voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 3 juni 2026

Onderwerp	**Ontwikkelingen in Hogenkamp**
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Arjan Spaans

Samenvatting
In een gedeelte van de wijk Dieze-Oost, de Hogenkamp, hebben eigenaren en bewoners van de appartementen, onder aanvoering van WijBedrijf Dieze, het afgelopen jaar gewerkt aan het project ‘Hogenkamp kiest… voor de toekomst!’. Hoewel de energietransitie de aanleiding was, is het project al snel verbreed naar andere thema's die minstens zo relevant zijn en te maken hebben met wonen en leefbaarheid nu en in de toekomst.

Samen met de eigenaren en bewoners van de Hogenkamp werkt de gemeente aan de eerste contouren van een ruimtelijk kader en spelregelkaart. Hier is het afgelopen half jaar aan gewerkt. Dit ruimtelijk kader biedt meer ruimte voor toevoegen van woningen in dit gebied (verdichten). Door toevoeging van meer woningen lijkt het mogelijk om revenuen te genereren. Deze opbrengsten kunnen vervolgens worden ingezet om de bestaande woningen te verbeteren en te verduurzamen en de leefbaarheid in Hogenkamp te verbeteren.

In de raadsbrief van 20 november 2025 bent u geïnformeerd over de oorsprong van dit initiatief en de positie van de gemeente. Belangrijke achtergrondinformatie over dit initiatief is te vinden in deze raadsbrief van 20 november 2025. Elk half jaar informeren wij u met een raadsbrief over de voortgang in Hogenkamp. In deze raadsbrief zoomen we in op de ontwikkelingen van de afgelopen periode en geven we een doorkijk naar de komende periode.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De ontwikkelingen van het afgelopen half jaar binnen het project Hogenkamp inclusief een vooruitblik om te komen tot een wijkverbeterplan voor Dieze-Hogenkamp

Datum 3 juni 2026

Inleiding
In een gedeelte van de wijk Dieze-Oost, de Hogenkamp, werken bewoners en eigenaren aan het project ‘Hogenkamp kiest… voor de toekomst!’. Dit is begonnen onder aanvoering van het WijBedrijf Dieze. Intussen is vanuit de buurt de Vereniging Hogenkamp Verduurzaamt opgericht, intensief ondersteund door het WijBedrijf Dieze en een team van professionals. De energietransitie was de aanleiding voor dit project. Maar al snel is het verbreed naar andere thema's, zoals wonen en leefbaarheid. Dit wordt ondersteund vanuit de uitkomsten van het Buurt-voor-Buurt onderzoek 2024. De bewoners in Dieze-Oost geven hun buurt een cijfer van 6.5 en zijn daarmee in Zwolle het minst positief over hun buurt.

De buurt heeft de afgelopen jaren gewerkt aan draagvlak en verkenning van mogelijkheden. Samen met de buurt heeft de gemeente de eerste contouren voor de kaders op gesteld die de verduurzaming van het vastgoed en de openbare ruimte mogelijk maken en de leefbaarheid in de buurt in stand houden of liefst verbeteren. In deze raadsbrief lichten we de stappen die we hierin hebben gezet toe en geven we aan welke afwegingen hierin gemaakt zijn. Deze stappen zijn onderdeel van het proces van het opstellen van het ruimtelijk kader.

Ieder halfjaar informeren we de raad over de ontwikkelingen en voortgang van het project Hogenkamp. Deze raadsbrief gaat over de ontwikkelingen in de eerste helft van 2026.

Kader
Omgevingsvisie en aanvulling Omgevingsvisie (stadsscan);
Coalitieakkoord 2022-2026;
Raadsvoorstel financiële ondersteuning wijkinitiatieven (10 juli 2023)
Raadsbrief Verder met Hogenkamp (14 oktober 2024)
Perspectiefnota 2026-2029
Raadsbrief Ontwikkelingen in Hogenkamp (20 november 2025)

Kernboodschap
De gemeente gaat samen met eigenaren en bewoners de komende periode aan de slag met het opstellen van een ruimtelijk kader met als doel om de Hogenkamp te verduurzamen en leefbaar te houden. Hierbij werken we aan inhoudelijk dilemma’s, groeien we in onze samenwerking en leggen we verbinding met vergelijkbare opgaven in de stad. Doel is om in 2028 te komen tot een wijkverbeterplan.

Datum 3 juni 2026

Toelichting

In de raadsbrief van november 2025 zijn de opgave, het speelveld, de contouren van het wijkverbeterplan en de rol van de gemeente uitgewerkt. In deze raadsbrief gaan we verder in op de uitwerking van het ruimtelijk kader, de (bestuurlijke) dillema's, de samenwerking met het bewonersinitiatief en de volwassenheid van de samenwerking tussen gemeente en bewonersinitiatief.

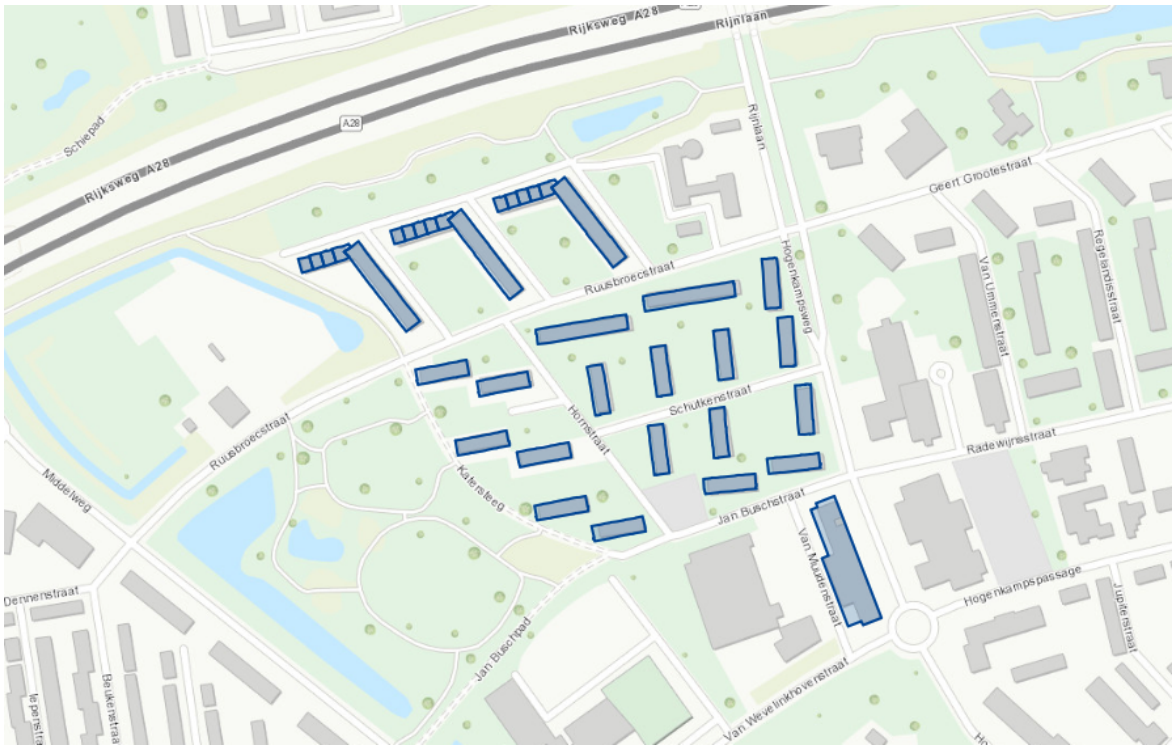
Ruimtelijk kader
De gemeente heeft positie in het speelveld, als kadersteller en als beheerder. De bewoners zijn aan zet. De gemeente werkt samen met het bewonersinitiatief toe naar een wijkverbeterplan. Daarbij verkennen we welke planologische route het meest passend is. Een programma zoals bedoeld in de Omgevingswet is één van de opties, naast andere instrumenten. Onderdeel daarvan is het opstellen van een ruimtelijk kader. Een taak voor de gemeente als kadersteller.

Om te komen tot dit ruimtelijk kader hebben we ateliers georganiseerd in februari en maart 2026. In deze sessies waren zowel inhoudelijk deskundigen vanuit de gemeente en extern aanwezig, alsook een delegatie vanuit het bewonersinitiatief. Gezamenlijk is gekeken naar de volgende deelonderwerpen:

- Landschap & Stedenbouw
- Water
- Mobiliteit
- Energie

De uitkomst van deze verkenningen en gesprekken gebruikt de gemeente om te komen tot een aantal scenario's waarbij de verschillende deelonderwerpen worden uitgewerkt en op kosten en maatschappelijke baten gezet, waardoor vergelijking mogelijk wordt. De verwachting is dat de eerste versie van dit ruimtelijk kader voor de zomervakantie 2026 is uitgewerkt.

Met een ruimtelijk kader stuurt gemeente Zwolle aan op verruiming van de mogelijkheden voor de VvE's om de buurt te verduurzamen (sociaal, klimaat en energie). De VvE's en eigenaren zijn en blijven verantwoordelijk voor de feitelijke vastgoedontwikkeling in de buurt en bijbehorende besluitvormingsprocedures. De eerste versie van dit ruimtelijk kader gaan we vervolgens testen in de praktijk door met concrete casuïstiek in Hogenkamp met ontwerpend onderzoek aan de slag te gaan. Hiermee starten we in de tweede helft van 2026. Deze aanpak door middel van actieonderzoek is ook beschreven door het WijBedrijf Dieze in de subsidieaanvraag.



Onderzoek & verkenning mogelijke dilemma's
In de ateliersessies hebben we meer inzicht gekregen in de samenhang van de mate van verdichten, de afhankelijkheden tussen VvE's en de noodzaak voor meer collectieve oplossingen. Naar mate er meer verdichting plaatsvindt is het noodzakelijk dat er meer en intensiever samengewerkt wordt en collectieve oplossingen gerealiseerd worden. Ook lijkt een kleinschaligere aanpak kansrijk waarbij clusters van VvE's gezamenlijk optrekken en afstemmen. Dit geldt voor alle deelonderwerpen (landschappelijk, stedenbouwkundig, mobiliteitsoplossingen, water en energie/warmte). De verwachting is dat met name meer collectieve oplossingen voor mobiliteit bij verdichting snel gaan opspelen. Bij alle scenario's van verdichting lijken de oplossingen voor het oplossen van parkeervraagstukken veel ruimte te vragen. Collectieve (gebouwde) oplossingen bieden een uitkomst, maar vragen ook behoorlijke investeringen en regie. Onderzocht wordt of de komst van een buurthub (zoals verwoord in de adaptieve ontwikkelstrategie mobiliteitshubs gemeente Zwolle) een passende oplossing kan zijn voor de opgave in Hogenkamp.

Ook andere meer collectieve oplossingen voor landschap, water en energie zijn onderdeel van de nadere uitwerking van de verkenning voor de komende periode. Hierbij leggen we een verband met de scenario's van de mate van verdichting. Hierin trekken we nauw op met een delegatie van het bewonersinitiatief. Het bewonersinitiatief verkent ook de mogelijkheden om de regie te organiseren op het ontwerpen van de samenhangende structuur in het hele gebied (de verbinding tussen de verschillende VvE's die gaan samenwerken, de zogenaamde contramal). Deze verkenning wordt de komende periode gezamenlijk opgepakt.

Uit de ateliersessies is ook helder geworden dat de ontwikkelingen in de nabijheid van Hogenkamp invloed hebben op de mogelijkheden in Hogenkamp. Denk hierbij aan de ontwikkeling Parkpoort (van DeltaWonen) en de herontwikkeling van de Stilo-hal locatie door de gemeente Zwolle. Afstemming met

deze ontwikkelingen op het gebied van het woonbeleid van de gemeente Zwolle en verkenning van de mogelijkheden voor meer collectieve parkeeroplossingen lijken in deze fase kansrijk. Nadere afstemming biedt zowel kansen voor de ontwikkeling in Hogenkamp alsook voor Parkpoort en de herontwikkeling van de Stilo-hal. Voor nu zijn het drie eigenstandige ontwikkelingen. Mogelijk dat samenwerking en afstemming bij de vervolguitwerkingen voordelen gaat opleveren.

Samenwerking met een bewonersinitiatief
Het afgelopen half jaar hebben we de samenwerking met het bewonersinitiatief en de gemeente versterkt. Ontmoetingen tussen bestuurders van het initiatief en de gemeente hebben meerdere malen plaatsgevonden. In alle ateliersessies die door de gemeente zijn georganiseerd om te komen tot de contouren van een ruimtelijk kader waren bewoners en eigenaren van Hogenkamp vertegenwoordigd en hebben actief meegedacht en meebesloten. Dit heeft geleid tot verbetering van de onderlinge samenwerking en groei van het onderlinge vertrouwen.

De afgelopen periode heeft het bewonerscollectief met alle bewoners en eigenaren van vier flats gesproken. Doel van deze gesprekken was om op te halen wat er leeft bij bewoners, hoe er tegen de verschillende scenario’s van verdichting aan wordt gekeken en welke vragen en zorgen er leven bij de huidige bewoners. Deze gesprekken hebben waardevolle inzichten opgeleverd. Met het verder invullen van het Ruimtelijk Kader wordt onder andere gekeken op welke manier rekening gehouden kan worden met deze inzichten en vragen die er leven. In de volgende Raadsbrief koppelen we de uitkomsten van deze gesprekken terug.

Volwassenheid samenwerking
Voor zowel de eigenaren in Hogenkamp en ook voor de gemeente is deze aanpak nieuw. We trekken hierin enige tijd samen op en weten steeds beter wat goed werkt en wat beter kan. Het volwassen worden in onze samenwerking gaat gepaard met de nodige hobbels. De afgelopen periode hebben we stappen gezet in de volwassenheid van onze samenwerking. Niet alleen in de samenwerking tussen de gemeentelijke organisatie en de eigenaren in Hogenkamp, maar ook intern bij de gemeente en de onderlinge samenwerking van eigenaren in de buurt. De afgelopen periode hebben zowel de gemeente als het bewonersinitiatief nadrukkelijk de andere partij betrokken bij de interne gesprekken en ateliers. Ook op bestuurlijk niveau zijn de banden aangehaald en professionaliseren we onze samenwerking.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Dit initiatief en de samenwerking met de gemeente heeft maatschappelijk draagvlak en participatie als vertrekpunt. De Vereniging Hogenkamp Verduurzaamt vervult een belangrijke rol in de verbinding met de bewoners en eigenaren in deze buurt, intensief ondersteund door het WijBedrijf Dieze en het team van professionals. De gemeente trekt nauw samen op zodat inbreng van de eigenaren en bewoners geborgd is en draagvlak aanwezig is. Samen stemmen we de aanpak voor het ruimtelijk kader af zodat zoveel mogelijk draagvlak en inbreng uit de buurt geborgd is.

Communicatie
Voor de Vereniging Hogenkamp Verduurzaamt is communicatie onderdeel van hun activiteiten in het kader van het onderzoek dat zij uitvoeren in de Hogenkamp. Een mix van middelen wordt ingezet. Van enquêtes waarmee bewoners via QR-codes laagdrempelig mee kunnen doen, tot huiskamergesprekken, werkgroepen, tot VVE-vergaderingen, aanbellen, et cetera.

Op hun website wordt algemene informatie verschaft over de voortgang van het project. Halfjaarlijks informeren we de Raad over de voortgang en resultaten met een Raadsbrief. Over de opgave en de aanpak is een film Hogenkamp verduurzaamt gemaakt. Op de website is ook meer informatie over het initiatief te vinden.

Financiën
In de begroting zijn middelen beschikbaar gesteld voor Hogenkamp voor de periode 2026 tot en met 2028. Zowel voor ondersteuning van de Vereniging Hogenkamp Verduurzaamt alsook voor de benodigde ambtelijke inzet. Hiervoor is € 500.000 per jaar beschikbaar gesteld. De middelen voor de Vereniging worden via een subsidie beschikbaar gesteld.

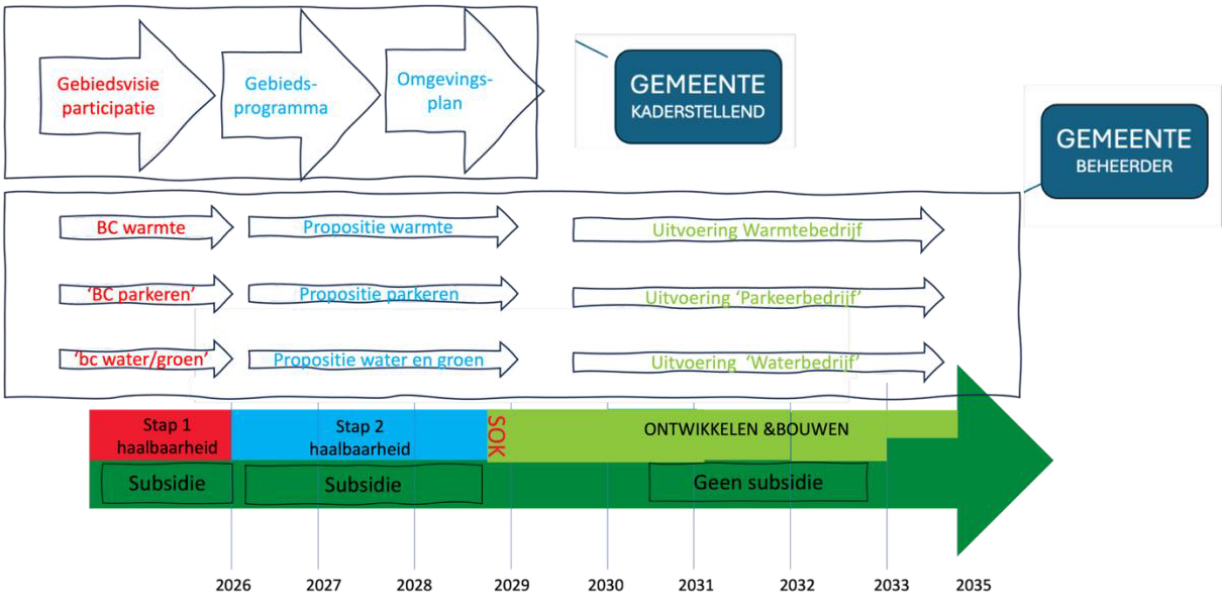
Risico's
De fase waarop deze nota betrekking heeft betreft de planvorming, nog niet de realisatie. De risico's die we zien, zijn vergelijkbaar met die we hebben gesignaleerd in de raadsbrief van november 2025:

- Gedurende de fase van planvorming moet expliciet worden welke dilemma's er zijn die van invloed zijn op het al dan niet haalbaar zijn van een handelingsperspectief. Een risico is dat er vanuit de buurt wel ambitie en draagvlak is, maar aan de zijde van de gemeente om allerlei redenen geen ruimte is of (juridische) mogelijkheden zijn. Als zo'n moment of dilemma zich voor dreigt te doen, zal dit in een dilemmanotitie worden voorgelegd.
- In de Hogenkamp is tot nu toe 50% van de eigenaar-bewoners betrokken bij het project, is ongeveer 30% van de verhuurders bereikt en is het bestuur van vrijwel elke VVE aangehaakt. Dat zijn indrukwekkende cijfers met de verwachting dat dit verder gaat groeien. Zeker omdat er een aparte vereniging uit het midden van deze VVE besturen is opgericht die het voortouw neemt. De opgave is complex, er zijn veel verschillende meningen en belangen en het zal veel tijd vergen om tot een gezamenlijke koers te komen. We verwachten dat niet alles vlekkeloos verloopt en frictie gaat ontstaan. Door samen te werken vanuit onze gezamenlijke intentie komen we verder en halen we resultaten. Dit punt hangt samen met het eerste risico.
- Voor de gemeente Zwolle is deze aanpak nieuw. Een blauwdruk voor deze opgaven is (nog) niet aanwezig. Ook andere gemeenten hebben vergelijkbare opgaven en pakken dit op eigen wijze op. Wij zoeken de verbinding met andere gemeenten voor uitwisseling van kennis en ervaring. Wij geloven in de aanpak en zetten hier volop in. Door het experimentele karakter is er geen garantie over de effectiviteit van de aanpak en ontbreken (nu nog) de contouren van de uitkomst.

Vervolg
Planning en doorkijk
De verwachting is dat we tot 2028 werken aan het wijkverbeterplan, inclusief het ruimtelijk kader en businesscases voor VvE's, gemeente en marktpartijen.

De overgang naar de volgende fase zal waarschijnlijk geen aanwijsbaar moment zijn, maar een overgangsperiode. Nadat de eerste pioniers hebben besloten wat ze willen gaan doen en de kaders voor uitvoering vorm krijgen, verwachten we een toename van het aantal VvE's dat ook stappen wil zetten. Vanaf het voorjaar 2027 verwachten we VvE's te begeleiden in hun vervolgstappen, in samenwerking met marktpartijen en gemeente. Het is daarmee eerder een strategie van klein groeien, van voorbeeld naar voorbeeld, dan dat er sprake is van een plan dat wordt uitgerold. Vandaar dat de factor tijd wordt omarmd.

Datum 3 juni 2026



De komende periode gaan we ons oriënteren op ontwikkelingen bij andere gemeenten die bezig zijn met vergelijkbare opgaven. Ervaringen van andere gemeenten verrijken onze aanpak en ook organiseren we een netwerk van partners die met ons mee kunnen denken in dit vernieuwende proces.

Elk half jaar volgt een Raadsbrief met de stand van zaken van de ontwikkeling in Hogenkamp.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer