zoals een fonds of een VVE.
- Maken van een uitvoeringsstrategie voor de inrichting van de openbare ruimte (per deelgebied).
- Realisatie.

#### **Openbaarheid**

De nota en bijlagen zijn openbaar.



Datum 12 december 2017

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

40778

Onderwerp

Tussenstand revitalisering Broerenkwartier

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-12-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 januari 2018,

de voorzitter,

de griffier,