voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 21 januari 2026

Onderwerp	Doorbraak in project Zwartewaterkwartier: getekende overeenkomst met Van Wijnen en Openbaar Belang
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
In het project Zwatewaterkwatier, gelegen aan de Zwartewaterallee 26, is een doorbraak bewerkstelligd. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de stedenbouwkundige opzet, parkeeroplossingen, de verkeersontsluiting en het beoogde programma t.a.v. sociale huur in de vorm van een Intentieovereenkomst. Deze overeenkomst is getekend op 21 januari 2026 tussen Van Wijnen, Openbaar Belang en de gemeente. De plannen bestaan uit het realiseren van circa 300 woningen. Het project is ook benoemd als pilot voor parallel plannen, waarbij de ontwikkelaar en de gemeente de komende maanden onder begeleiding van externe adviseurs met een gemeenschappelijke planning, en in een intensieve samenwerking toewerken naar een Ruimtelijke Ontwikkel Plan (ROP).

Bijlagen
Geen

Openbaarheid
☒ Openbaar, onder embargo tot 21 januari 2026, 15:00 uur.
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De doorbraak die is bereikt in project Zwartewaterkwartier, waardoor nu toegewerkt kan worden naar een ROP, waarbij het project is benoemd als pilot voor parallel plannen.

Inleiding
Het project Zwartewaterkwartier, gelegen aan de Zwartewaterallee 26, heeft een tijd stilgelegen. Onder andere omdat het project financieel onhaalbaar bleek en omdat de stedenbouwkundige opzet van de plannen onvoldoende rekening hield met het thema geluid. De afgelopen maanden is in het project Zwartewaterkwatier een doorbraak bewerkstelligd. De plannen bestaan uit het realiseren van circa 300 woningen. De woningbouwontwikkeling is onderdeel van de gebiedsvisie Zwartwaterallee (2020).

Kader

- Gebiedsvisie Zwartewaterallee – raadsbesluit 23 november 2020: Link naar Gebiedsvisie Zwartewaterallee
- Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’ – raadsbesluit 13 september 2021: Link naar Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’

Datum 21 januari 2026

- Voorbereiding- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee – raadsbesluit 1 november 2021: Link naar Voorbereiding- en uitvoeringskrediet Zwartewaterallee

Kernboodschap
Er is een doorbraak in project Zwartewaterkwartier. Op de onderwerpen stedenbouwkundige opzet, parkeeroplossingen, de verkeersontsluiting en het beoogde programma t.a.v. sociale huur is een intentieovereenkomst getekend tussen Van Wijnen, Openbaar Belang en de gemeente op 21 januari 2026. Daarnaast is het project benoemd als pilot voor parallel plannen, waarbij de ontwikkelaar en de gemeente de komende maanden onder begeleiding van externe adviseurs met een gemeenschappelijke planning, en in een intensieve samenwerking toewerken naar een Ruimtelijke Ontwikkel Plan (ROP). Hierdoor is versnelling mogelijk.

Toelichting
Met de Intentieovereenkomst worden 4 uitgangspunten vastgelegd tussen Van Wijnen (ontwikkelaar), Openbaar Belang (woningbouwcorporatie) en de gemeente Zwolle: (1) de stedenbouwkundige opzet, (2) de ontsluiting over grond van Openbaar Belang, (3) het sociale woningbouwprogramma, en (4) de bedachte parkeeroplossing voor het sociale woningbouwprogramma. Onderstaand zijn deze uitgangspunten toegelicht.

Ten aanzien van de ontsluitingsroute en het oplossen van het parkeren t.b.v. de sociale huurwoningen is medewerking van Openbaar Belang nodig, omdat zij hier grondeigenaar is.

(1) Het uitgangspunt t.a.v. stedenbouwkundige opzet wordt vastgelegd
De nieuwe stedenbouwkundige opzet behelst dat op beide ontwikkelvelden binnen de woongebouwen zodanig worden gepositioneerd dat een geluidsluwe binnentuin ontstaat, wat resulteert in een prettige leef- en verblijfsruimte. De gebouwen aan de zijde van de A28 zijn hoofdzakelijk parallel georiënteerd aan de snelweg en fungeren als een buffer voor het snelweggeluid. De plannen van Van Wijnen uit 2024 hadden geen geluidsluwe binnentuinen, en nu dus wel.

(2) Het uitgangspunt t.a.v. het sociale woningbouwprogramma wordt vastgelegd.
Het woningbouwprogramma bestaat maximaal uit 300 woningen, waarvan ca. 37 woningen in het sociale (huur) segment welke door Openbaar Belang worden afgenomen, met een minimale grootte van 50 m2 gebruiksoppervlakte (go). Dit is conform de vastgestelde gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020. Over de invulling van het overige woonprogramma worden afspraken gemaakt in de nog te tekenen Samenwerkingsovereenkomst tussen Van Wijnen en gemeente.

Voor de rest van het voorgenomen woonprogramma wordt het uitgangspunt gehanteerd dat uitsluitend woningen in de betaalbare categorieën worden gerealiseerd. Dat betekent dat, anders dan in veel andere stedelijke projecten, geen dure huur- of koopwoningen worden toegevoegd, en dat het volledige programma binnen sociale huur en middeldure huur valt (100 procent betaalbaar, en dus volledig binnen de betaalbaarheidsagenda). Ten opzichte van het vastgestelde woonprogramma in de gebiedsvisie Zwartewaterallee komen er meer betaalbare woningen. De precieze aantallen en de consequenties worden in de Samenwerkingsovereenkomst met Van Wijnen en het

Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) geborgd. Dat komt omdat ten aanzien van dit overige programma Openbaar Belang hier geen partij in is. Het tekenen van deze Samenwerkingsovereenkomst zal naar verwachting plaatsvinden aan het einde van Q1 2026.

3. Het uitgangspunt t.a.v. ontsluiting voor woningbouw wordt vastgelegd.
De ontsluiting voor woningbouw vindt plaats over grond van Openbaar Belang. De autoverkeersstromen van het wonen en de kantoren worden fysiek van elkaar gescheiden. De ontsluitingsstructuur van de kantoorpanden blijven zo ver als mogelijk ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie, te weten een in- en uitrit aan de Zwartewaterallee en een (evt. verlegde) in- en uitrit aan de Middelweg.

4. Het uitgangspunt t.a.v. parkeren voor sociale huurwoningen wordt vastgelegd.
Het parkeren voor het wonen zal plaatsvinden in één centrale parkeerhub. Dit wijkt af van eerdere plannen, toen het parkeren nog voorzien was in meerdere parkeergebouwen of onder de woningen was gepositioneerd. Het parkeren behorende bij de sociale huurappartementen vindt plaats op het maaiveld. Hiervoor zal het parkeerterrein van Openbaar Belang, op haar eigen grond, deels opnieuw worden ingericht. Dit draagt bij aan de financiële haalbaarheid van de plannen. Ten aanzien van het fietsparkeren mag deze in de parkeerhub gerealiseerd worden.

Parallel plannen
In overleg tussen Van Wijnen en de gemeente is project Zwartewaterkwartier benoemd als pilot voor parallel plannen. Dit is een werkmethode waarbij ontwikkelaar en gemeente onder begeleiding van externe adviseurs (Fakton) met een gemeenschappelijke planning, en in een intensieve samenwerking toewerken naar een Ruimtelijke Ontwikkel Plan (ROP). Capaciteit en middelen worden gericht en met voorrang ingezet op dit project waardoor versnelling kan ontstaan.
Met het benoemen van dit project als pilot voor het parallel plannen wordt tevens invulling gegeven aan de motie M17-16 - Versnellen woningbouw met parallel plannen als standaard. Deze motie is door de raad op 7 juli 2025 aangenomen. In de raadsbrief van 15 december over parallel plannen is aangekondigd dat er twee pilots zouden worden benoemd. Het Zwartewaterkwatier is er dus één van.

Met deze pilot wordt in de praktijk getoetst of parallel plannen daadwerkelijk bijdraagt aan het versnellen van de woningbouw, het verkorten van doorlooptijden en het beperken van planvertraging door vroegtijdige afstemming tussen markt en overheid. De lessen uit deze pilot worden na afloop met de raad gedeeld en benut bij de verdere uitwerking van parallel plannen als standaard werkwijze.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Op de Gebiedsvisie Zwartewaterallee uit 2020 heeft participatie plaatsgevonden. De komende maanden wordt aan een ROP gewerkt, waarbij Van Wijnen als initiatiefnemer conform Hanza participatie zal organiseren in samenwerking met de gemeente.

Communicatie
Deze raadsbrief is op 21 januari, 15:00 openbaar en wordt ook gepubliceerd op de projectwebsite van het Gebiedsprogramma Holtenbroek. Het bericht over de ondertekening wordt gedeeld via LinkedIn en in de eerste editie van de nieuwsbrief van het gebiedsprogramma in 2026.

Financiën
Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

- In 2026 wordt in het Zwartewaterkwartier het parallel plannen toegepast (onder leiding van onafhankelijk bureau Fakton). Dit resulteert in een intensieve samenwerking tussen Van Wijnen en de gemeente en mogelijk een versnelde planning en oplevering.
- Aan het einde van Q1 2026 wordt de Samenwerkingsovereenkomst Zwartewaterkwartier ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Dit is een overeenkomst tussen Van Wijnen en gemeente Zwolle. Eén van de bijlagen in de Samenwerkingsovereenkomst is het Ontwikkelpaspoort. Hierin staan harde voorwaarden vanuit de gemeente tav de planontwikkeling, die moeten worden gevolgd in het nog op te stellen Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).
- In het vervolg is de planning:
    Q1 - 2027 ROP Zwartewaterkwartier
    Q3 - 2027: AOK Zwartewaterkwartier
    Q1 - 2028: Omgevingsplan Zwartewaterkwartier
    Q3 - 2028: Omgevingsvergunning Zwartewaterkwartier
    Q4 - 2028: Start Bouw Zwartewaterkwartier

Openbaarheid
Openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer