Stedelijk prioriteren

Er staat wat op het spel

d.d. 21 Mei 2026



Zwolle

Opbouw presentatie

Deel I	Waarom prioriteren
Deel II	Inzicht en Overzicht
Deel III	Keuzes maken, hoe dan?

Deel I
Waarom prioriteren



Context (1)

- Groeiende stad
- Klimaatbestendige groeiregio
- Afspraken met Rijk en andere (maatschappelijke) partners voor de ontwikkeling van de stad
- Het portfolio groot is; groter dan de capaciteit alles tegelijk uit te voeren
- We kunnen niet alles (tegelijk) doen
- We hebben keuzes te maken voor korte-middellange en lange termijn

Context (2)



OPINIE Cindy Kremer, Vereniging Eigen Huis

Betaalbare woningen geen wens, maar noodzaak

Met een tekort van ruim 400.000 woningen in 2024 en een verwachte groei van bijna 900.000 huishoudens tot 2038, moet er snel veel worden gebouwd.

Op de Woontop moeten deze woensdag concrete af… maakt over de… woningen, beto…

structureel te kiezen voor betaalbaarheid als fundament van

ve. En dan kom ik bij de Tarwekamp, in het hartje van het typisch Haagse buurtje. Ik weet precies waar het is, want een van mijn favoriete tokootjes zit daar. Wat ik zie overstijgt alles dat ik eerder heb meegemaakt. Een vlammenzee, een gat in een complex en de straat bezaaid met glas, hout en puin. Een batterij aan ambulances, brandweer en politiewagens staat op straat en een politielint houdt de mensen die allemaal uit bed zijn geknald op afstand. Ik zie een hulpverlener met iets dat lijkt

Dit overstijgt alles wat ik eerder heb meegemaakt

op een kind gewikkeld in dekens wegloopen.

Opinie

Beschikbaarheid stroom … niet vanzelfsprekend

… meeste Nederlanders lijkt elektriciteit altijd beschikbaar. Maar …triciteitsnet staat onder druk. Daarom moeten we anders kijken …ergieopwekking, stellen **Doekle Terpstra** en **Maarten Otto**.

…mangs lieten netbeheer… …ders in de provincies Gel… …levering van Rotterdam…

NETCONGESTIE

Voor nieuwe woningen is geen elektriciteit, wel voor datacenters

Overal doen zich problemen voor met de stroomlevering. Hoe kunnen energieslurpende datacenters wel worden gebouwd?

Laura Bergshoef

… ken waarin dag en nacht computers … moment op iedere plek in Neder… …teitsvraag van datacenters nog ver… …laars van woningprojecten en zie…

FM.NL
FINANCIEEL MANAGEMENT

Met Finance.nl bereik jij de financials die je zoekt.

Accounting & Verslaggeving | Business Control | Finance & IT | Financiering & Vermogen | Human Capital & Skills | Risk & Compliance | Strategie & Ondernemerschap

Industrie, bouw en transport de klos door Iran-oorlog

13 maart 2026

Redactie FM



De eerste dominosteen van de klimaatcrisis staat op omvallen

Deel I

Vraagstukken

Transformatie stedelijk gebied

Bouwen voor doorstroming

Betaalbaarheid

Ruimte voor werken

Voldoende betaalbare woningen

Hoge druk op de openbare ruimte

energietransitie

Voorzieningen mee laten groeien

Genoeg drinkwater

Groen niet onder druk zetten

Robuustheid en kwaliteit groen behouden en versterken

Bereikbaarheid onder druk

Ruimte voor water

Beperkte ruimte in ondergrond

Klimaatadaptief bouwen

Deel I

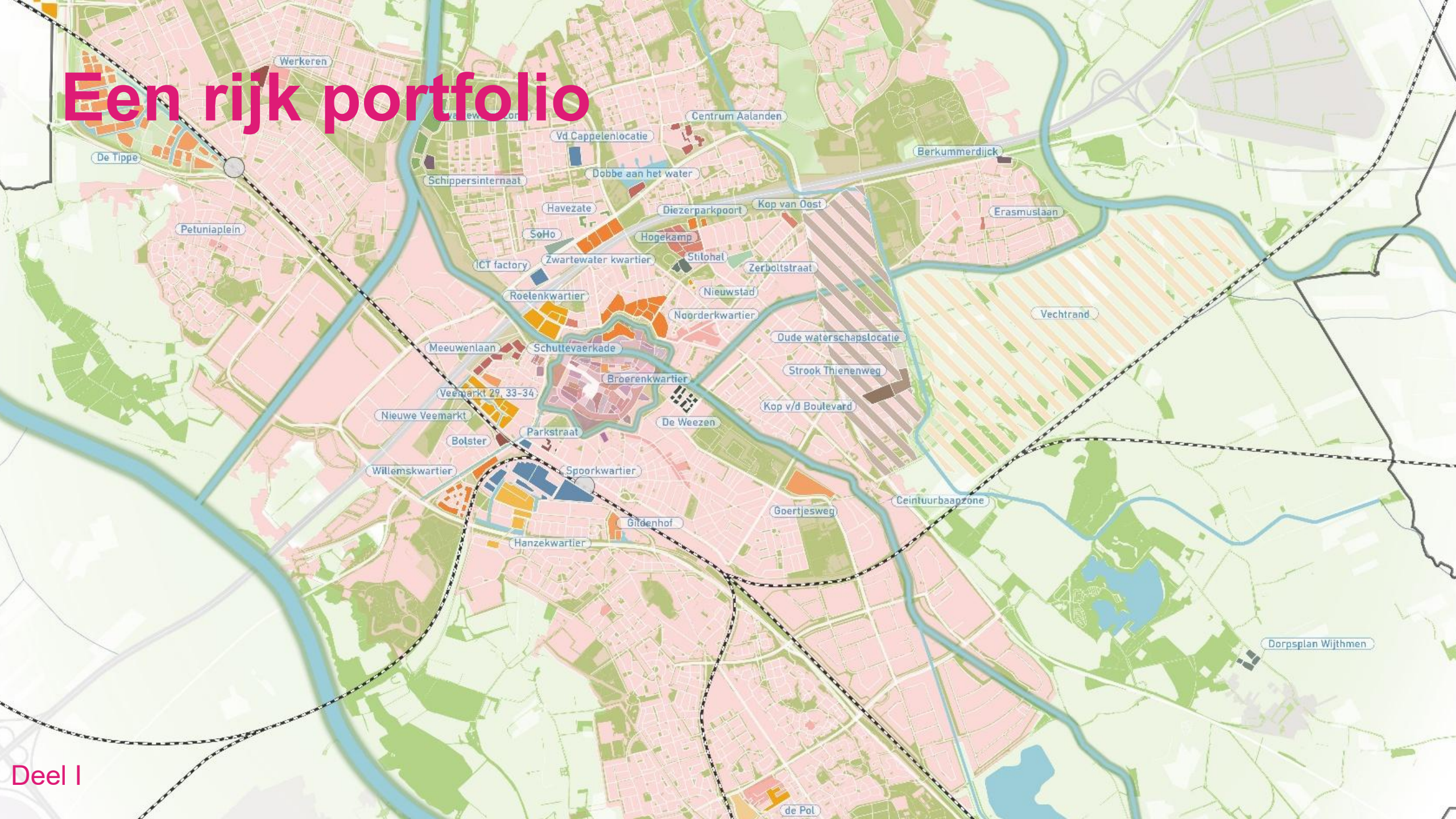
RTP Zwolle



- Lange termijnperspectief Ruimtelijke Zwolle
- Aanvulling van de Omgevingsvisie
- Wendbaar en adaptief
- Vijf sleutelprojecten aangewezen
  - Bedrijventerreinen
  - Stadsrivier
  - Mobiliteit
  - Vechtrand
  - Zwolle Zuid-Zuid
- We gaan door op de ingeslagen weg en maken huidige projecten af
- Nieuw helpt bestaand

Deel I

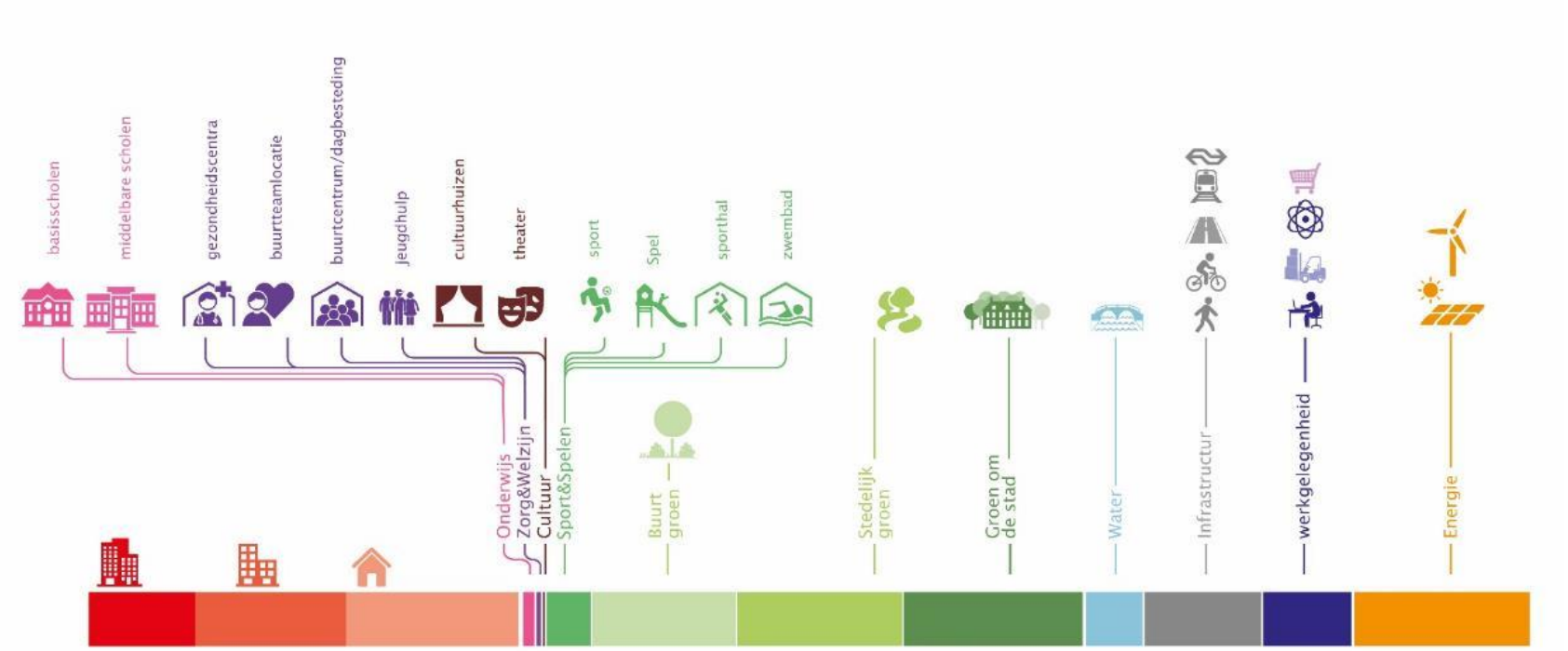
Een rijk portfolio

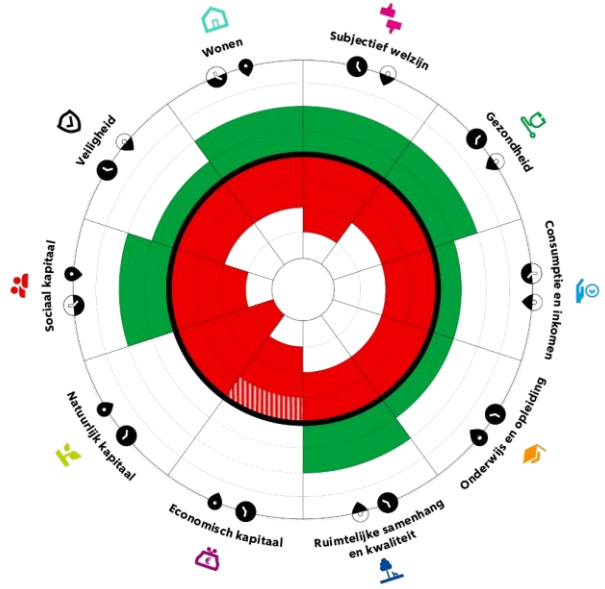


Deel I

Een complete stad

Zwolle





Deel I

Bron: Gemeente Utrecht/ Amsterdam

Noodzaak voor prioriteren
keuzes maken

- Te maken met beperkingen: in geld, capaciteit en aandacht
- Meer grip krijgen op (alle) plannen en projecten
- Vraagt om het maken van keuzes en het richten van de opgave
- Keuzes die bijdragen aan het nog vitaler maken van onze gemeente
- Zowel kwantitatief als kwalitatief
- Prioriteren is niet alleen zeggen wat we belangrijk vinden, maar ook waar *we geen of minder* aandacht aan besteden.
- Dat is niet een eendimensionaal verhaal, maar vraagt een veelzijdig perspectief.

.

Scope

- Focus op locatie- en gebiedsontwikkeling (routekaart). We nemen daarmee in de prioritering niet de opgave mee van bijvoorbeeld mobiliteit die **niet** in de gebiedsontwikkelingen zitten.

- Kwantiteit en kwaliteit Het is een datagedreven inventarisatie. Bij het maken van keuzes voortkomend uit de analyse zullen er ook kwalitatieve overwegingen mee worden genomen.

Deel II
Inzicht & Overzicht

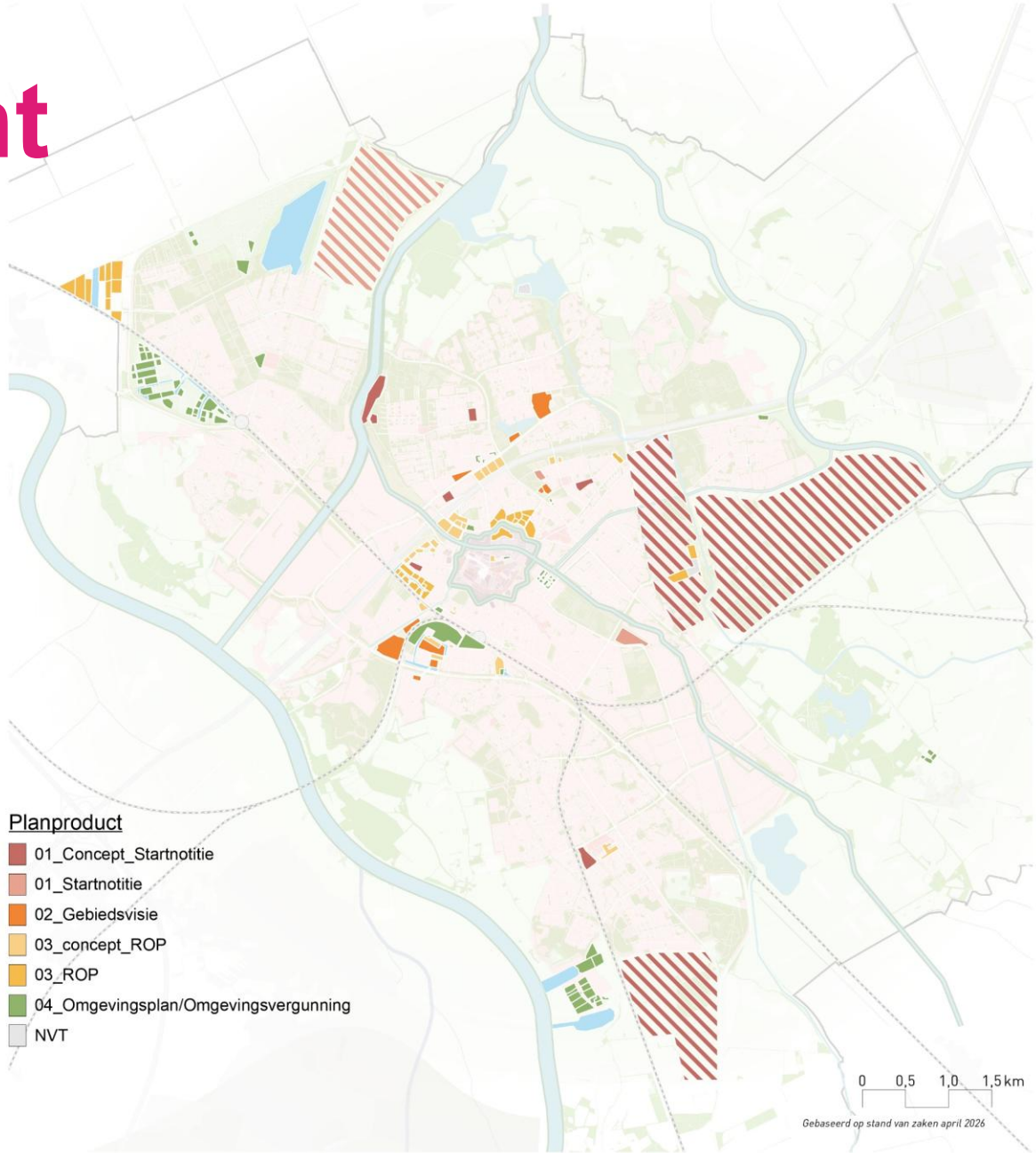
Projectenoverzicht

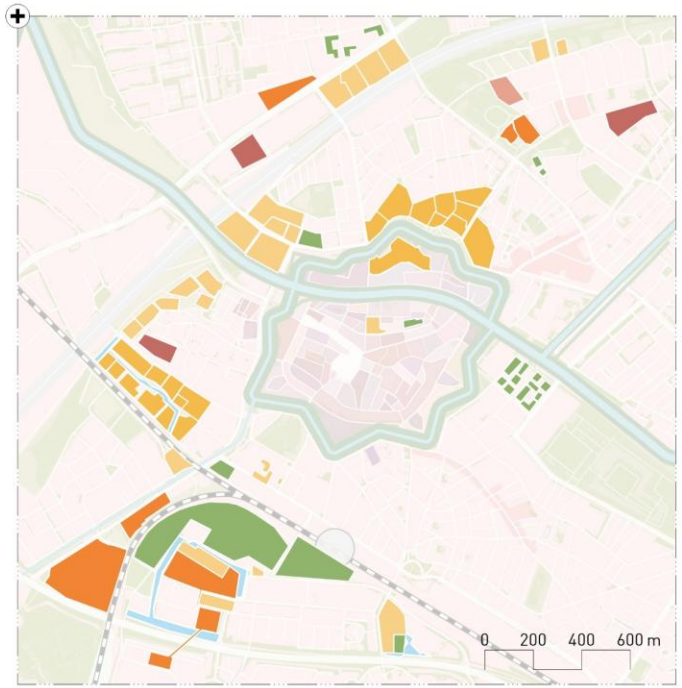
programma	gebiedsontwikkeling	deelgebied/project	status	planfase	planproduct	risicoprofiel	eigen grond	woningaantallen	Verwachte startb	Verwachte oplevering	woonmilieu	Relatie met centrumhub A	Afhankelijkheid van hub	gebiedssubsidie	SIA (A/B/C)
Stadshagen	Breezicht		hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	Midden	Ja	398	2026	2028	Stedelijk Grondgebonden	Nee		N.v.t.	nvt = grex
	Breecamp West		Zacht	Voorbereidingsfase	ROP	Midden	Nee	654	2027	2032	Stedelijk Grondgebonden	Nee		WOKT (nog niet definitief)	nvt = grex
	De Tippe		hard	Realisatiefase/Voorbereidingsfas	Omgevingsplan/vergu	Midden	Ja	548	2026	2029	Stedelijk Grondgebonden	Nee		N.v.t.	nvt = grex
	Werkeren (Winkelcentrum)		hard	Voorbereidingsfase	Omgevingsplan/vergu	Midden	Ja	290	2026	2029	Stedelijk Grondgebonden	Nee		N.v.t.	nvt = grex
Stadshart	Broerenkwartier								2026	2031	centrum			WOMO + WOKT Stadshart	A
		C&A-locatie	Zacht	Ontwerpfase	Omgevingsplan/vergu	N.v.t.	Nee	68	2026	2027	centrum	Nee		WOMO + WOKT Stadshart	
		Hudson Bay	Zacht	Ontwerpfase	concept ROP	N.v.t.	Ja	130	2029	2031	centrum	Nee		WOMO + WOKT Stadshart	nvt = grex
	Noorderkwartier		Zacht	Ontwerpfase	ROP	hoog	Gemengd	752	2027	2037	Grootstedelijk Compact	Ja	afhankelijk van hub roelenkwartier	WOMO + WOKT Stadshart, WBI Noordereiland	A
	Roelenkwartier		Zacht	Definitiefase	concept ROP	gemiddeld	Nee	500	2026	2030	Grootstedelijk Compact	Ja		WOMO + WOKT Stadshart, WBI Noordereiland	B
	Weezenlanden-Noord		hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	gemiddeld	Nee	498	2027	2030	Grootstedelijk met Groen	Ja		WOMO + WOKT Stadshart	A
	Schuttevaerkade		hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	gemiddeld	Nee	108	2025	2028	Grootstedelijk Compact	Ja		WOMO + WOKT Stadshart	nvt= regulier B
	Bolster		Zacht	Definitiefase	concept ROP	niet bekend	Nee	139	2027	2029	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO WOKT Spoorzone	nvt= regulier B
	Parkstraat		Zacht	Ontwerpfase	concept ROP	gemiddeld	Nee	51	2028	2030	Stedelijk Compact	Ja		WOMO	nvt= regulier B
Spoorzone	Hanzekwartier						Nee		2028	2040	Grootstedelijk Compact	Ja	afhankelijk van hub spoorkwartier/	WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	D (negatief bc)
		Hanzekwartier (overig)		Definitiefase	Gebiedsvisie			536	2040	2050	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
		Noordzeelaan	Zacht	Definitiefase	concept ROP		Nee	312	2028	2030	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
		Hanzeplein	Zacht	Definitiefase	concept ROP			335	2028	2032	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
	Hanze-Oost													WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	D (negatief bc)
		Gildenhof	Zacht	Ontwerpfase	concept ROP		Ja	194	2027	2031	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
		Ooftmenger	hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergunning		Ja	86	2025	2027	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
	Spoorkwartier		Hard						2027	2035	Grootstedelijk met Groen	Ja		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	D (negatief bc)
		de Portier	Hard	Ontwerpfase	concept ROP	gemiddeld?	Ja	135	2027	2029	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	D (negatief bc)
		Wärtz	Hard	Ontwerpfase	Omgevingsplan/vergu	gemiddeld	Nee	878	2027	2032	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
		District Z	Hard	Ontwerpfase	Omgevingsplan/vergu	gemiddeld	Nee	331	2033	2035	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	
	Willemskwartier		Zacht	Definitiefase	Gebiedsvisie	gemiddeld	Gemengd	1000	2029	2040	Grootstedelijk met Groen	Ja		WOMO, WOKT Spoorzone, WBI Spoorzone	D (negatief bc)
Oosterenk	Oude waterschaplocatie		Zacht	Voorbereidingsfase	ROP	gemiddeld	Nee	250	2027	2030	Stedelijk met Groen	Nee		WOMO + WBI Oosterenk	A
	Kop van Boulevard		Zacht	Voorbereidingsfase	ROP	gemiddeld	Nee	325	2027	2030	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO + WBI Oosterenk	A
	Strook dr. Van Thienenweg (ABC locatie)		Zacht	Initiatieffase	n.v.t.	gemiddeld	Nee	160	2033	2035	Stedelijk Compact	Nee		WOMO + WBI Oosterenk	
Nieuwe veemarkt/Meeuwenlaan	Nieuwe veemarkt		Zacht	Ontwerpfase	ROP	hoog	Ja	747	2027	2033	Stedelijk met Groen	Ja		WOMO + WOKT Stadshart	nvt = grex
	Veemarkt 33-34/ 29		Zacht	Initiatieffase	concept-startnotitie	hoog	Nee	95	2027	2029	Stedelijk Compact	Ja	afhankelijk van hubs nieuwe veema	WOMO + WOKT Stadshart	
	Meeuwenlaan		Zacht	Ontwerpfase	concept ROP	hoog	Nee	550	2028	2032	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO + WOKT Stadshart	
Holtenbroek															
	Zwartewaterallee														
		Centrum Aalanden	Zacht	Ontwerpfase	Gebiedsvisie	gemiddeld	Gemengd	400	2028	2033	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO + WBI Zwartewaterallee	B
		Zwartewaterkwartier	Zacht	Ontwerpfase	concept ROP	gemiddeld	Nee	293	2028	2031	Grootstedelijk Compact	Nee		WOMO + WBI Zwartewaterallee	A
		Dobbe aan het water	Zacht	Ontwerpfase	Gebiedsvisie	hoog	Nee	250	2029	2031	Stedelijk Compact	Nee		WOMO + WBI Zwartewaterallee	D
		Havezate	hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	Laag	Nee	272	2025	2031	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO + WBI Zwartewaterallee	B
		SOHO	Zacht	x	Gebiedsvisie	gemiddeld	Nee	250	2030	2032	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO + WBI Zwartewaterallee	D
	Zwartewaterzone		Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	hoog	Ja	0	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	C
	Vd Capellenlocatie		Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Ja	0	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	
	Schippersinternaat		Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Nee	0	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	
Overig	De Pol		Zacht	Initiatieffase	concept ROP	gemiddeld	Gemengd	70	2028	2030	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	nvt= vastgoed/subs
	Diezerparkpoort		Zacht	Ontwerpfase	concept ROP	hoog	Nee	205	2027	2029	Stedelijk Compact	Nee		WOMO	nvt
	Kop van Oost		Zacht	Definitiefase	ROP	gemiddeld	Nee	210	2026	2028	Stedelijk Compact	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Nieuw Harculo		Zacht	Voorbereidingsfase	Omgevingsplan	hoog	Nee	500	2027	2029	Stedelijk Grondgebonden	Nee		WOKT (nog niet definitief)	nvt= overig locatie
	Erasmuslaan (Berkumstede)	initiatieventafel	Zacht	Initiatieffase	onbekend	onbekend	Nee	228	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Stilohal		Zacht	Ontwerpfase	Gebiedsvisie	hoog	Ja	85	2029	2031	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Stadsbroek		Zacht	Initiatieffase	startnotitie	Laag	Gemengd	500	2040	2050	Landelijk/Dorps bij de Sta	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Zuid-zuid (inclusief centrum Zuid)													N.v.t.	
		Zuid Zuid	Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Gemengd	2500	2040	2050	Stedelijk met Groen/Stede	Nee		N.v.t.	
		Winkelcentrum Zuid	Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Gemengd	500	2040	2050	Stedelijk met Groen/Stede	Nee		N.v.t.	
	Vechtrand														
		Vechtpoort	Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Gemengd	2250	2040	2050	Stedelijk met Groen/Stede	Nee		N.v.t.	
		Ceintuurbaanzone	Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Gemengd	1500	2040	2050	Stedelijk Compact	Nee		N.v.t.	
	Zerboltstraat	initiatieventafel	Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	Nee	100	2040	2050	Stedelijk Compact	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Goertjesweg		Zacht	Initiatieffase	startnotitie	onbekend	Nee	0	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Drijvende Kracht		Zacht	Definitiefase	onbekend	onbekend	Nee	45	2029	2029	Stedelijk met Groen	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Hogekamp	samenwerking met VVE's	Zacht	Initiatieffase	concept gebiedsvisie	onbekend	ntb	0	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Stadsdeal projecten	divers	Zacht	Definitiefase	onbekend	onbekend	ntb	500	2040	2050	Grootstedelijke compact	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Juncko/Loostad		Zacht	Initiatieffase	concept startnotitie	onbekend	ntb	150	2040	2050	Stedelijk met Groen	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Nieuwstad	in aanbouw	hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	onbekend	Nee	87	2025	2027	Grootstedelijk met Groen	Nee		WOMO	nvt= overig locatie
	Berkummerdijk		Zacht	Voorbereidingsfase	Concept Omgevingspl	onbekend	ntb	0	2040	2050	Stedelijk Grondgebonden	Nee		N.v.t.	nvt= overig locatie
	Wijthem	dorpsplan	hard	Realisatiefase	Omgevingsplan/vergu	onbekend	Nee	117	2024	2026	dorps bij de stad	Nee			nvt= overig locatie

Overzicht
Plan

- Programma
- Gebiedsontwikkeling
- Deelproject
- Status
- Planfase
- Planproduct

Overzicht
Plan





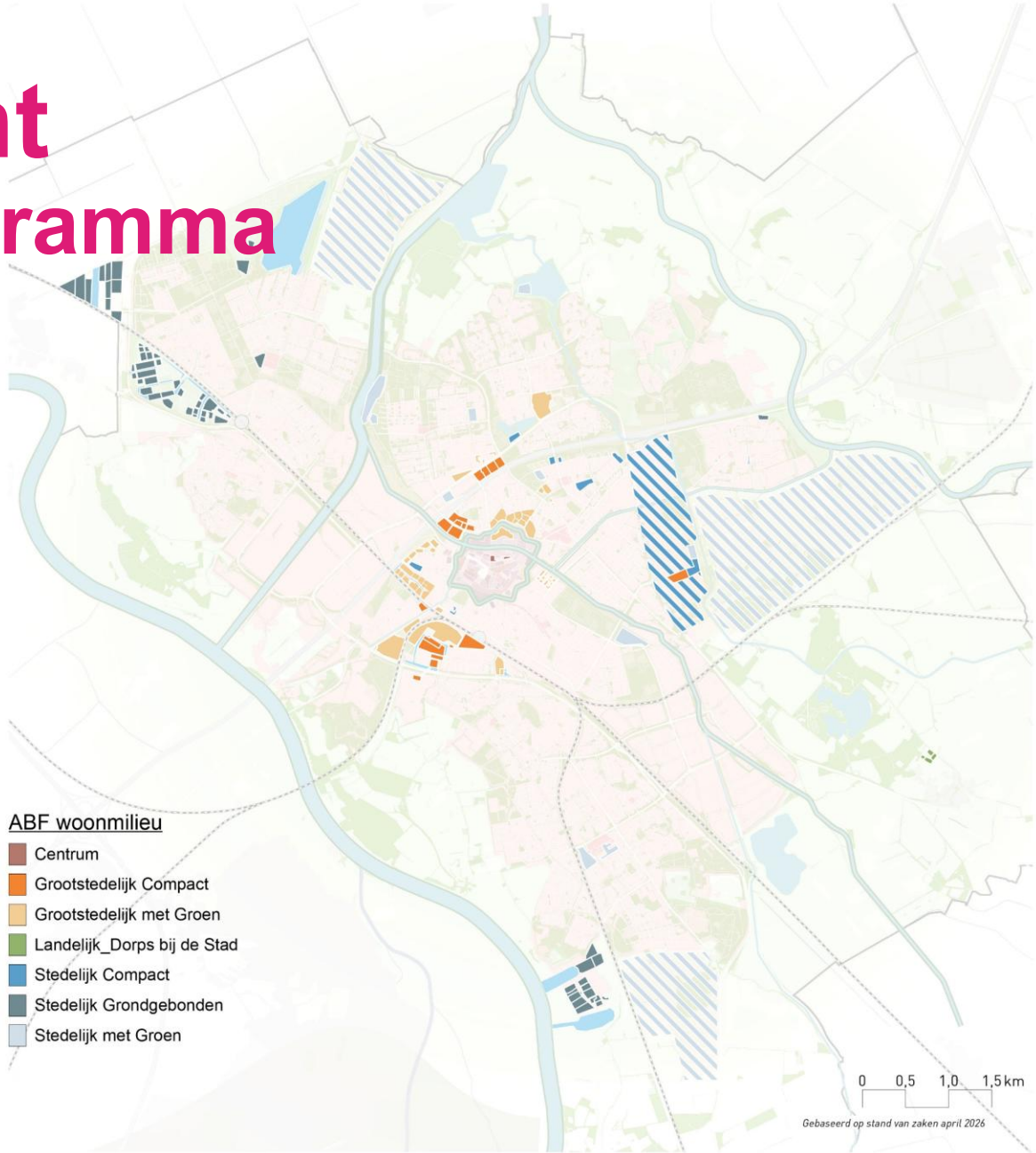
Deel II

Overzicht
Woonprogramma

- Woningaantallen
- Woonmilieu
- Sociaal/middelduur/duur

Deel II

Overzicht
Woonprogramma





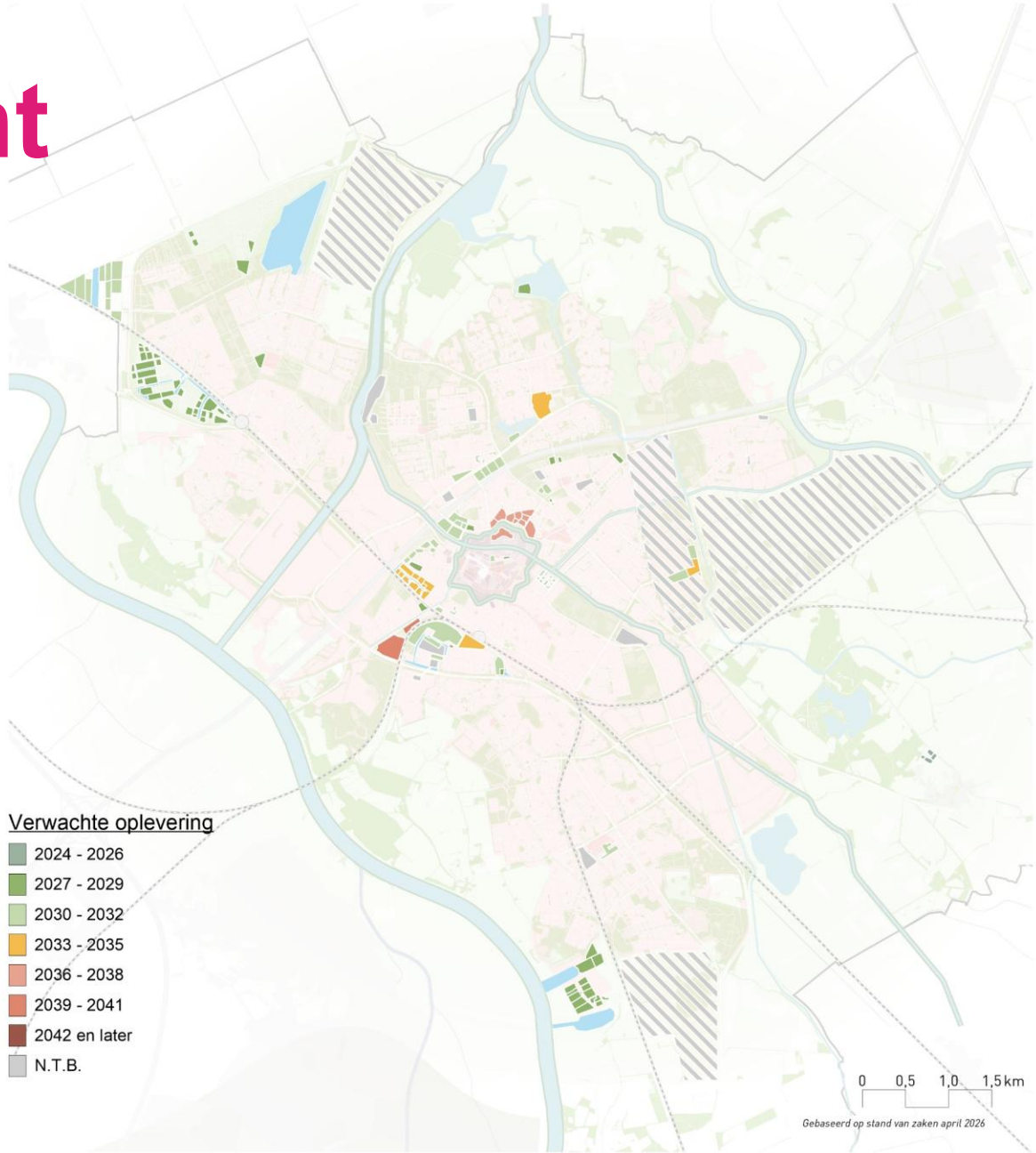
Deel II

Overzicht
Planning

- Start bouw
- Opleverdatum

Deel II

Overzicht
Planning



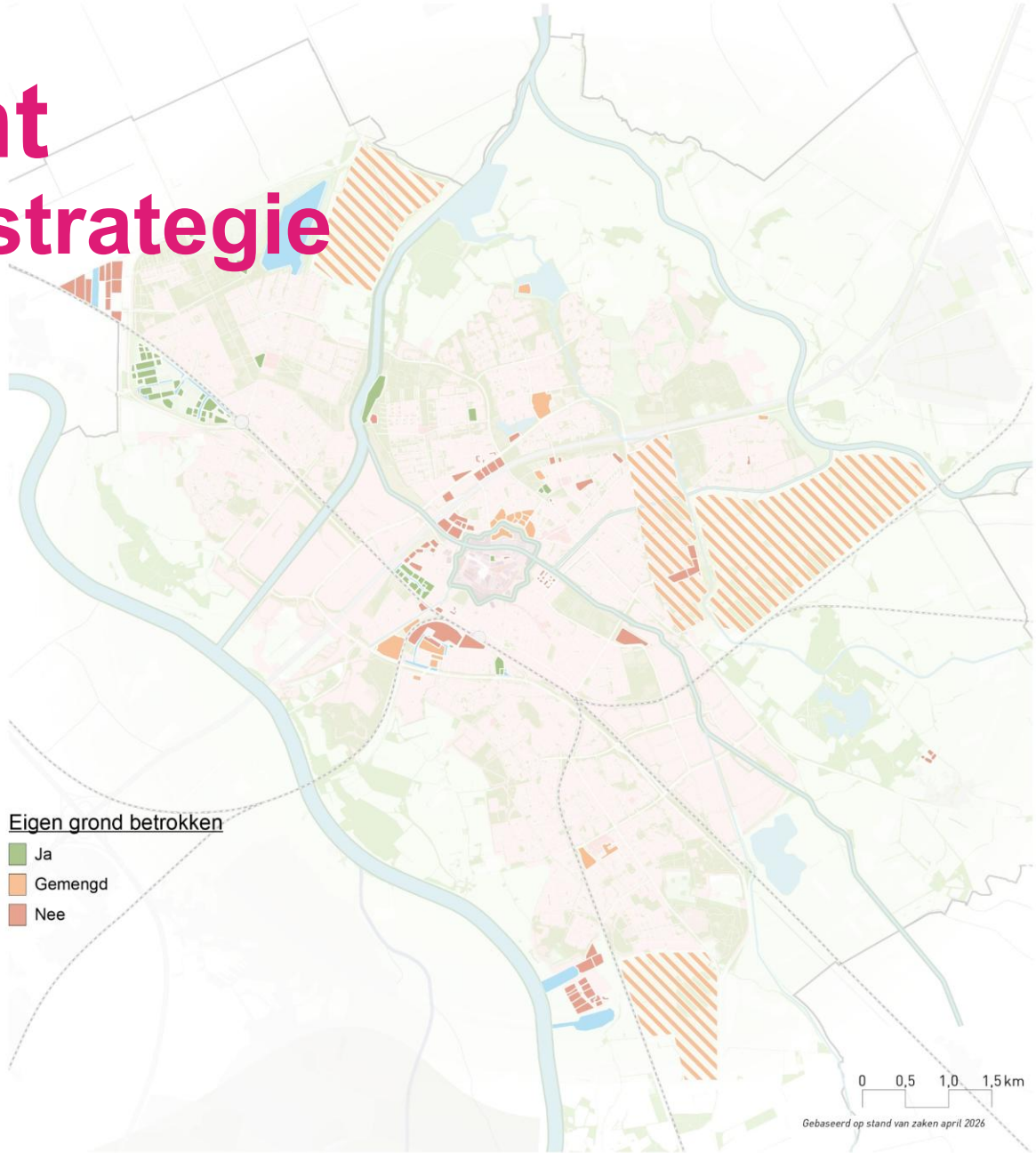


Deel II

Overzicht
Ontwikkelstrategie

- Relatie met centrumhub
- Gebiedssubsidie
- SIA (A/B/C)
- Risicoprofiel
- Eigen grond
- Afspraken en/of contracten

Overzicht
Ontwikkelstrategie





Deel II

Voegen veel kwaliteit toe



Deel II

Projectenkaart

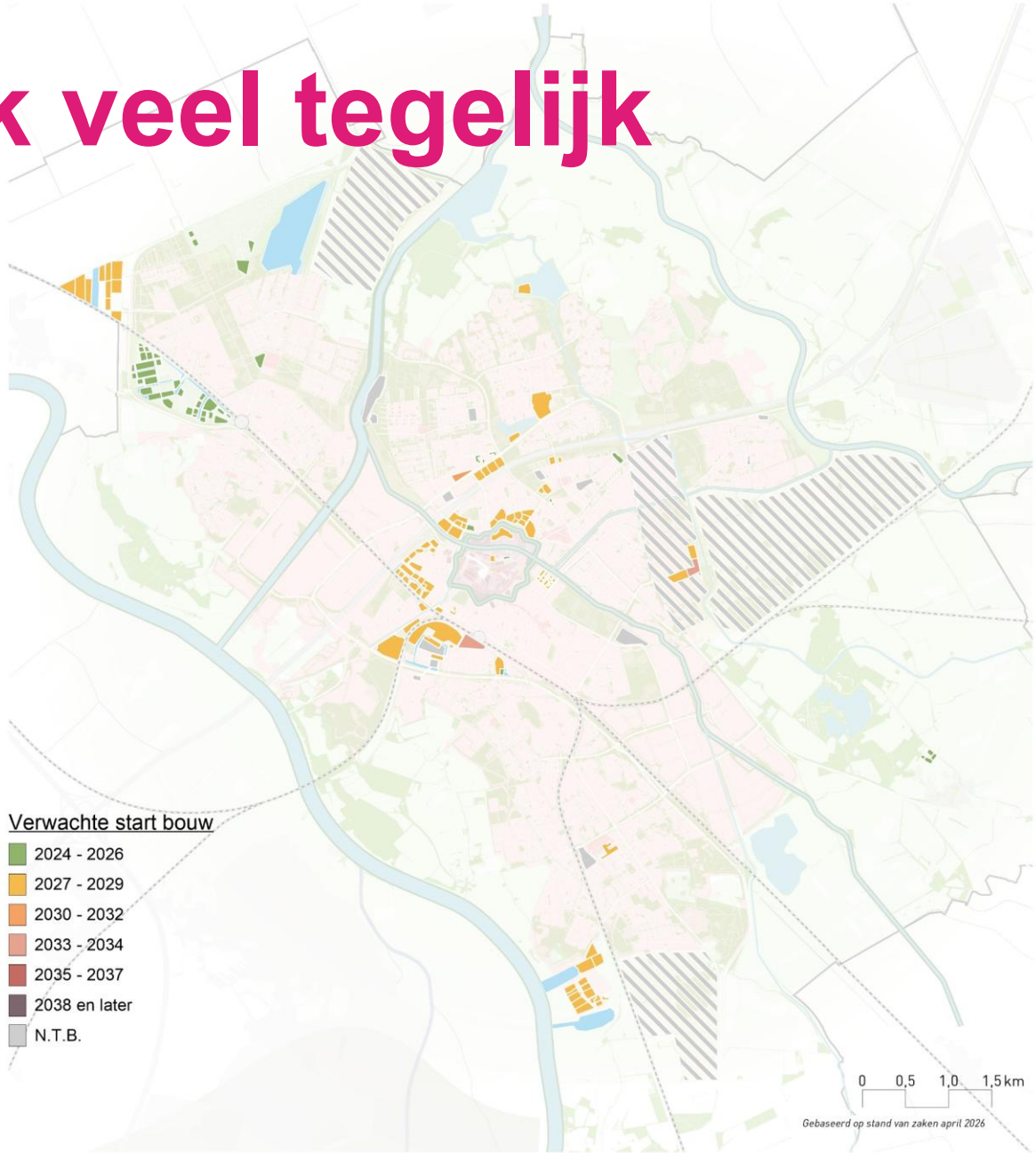






Deel II

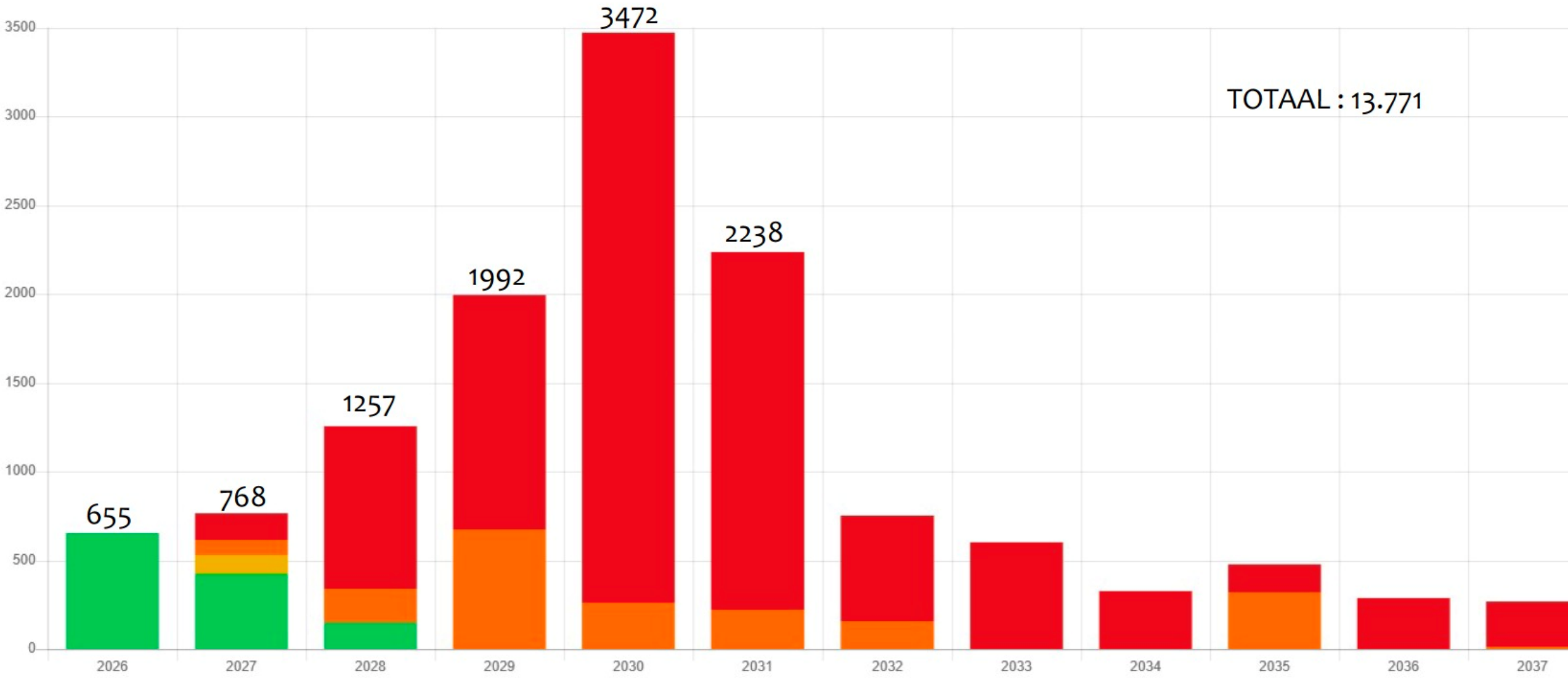
Maar ook veel tegelijk





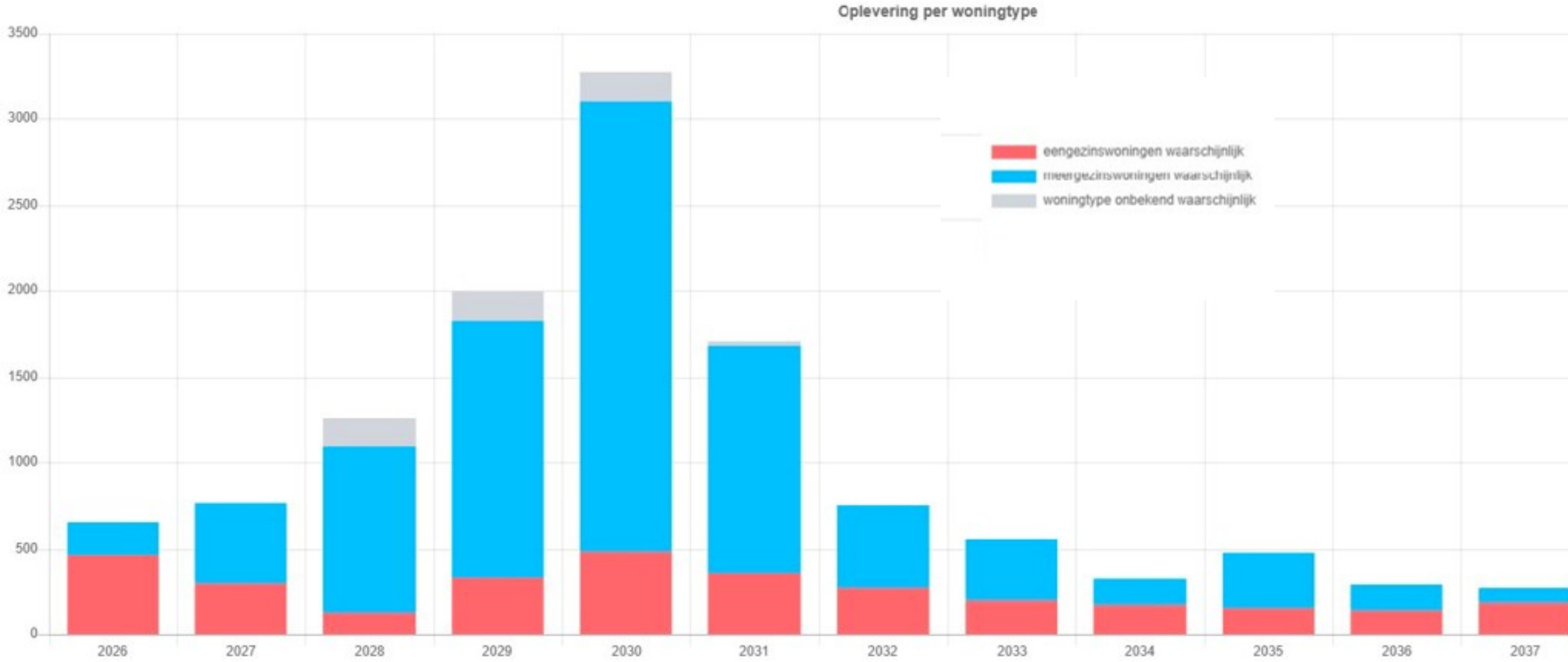
Deel II

Boeggolf mei 2026



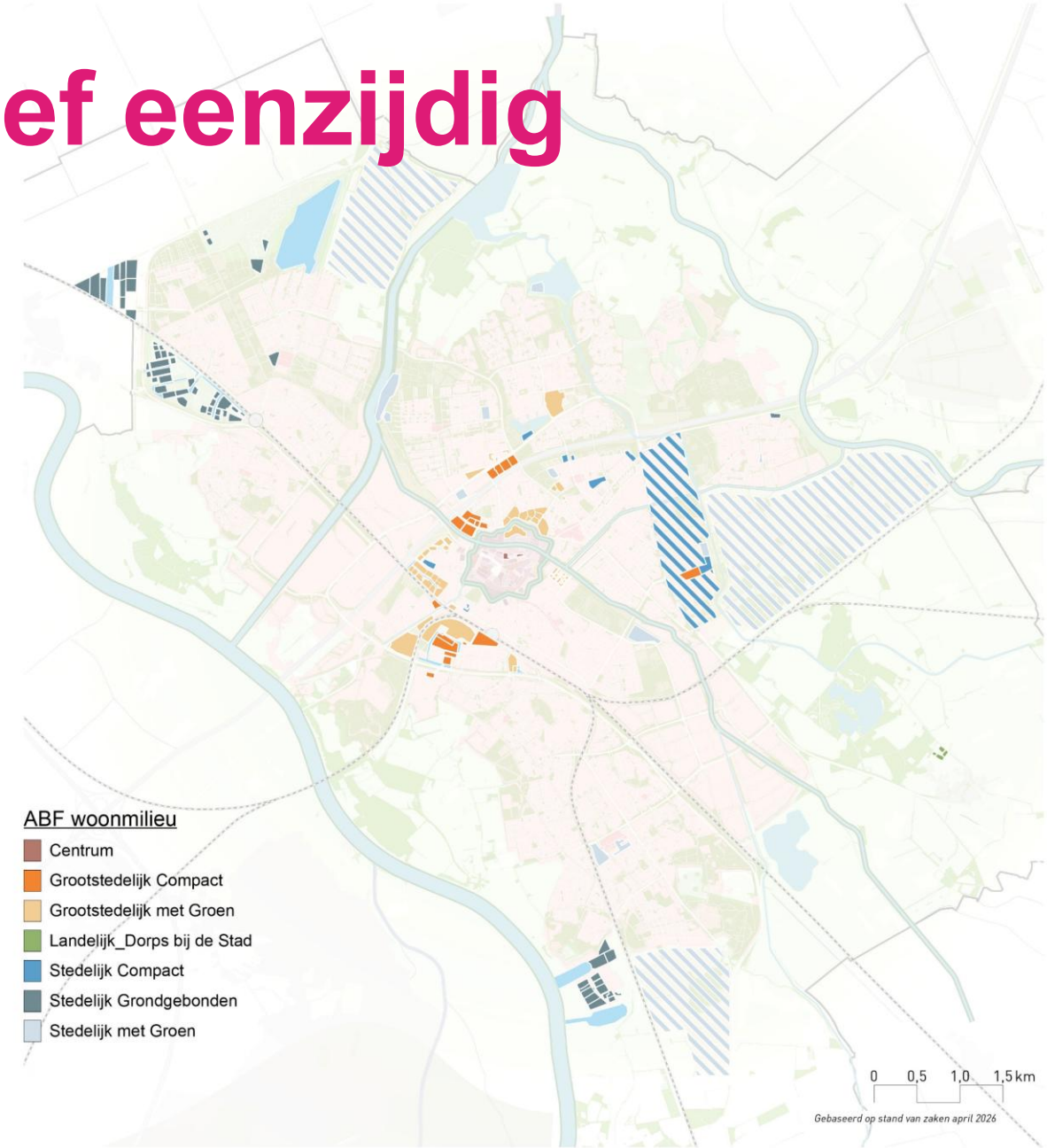
Deel II

Boeggolf mei 2026



Deel II

En relatief eenzijdig





Deel II

Deel III

Keuzes maken, hoe dan?

Deel III

Keuzes maken, hoe dan?

- In alle gevallen zullen we inzetten op projecten die al heel dicht bij uitvoering zijn. Hier zit ook een directe relatie met het ACM kader. Het versterkt elkaar.

- Door de andere projecten langs verschillende perspectieven te halen, proberen we het voorstellend vermogen te vergroten wat het betekent als we keuzes maken

- NB Dit in het perspectief dat we de stad met andere partijen maken.

.

Kiezen voor projecten met snelheid en uitvoeringskracht



Verschillende fasen, verschillende stadia

WEL
- Nieuwe Veemarkt
- Spoorkwartier
- de Portier

NIET
- Willemskwartier
- Kop van de Boulevard

Deel III

Kiezen voor projecten die (meer) evenwicht in het (woning) aanbod brengen

WEL

- Noorderkwartier
- Stadsbroek

NIET

- SOHO
- Diezerparkpoort



Deel III

Kiezen voor projecten met substantiële aantallen



WEL
- Meeuwenlaan
- Willemskwartier

NIET
- Parkstraat
- De Pol

Deel III

Kiezen voor projecten met de breedste maatschappelijke meerwaarde

WEL
- Centrum AA-landen
- De Hogekamp
- De Van de Cappelenlocatie

NIET
- Zwartewaterkwartier
- Gildenhof







