NOTITIE

Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel

Datum 28 november 2017
Status/versie **openbaar definitief**

Betreffende: update stand van zaken verkenningen inzake transformatie Broerenkwartier te Zwolle

Inleiding

Sinds haar oprichting in 2009 werkt HMO intensief en op constructieve wijze samen met de gemeente Zwolle aan de diverse fysieke vraagstukken die spelen binnen de stad Zwolle. Aanvankelijk richtte de samenwerking zich, in lijn met de oprichtingsdoelstelling van HMO, alleen op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Medio 2014 is HMO ook actief in de aanpak van de kantorenleegstand in de 5 grote steden van Overijssel, waarbij de samenwerking tussen de provincie Overijssel, gemeente Zwolle en HMO nader gestalte heeft gekregen in het kantorenconvenant, welke op 24 september 2015 is gesloten.

Met ingang van 2016 is HMO, vanuit het programma Stadbeweging, ook actief bij de aanpak van leegstandsvragenstukken die spelen in de Overijsselse binnensteden. Vanuit deze invalshoek is HMO, op verzoek van de gemeente Zwolle medio januari 2017, ook actief betrokken geraakt bij het reeds bestaande leegstandsvraagstuk rondom het Broerenkwartier. Op basis van een eerste globale verkenning is HMO destijds tot de opvatting gekomen dat er diverse kansen en mogelijkheden zijn om de gewenste transformatie van het Broerenkwartier op gang te brengen. In dit verband heeft de gemeente Zwolle, HMO gevraagd of zij, als niet-belanghebbende partij, vanuit haar kennis en ervaring als gebiedsregisseur, een intermediaire functie zou willen vervullen ten behoeve van de beoogde transformatie van het Broerenkwartier. Dit verzoek is in de besluitvorming van de gemeenteraad medio juni 2017 ook als zodanig geformaliseerd.

Middels deze notitie wil HMO de gemeente Zwolle informeren over de acties die zij in de afgelopen periode in het kader van het Broerenkwartier heeft ondernomen en welke mogelijke ontwikkelrichtingen HMO, naar aanleiding van de gesprekken die zij met de afzonderlijke stakeholders in het Broerenkwartier heeft gehouden, voorziet. Afsluitend doen wij een voorstel voor het verdere proces en vervolgtraject om uiteindelijk tot een concrete ontwikkelings- en investeringsstrategie voor het Broerenkwartier te kunnen komen.

Inzet HMO

In de afgelopen periode heeft HMO in samenspraak met de gemeente Zwolle het voortouw genomen om de aard en omvang van de problematiek in het Broerenkwartier op zorgvuldige wijze te verkennen en te analyseren. Hierbij is onder meer gekeken naar de wensen, ambities en belangen van afzonderlijke stakeholders, de bedreigingen voor de kwaliteit van het gebied en de mate waarin sprake is van een publiek dan wel een privaat vraagstuk. Daarnaast heeft HMO stedenbouwkundig Buro MA.AN ingehuurd om op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde visiedocument voor het Broerenkwartier en de reeds bekende visies en ideeën van stakeholders een onafhankelijke stedenbouwkundige studie en analyse voor het Broerenkwartier te maken. In deze studie zijn eerst de ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige kenmerken van het Broerenkwartier geanalyseerd en

gekwalificeerd. Aan de hand daarvan zijn vervolgens de verschillende ontwikkelscenario's in het vastgoed en openbare ruimte verkend. In de modellen zijn ook verschillende plannen die stakeholders eerder zelf maakten onderzocht en overwogen. Op basis daarvan is een stedenbouwkundige verdiepingsslag gemaakt waarbij een aantal minimale en maximale studievarianten voor het Broerenkwartier zijn uitgewerkt. Hierbij is toegewerkt naar zo optimaal mogelijk stedenbouwkundig model wat naar verwachting het meeste draagvlak bij de 15 stakeholders in het Broerenkwartier zal kennen.

Aansluitend heeft HMO in de periode september/oktober 2017 in samenspraak met de gemeente Zwolle, 1 op 1 gesprekken met de betrokkenen stakeholders georganiseerd. Bij alle gesprekken is een eenduidige procedure gehanteerd, waarbij van elk gesprek ook een verslag is gemaakt, welke ter beoordeling en goedkeuring aan de desbetreffende stakeholder is voorgelegd.

Vanuit HMO zijn deze gesprekken gevoerd met de insteek om aan de hand van het geoptimaliseerde stedenbouwkundige model van de afzonderlijke stakeholders te vernemen wat zij hiervan vonden en welke actuele visie en ideeën zij zelf op mogelijke transformatie het Broerenkwartier hebben. Om de gesprekken goed te kunnen voeren is hierbij gebruik gemaakt van een verkorte presentatie van het geoptimaliseerde studiemodel en een 3D-maquette van het Broerenkwartier waarin de huidige situatie, de reeds bekende initiatieven van stakeholders en de resultaten van de studie waren meegenomen. Met behulp van deze maquette konden de verschillende ontwikkelscenario's en eventuele combinaties daarin ook visueel zichtbaar worden gemaakt.

In de gevoerde gesprekken is de betrokken stakeholder altijd eerst in gelegenheid gesteld om zijn reactie op de studie te geven en eventueel zijn visie en andere ideeën op het gebied ter tafel te brengen. Zo nodig werd er door Buro MA.AN een nadere toelichting op de uitgevoerde studie en de daarbij gemaakte keuzes gegeven. Aansluitend werd de gemeente Zwolle in gelegenheid gesteld haar visie op het Broerenkwartier nader toe te lichten. Tot slot werden de gedeelde visies en ideeën in een gezamenlijke discussie besproken om zodoende de beschikbare informatie te trechteren en de verwachtingen over een weer helder te maken. Hierna zullen wij nader ingaan op de uitkomsten van de gesprekken die reeds met de afzonderlijke stakeholders zijn gehouden.

<u>Uitkomst gesprekken met stakeholders</u>

Hoewel de afzonderlijke stakeholders allemaal vanuit hun eigen rol en positie hebben gereageerd en daardoor de reacties behoorlijk divers en verschillend waren, hebben wij hieruit wel een aantal hoofdlijnen kunnen te destilleren. Deze zijn te verdelen in de navolgende onderwerpen/aspecten:

1. Algemene beeld bij de verrichtte studie en daarin opgenomen geoptimaliseerde model:
   - Mooi plan, maar op korte termijn zowel feitelijk als financieel niet realiseerbaar.
   - Studie sluit onvoldoende aan bij historisch perspectief van kleinschaligheid (het voelt niet "Zwols").
   - Studie sluit niet aan bij de wensen van de institutionele beleggers en grote retailers door het gebrek aan gevraagde oppervlaktes aan retail.

2. Ruimtelijk stedenbouwkundig:
   - Één optie in de studie steekt in op de toevoeging van een nieuwe "Eye Catcher" in het gebied. De meningen hierover zijn verdeeld. Het merendeel van de stakeholders ziet hierin geen meerwaarde aangezien de Broerenkerk reeds aanwezig is. De toevoeging van een "Eye Catcher" creëert geen samenhang tussen de retail formules en brengt geen kwaliteit mee. Een aantal stakeholders ziet hierin wel een meerwaarde in mits hiermee een verblijfsfunctie i.c.m. met een culturele toevoeging kan worden gecreëerd.
   - Signaleringsfunctie vanuit Diezerstraat richting Broerenkwartier en route versterken.
   - Opwaarderen/versterken van Thorbeckegracht/ Nieuwstraat.
   - Het aantrekkelijker maken van de Weeshuispassage door de bestaande kap te verwijderen en de openbare ruimte opnieuw in te richten en op te waarderen. (*is inmiddels in gang gezet door de Vve en de gemeente Zwolle*)
   - Opknappen diverse gevels van onder andere Hudson's Bay/ C&A.
   - Nabij het Vliegerhuys de openbare ruimte opknappen, het Weeshuisplein (met terrasfunctie) weer in ere herstellen door kleine panden aan de zijde van de Nieuwstraat te slopen.
   - Gebied moet meer onderdeel van de historisch stadshart van Zwolle worden.
   - Aandacht voor historische aspecten/fijnmazigheid.
   - Creëer een slentermilieu door het kwalitatief upgraden van steegjes.
   - Meeste stakeholders zien een kwalitatieve verbetering bij het slopen Xenospand.

3. Financieel:
   - Het merendeel van de stakeholders is afwachtend op moment dat het op investeren aan komt. Een aantal stakeholders zijn bereid om te gaan investeren op moment dat er gezamenlijke kansen liggen.
   - Het merendeel van de stakeholders is van mening dat publieke investeringen niet in de toevoeging van retail maar in de opwaardering van de openbare ruimte moeten worden gedaan. Dit betekent openheid in de straten, geen obstakels en vrije doorstroom voor publiek.

4. Toevoegen van functies:
   - Het merendeel van de institutionele beleggers en grote retailers zien vooralsnog geen meerwaarde in toevoeging van de functie wonen i.p.v. retail.
   - Behoefte aan toevoeging van verblijfsfuncties zoals hotel, B&B, horeca en terrassen.
   - Functiemenging/toevoeging gewenst maar dan op kleine schaal, want menging lost het vraagstuk van de winkelleegstand niet op.

5. Maatschappelijk:
   - Het Broerenkwartier meer manifesteren als culturele as (muziek, levendigheid, ontmoetingen).
   - Investeren in openbare veiligheid (verlichting) en tegengaan van hangjongeren.

6. Tijdsaspect:
   - Het merendeel van de stakeholders wil snelheid in de transformatie waardoor het gebruik van de bestaande structuur en gebouwen het meest voor de hand ligt.

Opvatting HMO

Op basis van de gevoerde gesprekken met de stakeholders, heeft HMO zich georiënteerd op de initiatieven die door haar vanuit het perspectief van herontwikkeling en herstructurering, het meest kansrijk worden geacht. Op basis daarvan ziet HMO binnen het Broerenkwartier een drietal sporen om de gewenste transformatie van het Broerenkwartier aan te jagen.

A. Het noordelijke deel (kloostercomplex, Xenosblok en de verbinding met de Thorbeckegracht)

Het noordelijk deel van het Broerenkwartier zijnde het gebied tussen de Thorbeckegracht en de Kleine A en is naar de mening van HMO op verschillende manieren interessant. Te weten:

1. Het noordelijke deel heeft cultuurhistorische waarde en laat dat in bebouwing (kloostercomplex) en gebruik nog steeds zien. De Broerenkerk is met Waanders een belangrijke trekker in het gebied.
2. Het noordelijk deel is grotendeels in "Zwolse" handen.
3. In dit gebied bestaat de beste mogelijkheid tot functiemenging aangezien bij de huidige eigenaren van het Xenosblok al ideeën voor woningbouw hebben.
4. Het gebied staat niet op zichzelf en fungeert met de Broerenkerk en conservatorium als culturele as tussen de Grote Kerk en de Spiegel.

In dit kader zou HMO nader willen onderzoeken en verkennen of het realiseren van woningbouw ter hoogte van het Xenosblok in combinatie met een verdere uitbouw van de culturele as tot de mogelijkheden behoort. Deze nadere verkenning naar de mogelijkheden om tot een functiemenging te komen, willen wij middels een gezamenlijk in te stellen architectencollectief vormgeven. Binnen dit architectencollectief wordt door de betrokken stakeholders, HMO en de gemeente Zwolle de nodige kennis en kunde ingebracht om zodoende tot een gezamenlijk gedragen plan voor de integrale aanpak van zowel de private als publieke ruimte te kunnen komen. Hieraan zou dan gelijk een ontwikkel- en investeringsstrategie kunnen worden gekoppeld.

B. Het zuidelijke deel (Weeshuispassage)

Het zuidelijke deel van het Broerenkwartier betreft hoofdzakelijk de Weeshuispassage inclusief het Vliegerhuys. In de gevoerde gesprekken komt naar voren dat de betrokken stakeholders de noodzaak tot gebiedsontwikkeling zien, echter gelet op de grote verscheidenheid aan wensen, ideeën en belangen is een integrale samenwerking met alle partijen geen optie. In dit kader willen wij dan ook de mogelijkheden verkennen om met een of meerdere afzonderlijke eigenaren op locatie niveau samen te gaan werken. In eerste instantie wil HMO de mogelijkheid tot een kleinschalige functiemenging aan de Nieuwstraat met wonen en retail gaan onderzoeken. Daarnaast zou er ook ter hoogte van het huidige C&A pand een verkenning gedaan kunnen worden om aldaar de mogelijkheden tot een vergelijkebare functiemenging te onderzoeken.

C. Aanpak openbare ruimte en perspectief fietsenkelder

Naast de hiervoor genoemde private initiatieven om de gewenste transformatie van het Broerenkwartier op gang te brengen is het ook belangrijk dat er vanuit de gemeente Zwolle geïnvesteerd wordt. Deze investering zou dan vooral gericht moeten zijn op de verbetering van de openbare ruimte met als doel om het algemene verblijfsklimaat structureel te verhogen en verbeteren zodat bewoners en bezoekers van de stad worden uitgenodigd om meer en langer in het Broerenkwartier te verblijven. Een eerste aanzet is hiertoe in het verleden met een aantal kleine ingrepen door de gemeente Zwolle al gegeven. Om de private ontwikkelingen te versterken is het daarnaast ook belangrijk dat de gemeente Zwolle aanvullend gaat investeren in de verbetering van de entrees tot het Broerenkwartier, om zodoende het voor voetgangers en fietsers interessanter maken om zich richting het Broerenkwartier te gaan bewegen. Tevens zou dan gekeken moeten worden naar de wijze waarop het huidige verblijfsklimaat in het Broerenkwartier qua fietsenkelder (onder het Meerminneplein), terrassen, groen en pauzeplekjes verder verbeterd zou kunnen worden.

Samenvattend

HMO is ten aanzien van het Broerenkwartier tot de opvatting gekomen dat er diverse kansen en mogelijkheden liggen om de beoogde transformatie aan te jagen door de diverse private ambities en wensen in samenhang te brengen met publieke investeringen, zodat er mogelijk voor alle stakeholders in het Broerenkwartier een win-win situatie kan ontstaan. Daarnaast past deze gezamenlijke aanpak goed bij de werkwijze van HMO om een ontwikkeling van een groter gebied op gang te krijgen met een concreet initiatief als aanjager. Naast de medewerking van private partijen is het voor het welslagen van de transformatie van het Broerenkwartier ook belangrijk dat de gemeente Zwolle haar rol en positie pakt en de private partijen daar waar mogelijk faciliteert. In dit kader wil HMO dan ook nader met de gemeente Zwolle verkennen en onderzoeken welke vervolgstappen daarin gezamenlijk gezet zouden kunnen worden. Daarnaast zou HMO in afstemming met de gemeente Zwolle willen bezien, welke publieke instrumenten de gemeente Zwolle zou willen inzetten en welke financiële bijdragen zij ten behoeve van de opwaardering van de openbare ruimte in het Broerenkwartier vrij zou willen maken. Door het inzetten op een gezamenlijk investeringsvehicle kan er een hefboom voor aanjagen van markt investeringen worden gecreëerd en daarmee een actieve bijdrage aan de realisatie van de publieke en maatschappelijke doelstellingen in het Broerenkwartier worden geleverd.

Praktisch vervolg

Vanuit HMO wordt op korte termijn ingezet op de vorming van een architectencollectief. Met behulp van dit architectencollectief zou dan op korte termijn en in samenspraak met de betrokken stakeholders, tot een nadere uitwerking voor de opwaardering van de openbare ruimte, kunnen worden gekomen. Verder verwacht HMO op korte termijn met een of meerdere stakeholders een afzonderlijke intentie tot samenwerking aan te gaan. Verder onderzoekt HMO de mogelijkheden om tot een investeringsvehicle met een maximaal cultureel en maatschappelijk effect te komen. Vanuit de ambitie om het stedelijk netwerk van Zwolle verder te versterken, zal HMO ook een aantal nadere verkenningen naar de directe omgeving van het Broerenkwartier waaronder het gebied rondom de Assiesstraat en Schuurmanstraat initiëren. Vanuit een groter perspectief kan dan worden bekeken

hoe de gewenste dynamiek van het Broerenkwartier kan worden versterkt door deze het in verband te brengen met mogelijke andere binnenstedelijke transformaties zodat er rondom het Broerenkwartier een aantrekkelijke mix en verscheidenheid in woon-, werk- en leefklimaat kan ontstaat. Conform de samenwerking met de gemeente Zwolle zal e.e.a. uitgewerkt dienen te worden in een ontwikkel- en investeringsstrategie waarbij het adviesbureau BRO zal worden ingeschakeld om e.e.a. nader te onderzoeken.

Afsluitend

In aansluiting op deze notitie wil HMO haar opvatting graag nader aan de gemeente Zwolle toelichten. Naar aanleiding van deze toelichting zou dan gezamenlijk bekeken kunnen worden wat de meest logische routing voor het verdere vervolg zou zijn, om tot een daadwerkelijke ontwikkel- en investeringsstrategie voor het Broerenkwartier te kunnen komen.