



Raadsbrief

Datum 16 december 2024

Onderwerp Zuidstrook Koggetunnel (Sporzone)
Versienummer 2.0

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

De gemeente wijst de locatie aan de zuidzijde van de Koggetunnel aan als strategische locatie binnen de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Door deze locatie te reserveren, ontstaat de mogelijkheid om, in elk geval tijdelijk, ruimte beschikbaar te houden voor knelpunten rondom mobiliteit en energie ten behoeve van de te realiseren woningbouw in deelgebied Hanzekwartier en breder in de Spoorzone. In het geval van benutting van deze locatie ten behoeve van een eventuele energieoplossing zou dit stadsbrede knelpunten kunnen oplossen.

Bijlagen

n.v.t.

Openbaarheid

- ☐ Openbaar
☒ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het besluit van het college om:

1. De locatie Zuidstrook Koggetunnel te reserveren als strategische locatie binnen de gebiedsontwikkeling voor de ontwikkelopgave in de Spoorzone en in het bijzonder voor het (tijdelijke) mobiliteitsvraagstuk en mogelijke energieoplossing.
2. Vast te stellen dat de locatie Zuidstrook Koggetunnel om deze reden niet meer beschikbaar is voor het concept Nomad City of soortgelijke initiatieven.
3. Op grond van artikel 87 juncto artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto 5.1. lid 1 sub c Woo (het economisch of financieel belang van de gemeente Zwolle) , geheimhouding op te leggen ten aanzien van de beslisnota en raadsbrief Zuidstrook Koggetunnel (Spoorzone). Deze geheimhouding wordt opgelegd voor de periode die nodig is voor het bestuurlijk overleg tussen initiatiefnemers en de verantwoordelijk wethouder over de ontwikkelingsclaim.

Datum 16 december 2024

Inleiding

In september 2017 hebben de Vrienden van Hanzeland het document 'Visie op Hanzeland' opgesteld. De gemeenteraad heeft hier in 2018 kennis van genomen. Op basis van deze visie hebben drie actieve vertegenwoordigers van de Vrienden van Hanzeland (Citydeveloper-S, DeltaWonen en BPD) het initiatief genomen om het concept Nomad City te ontwikkelen voor het braakliggende terrein gelegen ten noorden van de Koggetunnel. Die locatie is/was deels eigendom van NS Stations en deels van gemeente Zwolle.

Nomad City is bedoeld als een experimenteel concept met co-creatie waarbij (mogelijke) toekomstige bewoners en gebruikers al in een vroeg stadium worden betrokken bij de planvorming (o.a. opstellen Programma van Eisen en ontwerpproces). Ook de Kattegatbewoners waren in een vroegtijdig stadium betrokken bij dit concept om in de toekomst wellicht onderdeel van deze ontwikkeling te zijn. Voor hen wordt momenteel gezocht naar alternatieve mogelijkheden, al dan niet in de tijdelijkheid (zie [raadsbrief over behoud Kattegat](#)). Het is van belang om de bewoners en het concept voor de Spoorzone te behouden. Het concept van het Kattegat voldoet als een vorm van experimenteel wonen, zoals in het Ontwikkeldkader genoemd. Tevens maken zij nu al onderdeel van de levendigheid in de Spoorzone, onder andere door de organisatie van het Kattegatfestival.

In januari 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (155.450 euro) voor het voorbereiden van de grondverkoop ten behoeve van het experimentele concept Nomad city aan initiatiefnemers, en de afspraken hieromtrent vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. De initiatiefnemers hebben vervolgens, met provinciale subsidie, inventariserende onderzoeken uitgevoerd naar de locatie aan de noordzijde van de Koggetunnel en naar houtbouwconcepten. Parallel werkte de gemeente aan het Ontwikkeldkader Spoorzone, dat op 26 oktober 2020 werd vastgesteld door de gemeenteraad.

In april 2021 hebben NS en gemeente, als uitvloeisel van de Nota van Uitgangspunten, besloten tot een grondruil. Grond van NS zou naar de gemeente gaan zodat Nomad City solitair zou kunnen worden ontwikkeld aan de zuidkant van de Koggetunnel. Grond van de gemeente zou naar NS gaan om een integrale gebiedsontwikkeling van het NS-terrein ten noorden van de Koggetunnel mogelijk te maken.



De onderhandelingen over deze grondruil worden op korte termijn afgerond. Met de initiatiefnemers van Nomad City is het nooit tot onderhandelingen gekomen over het definitieve programma, de verkoopvoorwaarden en afnameprijs van de locatie. In dat kader is de haalbaarheid van het concept ook niet bekend.



Datum

16 december 2024

In 2022 is met de initiatiefnemers gesproken over de (on)mogelijkheden van grondverkoop van de zuidstrook Koggetunnel in relatie tot het Didam-arrest. Verdere planontwikkeling werd on hold gezet totdat hier meer duidelijkheid over zou zijn. Ook werd duidelijk dat NS het terrein grenzend aan de beoogde locatie aan de zuidkant heeft gereserveerd voor een nieuw te realiseren technisch centrum. NS heeft tot op heden nog geen uitspraak gedaan over de komst van het technisch centrum naar Zwolle.

Het Hanzekwartier heeft nog geen oplossing voor het parkeervraagstuk van het nieuw te realiseren vastgoedprogramma in dat deelgebied.

In de Nota van Uitgangspunten voor Hanzekwartier (vastgesteld 19 december 2022) wordt al kenbaar gemaakt dat de mobiliteitsstrategie (voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het programma) van dit deelgebied mede afhankelijk is van toekomstige afspraken met omliggende deelgebieden. Dit heeft tot op heden nog niet geleid tot concreet haalbare oplossingen. Tevens zijn de mobiliteitshubs in Hanzekwartier zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten ook nog niet geborgd.

Kader

[Ontwikkeldkader Spoorzone](#) (oktober 2020)

Het ontwikkelkader zegt het volgende over het gebied Lurelui (zuidelijk deel Koggetunnel): hier wordt een van de mobiliteitshubs gerealiseerd, die het verdere gebied vrijspeelt van auto's. Lurelui is een stedelijk woongebied met kleinschalige werklocaties en voorzieningen waar de aansluiting wordt gemaakt met de Veerallee en de buurten aan de overkant. Hier vinden nieuwe doelgroepen een plek om te wonen in een aangenaam woonlandschap.

[Nota van Uitgangspunten District Z-Werkplaatsen-Lurelui](#) (februari 2022)

In de Nota van Uitgangspunten District Z-Werkplaatsen-Lurelui is zowel in tekst als in beeld rekening gehouden met onder meer bouwvelden voor woningbouw aan de zuidzijde van de Koggetunnel als de ruimtelijke reservering voor het technisch centrum van NS. Verder benoemt deze Nota van Uitgangspunten een ruimtereservering in het zuidelijke deel van Lurelui (zuidelijk deel Koggetunnel) voor een collectieve eigendomsvorm met een gemengde doelgroep, als uitwerking van de wens van de woongemeenschap Kattegat om door te groeien naar een permanente duurzame ontwikkeling in het plangebied.

[Nota van Uitgangspunten Hanze Habitat](#) (december 2022)

In de Nota van Uitgangspunten Hanze Habitat zijn voor deelgebied Hanzekwartier de volgende plandragers genoemd: Nieuwe Stedelijkheid, Innovatie Ecosysteem, Collectief Landschap en Engelenpad & Koggepark. In deze Nota van Uitgangspunten zijn ook meerdere locaties genoemd voor een parkeeroplossing in mobiliteitshubs. Die mobiliteitshubs zijn voorzien op private gronden.

Kernboodschap

De woningbouwontwikkelingen in deelgebied Hanzekwartier en breder in de Spoorzone komen niet of hooguit zeer moeizaam van de grond, mede omdat nog geen goede mobiliteitsoplossing beschikbaar is. Binnen de (coalities in de) deelgebieden is het moeilijk gebleken om per locatie of deelgebied die oplossing te bieden. Omdat een mobiliteitsoplossing randvoorwaardelijk is voor de ontwikkeling van woningbouw, belemmert dit de verdere ontwikkeling in, in ieder geval, deelgebied Hanzekwartier en



Datum

16 december 2024

ook elders in de Spoorzone. De woningbouwontwikkelingen in deelgebied Hanzekwartier en breder in de Spoorzone komen niet of hooguit zeer moeizaam van de grond, mede omdat nog geen goede mobiliteitsoplossing beschikbaar is. Binnen de (coalities in de) deelgebieden is het moeilijk gebleken om per locatie of deelgebied die oplossing te bieden. Omdat een mobiliteitsoplossing randvoorwaardelijk is voor de ontwikkeling van woningbouw, belemmert dit de verdere ontwikkeling in, in ieder geval, deelgebied Hanzekwartier en ook elders in de Spoorzone. Ook is de locatie inmiddels in beeld als studielocatie voor een *middenspanningsstation* (MS-station) ten behoeve van de energie opgave (inpassing zoveel mogelijk tegen het spoor aan). In het geval van realisatie hiervan zou deze energieoplossing zelfs knelpunten breder in de stad kunnen oplossen.

Toelichting

1.1 *Parkeren deelgebied Hanzekwartier*

In deelgebied Hanzekwartier zijn nog geen parkeeroplossingen beschikbaar, omdat er onder de grondeigenaren in deelgebied Hanzekwartier geen overeenstemming is over het realiseren van die parkeeroplossingen. Zonder locaties voor de mobiliteitshubs komt de ontwikkeling van woningbouw in Hanzekwartier niet van de grond.

1.2 *Studielocatie middenspanningsstation (MS-station)*

Als de bouwplannen in de Spoorzone worden gerealiseerd verwachten we extra elektriciteitsgebruik door nieuw elektrisch aangedreven warmtesystemen, elektrisch koken en laadpalen voor elektrische auto's in en buiten hubs. De conclusie is dat er een extra MS-T station nodig is. (De transformator van dit station zet een spanning van minimaal 10.000 volt om naar een lager spanningsniveau). Het zoeken is naar een plek hiervoor en de zuidstrook Koggetunnel is in beeld als zoeklocatie.

1.3 *In de verschillende Nota van uitgangspunten is ruimte opgenomen voor innovatieve woonconcepten.*

Het in 2018 beoogde effect dat de plek (toen nog ten noorden van de Koggetunnel, met de Kattegatters) een katalysator zou zijn voor de toekomstige ontwikkeling van Hanzeland, heeft zich niet ontwikkeld. Inmiddels zijn voor het Willemskwartier, Hanzekwartier en Spoorkwartier Nota van uitgangspunten vastgesteld waarbij de toekomstige ontwikkeling van innovatieve woonconcepten zijn geborgd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het concept Kattegat wordt in Zwolle zeer gewaardeerd. De bewoners organiseren diverse activiteiten die goed passen in de reuring die de Spoorzone voor ogen heeft. Het heeft de voorkeur om het concept Kattegat in de Spoorzone te behouden.

De voortgang van de te realiseren woningbouw in zowel Hanzekwartier als breder in de Spoorzone is van groot belang. De mogelijke (tijdelijke) mobiliteitsoplossing op de Zuidstrook lijkt op dit moment randvoorwaardelijk voor de woningbouw ontwikkelingen. Dit hoeft echter niet op de Zuidstrook, maar kan ook op andere plekken in de Spoorzone.



Datum

16 december 2024

Communicatie

Begin 2024 zijn initiatiefnemers geïnformeerd over het voorgenomen besluit om de locatie niet te ontwikkelen naar Nomad City. Met de initiatiefnemers is op 5-12-2024 persoonlijk gesproken over dit collegevoorstel. Door hen is gevraagd geheimhouding op te leggen van het collegebesluit tot 1 maart 2025 om meer tijd te hebben om te zoeken naar alternatieve locaties voor dit woonconcept.

Financiën

In het verleden is er 155.450 euro beschikbaar gekomen voor verkenningen naar het concept Nomad City. Dit bedrag is in de reserve Spoorzone gestort en is gebruikt voor onderzoek en uren. Een kleine 35.000 euro is nog beschikbaar. Dit wordt gebruikt om mogelijkheden voor alternatieve woonvormen (zoals Kattegat of het concept Nomad City) in of buiten de Spoorzone te onderzoeken.

Risico's

- Gezien de historie zullen initiatiefnemers mogelijk stellen dat zij erop mochten vertrouwen dat zij de kavel/ontwikkellocatie zouden kunnen kopen van de gemeente. Partijen zijn echter nooit gekomen tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst, die zou moeten dienen als opmaat naar de koopovereenkomst.
- In de verschillende Nota van uitgangspunten is ruimte opgenomen voor innovatieve woonconcepten. Deze zullen echter niet gerealiseerd zijn voor eind 2025, het moment dat de tijdelijke vergunning van het Kattegat afloopt. Ook is nog onbekend of de woonconcepten een passende oplossing bieden voor alle huidige 'Kattegatters'. Dit risico is echter onveranderd ten opzichte van de oorspronkelijke gedachte achter Nomad City.

Vervolg

Na verwerving van delen van de Zuidstrook van NS Vastgoed, zal de gemeente deze gronden tezamen met de reeds bij haar in eigendom zijnde gronden reserveren ten behoeve van strategische doelen binnen de Spoorzone. De komende tijd zal duidelijk worden welke maatregelen nodig zijn om de geplande woningbouw en andere ontwikkelingen binnen deelgebied Hanzekwartier of breder mogelijk te maken en op welke wijze de Zuidstrook Koggetunnel strategisch zal worden ingezet.

Openbaarheid

Dit voorstel is niet openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Frank Wijnandts