

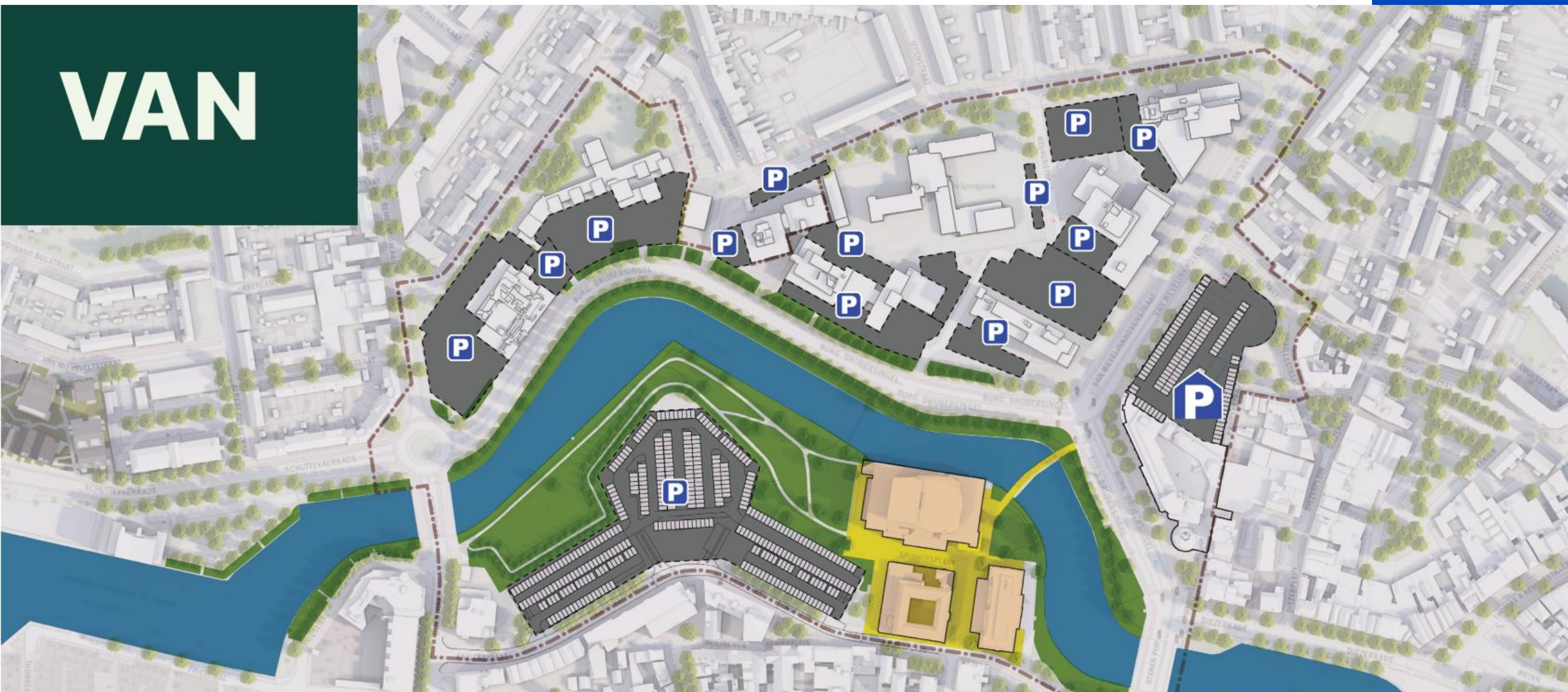
Gebieds- ontwikkeling Noordereiland

Input tbv collegeonderhandelingen

Zwolle



VAN



NAAR



Waarom Noorderkwartier?

Gebiedsontwikkeling scoort hoog in stedelijke prioritering Zwolle

Zwolle



Nieuw helpt bestaand

- Hoogwaardige uitbreiding en impuls noordzijde binnenstad met groot stadspark, 750 woningen en elkaar versterkend ecosysteem
- **Impuls voor de wijk Dieze** (looproute naar binnenstad, investeren in Springplank, winkelcentrum Diezerpoort)
- Waterveiligheid binnenstad



Vliegwiel voor Energie- en mobiliteitstransitie

- 1^e collectieve WKO van de stad icm Spiegel en mitigeren grondwatervervuiling: aanbesteed
 - drie buurthubs + opwaarderen Diezerpoort tot Centrumhub
- = **ruimte voor vergroenen + 750 woningen**



Draagvlak, maar ook weerstand in de stad

- Na besluitvorming ROP ontstond weerstand op sluiten P Noordereiland
- Uitgebreid participatieproces doorlopen: enthousiasme in de stad + woningzoekenden
- betrokken **partners**: BZK, Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen, KWP, DeltaWonen, Waterschap, Hedon, De Librije, De Spiegel, Vrienden Stadskern, ZwolleFonds etc.

Parkeren in het Stadshart

Toekomstbeeld (besluit '22)

- Stap voor stap verplaatsen van straatparkeren m.u.v. mindervalide
- Alleen bewonersparkeren binnen de Singel, bezoekers erbuiten
- Herverdeling van bezoekersparkeren rondom de Singel
- Efficiënt gebruik van parkeercapaciteit
- Groei naar circa 6000 parkeerplaatsen

Transformatie van het parkeersysteem, volgens uitwerking in AOS:

- Buurthubs ●
- Centrumhubs ●
- Q-park parkeergarages ●



Gebiedsontwikkeling Noordereiland

Zwolle

Stand van zaken

- Bouwplanontwikkeling 280 woningen met marktpartijen loopt goed
- Samenwerkingsovereenkomsten getekend
- Omgevingsplan (bijna) gereed voor besluitvorming
- Voorbereiding juridische procedure onttrekkingsbesluit

Planning Noordereiland

- Coördinatiebesluit in procedure: Q3 2026
- Omgevingsplan en onttrekkingsbesluit: Q3 2026
- Vaststelling omgevingsplan en onttrekkingsbesluit: Q2 2027
- Mogelijke Raad van State procedure afgerond: Q2 2028

Gebiedsontwikkeling Noordereiland

Zwolle

- **Optimalisatie** buurthub Noordereiland van 250 naar circa 300 pp onder westelijk deel gebiedsontwikkeling
- Mogelijke verdere uitbreiding parkeercapaciteit (t.b.v. bewoners) in onderzoek
- Project is nog in fase rekenen en tekenen, kostenramingen volgen later
- **Ondergronds parkeren is relatief duur.** Komende maanden moet blijken of dit past binnen de kaders van de AOS



Scenario's tbv collegeonderhandeling

Planning sluiten P Noordereiland

Zwolle

Boodschap presentatie 3 juni:

- Tekort in de parkeerbalans Stadshart van circa 350 parkeerplekken
- Inzet tijdelijke parkeergarage noodzakelijk voor robuuste parkeerbalans Stadshart

Vraag vanuit coalitieonderhandelingen:

Onderzoek de (on)mogelijkheden voor temporiseren en faseren van het Noordereiland.

- Scenario 1: sluiting bij vaststelling Omgevingsplan (Q2 2027)
- Scenario 2: sluiting Q2 2028 (eventuele Raad van State procedure afwachten)
- Scenario 3: gefaseerd sluiten
- Scenario 4: sluiting bij opening centrumhub Roelenkwartier

Afweging op basis van draagvlak, oplossend vermogen parkeerbalans, consequenties woningbouwopgave en financiële consequenties.

Scenario 1: sluiting bij vaststelling Omgevingsplan (Q2 2027)

Zwolle

- Op korte termijn realiseren van 280 woningen in binnenstedelijk gebied
- Dit scenario is huidige planning (publicatie Omgevingsplan in Q3 2026)
- Sluiting op basis van vigerend Omgevingsplan in coördinatie met overige vergunningen
- Voorkeur marktpartijen: nu goede markt om woningen te verkopen
- Sloop en saneren op basis van door de raad vastgesteld Omgevingsplan (voorlopige voorziening mogelijk)
- Een jaar vertraging t.o.v. originele planning WBI.
- Realisatie van tijdelijke parkeergarage noodzakelijk voor opvangen tekort parkeerbalans Stadshart. Tijd om dit te realiseren is echter beperkt.

Scenario 2: sluiting bij onherroepelijk Omgevingsplan (Q2 2028)

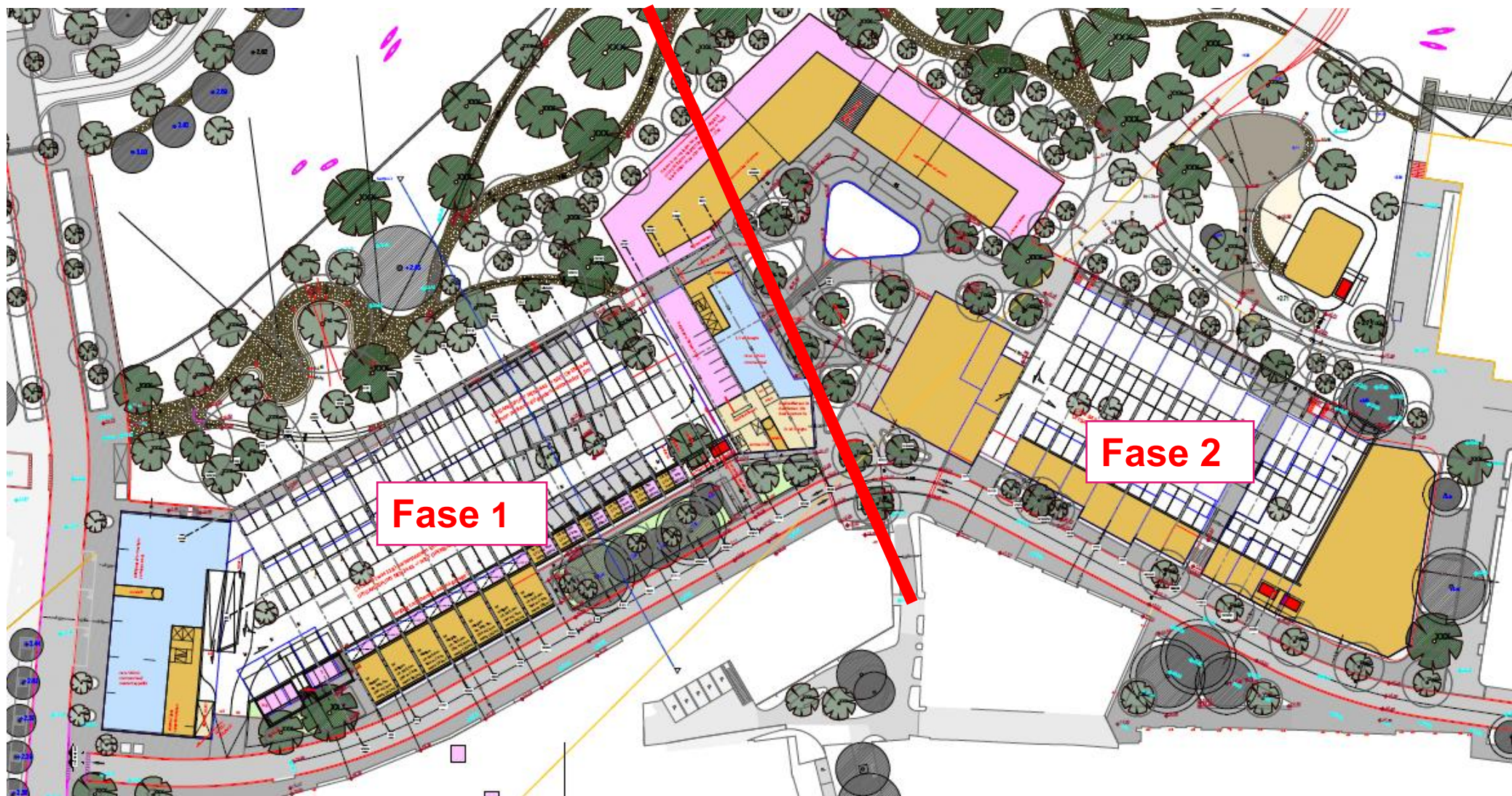
Zwolle

- Raad van State procedure onherroepelijk Omgevingsplan afwachten
- Geen onomkeerbare handelingen voordat Omgevingsplan onherroepelijk is
- Hiermee minder prioriteit aan woningbouw. Goed uitleggen richting Rijk (WBI) en marktpartijen dat we vertraging nu reeds inboeken. Risico kwijt raken WBI 2,1 mln
- Geringe verslechtering van de grex
- Realisatie van tijdelijke parkeergarage noodzakelijk voor opvangen tekort parkeerbalans Stadshart. Geeft voldoende tijd om dit te doen.
- Kans is aanwezig dat RvS procedure zich niet voordoet vanwege intensief communicatietraject Omgevingsplan en nieuwe overtuigende plaatjes woningbouw en openbare ruimte.
- Planning is indicatief en afhankelijk van behandeling bij RvS

**) gezien de complexiteit is er meer tijd nodig om bedragen te kunnen noemen*

Scenario 3: gefaseerd sluiten P Noordereiland

Zwolle



Scenario 3: gefaseerd sluiten

- Sluitingsdatum Noordereiland is afhankelijk van keuze voor scenario 1 of 2
- Onvoldoende oplossend vermogen voor tekort parkeerbalans (saldo blijft -100pp)
- Juridische procedures/schadeclaim ontwikkelaars: want overeenkomsten getekend, bouwplanontwikkeling is opgestart en fors latere start bouw fase 2
- 150 woningen vertragen 4 à 5 jaar. Deels kwijtraken WBI
- Verslechtering van de grex
- Groot risico: uiterst complexe bouwlogistiek waar bezoekersparkeren dan mee interfereert
- Meer én langere (bouw)overlast voor de omgeving

Scenario 4: sluiting koppelen aan oplevering centrumhub Roelenkwartier

Zwolle

- Project Roelenkwartier moet nog starten: oplevering voor nu gepland in 2029, maar planning kan nog schuiven. Daarmee ook sluiting Noordereiland.
- Tekort in parkeerbalans Stadshart opgevangen, geen tijdelijke parkeergarage noodzakelijk.
- Fors latere oplevering woningbouwproductie Noordereiland
- Juridische procedures en schadeclaims ontwikkelaars vanwege niet nakomen van afspraken. Want overeenkomsten getekend en bouwplanontwikkeling is opgestart: voorinvesteringen
- Aanzienlijke verslechtering van de grex
- Imagoschade voor gemeente Zwolle richting Rijk (oa wegvallen WBI EUR 2,1 mln) en marktpartijen
- Het is kostbaar en tijdrovend om een stilgevalen gebiedsontwikkeling later weer te activeren

Samenvattend

Zwolle

Gezien bovenstaande informatie kunnen we ons voorstellen dat:

Scenario 2 in combinatie met een tijdelijke parkeergarage buiten de singel (zoals ook de boodschap van 3 juni) een begaanbare weg lijkt die recht doet aan urgentie van zowel de woningbouwopgave als ook de parkeeropgave en het sentiment in de stad.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Coalitieonderhandelingen 3 juni





Parkeren in het Stadshart



Parkeren in het Stadshart

Toekomstbeeld

- Stap voor stap verplaatsen van straatparkeren m.u.v. mindervalide
- Herverdeling van bezoekers-parkeren rondom de Singel
- Efficiënt gebruik van parkeercapaciteit
- Groei naar circa 6000 parkeerplaatsen

Transformatie van het parkeersysteem, volgens uitwerking in AOS:

- Buurthubs ●
- Centrumhubs ●
- Q-park parkeergarages ●



Parkeren in het Stadshart

Zwolle

“

De beschikbare parkeercapaciteit, vooral over de geografische verspreiding. Het alternatief op orde. Vraag waar het toekomstige college een antwoord op moet geven is of dit nog steeds het eindbeeld waar we aan werken?

Gebiedsontwikkeling Noordereiland

Zwolle

Stand van zaken

- Bouwplanontwikkeling 280 woningen met KWP en VanWonen loopt goed
- Samenwerkingsovereenkomsten getekend
- Omgevingsplan (bijna) gereed voor besluitvorming
- Voorbereiding juridische procedure onttrekkingsbesluit
- **Optimalisatie** buurthub Noordereiland **naar 300 parkeerplaatsen**

Planning Noordereiland

- Omgevingsplan en onttrekkingsbesluit: Q3 2026
- Vaststelling omgevingsplan en onttrekkingsbesluit: Q2 2027
- Mogelijke Raad van State procedure afgerond: Q2 2028

Parkeerbilans Stadshart

Zwolle

Strategisch | Sturingsmiddel AOS en GO Stadshart

Het voeren van coördinatie en regie op de parkeeropgave in het Stadshart. Op deze manier faciliteren we de gebiedsontwikkelingen waar nodig en maken we de gewenste woningbouwversnelling mogelijk.

Operationeel | Organiseren tijdelijk parkeeraanbod

De tijdelijke parkeeropgave in het Stadshart is complex.

De transformatie van de bestaande parkeervoorzieningen, zowel op straat als in garages, naar mobiliteitshubs brengt een faseringsvraagstuk met zich mee.

Parkeerbalans Stadshart

Zwolle

Opgave

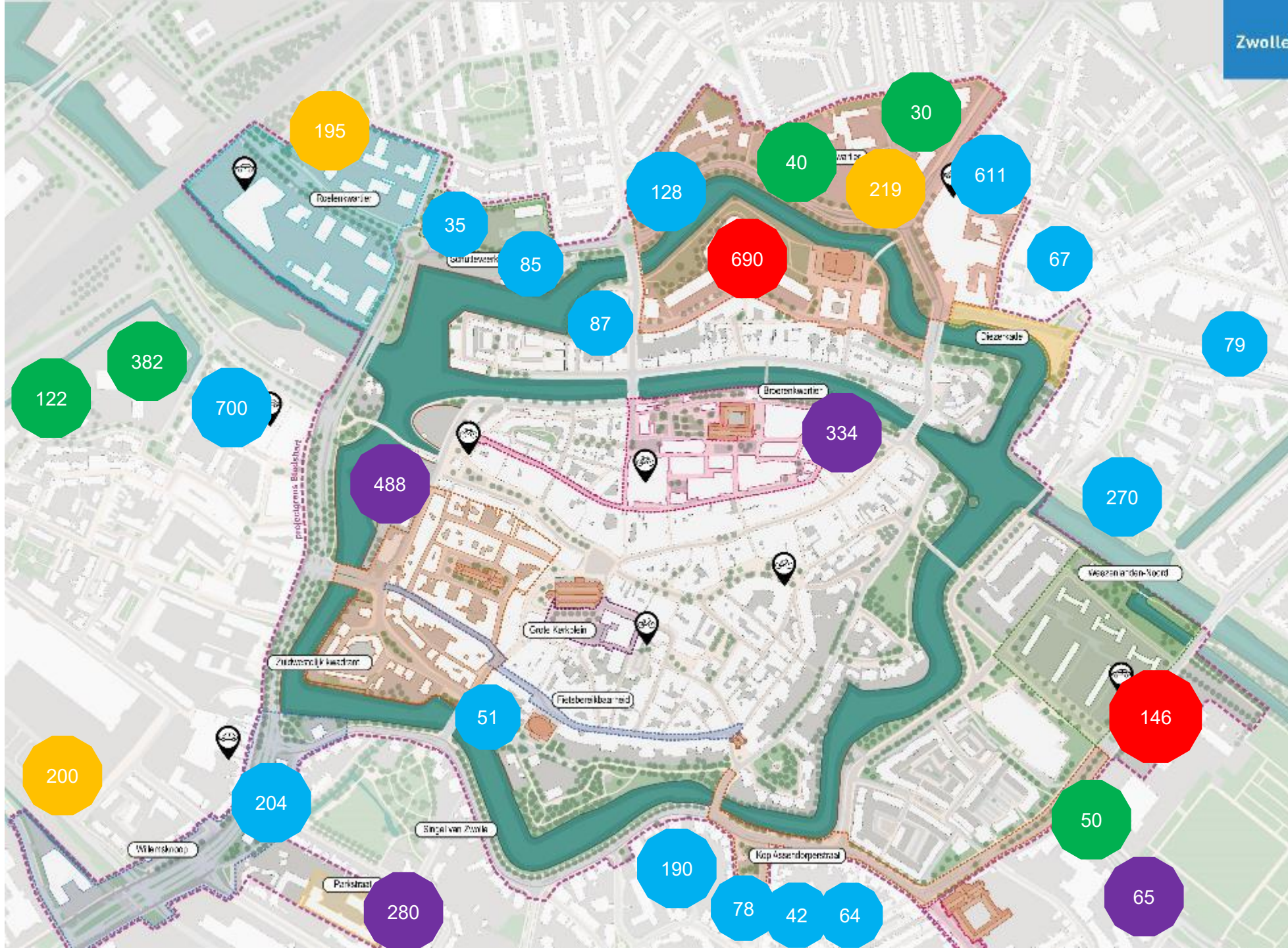
- Faciliteren van (minimaal) de 100% vraaglijn in het Stadshart
- Lopende gebiedsontwikkelingen te faciliteren binnen parkeerbalans:
 - Tijdelijk parkeren bewoners WZN op Turfmarkt (vanaf Q1 2027)
 - Sluiting parkeergarage Noordereiland (Q2 2027)
- Op orde brengen van parkeerverwijzing én communicatie

Proces

- Kwartaalupdate op basis van hoofdlijnenplanning Stadshart
- Jaarlijkse update van bezettingscijfers van parkeerlocaties
- Reguliere afstemming met Platform Bereikbare Binnenstad

Parkeeraanbod

-  Bestaande gemeentelijke parkeervoorziening
-  Bestaande particuliere parkeervoorziening
-  Verlies aan parkeerplekken
-  Tijdelijke parkeerplekken 2027
-  Tijdelijke parkeerplekken nu



Parkeerbilans Stadshart

Zwolle

“

Binnen de huidige uitgangspunten voorzien we een tekort in de parkeerbilans Stadshart. Het toekomstige college zal richting moeten geven. Of en op welke manier gaan we dit tekort opvangen?

Parkeerbilans Stadshart

Zwolle

Gesprekken met partners uit de stad

- Inzet op opvangen 100%-piekvraag
- Realistischere aannames autonome groei en mobiliteitstransitie
- Inzet op flexibele schil als buffer rondom het Stadshart
- Evaluatie straatparkeren in de binnenstad (maatwerk)

Geografische spreiding blijft een gespreksonderwerp.

Overeenstemming met partners is mogelijk, individuele bewoners en/of ondernemers kunnen tegen blijven.

Parkeerbilans Stadshart

Zwolle

Oplossingsrichtingen

- Herdefiniëren van de vraaglijn (piekvraag)
- Inzet van flexibele schil (o.a. Spoorzone, Stilohallen)
- Versnellen realisatie mobiliteitshubs
- Scenario's Noorderkwartier (uitstel of fasering sloop Noordereiland)
- Realisatie van tijdelijke parkeergarage
- Flexibel of strak vasthouden aan kwaliteitseisen (tempo)

Binnen de huidige uitgangspunten is de realisatie van een tijdelijke parkeergarage de enige robuuste oplossingsrichting

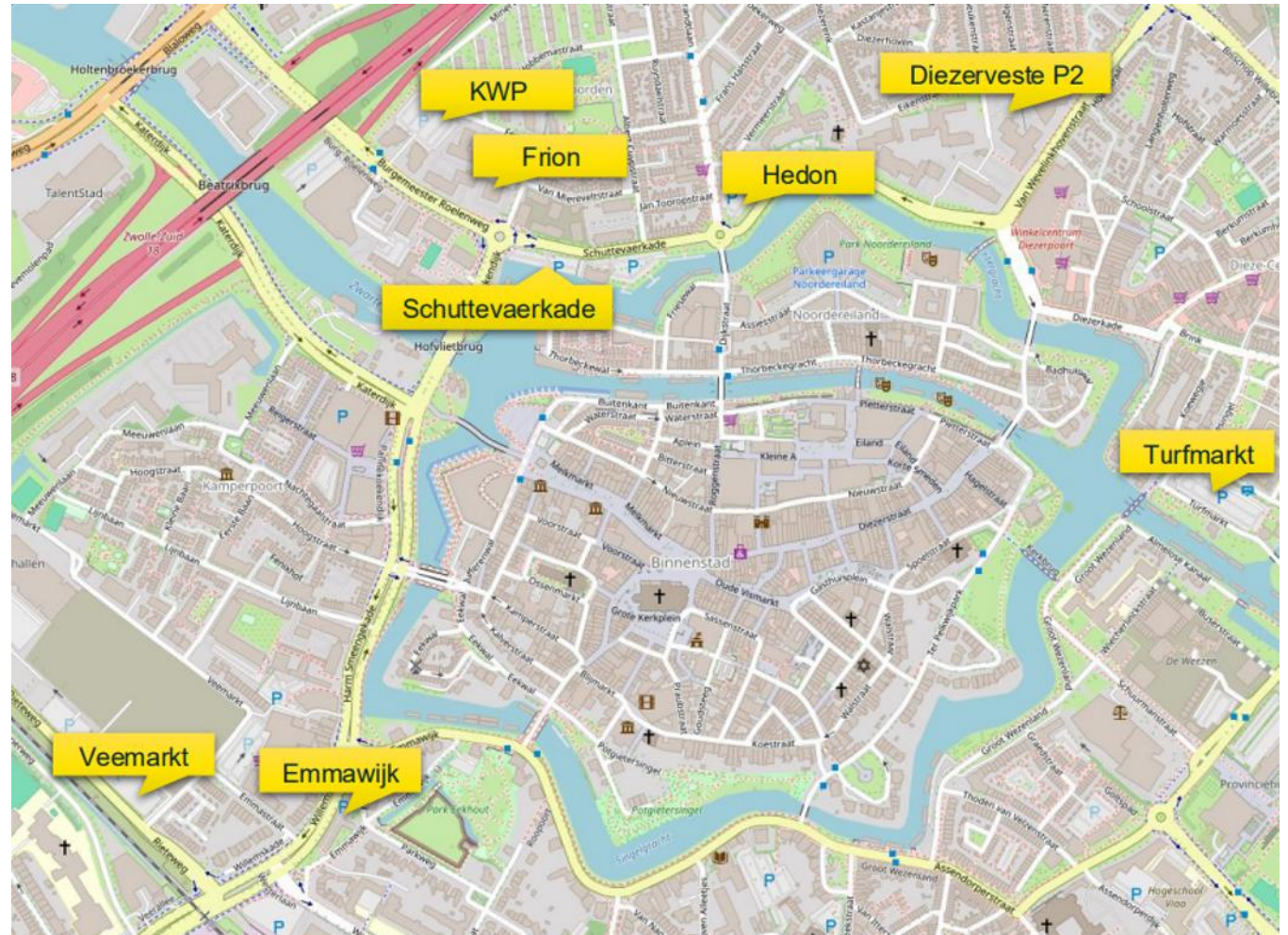
Realisatie tijdelijke parkeergarage

Zwolle

Onderzoek naar technische haalbaarheid inclusief kostenschatting voor extra parkeercapaciteit via parkeerdek of modulaire parkeergarage

Conclusie:

**Nieuwe Veemarkt en
Turfmarkt kansrijk**



Realisatie tijdelijke parkeergarage

Zwolle

Investeringskosten en doorlooptijd (schatting):

- Parkeerdek 400pp: € 2,7 miljoen - 1.5 jaar
- Parkeergarage 600pp: € 9,5 miljoen – 2 jaar

Gevolgen:

- Temporisatie woningbouw (Nieuwe Veemarkt)
- Discussie met omgeving (Turfmarkt)

Geografische ligging blijft ook hier een discussiepunt

Parkeerbilans Stadshart

Zwolle

“

We constateren dat de realisatie van een tijdelijke parkeergarage de enige robuuste oplossing is. Dit is echter niet zonder gevolgen. Het alternatief is aanpassen van de uitgangspunten. Welke richting gaan we op?

- We proberen de woningbouw maximaal mogelijk te faciliteren
- We werken aan de transformatie van het parkeersysteem met de ‘winkel open’.
- Geografische verdeling van parkeercapaciteit blijft zowel in de tijdelijkheid als toekomstbeeld een discussiepunt
- Sluitende parkeerbalans is noodzakelijk voor sluiting Noordereiland, zowel juridisch (Omgevingsplan) als vanuit draagvlak uit de stad
- Inzet van tijdelijke parkeergarage noodzakelijk voor een robuuste parkeerbalans
- Bestuurlijke keuzes en/of richting van het nieuwe college zijn nodig en worden verwacht

Ring- en netwerkaanpak

De groei van Zwolle vraagt om tijdige
keuzes in het mobiliteitsnetwerk



Wat komt uit de netwerkanalyse?

Zwolle

- Mobiliteitstransitie helpt
- Ring blijft cruciaal
- Bereikbaarheid vraagt extra stappen
- Vastgelegd in RTP

“

Mobiliteitstransitie helpt, maar neemt de Ringopgave niet weg.



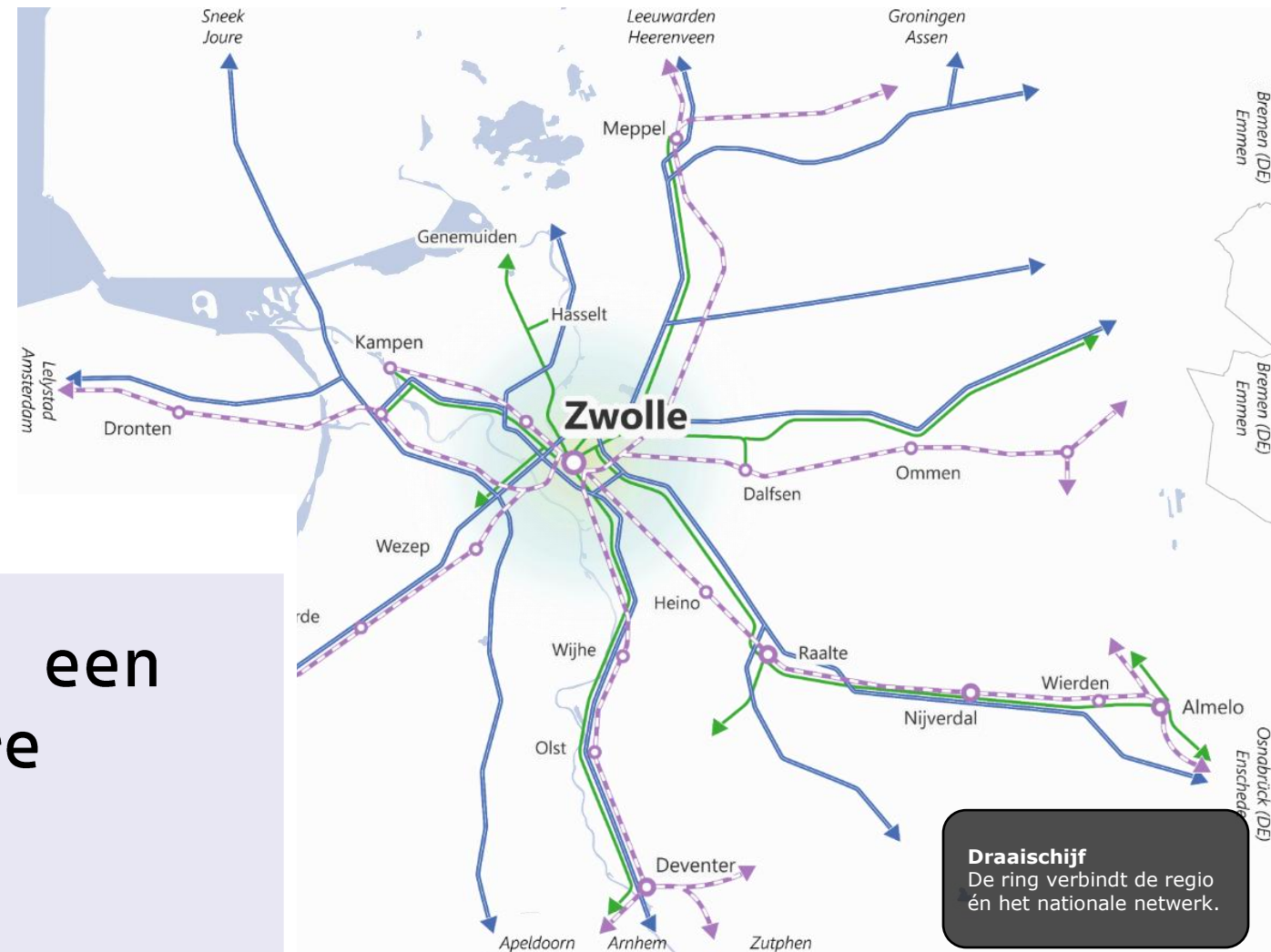
Waarom is de Ring zo belangrijk?

Zwolle

- Regionale draaischijf
- Beschermt de stad
- Voorwaarde voor groei in woningbouw en bedrijven

“

Een sterke Ring maakt een leefbare én bereikbare stad mogelijk.



Wat heeft prioriteit in de Ring-aanpak?

Zwolle

- Nog geen keuzes gemaakt
- Focus op grootste effecten
- Keuzedocument als basis

“

We willen eerst scherp hebben waar investeren het meeste oplevert.



Woningbouw
Eén van de criteria om de investeringen op te toetsen.

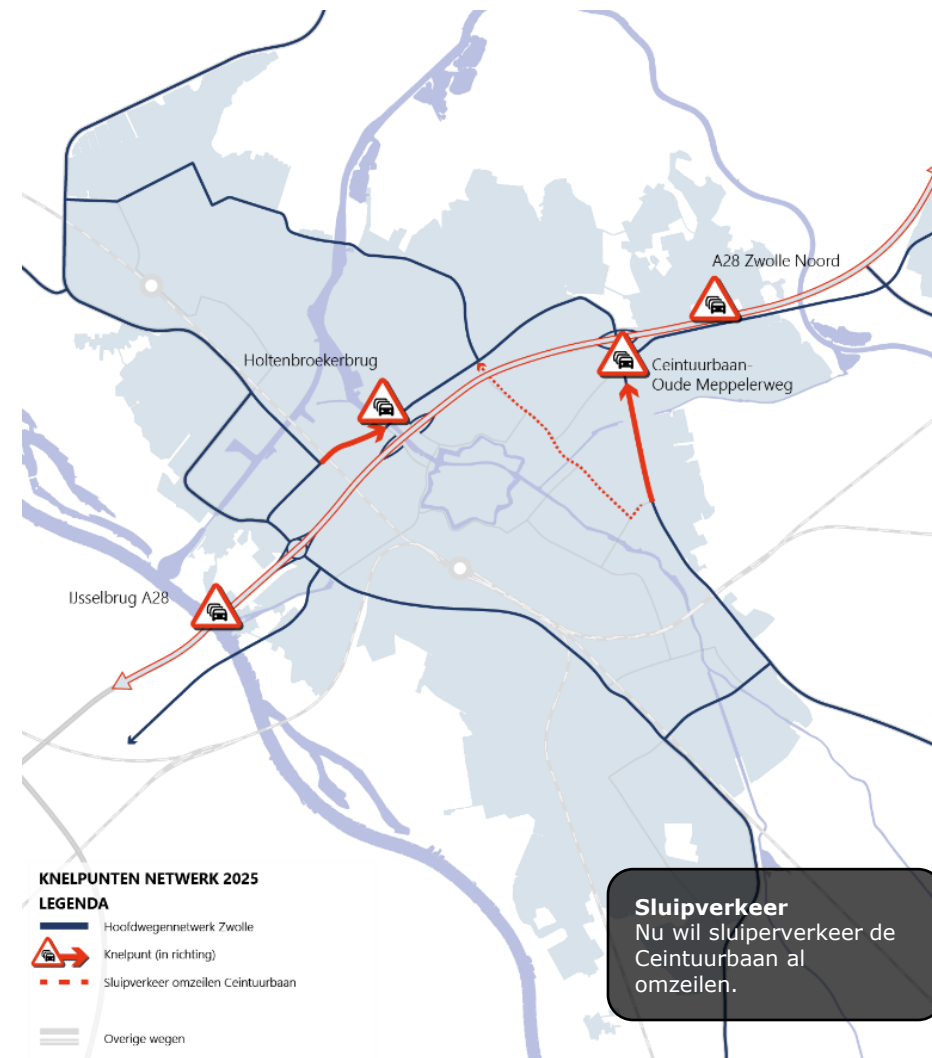
Is dit een probleem van nu of van later?

Zwolle

- Nu: eerste signalen
 - Straks: structurele opgave
 - Komend half jaar: keuzedocument
- 2027: keuzes in PPN 2028
- 2028: voorbereidingskrediet
- 2029: investeringsbesluiten



Wie straks wil investeren,
moet vandaag voorbereid
zijn.



Wat betekent dit financieel?

- Vanaf '27 voorbereidingskosten
- Grote investeringen >2029
- Onvermijdelijk, maar niet alles
- (Bijna) geen middelen gereserveerd
- Advies om hiervoor te gaan sparen



De grootste financiële keuzes liggen nog voor ons.



Holtenbroekerbrug
Duur in onderhoud en technisch en financieel afgeschreven.

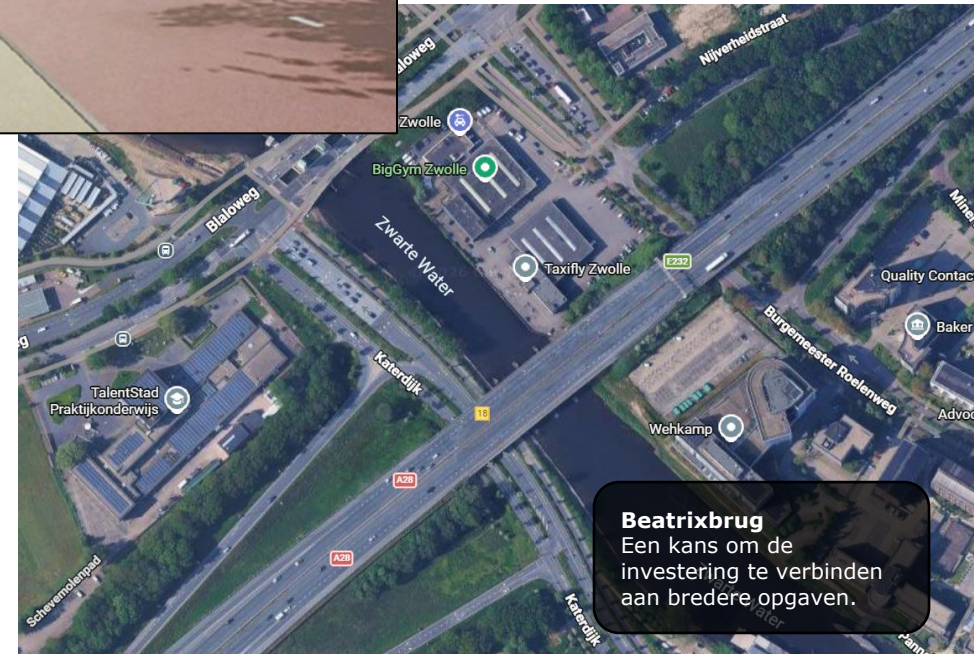
Wat zijn de kansen op cofinanciering?

Zwolle

- Regio
- Provincie
- Rijk
- Strategische lobby



De uitdaging is niet alleen hoe we investeren, maar vooral hoe we andere partijen laten meedoen.



Slotboodschap

Zwolle

- De Ring is geen verkeersproject, maar een randvoorwaarde voor woningbouw, leefbaarheid en economie. Ring ademt mee op dat tempo.
- Eerst komen voorstellen voor investeringen gekoppeld aan woningbouw (IJsselallee, Zwartewaterallee)
- Daarna volgen de grote keuzes (Ceintuurbaan, Holtenbroekenbrug)
- Dit vraagt van college om deze keuzes voor te bereiden, subsidies te organiseren en partners mobiliseren; niet over direct honderden miljoenen investeren.
- Overweeg om alvast middelen te gaan sparen

Actualiteit

Keuzes die er snel aan komen

Zwolle



Actuele dossiers

Zwolle

- Regeling mobiliteitsnormen
- Voorstel hub tarief sociale huur
- Uitbreiding gereguleerd parkeren
- Middelen t.b.v. aanschaf parkeerautomaten

Regeling mobiliteitsnormen

Zwolle

Wat is het:

- Vertaling van al vastgesteld beleid (omgevingsvisie, parkeerstrategie, AOS, mobiliteitsbeleid Spoorzone)
- Juridisch toetsingskader voor bouwontwikkelingen
- Juridisch borging voor de bijdrage aan hubs.

Gepland besluit college:

- 25 augustus 2026

Waarom moet dit nu:

Afhankelijkheid:

- Wijzing omgevingsplan Nieuwe Veemarkt (WOP NV) gestoeld op uitgangspunten nieuwe regeling mobiliteitsnormen

Tijdspad WOP NV kritiek vanwege:

- Lopende en geplande aanbestedingsproces
- Houdbaarheid onderzoeken

Voorstel Hub tarief sociale huur

Zwolle

Wat is het:

- Een voorstel om een aangepast hub tarief te hanteren voor hub abonnementen voor sociale huurders

Gepland besluit:

- Overdracht college – raad: 27 augustus
- Besluitvorming in raad: 7 september of 26 oktober

Waarom moet dit nu:

- De 1^{ste} ontwikkelingen worden opgeleverd
- Voor verhuur duidelijkheid over hoogte parkeerkosten voor huurders

Uitbreiding gereguleerd parkeren

Zwolle

Wat is het:

- Ontwerp besluit om 5 buurten te reguleren inclusief verkeersbesluiten en raadsvoorstel middelen aanschaf automaten (volgende sheet)
- Bewonersbijeenkomsten hebben geleid tot meerdere voorstellen tot aanpassing (onderdeel collegevoorstel)

Gepland besluit college:

- 16 juni: ontwerp besluit → start zienswijze procedure
- Sept/okt: definitief besluit n.a.v. ingediende zienswijze

Waarom moet dit nu:

- Invoering per 1^{ste} kwartaal 2027 noodzakelijk:
 - Toezegging en verwachtingen in de buurten, zie beantwoording schriftelijke vragen
 - Noodzakelijk voor woningbouw (v.b. Gildenhof)

Middelen t.b.v. aanschaf parkeerautomaten

Zwolle

- ***Wat is het:***
 - besluit tot beschikbaar stellen van middelen t.b.v. aanschaf voor parkeerautomaten, dekking uit reserve parkeren
- ***Gepland besluit:***
 - Overdracht college – raad: 18 juni
 - besluitvormende raad: 29 juni
- ***Waarom moet dit nu:***
 - Gekoppeld aan beoogde uitbreiding van gereguleerd parkeren (5 buurten, 2 deels) per 2027
 - Volledige digitalisering (app) nog geen volwaardig alternatief