

Startnotitie

Parkstraat



Versie: def voor college
Datum: 6 mei 2025

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat

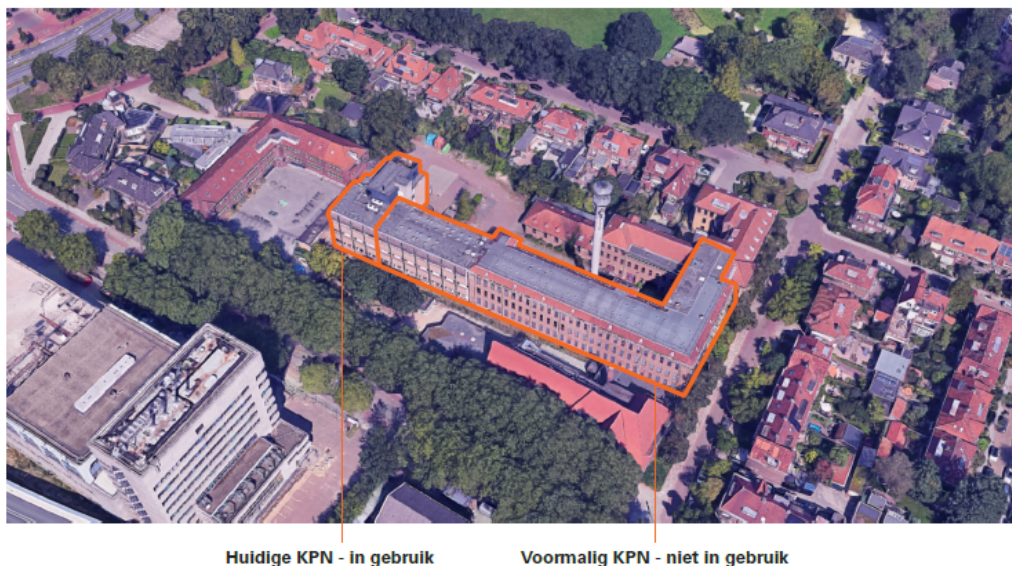
Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	PLANGEBIED	4
1.3	STAKEHOLDERS	5
1.4	STAND VAN ZAKEN	5
2	UITGANGSPUNTEN, RANDVOORWAARDEN EN KANSEN	7
2.1	OMGEVINGSVISIE	7
2.2	OMGEVINGSPLAN GEMEENTE ZWOLLE	7
2.3	DE CELEANUM EN DE PARKSCHOOL.....	8
2.4	WESTERLAAN	8
2.5	WONEN.....	9
2.6	CULTUURHISTORIE	9
2.7	GROEN EN KLIMAAT	11
2.8	VERKEER EN PARKEREN	11
2.9	MILIEU EN GEZONDHEID (O.A. GELUID, EXTERNE VEILIGHEID, STIKSTOF)	12
2.10	MILIEU- EFFECTRAPPORTAGE	14
2.11	KEC.....	14
2.12	PARTICIPATIE	15
3	VERVOLG PROCES – PLAN VAN AANPAK	16
3.1	FACILITERENDE ROL GEMEENTE.....	16
3.2	PLANNING EN FASERING	16
3.3	FINANCIËN	17
3.4	OVEREENKOMST.....	18
4	BIJLAGEN	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Parkstraat 1 staat het voormalig kantoorgebouw van de PTT /KPN. Het gebouw staat leeg. Eerder zijn er plannen geweest voor de transformatie van het gebouw naar wonen. Die plannen zijn niet tot uitvoering gekomen. Inmiddels zijn de initiatiefnemers Schavast en BPD voornemens om het oudste deel van de bebouwing (oorspronkelijke KPN gebouw) te handhaven vanwege de cultuurhistorische waarde en het nieuwere deel (herbouw '45 en het voormalig KPN complex) te slopen. Het KPN gebouw met de technische installatie, blijft staan evenals de aanwezige zendmast.



Figuur 1: KPN gebouw met daarachter de zendmast



Figuur 2: Oorspronkelijk KPN gebouw

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat



Figuur 3: De scholen

1.2

Plangebied

De Parkschool (incl. het schoolplein) is in het plangebied opgenomen. De Marnixschool is buiten het plangebied gelaten maar er is wel een belangrijk raakvlak: Het Marnixgebouw wordt verbouwd en daarna zal de Parkschool daar zijn intrede nemen. Er is een directe relatie met het plangebied als het gaat om de planning van de herhuisvesting en de verbouwing van zowel de Park- als de Marnixschool.



Figuur 4: Plangebied

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat

1.3 Stakeholders

Initiatiefnemers

Het gebouw met de aanliggende groen en de ontsluiting op de Emmawijk is eigendom van Park Veste Beheer (Schavast BV). Park Veste en BPD hebben een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling en realisatie van het plangebied.

KPN

KPN is eigenaar van het gedeelte van het gebouw dat zij gebruiken voor de centrale, inclusief een toegang naar de Westerlaan. Het KPN deel van het gebouw is één groot schakelstation waar alle aansluitingen in Zwolle binnenkomen. KPN geeft aan dat het opknappen van het gebouw (aanzicht) bespreekbaar is en dat het gebouw geïntegreerd kan worden in de nieuwbouw. KPN heeft aangegeven dat een laag bijgebouw, grenzend aan het schoolplein van de voormalige Marnixschool wel gesloopt kan worden.

Alticom BV/Cellnex

Eigenaar zendmast. In de planvorming is het handhaven van de zendmast het uitgangspunt. Partijen gaan in overleg met Alticom BV/Cellnex welke mogelijkheden er zijn voor een eventuele verplaatsing en tegen welke condities. Indien verplaatsing niet mogelijk is wordt dit onderbouwd.

SOOZ

De Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle (SOOZ) is juridisch eigenaar van de grond en de gebouwen van de Parkschool en het Marnixgebouw. De Parkschool en het Ceeleum zijn gehuisvest in deze gebouwen en vallen beiden onder dit bestuur.

Parkschool en (jong) Ceeleum

Dit zijn de scholen die gebruik maken van de Parkschool en het Marnixgebouw. Het (jong) Ceeleum wordt in de toekomst mogelijk ondergebracht op de hoofdlocatie van het Ceeleum omdat de totale school te maken heeft met een daling van het totaal aantal leerlingen. De Parkschool groeit wat betreft het aantal leerlingen en blijft gebruik maken van het Marnixgebouw en de Parkschool. In de aanbouw van de Parkschool is een BSO gehuisvest en er is een gymzaal in het gebouw. De planvorming gaat uit van sloop van de aanbouw.

Omwonenden

In en om het plangebied wonen mensen die zowel in de planvormingsfase als de realisatiefase betrokken moeten worden.

1.4 Stand van zaken

Routekaart, Start voor de Start en de nadere verkenning

Het initiatief is een locatieontwikkeling zoals opgenomen in de Routekaart. Inmiddels heeft, een Start voor de Start plaatsgevonden. Tijdens de Start voor de Start werd

geopperd om de woningbouw aan de Westerlaan te situeren, op de plaats van het schoolplein (en de aanbouw) van de Parkschool en dan het schoolplein naar achter de school te verplaatsen. Zo kan er een mooie wand ontstaan aan de Westerlaan en kan de hoogbouw direct achter de Parkschool plaatsmaken voor een schoolplein/stadsparkje en kan er een beter verblijfsgebied ontstaan.

Inmiddels is dit idee nader verkend en met de initiatiefnemers besproken. De initiatiefnemers waren bereid om mee te denken en de optie verder te verkennen. Ook het bestuur van SOOZ en de Parkschool hebben aangegeven hieraan te willen meewerken. Vervolgens zijn initiatiefnemers aan de slag gegaan. Een haalbare businesscase is met gevraagde programma uit het woonbeleid en parkeren in een gebouwde parkeervoorziening is op deze locatie niet mogelijk.

Werkatelier april 2024

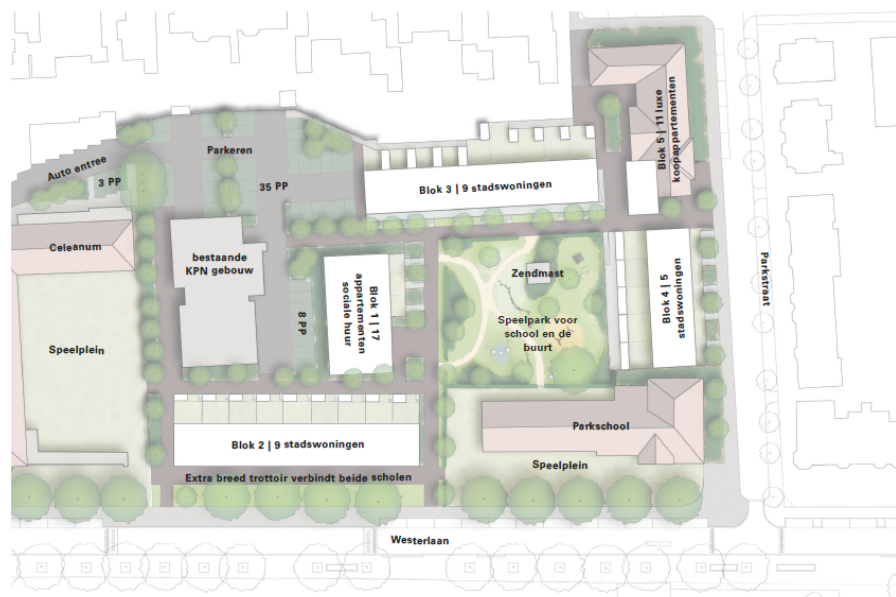
Na een bestuurlijk overleg is de mogelijkheid geboden om af te wijken van de beleidsregel wonen en is aangegeven dat parkeren op maaiveld op eigen terrein onder hoge uitzondering is toegestaan. Daarnaast is een hele set met aandachtspunten opgesteld die in deze startnotitie zijn opgenomen. Wel moet er echt duidelijk aantoonbaar een hoge kwaliteit in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervolgens is een Werkatelier gehouden en is een nieuwe schets opgesteld

Nieuwe schets juni 2024

In juni 2024 is door de initiatiefnemers een nieuwe ruimtelijke schets gemaakt (bijlage 1) met indicatief woonprogramma. Hierop heeft de projectgroep gereageerd. De reacties (verstuurd op 15 juli 2024, bijlage 2) en de schets en het indicatieve programma van juni 2024 zijn uitgangspunt bij het opstellen van het ROP.

Ontwerp

Gebouwen en programma



Figuur 5: uit Schets juni 2024

2 Uitgangspunten, randvoorwaarden en kansen

2.1 Omgevingsvisie

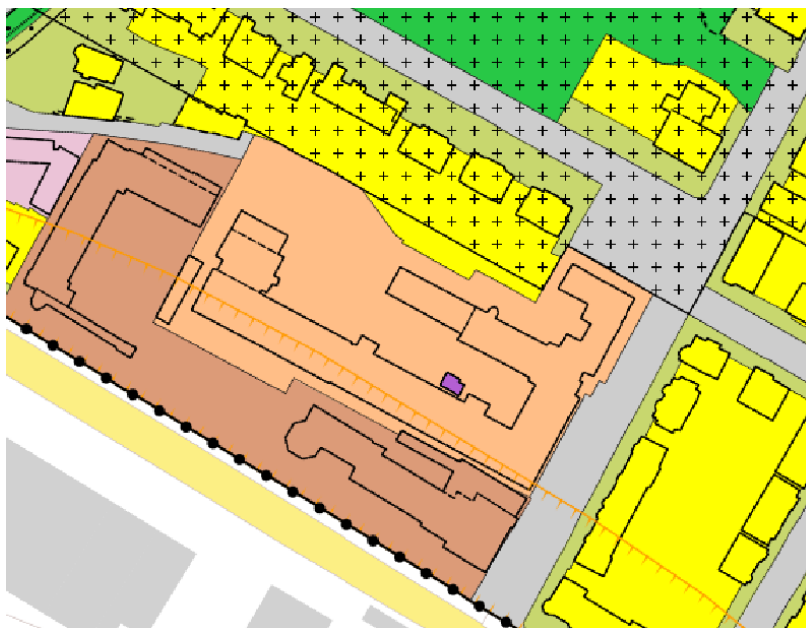
Het plangebied ligt in de Stadskrans en maakt onderdeel uit van het grotere centrumgebied. De Stadskrans is belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Er is aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is onderdeel van het Gebiedsprofiel stedelijk gebied. De opgaven die daaruit voortkomen voor deze locatie zijn o.a.:

- Toevoegen stedelijke woonkwaliteit en een diversiteit aan stedelijke woon- en werkmilieus
- Selectief verdichten in leegstaande gebouwen
- Ontmoeting in de buitenruimte stimuleren en de verblijfskwaliteit verhogen
- Verbeteren verkeersveiligheid en het stimuleren en bevorderen van lopen en fietsen.

In het ontwikkelprogramma 'Ons stadshart van morgen' wordt voor de locatie het stadshart (Willemsknoop/Stationsbuurt) aangegeven dat het gebied om verdere vergroening vraagt en het creëren van klimaatbestendige openbare ruimte.

2.2 Omgevingsplan gemeente Zwolle

Het plangebied valt onder het Omgevingsplan gemeente Zwolle, vastgesteld 6-12-2024'. Het gebouw heeft de bestemming Gemengd 5. De voor gemengd 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van: spoorwegen, postkantoren, koeriersdiensten, telecommunicatiebedrijven en kantoren ten behoeve van vervoersbedrijven.



Figuur 6: Uitsnede kaart bij omgevingsplan

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat

De zendmast heeft de specifieke bedrijfsbestemming; Zend-/ontvangstinstallatie. De Parkschool en het Marnixgebouw hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Over de locatie ligt de grens van de geluidzone industrielawaai vanuit de Spoorzone (o.a. Wärtsilä). Deze komt met de ontwikkeling van de Spoorzone te vervallen. Het initiatief past niet in het omgevingsplan.

In het parapluplan cultuurhistorie heeft het jaren 30 deel van het gebouw de dubbelbestemming "Cultuurhistorische waarde 2" aanduiding. Deze aanduiding krijgt bebouwing die is gewaardeerd als van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het nieuwere deel van het gebouw heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming "Cultuurhistorische waarde 1" en heeft hoge cultuurhistorische waarde.

2.3 De Ceeleum en de Parkschool

Het SOOZ heeft nadrukkelijk de wens uitgesproken om de beide locaties van het Ceeleum samen te voegen op één locatie. Door een daling van het totaal aantal leerlingen van het Ceeleum ontstaat in de toekomst de mogelijkheid om de leerlingen van het jong Ceeleum, nu nog gehuisvest in het Marnixgebouw, onder te brengen op de hoofdlocatie in de wijk Aa-Landen.

De Parkschool is een school voor het basisonderwijs. Het aantal leerlingen is de afgelopen 3 jaar met 15 procent gestegen. Op dit moment gebruikt de school ook een aantal lokalen in het naastgelegen Marnixgebouw maar door het vertrek van het Ceeleum kan de Parkschool het Marnixgebouw in zijn geheel gaan gebruiken. In het Integraal Huisvestingsplan, de vernieuwingsopgave van de Zwolse onderwijsvoorzieningen, staat de Parkschool hoog op de lijst om aangepakt te worden.

Het schoolbestuur en de directie van de Parkschool zijn verantwoordelijk voor de inrichting en de veiligheid op het schoolplein. De inrichting van het nieuwe schoolplein zal in nauw overleg met de school plaats vinden.

2.4 Westerlaan

De Westerlaan is, aansluitend op de herinrichting van het Stationsplein, de Stationsweg en de Oosterlaan, heringericht. Belangrijke thema's bij de herinrichting zijn verblijfskwaliteit, verkeersveiligheid en klimaat. De rijbaan is smaller geworden waardoor er ruimte is voor voetgangers en een groenere inrichting. Onder de rijbaan zijn bergings- en infiltratievoorziening geplaatst zodat het water tijdens extreme regenbuien opgevangen wordt. Op de Westerlaan is de snelheid maximaal 30 km per uur. De bomenstructuur wordt hersteld en versterkt en groen en parkeervakken wisselen elkaar af.

2.5

Wonen

Initiatieven moeten voldoen aan de beleidsregel Wonen 2022.

30% goedkoop		40% middelduur		30% duur
50% betaalbaar				
Minimaal 20% SH				
		Min. 10% MD1 huur		

Figuur 7: Beleidsregel Wonen

Er is op deze locatie met het woonprogramma uit de beleidsregel wonen geen financieel haalbaar plan te realiseren. Dat heeft onder andere te maken met de lastige ruimtelijke inpassing waarbij rekening gehouden moet worden met de Parkschool die in het gebied zal blijven en ook gebruik gaat maken van het Marnixgebouw, de ligging van de schoolpleinen (geluid) en het halen en brengen. Een gebouwde parkeervoorziening brengt te hoge kosten met zich mee en is niet haalbaar. In het Bestuurlijke overleg in februari 2024 is gesproken over het woonprogramma. Daarop is in een combi PFO (en bekrachtigd door het coalitieoverleg) aangegeven dat, mits goed onderbouwd, mag worden afgeweken van het uitgangspunt 30-40-30 (waarvan 50% betaalbaar). Voorwaarde is wel dat minimaal 20%, en liefst 30%, sociaal gerealiseerd wordt en er moet onderscheid gemaakt worden in middelduur 1 (betaalbaar) en middelduur 2. De 50% betaalbaar kan losgelaten worden maar dan moet er aangetoond worden dat er in de stad voldoende compensatieruimte is. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de doelgroep seniorenwoningen en/of wonen met zorg (als dat mogelijk is in verband met het aandachtspunt Externe Veiligheid). Het plan moet van goede stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zijn. Ook moet er aandacht besteed zijn aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het indicatieve woningbouwprogramma behorend bij de ruimtelijke schets (juni 2024) gaat uit van minimaal 30% sociale huur en maximaal 70% vrije sector koop-/huurwoningen. In het ROP wordt dit verder uitgewerkt en getoetst.

2.6

Cultuurhistorie

Het oudste deel van het KPN-gebouw dateert uit 1933-1934. Het is gebouwd als telefoniegebouw van de PTT. Het is gebouwd in traditioneel-zakelijke trant met kenmerken van de Nieuwe Haagse School, naar ontwerp van Hayo Hoekstra (1881-1960), sinds 1924 hoofdarchitect bij de Rijksgebouwendienst en feitelijk waarnemend rijksbouwmeester. Het complex opgezette gebouw heeft drie bouwlagen en met pannen gedekte schilddaken met overstekken en dakkapellen. De gevels zijn in gele baksteen gemetseld. In 1940 is het gebouw uitgebreid met een versterkzaal, een transformatorgebouw en een vluchtelder. Na verwoesting in de oorlog vond herbouw en verdere uitbreiding plaats. De detaillering van het gebouw is gewijzigd, maar het ontwerp is nog altijd sterk van karakter.

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat



Figuur 8: KPN gebouw

Van stedenbouwkundig belang vanwege de hoge beeldwaarde voor de Parkstraat en omgeving en als markant onderdeel van het samenhangende beeld van het in interbellum ingevulde wijkdeel van de Stationsbuurt.

De Parkschool is gebouwd voor het openbaar lager onderwijs door Gemeentewerken Zwolle. Deze school dateert uit 1929 en is een ontwerp van architect L. Krook. De 7-klassige school is uitgevoerd in de zakelijk-traditionele stijl, met elementen van de Amsterdamse school die vooral zichtbaar zijn in de dominant aanwezige expressieve kapvorm.

De school ligt op een beeldbepalende plaats in de Stationsbuurt op de hoek van de Westerlaan en de Parkstraat en is in zijn architectuur zeer markant als representant voor het interbellum.

[Parkschool | Zwols erfgoed](#)

De Marnixschool voor lager onderwijs werd in 1932-1933 ontworpen door de Zwolse architecten M. en H. Meijerink. Opdrachtgever was de Vereniging voor Christelijk Volksonderwijs te Zwolle. Deze school is een gaaf en bijzonder voorbeeld van de scholenbouw in Zwolle. Het is duidelijk dat de architecten zich qua vormtaal hebben laten inspireren door het vroege werk van de bekende Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright. Architectonisch is dit een hoogstandje in de vooroorlogse scholenbouw van Zwolle.

[vm Marnixschool | Zwols erfgoed](#)

2.7

Groen en klimaat

Binnen het plangebied zelf is nauwelijks groen aanwezig. De locatie wordt aan de Westerlaan en de Parkstraat wel omringd door bomen. De bomen aan de Westerlaan behoren tot de stedelijke groenstructuur. Door meer groen toe te voegen kan de verblijfskwaliteit verbeterd worden. Meer groen kan ook tot uiting komen in binnentuin en schoolplein. Door meer groene ruimte toe te voegen kan de hittestress afnemen en sponswerking vergroten. Er zal een watertoets gedaan worden om wateropvang en waterafvoer goed in beeld te hebben.

Een goede afstemming met Beheer is van belang als gronden worden overgedragen aan de gemeente.

2.8

Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Op dit moment kent het gebied een tweetal ontsluitingsmogelijkheden; via een ingang afgeschermd met hekwerken aan de Parkstraat en aan de achterzijde vanaf de Emmawijk. Er zijn geen routes door het gebied aanwezig. De wens bestaat om bij herinrichting van het gebied, meer routes voor fiets en voetgangers door het gebied te realiseren.

Ten aanzien van parkeren is het van belang dat:

- De parkeeropgave goed wordt opgelost zoals in de Regeling Parkeernormen 2024 is opgenomen;
- Autogebruik teruggedrongen wordt waardoor de parkeervraag afneemt.
- De parkeeropgave die een relatie heeft met de Parkschool en het Marnixgebouw niet wijzigt.

De Regeling Parkeernormen 2024 is van toepassing en biedt ruimte creatief met de parkeeropgave om te gaan. Het gaat er daarbij vooral om dat een goede onderbouwing gevonden wordt waarom de parkeeropgave niet opgelost kan worden en welke mobiliteitsmaatregelen genomen worden. Uiteindelijk wordt het dan een integraal afwegingsvraagstuk bij het college.

Stap 1: bepalen parkeeropgave (obv programma én aanwezigheidspercentages)

Stap 2: realisatie van parkeeropgave op eigen terrein

Het is van belang dat goed aangetoond wordt dat de realisatie van de parkeeropgave op eigen terrein niet mogelijk is.

Stap 3: mogelijke afwijking van realisatie parkeeropgave op eigen terrein (oftewel in de openbare ruimte)

Onderzoek of het mogelijk is de parkeeropgave op een andere locatie of wellicht in de openbare ruimte in te vullen. Wellicht kan de parkeeropgave gesplitst worden in een bewoners en een bezoekers deel

Stap 4: mogelijke afwijking van de realisatie van de parkeeropgave obv een alternatieve oplossing

De initiatiefnemer moet in zijn omgevingsvergunningaanvraag komen met een goede onderbouwing in een mobiliteitsplan en nog steeds moeten voorzien in het parkeren voor bezoekers, eventuele deelmobiliteit, inzet op fietsparkeren (conform beleid) enzovoorts. Uitgangspunt op basis van ruimtelijke schets (juni 2024) is parkeren op maaiveld op eigen terrein.

Kiss & Ride

Ten behoeve van de school worden voor het huidige schoolplein kiss&ride vakken aangelegd voor het halen en brengen van de kinderen. In het geval van herinrichting zal rekening gehouden moeten worden met kiss&ride vakken (die moeten dan mogelijk verplaatst worden).

2.9

Milieu en gezondheid (o.a. geluid, externe veiligheid, stikstof)

Geluid

Schoolplein

90% van de woningen ligt binnen de directe invloedssfeer van 1 van de 2 schoolpleinen. Waarbij de woningen aan de oostelijke zijde (rechts) van het plan zo goed als grenzen aan het schoolplein. Ook aan de westelijke zijde voorzien te hoge geluidsbelastingen op de woningen en appartementen. Aan de hand van een akoestisch onderzoek moet gekeken worden welke maatregelen er genomen kunnen worden en of deze voldoen. Te denken aan oplossingen aan de gevel, indeling van de woning of venstertijden voor de school (afspraken over momenten dat de kinderen buiten kunnen spelen).

Het is belangrijk dat:

- de opzet van het plan voldoet aan het principe (voorheen van goede ruimtelijke ordening (WRO)) van een evenwichtige toedeling van functies (Omgevingswet). De gemeente kan hierbij een afweging maken in de plussen en de minnen van een locatie. Onderbouwd moet worden waarom woningen worden toegestaan naast een schoolplein. Een akoestisch onderzoek is daarbij belangrijk.
- Ondanks het feit dat geluidsoverlast van het schoolplein subjectief is moet het wel in het geluidonderzoek worden meegenomen. Het gaat zowel om geluidsoverlast van het te verplaatsen schoolplein van de Parkschool, als ook van het Marnixgebouw, wat ook volledig voor de Parkschool ingezet zal worden.

Beleid/Zwolse regels ten aanzien van geluid zijn nog in de maak. In de huidige situatie is achterliggende wijk een rustige woonwijk. Door de sloop van het KPN gebouw zal de geluidbelasting op de bestaande woningen hoger worden. Er is een akoestisch onderzoek nodig om te bepalen of bestaande woningen voldoen aan het binnenniveau. Zo niet dan moeten er maatregelen worden genomen.

Richtafstand is 30 mtr op basis van VNG publicatie, in de concept Zwolse regels wordt een afstand van 50 mtr gehanteerd. Een geluidsbelasting van een basisschool van 390 leerlingen is groter dan respectievelijk deze 30 en 50 meter.

[Gebruiksregels school en geluid | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](https://iplo.nl/gebruiksregels-school-en-geluid)

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat

Weg en Spoor

De bestaand en beoogde situatie lopen qua geluidsbeoordelingen door elkaar heen in dit plangebied. De impact van geluid op de nieuwbouw en, bij sloop van het KPN gebouw, ook op achterliggende bestaande woningen moet in beeld gebracht worden conform § 5.1.4.2a.6 Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht van het BKL

. *Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Bij een lokale (spoor)weg is het geluidaandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrenst door een vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling). [Artikel 17.5 Omgevingsregeling](#): 100 mtr 30km/uur weg , 350 mtr spoor

Aandachtspunten

Evenementen - Park Eekhout: Tussen het plangebied en Park Eekhout liggen maatgevende woningen, echter deze “overige evenementen” mogen conform Zwols beleid ongelimiteerd tot max 70 dB(A)/84 dB (C)) worden georganiseerd aan de geluidsluwe zijde.

Geluidgezoneerd industrieterrein: Spoorzone/ Wärtsilä, komt te vervallen ten gevolge van de woningbouwontwikkeling in de Spoorzone.

Cumulatie: Cumulatie (de optelsom van geluidsbronnen) is bij deze locatie ook relevant. Hoogstwaarschijnlijk zijn de maatregelen voor weg en spoor ook een uitkomst voor het schoolplein.

Trillingen

Voor invloed van trilling van het spoor is onderzoek nodig.

Externe Veiligheid

De planlocatie ligt binnen 200 meter van het spoor en daarmee binnen het explosie aandachtsgebied. De ontvluchting van het gebied moet qua stratenplan van het spoor af zijn (lees: richting Park Eekhout). Nieuwe (zeer) kwetsbare objecten en doelgroepen moeten worden uitgesloten (in lijn met andere projecten en gebiedsontwikkelingen).

[Regels voor aandachtsgebieden binnen Basisnet | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Straling

In de teksten van het Antennebureau wordt aangegeven dat de zendmasten op voldoende afstand/hoogte hangen maar het blijft onduidelijk hoe het echt zit. Uitgezocht en besproken moet worden hoe het zit met de eigendomsrechten: van wie is de grond en hoe moet die bereikbaar zijn. En welke plannen men heeft voor de zendmast (extra antennes?)

[Home | Antennebureau](#)

Datum 6 mei 2025
Titel Parkstraat

Stikstof

De stikstof regels zijn aan verandering onderhevig. Advies is z.s.m. Aerius berekening uit te voeren om stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Bodem

Er dient een gedegen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

2.10 Milieu- effectrapportage

Een m.e.r.-beoordeling zal uitwijzen of een MER nodig is.

2.11 KEC

Energie

De nieuwe ontwikkeling moet passen binnen de Zwolse Transitievisie Warmte en zal moeten voldoen aan de huidige wetgeving (Wet Voortgang energietransitie) en aan de BENG energieprestatie eisen.

In 2050 is Zwolle een aardgasvrije en energieneutrale stad. Daar moet bij elke ontwikkeling op voorgesorteerd worden. Op basis van de Verkenning Warmtegids heeft de gemeente met input van bewoners en stakeholders een richtinggevend beeld voor de toekomstige warmteoplossingen voorgesteld. Voor een groot deel van Zwolle is een warmtenet het alternatief met de laagste maatschappelijk kosten. Dit geldt ook voor dit gebied. Het toekomstige warmtenet kan eisen stellen aan het ontwerp.

Circulariteit

De essentie van een circulaire economie is het beschermen van (eindige/primaire) grondstoffen; vandaar de landelijke ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Circulair bouwen begint al voordat er een schop in de grond gaat. Bij de ontwikkeling van een gebied moeten kringlopen zoveel mogelijk worden gesloten. Om tot een goed circulair gebouw te komen moet er in zes verschillende onderdelen van de ontwikkeling gekeken worden naar circulariteit:

- de gebiedsontwikkeling;
- het gebouwontwerp;
- de keuze voor een bouwmethode;
- het materiaalgebruik;
- de inrichting van de buitenruimte; en
- de gebruiksfase.

Er moet altijd gekeken worden of sloop de beste optie is. Indien sloop toch het meest wenselijk is moet dat goed onderbouwd worden en is het van belang om een circulaire sloper te betrekken bij het sloop proces. Zij kunnen nagaan of de materialen binnen het project gebruikt kunnen worden, of er materialen vanuit een ander project gebruiken binnen de stad of regio.

2.12

Participatie

Een participatie- en communicatieplan wordt door de initiatiefnemers opgesteld als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst. De belofte die we aan de stad doen is 'Samen Zwolle sterker maken'. Dat betekent dat de insteek is dit samen met de initiatiefnemers te doen waarbij de initiatiefnemers in dit proces leidend zijn. Vanuit het overkoepelende concept 'Jouw Stukje Zwolle' is de strategie dat zowel online als zichtbaar in het plangebied doelgroepen geïnformeerd en betrokken worden. Gemeente Zwolle heeft samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners een nieuwe participatieaanpak ontwikkeld: Hanza! Deze aanpak bevat een aantal overzichtelijke 'spelregels' en belangrijke fasen die helpen om goed met elkaar samen te werken. Hanza! helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig proces te organiseren en geeft deelnemers een duidelijke positie. We zullen de Hanza!- aanpak volgen in dit proces.

De volgende stappen worden gezet:

1. Alle stakeholders worden geïnventariseerd;
2. Rol en belang van de stakeholders worden vastgesteld;
3. Bepalen welke invloed ze hebben en welke invloed ze krijgen in het proces;
4. Ontwikkelen communicatie- en participatieplan waarin aangegeven op welke wijze waarover, met wie, wanneer wordt geparticipeerd.

De initiatiefnemers stellen het communicatieplan op en leggen het voor aan de gemeente.

3 Vervolg proces – plan van aanpak

In de volgende fase, de Ontwerpfase, wordt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld. Het ROP is een (financieel) haalbaar plan dat antwoord geeft op de 'HOE' vraag. Een format voor een ROP en de kaders voor een ROP zijn te vinden onder [Routekaart gebieds- en locatieontwikkelingen | Gemeente Zwolle](#).

3.1 Faciliterende rol gemeente

De gemeente zal bij het opstellen van het ROP vooral een faciliterende (toetsende) rol spelen. De tijdelijke huisvesting van de scholen en de renovatie van de schoolgebouwen is de verantwoordelijkheid van Onderwijs en zal in samenspraak geschieden met OOO, de Parkschool en het Celeanum.

Intern gemeente

De gemeente heeft een interne projectgroep opgericht waarin diverse disciplines aan deelnemen. In de projectgroep vindt de toetsing plaats. De projectgroep komt bijeen tijdens deze toetsmomenten.

Daarnaast zal binnen de gemeente 1x per maand een teamoverleg zijn waar de afstemming met Onderwijs gezocht wordt.

Kernteam: Extern gemeente-initiatiefnemers

Ongeveer 1 x per maand vindt afstemming plaats tussen gemeente en initiatiefnemers. Daarbij zal vanuit de gemeente Onderwijs en de projectmanager aanwezig. Indien nodig kunnen SOOZ, scholen en of betrokkenen bij het project vanuit de gemeente aansluiten.

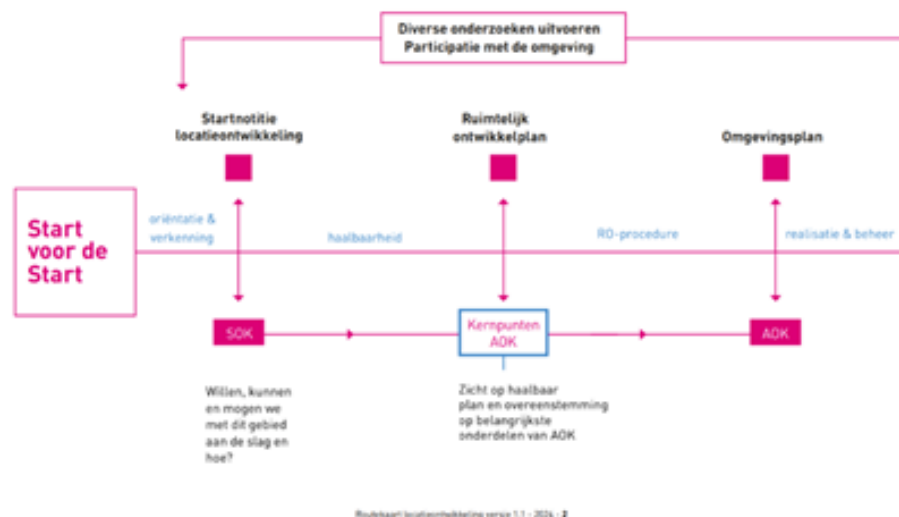
Escalatie

Indien nodig kan een overleg ingepland worden met de ambtelijk opdrachtgever of met de verantwoordelijk wethouder. Deze overleggen worden niet standaard ingepland.

3.2 Planning en fasering

We volgen de stappen uit de Routekaart voor locatieontwikkeling.

Routekaart locatieontwikkeling



Figuur 9: Routekaart Locatieontwikkeling

De planning op hoofdlijnen (bijlage 3) zoals gepresenteerd in maart 2025 ziet er als volgt uit:

- Q1 van 2026 Vastellen ROP
- Q1 van 2026 – Q1 van 2027 Omgevingsplan wijziging (planologische procedure)
- Q2 van 2027 Aanvraag van de (omgevings)vergunningen
- Q1 van 2028 Start realisatie (bouwrijp maken & sloop) – tijdelijke huisvesting scholen
- Q3 van 2028 Start bouw
- Q2 van 2030 Woonrijp maken en oplevering openbaar gebied

De planning en fasering van het woningbouw gedeelte en de tijdelijke huisvesting en de renovatie van de scholen moet goed op elkaar afgestemd worden. Tijdens de bouwwerkzaamheden moeten de scholen tijdelijk elders gehuisvest zijn. Bij bovenstaande planning is dat vanaf Q1 2028.

Voor de gemeente is het belangrijk dat de realisatie in één bouwstroom doorgaat om de overlast voor de buurt zo beperkt mogelijk te houden en om de tijdelijke huisvesting voor de Parkschool zo kort mogelijk te laten zijn.

3.3

Financiën

BPD/Schagen gaan, voor eigen rekening en risico, met de andere eigenaren in het gebied een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP) maken.

Kostenverhaal

De Zwolse plankostenscan voor facilitaire projecten (vastgesteld door het college in 2024) is gehanteerd voor het berekenen van de te verhalen plankosten voor de locatieontwikkeling Parkstraat. Dit rekenmodel berekent het totaal aan te verhalen kosten voor de haalbaarheidsfase (tot en met vaststelling ROP) en de planologische

Datum
Titel

6 mei 2025
Parkstraat

procedure/realisatiefase (tot en met vaststelling Omgevingsplan en realisatie). De Zwolse plankostenscan berekent de kosten voor de faciliterende rol van de gemeente en toetsing van het ROP inclusief de toetsing van de onderzoeken en de kosten van de planologische wijziging. De plankosten worden in de SOK opgenomen en gefaseerd in rekening gebracht. In de SOK wordt de hoogte van het bedrag en de betalingsmomenten vastgelegd.

Eventuele andere kosten die verhaald gaan worden komen in de nog op te stellen Anterieure Overeenkomst (AOK) die bij vaststelling van het ROP wordt opgesteld.

Uitruil van gronden

Er dient een uitruil van gronden plaats te vinden. De grondwaarde zal berekend worden op basis van de complexwaarde waarbij ongeacht de eigendom van de gronden wordt gekeken naar alle kosten die gemaakt moeten worden om het plan te realiseren en naar alle opbrengsten die het genereert. Het verschil daartussen is de grondwaarde, die dan voor elke m² in het plangebied hetzelfde is.

Eén en ander wordt juridisch vastgelegd tussen de gemeente en de huidige eigenaar (economisch claimrecht) en ook tussen de gemeente en het schoolbestuur (juridisch eigendom). De onderhandelingen over de uitruil van gronden vindt plaats tussen de gemeente en de ontwikkelaar maar vraagt nadrukkelijk de instemming van het schoolbestuur. Daarnaast is er aandacht voor het Didam-arrest.

3.4

Overeenkomst

Er wordt een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld met daarin aandacht voor onder andere een aantal financiële afspraken die gemaakt moeten worden, planning, het te doorlopen proces (inhoudelijk en bestuurlijk) en de taken en rollen van partijen. De SOK kan gelijktijdig met deze Startnotitie door het College worden vastgesteld. Bij vaststelling van het ROP wordt een Anterieure overeenkomst opgesteld.

Datum	6 mei 2025
Titel	Parkstraat

4 Bijlagen

Bijlage 1 Structuurontwerp, juni 2024

Bijlage 2 Reactie gemeente op structuurontwerp juni 2024, juli 2024

Bijlage 3 Planning op hoofdlijnen