



Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 11 maart 2026

Onderwerp Beantwoording vragen Swollwacht ex artikel 45 betreffende vervolgstappen
Kop van Oost na vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan

Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Bijlagen

1. Vragen Swollwacht ex. Artikel 45 van het reglement van orde van de gemeenteraad

Ontwerp besluit

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen over de voorgenomen woningbouwontwikkeling Kop van Oost.

Inleiding

Op 24 november 2025 heeft de gemeenteraad van Zwolle het Ruimtelijk Ontwikkelplan Kop van Oost vastgesteld. Het debat en de reactie van de omwonenden hebben geleid tot het stellen van de voorliggende vragen. Hierbij beantwoorden wij deze vragen.

1. *In de schriftelijke reactie van de inwoners staat dat een deel van de omwonenden nooit is uitgenodigd voor participatie en dat hun invloed uiterst beperkt was, terwijl in het raadsvoorstel wordt aangegeven dat sprake is van een “zorgvuldig participatieproces” en grote betrokkenheid van inwoners. Hoe verklaart het college dit verschil van beleving en erkent het college dat er inwoners zijn gemist?*

SWZ heeft in samenwerking met gemeente voor Kop van Oost meerdere participatiemomenten georganiseerd, waaronder inloopbijeenkomsten, een klankbordgroep, een ideeënbuss en een projectwebsite. Vanuit deze opzet is sprake geweest van een zorgvuldig ingericht participatieproces, volgens de in Zwolle gangbare Hanza! methodiek.

Bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) Kop van Oost is input van omwonenden op meerdere momenten opgehaald en aantoonbaar verwerkt in het plan. Deze inbreng is niet vrijblijvend geweest, maar systematisch vertaald naar concrete ruimtelijke en programmatische keuzes.

Tijdens de participatiebijeenkomst in september 2021, vervolgbijeenkomsten en via latere gesprekken en de klankbordgroep zijn door omwonenden zorgen, wensen en aandachtspunten ingebracht. Deze input is gebundeld en vastgelegd in 13 aandachtspunten, die integraal zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het ROP en in de daaropvolgende hoofdstukken expliciet zijn vertaald naar ontwerpkeuzes in het ROP Kop van Oost.

Concreet is de input van omwonenden onder meer als volgt verwerkt in het ROP:

- Groen en leefkwaliteit:
Wensen over behoud van groen, bestaande bomen en verkoeling zijn vertaald naar het behoud van vrijwel alle waardevolle bomen, vergroening van de Caspar Fagelstraat, een groene binnentuin en een groene verbindingroute tussen wijk en hoofdgroenstructuur.



Datum 11 maart 2026

- **Bouwhoogte en inpassing:**
Zorgen over schaal en zichtlijnen hebben geleid tot een trapsgewijze opbouw van de bebouwing richting de wijk, terugliggende bouwlagen aan de Caspar Fagelstraat en een duidelijke concentratie van het hoogteaccent aan de stedelijke zijde (Ceintuurbaan).
- **Privacy en veiligheid:**
Inbreng over sociale veiligheid en privacy is verwerkt door alzijdige oriëntatie van gebouwen, entrees aan de straat, groene overgangszones tussen openbaar en privé en een duidelijke scheiding tussen rustige binnengebieden en drukke stratzijden.
- **Buitenruimte en ontmoeting:**
Wensen voor speelplekken, ontmoeting en verblijf zijn opgenomen via collectieve binnentuinen, speel- en verblijfsplekken, een autoluw ontwerp en ruimte voor buurtgerichte functies in en rond de gebouwen.
- **Mobiliteit en parkeren:**
Zorgen over parkeerdruk en verkeersoverlast zijn vertaald naar parkeren binnen de bouwblokken, een autoluw straatbeeld, betere fietsvoorzieningen zonder hoogteverschillen en aandacht voor verkeersveiligheid in de omliggende straten.

De 13 aandachtspunten uit de participatie zijn in het ROP per thema herkenbaar terug te vinden en vormen een expliciete basis voor de stedenbouwkundige opzet, de randvoorwaardenkaart en de planregels. Daarmee is de input van omwonenden niet alleen geïnventariseerd, maar ook verwerkt in het vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelplan.

2. *Op welke concrete wijze gaat het college het vertrouwen van deze omwonenden herstellen, gezien dat de omwonenden het gevoel hebben dat zij niet serieus worden genomen in het proces?*

Het college is zich ervan bewust dat het vertrouwen van omwonenden niet alleen wordt bepaald door de zorgvuldigheid van het proces, maar vooral door de mate waarin verwachtingen, invloed en uitkomsten met elkaar in balans zijn.

In het vervolg van het project zet gemeente in samenwerking met SWZ daarom in op een participatieaanpak met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Uit de evaluatie van de participatie van de Kop van Oost is gebleken dat omwonenden behoefte hebben dat randvoorwaarden en vaste uitgangspunten expliciet benoemd worden. Deze werkwijze draagt bij aan helderheid en voorspelbaarheid. Door vooraf duidelijk te maken welke onderdelen vastliggen en waar ruimte is voor beïnvloeding, ontstaat een transparant gesprek en wordt het risico op teleurstelling over de uitkomst verkleind.

In de vervolgfase richt de participatie zich nadrukkelijker op concrete en praktische thema's die direct raken aan de leefomgeving van omwonenden en waar daadwerkelijk ruimte is voor nadere invulling. Daarbij gaat het onder meer om onderwerpen als ontmoeting, de inrichting en het gebruik van de buitenruimte, groen, speel- en verblijfsplekken en de nadere uitwerking van collectieve voorzieningen.

Om de betrokkenheid te vergroten en participatie doelgerichter te maken, worden omwonenden vooraf uitgenodigd om mee te denken binnen thema's die aansluiten bij hun interesse en betrokkenheid. Deze thematische benadering maakt het mogelijk om kennis en ervaring van bewoners effectiever te benutten en de inbreng beter te vertalen naar concrete keuzes in de verdere planuitwerking. Door participatie op deze wijze concreter, thematischer en beter afgebakend in te richten, willen SWZ en gemeente zorgen voor een beter samenspel tussen verwachtingen, invloed en uitkomsten. Dit draagt bij aan een transparant vervolgproces en aan het versterken van het vertrouwen van omwonenden in de verdere ontwikkeling van Kop van Oost.



Datum 11 maart 2026

3. *Kan het college een duidelijk overzicht geven van de vervolgbesluitvorming en planning voor dit project? En hoe garandeert het college dat inwoners voortaan tijdig en helder worden geïnformeerd over alle cruciale mijlpalen en gevolgen voor hun omgeving?*

Initiatiefnemer SWZ stelt een overzicht op van de vervolgstappen van het project Kop van Oost, waaronder:

- verdere planuitwerking na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan;
- nieuwsbrieven;
- vergunningprocedures en formele besluitvormingsmomenten;
- participatieproces en bijeenkomsten;
- de globale planning richting uitvoering.

Dit overzicht wordt gepubliceerd op de projectwebsite en gedeeld met omwonenden. Bij belangrijke mijlpalen informeert SWZ bewoners over de inhoud van de stap en de gevolgen voor de omgeving.

4. *Kan het college toezeggen dat er bij elke vervolgstap transparant wordt getoond welke input van inwoners is gegeven en hoe deze is verwerkt, zoals ook genoemd in eerdere beantwoording op artikel 45 vragen?*

Afgesproken met initiatiefnemer SWZ is dat bij vervolgstappen inzichtelijk wordt gemaakt:

- welke inbreng door inwoners is geleverd;
 - welke punten zijn verwerkt in de plannen;
 - welke afwegingen zijn gemaakt bij punten die niet zijn overgenomen.
 - Deze informatie wordt gedeeld via verslagen, participatiejournaal en toelichtingen op de projectwebsite.
5. *De wijk ervaart al forse verkeersdruk en zwerfafval overlast, die volgens inwoners door het plan verder toeneemt. Welke maatregelen neemt het college nu al om huidige overlast (sluipverkeer, files Meppelerstraatweg, geluid) te beperken?*

In de raadsbrief van maart 2025 waarin vragen gesteld zijn over verkeersdruk heeft het college het volgende geantwoord: “We begrijpen dat een nieuwbouwproject voor de deur direct extra zorgen kan veroorzaken. Met de toevoeging van ongeveer 130 extra woningen zullen de verkeersstromen in het gebied inderdaad toenemen. Echter, gelet op de omvang van het project en de aanwezigheid van omliggende verkeersstructuren zal de impact op het verkeer beperkt zijn. Ondanks dat het een kleine toename betreft, houden wij zoveel mogelijk rekening met de verkeersafwikkeling om de impact op de algemene verkeersdruk te zo beperkt mogelijk te houden.” Dit standpunt is ongewijzigd en er zijn geen extra maatregelen genomen.

We werken samen met SWZ aan een moderne nieuwbouwontwikkeling. Alle voorzieningen om afval correct en netjes te verwerken zullen aanwezig zijn, zowel in het nieuwe gebouw als in de buitenruimte.



Datum 11 maart 2026

6. Wanneer verwacht het college dat deze tijdelijke én structurele overlast aantoonbaar vermindert? En hoe wordt dit gemonitord?

Op dit moment worden de bestaande woningen gesloopt. De bouw van de woningen zal medio 2027 van start gaan en in 2028/2029 gereed zijn. Dan wordt ook de omliggende openbare ruimte heringericht. Verwachting is dat eind 2029 alles gereed is. Tijdens de bouw wordt een directievoerder van de gemeente aangesteld die monitort of alles conform afspraak verloopt. Na afronding van de bouw monitort de gemeente of de verkeersafwikkeling (volgens verwachting) goed verloopt. Als verhuurder zal SWZ (zoals bij al hun woningen) ook een rol spelen in het nette en correcte gebruik van de nieuwe woningen, de parkeerplaatsen en de openbare ruimte, ook waar het zwerfafval (gerelateerd aan de woningen) betreft. Op dit moment verwacht het college niet dat aanvullende monitoring noodzakelijk zal zijn.

7. Hoe gaat het college om met de verhoogde verkeerstoename op de kruising Casper Fagelstraat / Meppelerstraatweg, aangezien daar nu al sprake is van filevorming? Welke maatregelen worden onderzocht om de verkeersveiligheid en doorstroming voor inwoners en overige weggebruikers te waarborgen?

Naar aanleiding van de definitief uitgewerkte architectonische plannen zal ook een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden afgerond. In deze uitwerking zal ook de verkeerstoename, toename van parkeerplaatsen als ook de afwikkeling van het verkeer worden meegenomen.

8. Hoe gaat het college om met het voornemen om de in-/uitrit van de parkeergarage te verplaatsen naar de zijde van de Meppelerstraatweg?:

- a. Welke effecten op verkeersveiligheid, leefbaarheid en geluid zijn hierbij onderzocht?
- b. Hoe worden de signalen en zorgen van inwoners hierover meegewogen in de besluitvorming?

SWZ zal het plan verder uitwerken op basis van het vastgestelde ROP. In deze fase wordt ook bepaald waar de exacte locatie van de parkeergarage gaat komen. Vooralsnog wordt niet uitgegaan van ontsluiting direct op de Meppelerstraatweg.

9. Hoe worden de zorgen van de Commissie Omgevingskwaliteit over de aansluiting op de wijk en de openheid van de stedenbouwkundige structuur verplicht geborgd in de verdere uitwerking van het plan, en wie besluit in de vervolgfase over eventuele afwijkingen van dit advies?

Het ROP is de basis voor verdere uitwerking van de plannen voor Kop van Oost. Daarnaast wordt er een omgevingskwaliteitsplan (OKP) opgesteld. Het OKP geeft de nadere onderbouwing en uitwerking van de plannen waarmee de commissie omgevingskwaliteit (COK) het plan kan toetsen aan de bestaande welstandseisen. Het OKP wordt voorgelegd aan de COK en zal als kader onderdeel zijn van de aanbesteding van SWZ en gemeentelijke beoordeling van het uiteindelijk bouwplan. Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat afwijking van een COK advies noodzakelijk zal zijn.

10. Hoe borgt het college dat de buitenruimtes niet benauwend worden door de omsloten bebouwing, zoals inwoners benoemen ("Fort van Oost") en de Commissie Omgevingskwaliteit onderschrijft?

Ook hier geldt dat de plannen door SWZ worden uitgewerkt op basis van het ROP en worden voorgelegd aan het COK.



Datum 11 maart 2026

- 11.** *Inwoners spreken over verlies van zonlicht en privacy en wezen op schaduwwerking die in het plan onvoldoende is meegenomen. Welke aanvullende schaduw-, inijk- en bezonningsstudies worden uitgevoerd en worden deze publiek beschikbaar gemaakt?*

In de fase van het opstellen van het ROP is hier voldoende onderzoek naar gedaan én gedeeld met bewoners. De uitwerking zal ook een bezonningsstudie bevatten en onderdeel zijn van het participatieproces.

- 12.** *De inwoners signaleren ernstige geluid-, stikstof- en verkeersbelasting die in het ROP volgens hen onvoldoende is meegenomen. Wanneer komt er een volledige herijking van deze effecten op basis van de daadwerkelijk gekozen bouwmassa?*

Het college vindt dat de onderzoeken die gedaan zijn ten behoeve voor het vaststellen van het ROP voldoende zijn. De uitwerking van het ROP zal uiteindelijk planologisch worden geactualiseerd d.m.v. een BOPA procedure. Hier zal ook getoetst worden aan milieueisen als stikstof- en geluidsbelasting.

- 13.** *Het college geeft aan dat hittestress niet separaat is onderzocht vanwege kosten en het BBL voldoende zou zijn. Is het college bereid alsnog een hittestressanalyse te doen, conform gemeentelijke klimaatadaptatie-ambities.*

Het college wacht eerst de definitieve plannen van SWZ af voordat hier een andere beslissing over wordt genomen.

- 14.** *In het ROP Kop van Oost (blz. 79, punt 6.10.1) dat 'de keuze van het installatieconcept is afhankelijk van de investeringskosten en de technische mogelijkheden.'*
- a. Wie bepaalt op basis van welk toetsingskader of deze investeringskosten passend of "te hoog" zijn?*
 - b. Wie neemt uiteindelijk de beslissing om een maatregel wel of niet door te voeren? Op basis van welk kader en wanneer vindt deze toetsing plaats?*

De corporatie SWZ maakt uiteindelijk de definitieve keuze voor het installatieconcept. Dit wordt in overleg gedaan met de gemeente waarbij wordt gekeken of met dit concept wordt voldaan aan gemeentelijke vastgestelde beleidskaders.

- 15.** *Gezien de forse tegenstand en signalen dat dit plan als "breuk met de wijk" wordt ervaren. Wanneer vindt het college draagvlak groot genoeg om verantwoord tot vervolgbesluitvorming over te gaan?*

Het ROP is met ruimte meerderheid vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit besluit voelt het college voldoende draagvlak om de plannen verder uit te werken.



Datum

11 maart 2026

16. *Op welke wijze en op welke momenten wordt de gemeenteraad tijdig betrokken zodat zij daadwerkelijk invloed kan uitoefenen op de verdere besluitvorming?*

SWZ werkt de plannen nu verder uit tot een definitief architectonisch plan en definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Tijdens dit proces zullen diverse participatiemomenten plaats vinden. De raad is hierbij van harte welkom.

Om deze ontwikkeling van Kop van Oost mogelijk te maken dienen planologisch-juridische regels gewijzigd te worden. Vooralsnog wordt voorzien dat dit wordt gedaan via een zogenoemde BOPA procedure. Daarmee is het op 15 september 2025 genomen raadsbesluit 'Categorieën van gevallen bindend adviesrecht en verplichte participatie' van toepassing. Als de ontwikkeling binnen de vastgestelde kaders van het ROP blijven, is een raadsbesluit (voorafgaand aan verlening BOPA-vergunning) niet nodig.