voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 10 september 2025

Onderwerp	Voorgestelde wijze van afdoening toezeggingen raadsdebat Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Op 1 september 2025 heeft de raad gedebatteerd over het ‘Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord’. Tijdens dit debat zijn een aantal toezeggingen gedaan. Met deze raadsbrief worden de toezeggingen afgedaan.

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
Voorgestelde wijze van afdoening van toezeggingen 1044, 1045, 1046 gedaan in het raadsdebat over Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord

Datum 10 september 2025

Inleiding
Op 1 september 2025 heeft de raad gedebatteerd over het ‘Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord’. Tijdens dit debat zijn een aantal toezeggingen gedaan:

1. 1044 - Verkennen tijdelijke parkeervoorziening Vogellanden.
   Het college gaat de optie van een tijdelijke parkeervoorziening bij De Vogellanden verkennen en komt hier zo spoedig mogelijk op terug bij de raad.
2. 1045 - Informeren gesprekken Vogellanden over tijdelijke parkeervoorziening.
   De wethouder zal de raad informeren of er recent (ambtelijk) gesprekken hebben plaatsgevonden met De Vogellanden over een tijdelijke parkeervoorziening aldaar.
3. 1046 - Tijdlijn procesafspraken Resido met de raad delen.
   De wethouder zal de tijdlijn die is voorafgegaan aan de besluitvorming over de procesafspraken met Resido met de raad delen.

Rondom de Goertjesweg lopen meerdere gelijktijdige initiatieven waarvoor het college heeft besloten om een integrale gebiedsvisie op te stellen die moet bijdragen aan de versterking van hoofdgroenstructuur. De huisvesting van Stichting Nooterhof is aan vervanging toe, ontwikkelaar Resido kan de Goertjesweg 1 (her)ontwikkelen binnen bestemming Gemengd 2 (maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horeca) en er liggen daarnaast kansen om het gebied beter te verbinden met omliggende gebieden zoals Sportpark Marslanden en een kwaliteitsslag mee te geven op het gebied van recreatie, biodiversiteit en/of wateropgaven. Eén van de uitgangspunten van deze integrale visie is de versterking van de hoofdgroenstructuur binnen het gebied.

Het college vindt de ontwikkeling van kantoren in het gebied onwenselijk. Daarnaast ontstond de verplichting van de gemeente om een tijdelijke parkeervoorziening te realiseren tijdens de bouw van de permanente mobiliteitshub Weezenlanden Noord. Daarom is vooruitlopend op deze integrale gebiedsvisie Goertjesweg een functiewijziging gevraagd voor de plot van het voormalig Landstedegebouw. In deze ontwikkeling borgt het college door middel van de procesafspraken dat deze aansluit bij de kwalitatieve waarden van deze plek in de hoofdgroenstructuur: een natuurinclusief gebouw met zorgwonen en maatschappelijke voorzieningen in de plint is hierbij een randvoorwaarde.

Hieronder kunt u de antwoorden lezen op deze toezeggingen.

Datum 10 september 2025

Toelichting

1044 - Verkennen optie tijdelijke parkeervoorziening Vogellanden:

Het parkeerterrein van De Vogellanden/SV Zwolle is in februari-maart 2025 als alternatief voor de Wethouder Alferinkweg kort in beeld geweest als optie voor de tijdelijke parkeervoorziening. Dit was een ambtelijke verkenning in samenwerking met bewoners van de Wethouder Alferinkweg. De locatie is toen afgevallen en nadien ook niet verder onderzocht. Hiervoor waren meerdere redenen:

- Het parkeerterrein wordt momenteel goed gebruikt en biedt geen ‘extra ruimte’ voor circa 150 auto’s. De capaciteit kan worden vergroot met een gebouwde parkeervoorziening. Een gebouwde parkeervoorziening zal ten koste gaan van minimaal 9 bestaande bomen (mogelijk meer bomen) en groen.
- De locatie voldoet niet aan de criteria die zijn gesteld voor (verkeers)veiligheid en bereikbaarheid. De aanrijroute is langs woningen en een school in een woonwijk.
- De loopafstand vanaf deze locatie naar provinciehuis is langer en bevat twee keer een oversteek over een drukke weg. Voor de provincie is een tijdelijke gebouwde parkvoorziening op het basketveld aan de Wethouder Alferinkweg de terugvaloptie.

Indien we ervoor kiezen om De Vogellanden alsnog verder te onderzoeken, lopen we aanzienlijke financiële en planologische risico’s, vooral vanwege de tijdsdruk. Er zal een zorgvuldig participatieproces moeten worden opgesteld en hierbij is er kans op weerstand vanuit de Pierik. In vergelijking met de Goertjesweg biedt de locatie Vogellanden geen garantie op realisatie binnen de gewenste termijn waarbij zekerheid voor 1 oktober 2025 voor de gemeente cruciaal is. Dit was ook de uitkomst van het gesprek dat dinsdag 9 september plaatsvond tussen gemeente, Vogellanden en vertegenwoordigers van sportpark Marslanden. Conclusie is dat de locatie Vogellanden geen geschikte locatie is voor de tijdelijke parkeervoorziening.

1045 - Informeren gesprekken Vogellanden over tijdelijke parkeervoorziening:

De Vogellanden is een belangrijke partner van de gemeente en er vindt dus regelmatig overleg plaats. In het onderstaande overzicht is alleen ingegaan op de contacten als gevolg van de tijdelijke parkeervoorziening.

In algemene zin is de omgeving van de Goertjesweg geïnformeerd nadat deze locatie in beeld kwam. Direct belanghebbenden zijn voorafgaand aan het te nemen principebesluit (van 6 mei) geïnformeerd en gesproken over het feit dat deze locatie in beeld kwam. Omwonenden zijn hierbij geïnformeerd via een brief. Belanghebbenden vanuit de groene organisaties (zoals Nooterhof, Zwolle Groenstad en Natuurplatform Zwolle/Milieuraad) zijn benaderd, waarbij de groene partijen aangaven dat ze zich lieten vertegenwoordigen door De Nooterhof. Met de Nooterhof, Vogellanden en Prokino (kinderopvang) is respectievelijk voorafgaand en na principebesluit gesproken. Hieronder is een overzicht van de specifieke afstemming met Vogellanden opgenomen.

Wanneer	Ambtelijke gesprekken / contacten met Vogellanden
15 april	• Gesproken over aanleiding tijdelijke parkeervoorziening Goertjesweg en afweging die speelde tussen locatie Goertjesweg en locatie Park Weezenlanden • Begrip geuit vanuit Vogellanden voor de locatiekeuze: “lijkt een logische keuze” • Vogellanden wil zelf locatie Goertjesweg kopen en ontwikkelen voor zorg.
25 april	• Mail van de Vogellanden met gespreksnotities over bovenstaande punten, aangevuld met hun idee om op ‘eigen aangekochte grond’ direct een parkeervoorziening te bouwen die ook voor de toekomst kan functioneren als parkeerplaats voor bijvoorbeeld het sportpark Marslanden.
8 mei	• Telefonisch contact vanuit de gemeente met aankondiging van genomen besluit alvorens dit in media bekend zou worden gemaakt.
10 juli	• Mail met update vanuit gemeente en aankondiging participatie
30 augustus	• App-contact van de Vogellanden naar de gemeente over een kans die ze zagen op hun parkeerplaats naar aanleiding van een buurtborrel. Dit app-bericht is gedeeld met wethouder Rots op verzoek van Vogellanden.
2 september	• Telefonisch contact met de Vogellanden om de aanleiding te horen met betrekking tot aangekondigde ‘kans voor parkeervoorziening bij Vogellanden’ naar aanleiding van een app-bericht. Voor 9 september is een afspraak gepland.
9 september	• De recent aangedragen 'alternatieve parkeervoorziening Vogellanden' is tijdens het overleg op 9 september besproken. Door de gemeente is toegelicht dat deze optie in een eerdere afweging binnen gemeente Zwolle is afgevallen vanwege de zekerheid die de gemeente verlangt voor 1 oktober 2025. Door Vogellanden en gemeente Zwolle is vastgesteld dat de 'alternatieve parkeervoorziening Vogellanden' niet kansrijk is binnen deze termijn. Het door de gemeente aankopen van het vastgoed van Resido is voor beide partijen een wenselijk scenario, maar dit is niet haalbaar voor 1 oktober.

Op 13 juni 2025 heeft daarnaast een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder Rots en de bestuurder van Vogellanden. In dit gesprek heeft de gemeente haar plan voor de parkeervoorziening toegelicht en de contouren van de afspraken met Resido. Vogellanden heeft haar visie op de ontwikkelmogelijkheden aangegeven waarbij zij graag het vastgoed van Resido wil kopen en ontwikkelen. In dit gesprek is het tijdelijk parkeren op de locatie van de Vogellanden niet ter sprake gekomen.

1046 - Tijdlijn procesafspraken Resido met de raad delen:

Voor het parkeerterrein (kavel 1367) heeft ontwikkelaar Resido op eigen initiatief in 2024 en 2025 meerdere woningbouwplannen ingediend bij de NRI (Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) van gemeente Zwolle. Deze plannen zijn toen afgewezen omdat ze niet aansloten bij de gemeentelijke visie voor het gebied en niet binnen het geldende omgevingsplan pasten. Op 3 maart 2025 leidden twee scenario’s van Resido tot het vraagstuk wat de gemeente via NRI wil toestaan in het gebied. Het eerste scenario betrof een plan voor kantoren op de huidige locatie. Deze functie is bij recht toegestaan en past

momenteel binnen het omgevingsplan. De grootte van het bouwvlak en de bouwhoogtes laten ca 4.500 m2 aan kantoren toe (waarbij ook het parkeren voor het gebouw verdwijnt). Het maximale toegestane volume is groter dan het bestaande gebouw. De bestemming is dusdanig ruim dat kantoormeters in dit scenario niet alleen voor maatschappelijke partijen zijn. Daarnaast werd een scenario voor woningbouw gepresenteerd waarin een optie voor woonzorg was opgenomen. Dit voorstel was qua stedenbouwkundige vormgeving niet passend binnen het omgevingsplan (onder meer de hoogte). Het voorstel van Resido voor de nieuwbouw van kantoren voldoet zoals gezegd formeel aan het omgevingsplan, maar werd als onwenselijk beoordeeld vanwege strijdigheid met het economische beleid van de gemeente en het ontbreken van parkeerplaatsen voor bezoekers van de Nooterhof. Dit leidde bestuurlijk tot het vraagstuk wat wel wenselijk zou zijn in dit gebied in de hoofdgroenstructuur.

Parallel aan deze externe initiatieven vonden binnen de gemeente al langere tijd gesprekken plaats over de wenselijkheid van woonzorg in dit gebied. De bestuurlijke urgentie om wonen en zorg te combineren kwam al eerder tot uiting, onder meer naar aanleiding van de WWZ038-conferentie in 2024. Daarnaast leefde er binnen de gemeentelijke organisatie breder het vraagstuk over de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied in relatie tot het huidig omgevingsplan. Verschillende vraagstukken in het gebied leidden tot de conclusie dat een integrale visie noodzakelijk was.

De herontwikkeling van het gebied werd extra actueel toen in maart 2025, tijdens participatie-bijeenkomsten met bewoners van de Wethouder Alferinkweg, een alternatief voorstel voor de Goertjesweg naar voren kwam. Naar aanleiding daarvan zijn gesprekken gestart tussen de ambtelijke projectorganisatie van Weezenlanden Noord en de directie van Resido, die vanaf 11 maart 2025 plaatsvonden. Onderwerp van gesprek was de mogelijke huur van het parkeerterrein als tijdelijke parkeervoorziening en de herontwikkeling van beide percelen. Voor de gemeente bleef het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen moesten passen binnen een integrale gebiedsvisie. Dit was ook de basis voor het opstarten van een verkenning naar procesafspraken. Hierbij is het huidige bouwrecht van Resido en een in het gebied passende natuurinclusieve ontwikkeling met een toevoeging van woonzorg vanaf het begin het uitgangspunt geweest.

Op 3 april 2025 vond een overleg plaats tussen de wethouder Rots en de directie van Resido over de eerste contouren van de procesafspraken, waarin ook de tijdelijke parkeervoorziening en de ontwikkeling van een woonzorgconcept aan de orde kwamen.

Op 12 juni 2025 is ambtelijk een optie voorgelegd aan Resido over aankoop van de percelen door de gemeente. Geconstateerd is dat beide partijen positief staan tegenover een verkenning van aankoop door de gemeente, maar dat aankoop door gemeente niet voor 1 oktober haalbaar is. Waardering en contract- en besluitvorming zijn niet haalbaar binnen deze periode. Afgesproken is dat we de procesafspraken op basis van een huurovereenkomst voor het parkeerterrein en een intentieovereenkomst voor herontwikkeling afronden en ter besluitvorming voorleggen aan het college. Ook is afgesproken dat verder wordt gesproken over aankoop, eventueel komen de gesloten huur- en intentieovereenkomst dan later te vervallen. Dat geeft beide partijen de zekerheid die nodig is voor het vervolg.

Hieronder een overzicht van de ambtelijke gesprekken met Resido:

Wanneer	**Agendapunten/bijzonderheden**

11 maart 2025	Verkenning mogelijkheden huur terrein Goertjesweg
13 maart 2025	Verkenning mogelijkheden huur terrein Goertjesweg en ontwikkelingsmogelijkheden
19 maart 2025	Verkenning mogelijkheden huur terrein Goertjesweg
26 maart 2025	1e conceptversie procesafspraken besproken
1 april 2025	1e verkenning bouwvolume
9 april 2025	Kennismaking Resido - ambtelijk opdrachtgever
16 april 2025	Schetssessie Goertjesweg door Buro Maan
20 mei 2025	Uitwerking procesafspraken
23 mei 2025	Uitwerking procesafspraken en juridische verwoording van afspraken
5 juni 2025	Uitwerking procesafspraken en juridische verwoording van afspraken
12 juni 2025	Optie voorgelegd aan Resido over aankoop van de percelen door de gemeente.
17 juni 2025	Afronding Procesafspraken Goertjesweg
23 juni 2025	Schetsen bespreken met Buro Maan
30 juni 2025	Afronding Procesafspraken Goertjesweg
3 juli 2025	Afronding Procesafspraken Goertjesweg
21 augustus 2025	Voorbereiding huurovereenkomst en intentieovereenkomst
2 september 2025	Terugkoppeling debat 1 september

Besluitvormingsmomenten:

- 6 mei 2025: Principebesluit Locatiebesluit Tijdelijke Parkeervoorziening Weezenlanden-Noord en procesafspraken Resido door het college
  Op 6 mei heeft het college een principebesluit genomen. Dat wil zeggen: het college heeft zich georiënteerd en uitgesproken over de gewenste richting van de afspraken met Resido. Er is op dat moment nog geen formeel of juridisch bindend besluit genomen.
- 19 mei 2025: Raadsdebat Tijdelijke Parkeergarage Park de Wezenlanden
- 15 juli 2025: Definitief besluit Locatiebesluit Tijdelijke Parkeervoorziening Weezenlanden-Noord en procesafspraken Resido door het college
- 1 september 2025: Raadsdebat Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Alle betrokkenen, zoals de Nooterhof, bewoners van het woonwagenkamp, woonbootbewoners en het kinderdagverblijf, hebben op 19 juli een brief gekregen naar aanleiding van het collegebesluit op 15 juli. Daarin vroegen we hoe zij verder betrokken willen worden. Ca. 150 mensen hebben daarop gereageerd. Op basis van deze reacties organiseren we dit najaar de communicatie en participatie. Tijdens dit proces bespreken we onder andere: sociale veiligheid, verkeersveiligheid en bijvoorbeeld de beeldkwaliteit (en inpassing) van de gevel van de tijdelijke parkeervoorziening. Resido is verantwoordelijk voor de participatie voor de ontwikkeling van het voormalig Landstedegebouw (fase 1), de gemeente is verantwoordelijk voor de participatie in het kader van de integrale gebiedsvisie (fase 2).

Datum 10 september 2025

Naar aanleiding van het concept locatiebesluit op 6 mei is op 22 mei een inloopavond voor Weezenlanden Noord georganiseerd waarbij tijdelijk parkeren één van de onderwerpen was. Ook zijn betrokken stakeholders geïnformeerd. Bijvoorbeeld: 19 juni gesprek Prokino Kinderopvang en 4 juli met Nooterhof en Groenstad.

Inwoners van Pierik zijn niet geïnformeerd over een optie van een parkeervoorziening bij de Vogellanden omdat daar geen sprake van was.

Communicatie
Inwoners en organisaties in de omgeving zijn per brief geïnformeerd na het concept locatiebesluit op 6 mei en na het definitieve locatiebesluit op 15 juli.

Financiën
Deze raadsbrief heeft geen financiële consequenties.

Risico's
Als de raad geen besluit neemt over de ontwikkelrichting naar zorg-wonen ter plaatse van het voormalig Landstedegebouw heeft dat direct impact op de planning van het project mobiliteitshub Weezenlanden-Noord. Er kan dan geen huurovereenkomst voor het parkeerterrein worden gesloten voor de tijdelijke parkeervoorziening. De tijdelijke parkeervoorziening kan dan niet op tijd aan de provincie worden geleverd (dit geldt ook voor de locatie basketveld). De gemeente vergoedt de schade die voortvloeit uit latere oplevering van minimaal 200 woningen (productievertraging, renteverliezen en bijkomende kosten) aan OCNE en Openbaar Belang. Voor het omgevingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat tijdelijk parkeren vergunbaar en realiseerbaar is. Een locatiekeuze draagt hierdoor bij aan de onderbouwing van het omgevingsplan dat momenteel ter inzage ligt. Treedt in het omgevingsplan vertraging op dan wordt de schade hoger.

Vervolg
Op 15 september 2025 ligt het definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord geagendeerd voor ter besluitvorming in de raad.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer