



## Raadsbrief beantwoording schriftelijke vragen

Datum 26 mei 2026

**Onderwerp** Beantwoording schriftelijke vragen van VVD en Stadspartij Zwolle over Raadsbrief Samenwerkingsovereenkomsten en Kwaliteitsteam Noorderkwartier

Versienummer

**Portefeuillehouder** Anja Roelfs

### Bijlagen

1. Schriftelijk overleg over Raadsbrief Samenwerkingsovereenkomsten en Kwaliteitsteam Noorderkwartier vragen VVD
2. Schriftelijk overleg over Raadsbrief Samenwerkingsovereenkomsten en Kwaliteitsteam Noorderkwartier vragen Stadspartij

### Openbaarheid

- Openbaar  
 Geheim

### Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de schriftelijke vragen over de raadsbrief Samenwerkingsovereenkomsten en Kwaliteitsteam Noorderkwartier van respectievelijk VVD en de Stadspartij Zwolle.

Datum 26 mei 2026

## Inleiding

De fracties VVD en Stadspartij Zwolle hebben op 17 april 2026 schriftelijke vragen gesteld over de raadsbrief samenwerkingsovereenkomsten en kwaliteitsteam Noorderkwartier d.d. 9 april 2026.

## Kernboodschap

### Schriftelijke vragen VVD

1. Wat is de aanleiding en wat zijn redenen voor het college om het GAK gebouw aan te willen kopen, terwijl VanWonen heeft aangegeven geen haalbare businesscase te kunnen realiseren als het pand cultuurhistorisch moet worden behouden om daar woningen te realiseren? Hoe staat het met het proces rondom uitspraken van de Raad van State over dit gebouw?

#### *Antwoord:*

*Het kopgebouw heeft erfgoedbescherming en is een fraai voorbeeld van Zwolse toparchitectuur uit de post '65 periode. De gemeente heeft het kopgebouw bij het Rijk aangedragen in het kader van de landelijke inventarisatie om gebouwen uit de Post 65 periode aan te wijzen als Rijksmonument. Het pand krijgt in het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) een prominente positie aan de singel ter hoogte van de nieuwe loopbrug naar Noordereiland. In het ROP is in het kopgebouw van het GAK-kantoor kantoorruimte beoogd, direct gelegen aan het park in combinatie met horeca of een stadszaal. Het pand blijft behouden en wordt, met respect voor het oorspronkelijke ontwerp, opgeknapt en gemoderniseerd. Het pand vormt daarmee straks een belangrijke 'steppingstone' in de sprong over de singel waarmee we de binnenstad van Zwolle naar de noordkant willen uitbreiden (vergelijkbaar met de positie van De Hofvlietvilla aan de westzijde van de binnenstad).*

*Vanwege het bijzondere van het gebouw in combinatie met de gekozen functies, zoeken partijen voor deze ontwikkeling een ontwikkelaar/eindgebruiker die dit plan wenst te ontwikkelen. Dit vraagt specialistische expertise, waarvoor Van Wonen zichzelf niet de aangewezen partij vindt.*



Oorspronkelijke kantoor in 1968 (Bron: Waardestelling van het GAK)

*Het later aangebouwde deel van het GAK wordt gesloopt ten behoeve van woningbouw. De komende tijd gaan gemeente en VanWonen eerst samen verkennen of het pand door een gespecialiseerde ontwikkelaar/belegger herontwikkeld kan worden. Mocht dit niet lukken dan heeft de gemeente met VanWonen in de SOK afgesproken dat zij -onder voorbehoud goedkeuring raad- het pand zelf zal verwerven.*

Datum 26 mei 2026

*De procedure Raad van State loopt nog. VanWonen heeft hierin de erfgoedbescherming in het Omgevingsplan op het GAK-gebouw aangevochten. VanWonen is constructief met de gemeente in overleg. Zodra de zakelijke afspraken uit de SOK definitief en bindend zijn gemaakt (naar verwachting eind 2026) is VanWonen bereid de bezwaarprocedure in te trekken.*

2. De gemeenteraad dient nog te besluiten over het beschikbaar stellen van budget voor de aankoop van gebouw L (het voormalige GAK gebouw). Dit bevat een risico voor de SOK, aangezien deze bij negatief besluit niet kan worden voortgezet. Wat zijn de ruimtelijke, programmatische of financiële oplossingen die dan op bouwveld L door het college worden overwogen? Is bijvoorbeeld alsnog sloop met realisatie woningen een optie, zonder cultuurhistorische beperkingen in acht te nemen?

*Antwoord:*

*In de SOK – die inmiddels is ondertekend door VanWonen en de gemeente – is vastgelegd dat van ongewijzigde voortzetting van de SOK geen sprake kan zijn als de Raad geen positief besluit neemt over het ter beschikking stellen van het voor aankoop benodigde budget. Indien die situatie zich voordoet gaan gemeente en VanWonen met elkaar in overleg om de consequenties vast te stellen voor de zakelijke afspraken met betrekking tot bouwveld L. De inzet van partijen is om eind 2026 duidelijkheid te hebben over al dan niet aankoop door de gemeente. Uitgangspunt is dat dan een ruimtelijke, programmatische of financiële oplossing wordt gezocht binnen de scope van bouwveld L. Mocht de herontwikkeling van het kopgebouw toch niet haalbaar blijken, dan zijn er verschillende terugvalopties. Zo kan ervoor worden gekozen om een meer marktconform programma te realiseren, of om het pand te slopen en volgens de oorspronkelijke architectuur opnieuw op te bouwen. Gezien de prominente positie van dit gebouw en de wens om Noorderkwartier als uitbreiding van de binnenstad te zien, ligt woningbouw hier, anders dan elders in Noorderkwartier, niet voor de hand.*

3. Welke gekwalificeerde deskundigen nemen deel aan het ingestelde Q-team? Waarom heeft geen participatie plaatsgevonden over het instellen van dit team?

*Antwoord:*

*De te benoemen leden worden vanwege hun specifieke deskundigheid op naam benoemd, dit is vergelijkbaar met de benoeming van de leden van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit die ook op naam worden benoemd door het college. Stedenbouwkundige M. Biewenga van WEST8 heeft het ROP Noorderkwartier gemaakt, architect P. Brink is eveneens lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en brengt specifieke expertise rondom architectuur en houtbouw in.*

*Er is een collegevoorstel in voorbereiding dat stadsbreed regelt dat bij dergelijke complexe langjarige gebiedsontwikkelingen gewerkt kan worden met een Q-team met aanvullende expertise stadsbreed. Het Q-team Noorderkwartier past binnen deze denklijn.*

*Participatie rondom de planvorming heeft uitvoerig plaatsgevonden, zie daarvoor het [participatiejournaal](#) dat is vastgesteld bij het ROP.*

*In lijn met de eerdere participatie over de planvorming van de gebiedsontwikkeling zal bij de specifieke bouwplannen opnieuw de omgeving worden betrokken in de komende ontwerpfasen.*

4. Het ondertekenenmoment van de SOK wordt ná besluitvorming ingepland. Aangezien het om een raadsbrief gaat en er geen besluit voor de gemeenteraad ligt, om welke besluiten gaat dit?

*Antwoord:*

*Het gaat om de besluitvorming over het vaststellen van de SOK's door het college op 7 april 2026.*

Datum 26 mei 2026

### Schriftelijke vragen Stadspartij Zwolle

1. Kunt u de noodzaak, omvang en kosten van een apart Q-team toelichten?

De toelichting in de Raadsbrief vinden wij erg summier.

Wij zouden graag willen weten:

- Wat is de meerwaarde ten opzichte van reguliere begeleiding van andere grote bouwplanontwikkelingen (die vaak ook complex zijn)?

*Antwoord:*

*In het Q-team wordt naast de architectonische aspecten op individueel gebouwniveau ook de context van de gebiedsontwikkeling geborgd door de inzet van West 8 die als ontwerper van het ROP betrokken is. Het ROP Noorderkwartier bevat een Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen welke ruimte geeft om in de tijd te kunnen meegroeien met de opgave; een reeds gerealiseerd bouwblok geeft daarbij weer randvoorwaarden mee voor een nog te ontwikkelen blok. Het Q-team stemt in de bouwplanontwikkeling (SO-VO-DO) regelmatig af met de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Zwolle.*

- Hoe is de samenstelling van het beoogde Q-team? Gaat het om huidige medewerkers van de gemeente en/of externen? Hoeveel personen maken deel uit van het beoogde Q-team?

*Antwoord:*

*De te benoemen leden worden vanwege hun deskundigheid benoemd, maar ook op basis van hun vaardigheden in hun adviesrol richting aanvragers en/of ontwerpers. Stedenbouwkundige M. Biewenga van WEST8 heeft het ROP Noorderkwartier gemaakt, architect P. Brink is eveneens lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en brengt specifieke expertise rondom architectuur en houtbouw in.*

- Wat zijn de jaarlijkse kosten van het beoogde Q-team?

*Antwoord:*

*De kosten voor het Q-team worden voor de komende jaren geraamd op circa € 115.000 per jaar. Dit betreft een inschatting op basis van de verwachte externe deskundige inzet, voorbereiding en advisering bij de verschillende bouwplanontwikkelingen binnen het Noorderkwartier. De werkelijke kosten kunnen per jaar verschillen, afhankelijk van de voortgang en intensiteit van de planbegeleiding.*

- Wordt elders in de stad al gewerkt met een Q-team?

*Antwoord:*

*We hebben al een lange traditie van supervisie/kwaliteitsteams. Dit geldt voor Stadshagen, Kamperpoort, Oude Mars, Kraanbolwerk, Broerenkwartier en Weezenlanden Noord. In de Spoorzone is een iets andere vorm toegepast waar het Q-team de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandscommissie) vervangt. Er is een collegevoorstel in voorbereiding dat stadsbreed regelt dat bij dergelijke complexe langjarige gebiedsontwikkelingen gewerkt kan worden met een Q-team met aanvullende expertise stadsbreed. Het Q-team Noorderkwartier past binnen deze denklijn.*

2. Over het GAK-gebouw:

- Kunt u helder op een rij zetten wat de scenario's zijn wat betreft het GAK-gebouw, zowel wanneer het niet door de gemeente wordt aangekocht, als wanneer het wel door de gemeente



Datum 26 mei 2026

wordt aangekocht, zodat de gemeenteraad tijdig in het proces wordt meegenomen, en tijdig kan bijsturen?

*Antwoord:*

*In het vervolg op de ondertekening SOK willen we het volgende proces doorlopen*

- i. Juni: Verkenning van door gemeente/VanWonen aan te dragen derde partij op rechtstreeks aankoop van VanWonen. Als dit lukt conform de financiële uitgangspunten SOK, heeft dit de voorkeur*
  - ii. Augustus: Wanneer dit niet leidt tot haalbare deal met derde partij is de fall-back verwerving door de gemeente waarbij de gemeente op dat moment de daarvoor benodigde onderzoeken zal doen. Daar hoort ook bij dat de gemeente het pand inspecteert en dat er een (onafhankelijke) aankooptaxatie wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente*
  - iii. Najaar: Op basis van deze onderzoeken ism oa Erfgoed en Vastgoed integrale afweging maken of pand na aankoop herontwikkeld kan worden dan wel sloop en terugbouwen conform oorspronkelijke architectuur (ook irt mogelijkheid Rijksmonument)*
  - iv. Najaar: Besluit tot voornemen aankoop aan (college/raad) voorleggen met daarbij het te volgen scenario herontwikkeling of sloop/nieuwbouw en daarbij passende ontwikkelstrategie (tender/prijsvraag oid) en risico's en of raad hiervoor krediet beschikbaar wil stellen.*
  - v. Najaar: wanneer de raad de risico's van aankoop te groot acht (aankoop taxatie versus taxatie inbrengwaarde, staat van het pand, asbest, geen budget neutraal haalbaar plan etc. ) en niet tot aankoop besluit dan moeten we opnieuw met VanWonen in gesprek over de consequenties die dat heeft voor de in de SOK vastgelegde afspraken, waarbij herijking van de vastgelegde afspraken aan de orde kan zijn.*
- Kunt u bij die verschillende scenario's een inschatting maken van de kosten, c.q. het extra tekort op de gebiedsexploitatie (bovenop de 7,5 miljoen euro die de raad in december 2025 al beschikbaar heeft gesteld voor een tekort, exclusief de mogelijke aankoop van het GAK-gebouw)?

*Antwoord:*

*Zie processchema hiervoor, na de zomer is hier meer inzicht in te geven.*

*De reeds door de raad beschikbaar gestelde € 7,5 miljoen dient ter dekking van het tekort van de totale gebiedsexploitatie Noorderkwartier. Afhankelijk of de eventuele aankoop én ontwikkeling van het GAK-gebouw leidt tot een verwacht verlies of opbrengst, zal eventueel aan de raad een voorstel voor dekking worden gedaan.*

*Het college zal de raad tijdig informeren en betrekken bij de besluitvorming over de aankoop en de financiële consequenties, zodat de raad kan sturen binnen de vastgestelde kaders.*

### **Openbaarheid**

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer