voorstel

Zwolle

Overdracht College-Raad

Datum 20 april 2017

onderwerp	Broerenkwartier
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Gerrits - Nijkamp, Patricia (2088)
afdeling	Ruimte & Economie

Voorgesteld besluit raad

1. De ruimtelijke visie op het Broerenkwartier vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het gebiedsontwikkelingsproces en hiervoor € 25.000 ter beschikking te stellen uit de middelen Broerenkwartier.
3. Voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Weeshuispassage € 320.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de middelen Broerenkwartier.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 11 april 2017

Openbaar

Onderwerp	Broerenkwartier
Versienummer	1

Portefeuillehouder	Rene de Heer
Informant	Patricia Gerrits, Hester Nijmeijer
Afdeling	Ruimte & Economie / OWP
Telefoon	(038) 498 2088
Email	PC.Gerrits@zwolle.nl

Bijlagen
1. Ruimtelijke Visie Broerenkwartier
2. Intentiebrief Vereniging van Eigenaren
3. Artist impression Weeshuispassage
4. Werktekening Weeshuispassage

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 De ruimtelijke visie op het Broerenkwartier vast te stellen.

2 Kennis te nemen van het gebiedsontwikkelingsproces en hiervoor € 25.000 ter beschikking te stellen uit de middelen Broerenkwartier.

3 Voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Weeshuispassage € 320.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de middelen Broerenkwartier.

Datum 11 april 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De binnenstad van Zwolle is volop in ontwikkeling. Om richting te geven aan die ontwikkeling heeft uw raad recent een strategische agenda vastgesteld. Om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost-Nederland te blijven, is een aantrekkelijk programma en het beleving nodig. Een uitstekend verblijfsklimaat en een goede ruimtelijke facilitering zijn randvoorwaarden.

Het Broerenkwartier is een gebied dat sinds 2015 de bijzondere aandacht heeft van de raad. Er is tijdelijk een inspirator aangesteld en er is geld beschikbaar gesteld voor ingrepen in het gebied. Een eerste deel hiervan is besteed aan het geveltuinenproject, herbestrating van het terras op het plein Achter de Broeren en aan promotie.
Het Boerenkwartier is toe aan een transformatie met strategische ingrepen in de ruimtelijke opzet, die het gebied weer vitaal maakt, klaar voor de toekomst. In 2016 hebben stakeholders uit het gebied 4 visies gemaakt en aangeboden aan het college. Na bespreking daarvan met de gemeente, hebben zij die ook aan elkaar toegelicht in december ‘16. Tegelijkertijd heeft de gemeente bijgaande ruimtelijke visie op het gebied opgesteld, en deze met de stakeholders besproken. In de strategische agenda binnenstad heeft u daarover een preview gekregen. Wat de partijen zelf willen en kunnen investeren in de gehele gebiedsontwikkeling is nog niet duidelijk en vraagt om nader onderzoek. Aan de gemeente is gevraagd regie te voeren.

In deze beslisnota leggen we de ruimtelijke visie ter besluitvorming aan u voor. Wij informeren u ook over de manier waarop het gebiedsontwikkelingsproces vorm krijgt.
Een eerste transformatiestap in het gebied is aanstaande, in lijn van de visie. Het dak gaat van de Weeshuispassage af. Eind 2017 en begin 2018 willen de eigenaren, ondernemers en het college ervoor zorgen dat dit deelgebied is geüpgraded, in samenhang met de aanstaande opening van Hudsons Bay. In deze nota doen wij daar een concreet voorstel voor.

Beoogd effect

De ruimtelijke visie op het Broerenkwartier geeft een kader aan eigenaren/verhuurders in het Broerenkwartier, zodat op basis van de visie nieuwe initiatieven/ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden. Door de kap van de Weeshuispassage te verwijderen en door de herinrichting van de openbare ruimte wordt er een begin gemaakt met de uitvoering van de ruimtelijke visie op het Broerenkwartier.

Argumenten

1. *Ruimtelijke visie is verbindend en kaderstellend voor gebiedsontwikkeling*

Er zijn gevarieerde visies en plannen door de stakeholders ingediend voor het Broerenkwartier. Voor de Weeshuisstraat en omgeving, tot aan Artez, het Eiland en de Nieuwstraat. Deze plannen bestaan uit het toevoegen van nieuwe functies - waarvan (reconstruerende) woningbouw het meest concrete plan is -, het toevoegen van nieuwe retailformules, het opknappen van gevels en het verbeteren van de openbare ruimte. Het aanpakken van de pleinen en de stegen en het verbeteren van zichtlijnen in het gebied vormen een rode draad in de plannen. De routering moet beter en duidelijker en de onderlinge samenhang in de openbare ruimte beter. Het gebied kan winnen aan identiteit, voor het geheel, maar ook per deelgebied.
Deze elementen komen ook terug in de ruimtelijke visie. De visie is een globaal ruimtelijk kader voor het verdere ontwikkelingsproces van het gebied. De visie wil uitnodigen, een lonkend perspectief

bieden. Door verbetering van de ruimtelijke structuur, een mix aan functies en het ontstaan van kleinschaligheid naast de grote bebouwingskorrel, ontstaat een gebied dat meer toekomstbestendig is.

De visie gaat in op de identiteit en de positie van het gebied. Voor verbetering van de ruimtelijke verschijningsvorm (morfologie) zijn drie hoofdingrepen beschreven, die zich richten op de zichtlijnen. Hierdoor verbetert de routering en kunnen de verschillende delen van het gebied zich beter met elkaar verbinden. Voor de bezoekers van het gebied kan dit bijdragen aan een fijner en veiliger gevoel. In het hoofdstuk 'verbinding met de omgeving' staan verbetersuggesties voor de entrees, de stegen en de relatie met de Thorbeckegracht, Noordereiland en het hoofdwinkelgebied. Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijk element. Maar minstens zo belangrijk is verbetering van de kwaliteit van het vastgoed, goede winkelfuncties op de juiste plek, aantrekkelijke terrassen, cultuur, een mooie boom en een omgeving waar het na sluitingstijd ook fijn vertoeven is. Bijvoorbeeld doordat er gewoond wordt. Een grotere mix aan functies vergroot de toekomstbestendigheid van het gebied.

2. *Proces geeft zicht op haalbaarheid gebiedsontwikkeling door publiek-private samenwerking*

Zowel de gemeente als de private partijen (eigenaren) in het gebied zijn aan zet. Het vastgoed in het gebied is in handen van veel verschillende eigenaren. Ook de gemeente is vastgoedeigenaar en eigenaar van de openbare ruimte in dit gebied.
Aan de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) is als niet belanghebbende partij gevraagd mee te werken aan het opstellen van en publiek-private ontwikkel- en investeringsstrategie. HMO is een zelfstandige organisatie, die risicodragend (revolverend) kan investeren. HMO hield zich in eerste instantie bezig met de leegstand op bedrijventerreinen, daarna ook met de leegstand kantoren.
De Provincie Overijssel is volledige aandeelhouder van HMO. In 2016 heeft de provincie de Stadsbeweging vastgesteld. Dit beleid is gericht op revitalisering van binnensteden, in relatie tot de aanpak van leegstand van winkels. Hierbij is het delen en verspreiden van kennis over de aanpak van leegstand en het verbinden van partijen van belang. Het doel is om partijen (meer) te laten samenwerken en tot creatieve ideeën en initiatieven te komen, die de Overijsselse steden vitaal maken en houden. Dit jaar wordt de inzet geëvalueerd en bepaald hoe de middelen in 2018 en 2019 worden ingezet. De gelden van de Stadsbeweging worden grotendeels via HMO ingezet. Een ander deel van de middelen gaat naar zaken als stimulering van centrummanagement en de inzet stadsvouchers.
De opvatting die ten grondslag ligt aan de HMO-aanpak is dat gebieden fysiek op orde kunnen worden gebracht en gehouden als de betrokken eigenaren en gebruikers zelf in staat zijn hun activiteiten rendabel uit te voeren. Alleen dan kunnen zij verantwoord investeren in het op kwaliteit houden van hun directe omgeving en (eventueel) het omringende gebied.

De komende maanden worden de volgende stappen uitgevoerd, ter afronding van de definitiefase:

- Er wordt een compacte distributieplanologische marktverkenning uitgevoerd door adviesbureau BRO, door de visie en plannen te analyseren in relatie tot de herijking van de retailvisie en het aanstaande retailplan.
- De visie wordt afgestemd met de omgeving, met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), Vrienden van de Stadskern en de Welstands- en Monumentencommissie.
- HMO gaat in gesprek met de betrokken (vastgoed)eigenaren om te onderzoeken wat de partijen kunnen en willen investeren in het Broerenkwartier en of de investeringskracht te verenigen is.
- Op basis van de visies, de analyses, de ruimtelijke visie en de gesprekken met de betrokken (vastgoed)eigenaren wordt een ontwikkelings- en investeringsstrategie gemaakt.

- Voor het financiële deel/de investeringsstrategie wordt een second opinion gevraagd van een ervaren bureau.
- Na de zomer leggen wij deze resultaten aan u voor, indien mogelijk al in combinatie met een plan van aanpak en een intentieovereenkomst.

In de periode daarna worden een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en een anterieure overeenkomst opgesteld. Die vormen de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Daaruit volgen een stedenbouwkundig en een uitvoeringsplan. Hierin krijgen ook ambities op bijvoorbeeld het gebied van energie, klimaatadaptatie en mobiliteit een plek.
Dit is de reguliere publiekrechtelijke route, die in het kader hieronder verder wordt toegelicht. Het kan zijn dat dit een meer organisch proces wordt met een ander verloop. We staan hiervoor open, zolang dit niet botst met onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening en planning.

Gelet op publieke regierol van de gemeente op bestemmingstransformatie is dit revitaliseringsproces aan te pakken volgens de bij Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI) gebruikelijke stappen van publieke en daarbij horende private besluitvorming door college en raad:

0. Identifcatie van de opgave (Visie + Intentieovereenkomst)

De visie maakt onderdeel uit van deze identificatie van de beoogde revitaliseringsogave Ter afsluiting van deze fase is een voorverkenning nodig van de privaatrechtelijke belangen.
HMO (als neutrale partij) inventariseert in dit kader komende tijd alle private belangen en financiële waarden in het gebied. HMO gaat hierbij samenwerkingsmogelijkheden verkennen.
Op basis van visie en de noties van de HMO wordt een plan van aanpak (PvA) + intentieovereenkomst (IOK) gemaakt om met alle private eigenaren en gebruikers onder de publieke regie van de gemeente een vervolgproces in drie herkenbare stappen uit te rollen.

➢ *Over het resultaat wordt met de stad gecommuniceerd. College en gemeenteraad beslist.*

.

I. Verkenning (Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan en Anterieure overeenkomst)

Helder kader vast leggen in een op te stellen SOP: welke ruimtelijke structuur hier verwezenlijken, waar sloop en bouw, welke functie kan waar plaats krijgen, hoe om te gaan met bestaande gevels. Hiervoor biedt het actuele BKP Binnenstad inspiratie. Op basis van een BuCa is een anterieure overeenkomst (AOK) op te stellen over een mogelijk een vervolg in *Stap III* met afspraken over op te richten samenwerkingsverband (bijv. VVE) en simultaan in te brengen investeringen aan gebouwen en openbare ruimte. De HMO kan ook hierin partij vormen. De beslissingsbevoegdheid blijft bij gemeente.

➢ *Over het resultaat wordt met de stad gecommuniceerd. De gemeenteraad beslist.*

II. Bestemmingstransformatie (nieuw bestemmingsplan + oprichting 'VVE' of fondsvorming)

Gemeente maakt fysieke herstructurering mogelijk met een nieuw bestemmingsplan.
VVE is een mogelijk privaat middel voor de beoogde herverkaveling. HMO is hierin ook een private partij.

➢ *Communicatie met de stad, gemeenteraad beslist.*

III. Uitvoering

Na vigerend worden van en ondertekening overeenkomst zijn aanpassingen vastgoed voor rekening en risico van private partijen. Gemeente realiseert openbare ruimte en mogelijk een openbare voorziening.

➢ *Communicatie met de stad, college beslist (o.a. via bouwvergunningen).*

3.1 Herinrichting kan aanjager zijn voor aanvullende investeringen eigenaren en interessante ondernemers naar het gebied lokken
Sinds 2016 is er een vergunning om de kap te verwijderen. De Vereniging van eigenaren wil dit doen om het gebied en het vastgoed aantrekkelijker te maken voor bezoekers, ondernemers en de eigenaren. Aan de gemeente is gevraagd om de herinrichting van het openbaar gebied te doen. De gemeente (h)erkent de opgave en is bereid hier gezamenlijk in op te trekken. Deze maatregel past in de lijn van de visie en het gedachtegoed van co-creatie, en is later te optimaliseren door een rechte zichtlijn te creëren in deze straat. Het gebied is nu afsluitbaar. In de nieuwe situatie wordt het openbaar toegankelijk.
De eigenaren/verhuurders hebben ook de intentie verder te investeren in het vervangen van de winkelpuien op de begane grond en gevelrenovatie op de verdieping (zie bijgevoegde brief). De geveld worden direct na verwijdering van de kap aangepakt. De overige investeringen (puien) vinden plaats op het moment dat overeenstemming met een nieuwe huurder is bereikt en de huurovereenkomst is gesloten. Als bovenstaande werkzaamheden zijn uitgevoerd, verwachten de eigenaren een betere basis te hebben om aansprekende huurders te binden die substantieel bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.
In de Weeshuispassage wordt in september a.s. Hudsons Bay geopend. De verwachting is dat deze winkel meer bezoekers naar de Weeshuispassage zal trekken.
De komst van deze winkel en de herinrichting van de Weeshuispassage (zie artist impression en werktekening) geven dan tezamen een nieuwe impuls aan dit deel van het Broerenkwartier.

3.2 Door een uitvoeringskrediet vast te stellen kan op korte termijn gestart worden met de herinrichting van de openbare ruimte Weeshuispassage.
De Vereniging van Eigenaren Weeshuispassage en Kleine Aa gaat de kap verwijderen en de gevels op de verdieping renoveren. Dit is een investering van circa € 250.000,- in. In hun intentiebrief is aangegeven dat er zicht is op aanvullende investeringen ter waarde van zo'n € 550.000.
De herinrichting die de gemeente voor rekening neemt, bestaat uit het vervangen van de bestrating, het aanbrengen van verlichting en aanpassing van de riolering. Dit kost € 320.000 euro. Hiervoor is dekking aanwezig binnen het door de raad vastgestelde krediet (1e Berap 2016) voor een impuls van het Broerenkwartier.

Risico's
2+3 Revitalisering van het Broerenkwartier is een complex proces. In het gebied zijn veel verschillende vastgoedeigenaren met soms verschillende en soms overeenkomende belangen.
Het risico bestaat dat er tussentijds onomkeerbare besluiten worden genomen door eigenaren die een optimale gezamenlijke ontwikkelingsstrategie en de gewenste grote structuuringrepen in de weg staan. Door regie te voeren, regelmatig te overleggen met alle betrokken partijen en HMO in te zetten, proberen we tot een maximaal haalbaar resultaat te komen.

Financiën
De raad heeft bij de eerste Berap 2016 € 500.000,- als impuls voor het Broerenkwartier beschikbaar gesteld. Hiervan is ongeveer een ton besteed aan projecten, zoals geveltuinen, herinrichting terras en promotie. De kosten van het maken van de visie zijn hier ook uit gedekt.
Het resterende budget is € 386.000,- . Hieruit kunnen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte van € 320.000,- en de proceskosten van € 25.000 gedekt worden.
Bij beide investeringen is er sprake van cofinanciering. HMO investeert net als de gemeente € 25.000 in het proces.

Datum 11 april 2017

De Vereniging van Eigenaren Weeshuispassage wil in totaal ca. € 800.000,- investeren door de kap te verwijderen en de gevels te renoveren (circa € 250.000,-) en op termijn de puien te vervangen (circa € 550.000,-).
De investerings- en ontwikkelingsstrategie zal het totale publiek-private investeringsvolume Broerenkwartier inzichtelijk maken. Het gaat hier naar verwachting om een lange termijn miljoenenproject, van de Nieuwstraat tot aan de Thorbeckegracht, van Hudsons Bay tot aan het Eiland.

Communicatie

- Dit besluit wordt begeleid met een persbericht.
- Elke 6 weken is er een afstemmingsoverleg met de vastgoedeigenaren van de Weeshuispassage en de initiators van de visies. Dit is een breed stakeholdersoverleg.
- De Vrienden van de Binnenstad en de Welstands- en Monumentencommissie en de Rijksdienst Cultureel erfgoed worden betrokken.
- De Provincie Overijssel is betrokken bij en geïnteresseerd in deze ontwikkeling.
- Voor de zomer wordt er een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gebied, voor omwonenden en geinteresseerden.
- In juni komt er in de Grote Kerk een informatiemarkt over de (ruimtelijke) projecten in de binnenstad.

Vervolg

- Informeren van de raad over de resultaten van de definitiefase (3e kwartaal 2017).
- Herinrichten van het openbare gebied in en om de Weeshuispassage (4e kwartaal 2017).
- Verwijderen van de kap van de Weeshuispassage (begin 2018).

Openbaarheid

Het voorstel en de bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris