voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 2 oktober 2025

Onderwerp Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
Op 26 mei 2025 is het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) en 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 het gemeentelijke Noordereiland (2027) is er toen voor gekozen het ROP reeds vast te stellen vooruitlopend op de Samenwerkingsovereenkomsten. Inmiddels is met een belangrijke individuele grondeigenaar overeenstemming bereikt over de Samenwerkingsovereenkomst, te weten met het Rijksvastgoedbedrijf. Het ondertekenmoment voor de ondertekening van de SOK staat gepland op 15 oktober as.

Bijlagen
Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle
Gemeente Zwolle – Rijksvastgoedbedrijf met bijlagen **(geheim)**

Openbaarheid
☒ Openbaar met uitzondering van de Samenwerkingsovereenkomst incl. de bijlagen
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en het Rijksvastgoedbedrijf.

Datum 2 oktober 2025

Inleiding
De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en het Rijksvastgoedbedrijf legt afspraken tussen partijen privaatrechtelijk en financieel vast om op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) tot een uitvoerbaar plan te komen

Kader
Gebiedsvisie Noorderkwartier
Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier

Kernboodschap
Met een belangrijke individuele grondeigenaar in het Noorderkwartier is overeenstemming bereikt over de Samenwerkingsovereenkomst, te weten met het Rijksvastgoedbedrijf. Het ondertekenen van deze Samenwerkingsovereenkomsten brengt de realisatie van een centrum stedelijk gebied met circa 750 woningen in Noorderkwartier een stap dichterbij.

Toelichting
Met deze samenwerkingsovereenkomst worden ambities uit het ROP Noorderkwartier waargemaakt. De Rijksplot kan met circa 240 woningen en ruim 11000 m2 aan voorzieningen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier (totaal circa 750 woningen) substantieel bijdragen aan de versnelling van de woningbouwopgave in Zwolle.

Het Noorderkwartier vormt straks de verbinding tussen Dieze en de binnenstad. In het Noorderkwartier heeft het RVB een drietal panden, te weten Drijbersingel (Pand belastingdienst), Van Wevelinkhovenstraat (Pand Diezeveste) en Eikenstraat (Pand Collectie Overijssel) in eigendom. De herontwikkeling van deze panden zorgt voor een betere verbinding tussen Dieze en de binnenstad en heft de huidige barrierewerking op.

Op 18 maart 2025 werd de Intentieovereenkomst ‘Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle’ ondertekend tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Gemeente Zwolle. Hiermee wordt gestuurd op een verbeterde samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de te behalen planningen en resultaten op het gebied van realisatie van (grootschalige) woningbouw, renovatie/herontwikkeling van bestaand vastgoed en werkgelegenheid. Op 1 november 2022 sloten de eigenaren in Noorderkwartier waaronder gemeente en Rijksvastgoedbedrijf een Intentieovereenkomst. Op basis van deze overeenkomst hebben de partijen afgesproken om in samenwerking, volgens het principe ‘beste plan los van eigendom’ een gedragen Gebiedsvisie te maken voor het Noorderkwartier.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Over de Samenwerkingsovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf heeft geen participatie plaatsgevonden. Op de Gebiedsvisie, het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier alsmede de fase waarin de planvormig zich nu bevindt loopt een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces.

Communicatie
De ondertekening van de overeenkomst, zal de nodige publiciteit opleveren, waarbij de samenwerking tussen overheidspartijen wordt benadrukt in versnellen van de woningbouw in Zwolle. In de uitwerking

van het Noorderkwartier na het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) wordt het participatie- en communicatieproces voortgezet. De directe omgeving, belangenverenigingen en stakeholders worden op verschillende momenten door initiatiefnemer worden betrokken bij de uitwerking van de volgende fase.

Financiën
Het aangaan van deze overeenkomst valt binnen de financiële randvoorwaarden van het ROP-besluit Noorderkwartier. De fasen van de gebiedsexploitatie aan de Dieze-zijde (ten noorden van de Achtergracht), waaronder de RVB-positie valt, worden conform het Ruimtelijk Ontwikkelplan en binnen de kaders van de BBV-wetgeving verder uitgewerkt, inclusief het kostenverhaal. Het betreft hierbij een ontwikkeling met een relatief groot aandeel betaalbaar programma (wonen en voorzieningen) met een beperkt financieel resultaat, waardoor niet alle kosten volledig kunnen worden verhaald. 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 totaal geraamde tekort van de gebiedsexploitatie Noorderkwartier is uit de beschikbare middelen van de Strategische Investeringsagenda een reservering van € 7,5 miljoen opgenomen. De definitieve besluitvorming over de toekenning van deze middelen vindt dit najaar plaats in de raad.

Risico’s
Er wordt door het RVB nog een onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde en mogelijk behoud van het gebouw waar Collectie Overijssel in is gevestigd. Dit mede naar aanleiding van vragen die hierover gesteld zijn door de oorspronkelijke architect alsmede Vereniging Heemschut.
Als wordt besloten om het gebouw te behouden kan dat consequenties hebben voor de programmatische invulling en moeten ook de financiële consequenties van zo'n keuze worden meegenomen. Belangrijke randvoorwaarden voor de gemeente zijn dan ook dat de kostenverhaalsbijdrage gelijk blijft aan de SOK, het programma op de locatie behouden blijft inclusief een buurthub van minimaal 80 plekken, en er aandacht is voor een goede overgang naar de grondgebonden woningen in Dieze. De gemeente zal hierover tzt in overleg met RVB een nadere afweging maken.

Met het RVB worden nu afspraken gemaakt over herontwikkeling van de posities met Rijkseigendom, terwijl een belangrijk deel van deze posities pas na 2032 voor herontwikkeling in aanmerking komt en de programmatische en financiële haalbaarheid van herontwikkeling pas dan echt kan worden bepaald. De uitgangspunten kunnen t.z.t. nog ter discussie worden gesteld als het financiële resultaat voor RVB en/of voor de Gemeente tot een onhaalbare herontwikkeling leidt.

Vervolg
De aanwezige panden (Belastingdienst Drijbersingel en Diezerveste) van het Rijk in het Noorderkwartier worden, na oplevering van de gerenoveerde panden in de Spoorzone en de concentratie van de rijksambtenaren in de Spoorzone, overtollig en door het RVB verkocht. Hierna kunnen de ambities uit de gebiedsvisie Noorderkwartier en uit het Ruimtelijk Ontwikkelplan worden waargemaakt. Voor het Pand Collectie Overijssel (Eikenstraat) maken het RVB en de gemeente Zwolle de volgende afspraak: zodra de huur door HCO opgezegd wordt, start het RVB het proces van verkoop. Als streefdatum wordt uitgegaan van start bouw (herontwikkeling HCO-locatie) 1/1/2029 of zoveel eerder als mogelijk is. Dit hangt samen bet de verhuizing van Collectie Overijssel naar

Datum 2 oktober 2025

Deventer. Vooruitlopend daarop laat het RVB onderzoeken of het pand Collectie Overijssel kan/moet worden behouden. Voor de panden in de Spoorzone zal de gemeente de RVB maximaal faciliteren om de verbouwingen mogelijk te maken.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar met uitzondering van bijlage 1 ‘samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Rijksvastgoedbedrijf met bijlagen’.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer