voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 24 februari 2026

Onderwerp Samenwerkingsovereenkomsten en Kwaliteitsteam Noorderkwartier
Versienummer

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
De afspraken tussen de gemeente Zwolle en respectievelijk KWP en VanWonen zijn privaatrechtelijk vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten om op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) tot een uitvoerbaar project te komen. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomsten zijn de financiële afspraken tussen de partijen en de afspraken over de uitwerking van het ROP in een omgevingsplanwijziging. Met het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomsten start de fase van bouwplanontwikkeling waarvoor het Kwaliteitsteam Noorderkwartier wordt ingesteld.

De recente rechtelijke uitspraak over de sluiting van parkeergarage Noordereiland maakt dat bouwen in 2027 conform de WBI-subsidie niet haalbaar is. We blijven echter sturen op een parallel proces van bouwplanontwikkeling (gestart), Omgevingsplan (na de zomer van 2026 in procedure), sluiting, sloop van de parkeergarage en sanering. Deze planning wordt herijkt naar aanleiding van rechterlijke uitspraak, waarbij we opties in kaart brengen voor de uitvoeringsfase. Het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomsten met KWP en VanWonen past hierbij.

Bijlagen
1. Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle, Gemeente Zwolle - Konder Wessels Projecten (KWP) met bijlagen (Geheim m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7)
2. Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle Gemeente Zwolle - VanWonen met bijlagen (Geheim m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7)
3. Risicoparagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier inclusief bijlagen (Geheim)

Openbaarheid
☒ Openbaar, met uitzondering van de bijlagen (de beide samenwerkingsovereenkomsten en de bijlagen 3, 5, 6, 8 en 9 van deze samenwerkingsovereenkomsten en de Risicoparagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier inclusief bijlagen).
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
- De samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier met KWP en VanWonen.
- Het instellen van het Kwaliteitsteam Noorderkwartier (Q-team) per 1 april 2026.

Datum 24 februari 2026

Inleiding
Op 26 mei 2025 is het Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier (ROP) en de grondexploitatie Noordereiland door de gemeenteraad vastgesteld, wat een belangrijke stap vormt in de verdere uitwerking en haalbaarheid van deze gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van het Noorderkwartier is onderdeel van de brede groei van heel Zwolle. We volgen hierin de Zwolse Routekaart gebiedsontwikkeling. Op basis van de Routekaart hadden er bij besluitvorming ROP ondertekende samenwerkingsovereenkomsten moeten liggen met de participerende grondeigenaren. Gezien de voortgang richting start bouw van de woningbouwontwikkeling op het Noordereiland is er toen voor gekozen het ROP reeds vast te stellen vooruitlopend op de Samenwerkingsovereenkomsten. Op 15 oktober jl. is de Samenwerkingsovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf getekend. Inmiddels is er ook overeenstemming met de andere twee grondeigenaren, te weten Kondor Wessels Projecten (KWP) en VanWonen. Hiermee zijn er contractuele afspraken voor de herontwikkeling van alle plots van derden binnen het plangebied van het ROP Noorderkwartier. Tezamen met de posities van de gemeente kan de bouwplanontwikkeling van Noorderkwartier daarmee voortvarend ter hand worden genomen. Om de bouwplanontwikkeling goed te begeleiden wordt een kwaliteitsteam (Q-team) voor Noorderkwartier ingesteld.

De recente rechtelijke uitspraak over de sluiting van parkeergarage Noordereiland maakt dat bouwen in 2027 conform de WBI-subsidie niet haalbaar is. We blijven echter sturen op een parallel proces van bouwplanontwikkeling (gestart), Omgevingsplan (na de zomer van 2026 in procedure), sluiting, sloop van de parkeergarage en sanering. Deze planning wordt herijkt naar aanleiding van rechterlijke uitspraak, waarbij we opties in kaart brengen voor de uitvoeringsfase. Het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomsten met KWP en VanWonen past hierbij.

Kader
Gebiedsvisie Noorderkwartier
Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier

Kernboodschap
Deze samenwerkingsovereenkomsten brengen de realisatie van een centrum stedelijk gebied met circa 750 woningen, werkgelegenheid, horeca, maatschappelijke voorzieningen en singelpark in Noorderkwartier een grote stap dichterbij. Om de bouwplanontwikkeling goed te begeleiden wordt een kwaliteitsteam (Q-team) voor het Noorderkwartier ingesteld.

Toelichting
Met de afspraken in de samenwerkingsovereenkomsten met KWP en VanWonen kunnen circa 350 woningen, werkgelegenheid, horeca en maatschappelijk worden gerealiseerd als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier (totaal circa 750 woningen). Ook blijft het monumentale kopgebouw GAK behouden. Dit alles draagt substantieel bij aan de versnelling van de woningbouwopgave in Zwolle.

Kwaliteitsteam Noorderkwartier
Het college heeft besloten om per 1 april 2026 het Q-team Noorderkwartier in te stellen voor een periode van 3 jaar, met de mogelijkheid om met 3 jaar te verlengen. Gekwalificeerde deskundigen geven invulling aan het Q-team. De complexe en langjarige opgave van Noorderkwartier -als

uitbreiding van het Stadshart- alsmede de onderlinge samenhang van verschillende bouwblokken in het Noorderkwartier vraagt om de inzet van een Q-team. 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. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit adviseert in haar formele rol aan het College van B&W bij een aanvraag omgevingsvergunning in het verlengde van het Q-team voor de verdere wettelijke afhandeling. Specifieke aanvullende expertise in het Q-team kan op maat worden ingezet. Te denken valt aan expertise ten behoeve van de invulling van plinten alsmede erfgoedexpertise.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Voor de samenwerkingsovereenkomsten en het instellen van een Q-teamheeft geen participatie plaatsgevonden. Op de Gebiedsvisie, het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) gebiedsontwikkeling Noorderkwartier alsmede de fase waarin de planvormig zich nu bevindt loopt een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces conform Hanza.

Communicatie
Het ondertekenmoment voor de ondertekening van de SOK wordt na besluitvorming ingepland.
In de uitwerking van het Noorderkwartier na het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) wordt het participatie- en communicatieproces voortgezet. De directe omgeving, belangenorganisaties en overige belanghebbenden worden op verschillende momenten door de initiatiefnemers betrokken bij de uitwerking van de volgende fase.

Duurzaamheid
Conform het ROP wordt in Noorderkwartier volop ingezet op duurzaamheid. Het ROP is ook onderdeel van beide Samenwerkingsovereenkomsten. Zo wordt ingezet op houtbouw mits dit financieel haalbaar is en op collectief WKO. Daarnaast wordt met de hubs ingezet op duurzame mobiliteit en wordt lopen en fietsen gestimuleerd.

Financiën
Het aangaan van deze overeenkomst valt binnen de financiële randvoorwaarden van het raadsbesluit op de SIA-gelden van december 2025 en het gebiedsgebonden financieel kader voor de gebiedsexploitatie Noorderkwartier. Een mogelijke aankoop van het voormalig GAK gebouw (zie bijlage 3) valt hier buiten. Voor het totaal geraamde tekort van de gebiedsexploitatie Noorderkwartier is uit de beschikbare middelen van de Strategische Investeringsagenda een bedrag van € 7,5 miljoen beschikbaar gesteld (raad 15 december 2025). De fasen van de gebiedsexploitatie waar de posities van VanWonen en KWP onder vallen, worden conform het Ruimtelijk Ontwikkelplan en binnen de kaders van de BBV-wetgeving verder uitgewerkt, inclusief het kostenverhaal. Dit is onderkend in de totale businesscase van Noorderkwartier, waarbij de financieel meer rendabele onderdelen de minnen mitigeren. Het gaat hierbij om het realiseren van de beste ontwikkeling op de meest geschikte locatie, ongeacht de grondpositie. Voor het tekort van de totale gebiedsexploitatie heeft de raad op 15 december 2025 een bedrag van € 7,5 mln beschikbaar gesteld. Het budget voor de realisatie van de verschillende plotontwikkelingen zal via afzonderlijke raadsbesluiten worden aangevraagd, evenals de mogelijke aankoop van het voormalig GAK gebouw.

Datum 24 februari 2026

Risico's

Planning start bouw Noordereiland

De recente rechtelijke uitspraak over de sluiting van parkeergarage Noordereiland maakt dat bouwen in 2027 conform de WBI-subsidie niet haalbaar is. Dit is met het Rijk besproken. Als we dit op tijd melden, lijkt dit geen gevolgen te hebben. We blijven echter sturen op een parallel proces van bouwplanontwikkeling (gestart), Omgevingsplan (na de zomer van 2026 in procedure), sluiting, sloop van de parkeergarage en sanering (planning wordt herijkt naar aanleiding van rechterlijke uitspraak).

Zie ook risicoparagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier.

Vervolg

Vooruitlopend op ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomsten zijn partijen al voortvarend van start gegaan met de bouwplanontwikkeling van het Noordereiland. Door de afhankelijkheid van het proces van de sluiting van het Noordereiland, is starten met de bouw in 2027, conform SBI-subsidie, niet haalbaar. Dit is al met het Rijk besproken. Bij tijdig melden aan het Rijk, lijkt dit geen gevolgen te hebben. Parallel hieraan wordt wel na de zomer van 2026 het Omgevingsplan in procedure gebracht. Zodra de procedure voor het onttrekkingsbesluit voor de sluiting van het Noordereiland gevolgd is, kan de huidige parkeergarage gesloopt en gesaneerd worden.

Openbaarheid

Deze raadsbrief is openbaar, met uitzondering van de bijlagen (de beide samenwerkingsovereenkomsten en de bijlagen 3, 5, 6, 8 en 9 van deze samenwerkingsovereenkomsten en de Risicoparagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier inclusief bijlagen). Het college heeft op grond van artikel 87 en artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo) en bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c Woo genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs-en fabricagegegevens (artikel 5.1 lid 2 sub f Woo) geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze bijlagen. Deze geheimhouding is opgelegd tot en met de afronding van de uitvoering van de zakelijke afspraken met KWP en VanWonen in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier uiterlijk tot 1/12/2031.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer