voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 20 oktober 2026

Onderwerp
Vaststelling Nota van Uitgangspunten Zwartewaterkwartier en participatiebijeenkomst op 16 november

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het project Zwartewaterkwartier in Zwolle heeft een lange geschiedenis. Het is één van de projecten die opgenomen zijn in de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Dit project is ingezet als pilot voor Parallel Plannen. Hiermee worden planvorming, contractvorming en ontwerp gelijktijdig uitgewerkt om de woningbouw te versnellen. Dat is de afgelopen maanden in een intensieve samenwerking tussen de ontwikkelaar en gemeente gebeurd. Daarbij is steeds conform de afspraken, zoals het woonprogramma uit de gebiedsvisie en de intentieovereenkomst van gemeente Zwolle en alle ontwikkelaren en woningstichtingen in de Zwartewaterallee gewerkt. Voor de verdere ontwikkeling van het project zijn richtinggevende keuzes nodig over onder andere mobiliteit, ruimtelijk ontwerp, parkeren, groen en het woonprogramma. Het is een complexe locatie om te ontwikkelen, omdat deze ligt tussen A28, Zwartewaterallee en aan weerszijden van kantoorgebouwen ligt. Door samenwerking met woningcoöperatie Openbaar Belang is er een oplossing gevonden voor de ontsluiting en parkeren. Openbaar Belang zorgt ook voor de sociale woningen in het project.
Op 23 september is een participatiebijeenkomst geweest over de uitgangspunten en inrichtingsschets. Deze zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten (NvU). Op 20 oktober is door het college de Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. Op basis van de NvU kunnen nadere afspraken over de wijze waarop kosten door de projectontwikkelaar vergoed worden vastgelegd worden. Deze zijn opgenomen in een allonge op de samenwerkingsovereenkomst. Ook deze is door het college mee ingestemd en deze zal op 28 oktober door de projectontwikkelaar en wethouder Rots namens het college getekend worden.

Bijlagen
Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten
Bijlage 2 Verslag participatiebijeenkomst 23-09-2026

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Datum 20 oktober 2026

Inleiding
Het Zwartewaterkwartier is een binnenstedelijke ontwikkellocatie in Zwolle, waar de gemeente samen met ontwikkelaar projectontwikkelaar werkt aan de realisatie van circa 300 woningen en bijbehorende openbare ruimte. Het project maakt onderdeel uit van de Zwolse woningbouwopgave, waarin versnelling nodig is om te voldoen aan de afgesproken productie.

Om deze versnelling te realiseren wordt in dit project gewerkt volgens de methode Parallel Plannen. Dit betekent dat de Nota van Uitgangspunten (NvU), de samenwerkingsovereenkomst (SOK) en het ruimtelijk ontwerp gelijktijdig worden uitgewerkt. Deze werkwijze wijkt af van de gebruikelijke, gefaseerde aanpak.

Met deze besluiten stelt het college de uitgangspunten en inrichtingsschets vast en stemt in met de allonge op de samenwerkingsovereenkomst. Zo kan de planuitwerking worden voortgezet richting realisatie.

Kader
- Woonvisie en betaalbaarheidsagenda
- Gebiedsvisie Zwartewaterallee
- Routekaart Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP)

Kernboodschap
Gemeente wil de woningbouw versnellen door parallelle planvorming, zodat het project sneller realiseerbaar is en bijdraagt aan de Zwolse woningbouwopgave. De NvU speelt hier een belangrijke rol bij.

Toelichting

Maatschappelijk draagvlak & participatie
In 2019 heeft participatie plaatsgevonden rondom de gebiedsvisie Zwartewaterallee. Daarnaast is in 2023 een bijeenkomst geweest voor bewoners Rembrandtflat. Ook heeft de projectontwikkelaar veelvuldig contact met Openbaar Belang en de eigenaren van de kantoren tussen beide ontwikkellocaties. Tussen het nemen van het principebesluit over de NvU door het college en de vaststelling hiervan is een participatiebijeenkomst gehouden op 23 september 2026.

Na besluitvorming over de NvU worden omwonenden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overige belanghebbenden geïnformeerd over het genomen besluit en de vervolgstappen in het proces. De projectontwikkelaar start dan ook met de participatie.

De gemeente communiceert over haar besluiten, procedures en publieke rol. De communicatie over de planontwikkeling en de uitvoering van het participatieproces wordt afgestemd tussen gemeente en projectontwikkelaar. projectontwikkelaar heeft daarover de regie.

Datum 20 oktober 2026

Op 8 september 2026 heeft het college een principebesluit genomen op de NvU. Daar heeft het college aangegeven dat definitieve vaststelling pas gedaan wordt nadat er conform Hanza! participatie plaatsgevonden heeft over de NvU. deze heeft op 23 september 2026 plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is bij deze Raadsbrief gevoegd.

De aanwezigen reageerden overwegend positief op de plannen en met name op het groene karakter van het Zwartewaterkwartier. Tegelijkertijd zijn verschillende aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Deze hebben vooral betrekking op het behoud en de inrichting van de openbare ruimte rondom de Rembrandtflat, verkeer en parkeren, de ontsluiting van het gebied en de gevolgen van de nieuwbouw voor de bestaande woonomgeving. Bewoners vinden het belangrijk dat het aantal parkeerplaatsen bij de Rembrandtflat minimaal gelijk blijft en dat deze parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de huidige bewoners.

Naar aanleiding van deze participatie zijn er geen aanpassingen gedaan aan de NvU.

Op maandag 16 november wordt een openbaar toegankelijke participatiebijeenkomst gehouden in Havezate, Gombertstraat 350. Deze is van 19.00 tot 20.30. Raadsleden zijn van harte welkom.

Comunicatie
De projectontwikkelaar heeft een participatie- en communicatieplan opgesteld volgens het Zwolse participatiebeleid Hanza!. Dit plan maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar en wordt als bijlage toegevoegd.

Na besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten worden omwonenden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overige belanghebbenden geïnformeerd door de projectontwikkelaar en gemeente over het genomen besluit en de vervolgstappen in het proces. De projectontwikkelaar start dan ook met de verdere participatie.

Ook heeft de projectontwikkelaar een webpagina ingericht. https://www.zwartewaterkwartier.nl/.

Durzaamheid
De ontwikkeling van het Zwartewaterkwartier raakt meerdere Zwolse duurzaamheidsdoelen, met name op het gebied van energietransitie, duurzame woningbouw en klimaatadaptatie. Met het vaststellen van de ambitie op BENG-optimaal, wordt ingezet op energiezuinige nieuwbouw en een vermindering van energieverbruik. Dit draagt bij aan de doelstelling om te komen tot een energieneutraal Zwolle.

De keuze voor BENG-optimaal is een afweging tussen duurzaamheid, ruimtelijke mogelijkheden en financiële haalbaarheid. Meer vergaande ambities, zoals energieneutrale bouw of passief bouwen, zijn overwogen, maar kunnen leiden tot hogere kosten en beperkingen in de uitvoerbaarheid van het plan. De gekozen ambitie biedt ruimte voor maatwerk in de verdere uitwerking, zodat waar mogelijk aanvullende duurzame maatregelen kunnen worden toegepast. Deze maatregelen dragen deels ook bij aan een hogere isolatie voor geluid.

Financiën
De financiële consequenties zijn uitgewerkt in de allonge van de samenwerkingsovereenkomst. Er is geen overschrijding van de begroting voorzien. De budgettaire aanpassingen worden opgenomen in de

Datum 20 oktober 2026

2e Berap 2026. Hiermee wordt de begroting geactualiseerd met de bedragen uit de allonge van de samenwerkingsovereenkomst.

Risico's

1. De gekozen uitgangspunten voor mobiliteit, groen, wonen en ruimtelijk ontwerp zijn onderling afhankelijk. Latere aanpassingen kunnen effect hebben op de samenhang en uitvoerbaarheid van het plan.
   Maatregel: in de verdere uitwerking naar het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt er integraal ontworpen waarbij steeds de integrale samenhang getoetst wordt.
2. Financiële gevolgen gemeente
   De verdere uitwerking en vastlegging in de allonge op de samenwerkingsovereenkomst heeft mogelijk geringe gevolgen op de financiën van de gemeente. Met name over gevolgen op WBI-subsidie. Er is overeenstemming met projectontwikkelaar hierover.
   Maatregel: Door de financiële vergoedingen van projectontwikkelaar vast te leggen in een allonge op de SOK zijn de financiële gevolgen grotendeels gedekt. De aanpassingen in het ontwerp lijken te voldoen aan de voorwaarden van de WBI-subsidie.
3. Netaansluiting
   Door projectontwikkelaar is samen met gemeente aanvraag ingediend bij netbeheerder voor zowel aansluiting als transportcapaciteit. Het is nog niet bekend of en wanneer de aansluiting en vervolgens transportcapaciteit gekregen wordt.
   Maatregel: In het ontwerp wordt gezocht naar alle realistische mogelijkheden de elektriciteitsvraag te beperken. Ook wordt onderzocht of in de nabije omgeving bedrijven zijn die andere gebruikstijden en overcapaciteit hebben op hun aansluiting.

Vervolg

- Het ontwerp wordt uitgewerkt tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan;
- De besluitvorming over het ROP wordt volgens planning eind 2026 gestart.
- Voorlopige planning is:
  - 16-11 informatiebijeenkomst
  - Eerste kwartaal 2027 Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) in college van B&W
  - Eerstekwartaal debatronde gemeenteraad over ROP
  - Eerste helft 2027 vaststelling ROP door gemeenteraad.

Openbaarheid

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer