

Raadsvoorstel

Datum 8 april 2025

Onderwerp Ruimtelijk Ontwikkelplan en grondexploitatie Noorderkwartier
Versienummer 9

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting

Op 17 juli 2023 heeft uw raad de Gebiedsvisie voor het Noorderkwartier vastgesteld. Als vervolg hierop is een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) opgesteld, 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.

In het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan de uitwerking van het ROP, waarbij de in de Gebiedsvisie geformuleerde ambities en doelstellingen verder zijn onderzocht en geconcretiseerd. Het ROP is een integraal afgewogen plan dat aandacht besteedt aan diverse aspecten. Denk hierbij aan stedenbouw, programma van woningen en voorzieningen per bouwblok, landschapsontwerp, doelgroepen, belang van omliggende buurten, klimaatadaptatie, waterveiligheid, energievoorziening, mobiliteit en hergebruik van bestaande panden. In interactie met het ROP is de financiële haalbaarheid van de plannen onderzocht en geoptimaliseerd en vervolgens een financiële businesscase opgesteld. We volgen hierin de Zwolse Routekaart gebiedsontwikkeling. Op basis van de Routekaart zouden er bij besluitvorming ROP ondertekende samenwerkingsovereenkomsten moeten liggen met de participerende grondeigenaren. We kiezen er echter voor om nu reeds het ROP ter besluitvorming voor te leggen gezien de voortgang richting start bouw van het gemeentelijke Noordereiland (2027). Daarnaast is er zicht op zakelijke afspraken met de participerende eigenaren en hebben we de tijd tot aan besluitvorming Omgevingsplan om deze af te ronden in een anterieure overeenkomst.

Het Noorderkwartier voorziet in een uitbreiding en versterking van de Zwolse binnenstad en het gebied vormt de verbinding tussen het Stadshart en de wijk Dieze. We hebben mede daarom veel geïnvesteerd in maatschappelijk draagvlak voor deze voor Zwolle belangrijke gebiedsontwikkeling. Er zijn veel gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders uit de stad en er zijn regelmatig klankbordgroepen georganiseerd. Ook is het plan breed gepresenteerd in drie druk bezochte informatiebijeenkomsten. De volgende stap hierin is specifieke participatie bij de uitwerking van bouwblokken en de openbare ruimte.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer 54000647 en 54000823

Bijlagen:

1. Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier maart 2025
2. Participatiejournaal Noorderkwartier d.d. 18-12-2024
3. Toelichting grondexploitatie Noordereiland (geheim) d.d. maart 2025
4. Memo parkeerbalans Stadshart d.d. 8 april 2025

Openbaarheid

Openbaar
 Geheim

Datum 8 april 2025

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan voor het Noorderkwartier vast te stellen om hier een stadswijk met circa 750 woningen, cultuur, werkgelegenheid, diverse voorzieningen en Singelpark te realiseren als uitbreiding van de Zwolse binnenstad.
2. De parkeergarage Noordereiland per 5 januari 2026 te sluiten.
3. De gemeentelijke grondexploitatie Noordereiland als eerste fase van het Noorderkwartier vast te stellen.
4. De winsten uit de grondexploitatie, in te zetten ter dekking van de totale gebiedsexploitatie Noorderkwartier en deze toe te voegen aan de algemene reserve Vastgoed.
5. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.344.320 voor het gedeelte van de saneringskosten Noordereiland die ten laste komen van de hiervoor gereserveerde middelen vanuit de reserve parkeren.
6. De toegekende Woningbouwimpuls (WBI) subsidie voor het Noordereiland in te zetten binnen de grondexploitatie van Noordereiland.
7. De financiële bijdrage voor de buurthub op Noordereiland na de bestuurlijke besluitvorming van de bijdrageregeling Adaptieve Ontwikkelstrategie Hubs (AOS) te verwerken.
8. Een bedrag van € 5,3 miljoen beschikbaar te stellen voor publieke investeringen in de realisatie van het Singelpark en de infrastructuur, en dit dekken ten laste van de Strategische Investeringsagenda (SIA-gelden).
9. De overige fasen van de gebiedsexploitatie aan de Dieze-zijde (ten noorden Achtergracht), conform het Ruimtelijk Ontwikkelplan en binnen de kaders van de Besluit Begroting en Verantwoording (BBV-wetgeving) en het kostenverhaal verder uit te werken.
10. Voor het totaal geraamde tekort van de gebiedsexploitatie Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier vanuit de beschikbare middelen van de Strategische Investeringsagenda een bedrag van € 7,5 miljoen te reserveren binnen het totale Strategische Investeringsagenda budget vooruitlopend op de integrale afweging bij het voorjaarsmoment.
11. Kennis te nemen van de voorgestelde wijze van afdoening van de volgende moties en toezeggingen:
 - M7-1 Het Noorderkwartier houdt kunstenaars hier
 - M7-2 Beweegroutes door de binnenstad
 - Toezegging 834 Invulling placemaking in het gebied (Noorderkwartier)
 - Toezegging 835 Input fracties betrekken bij uitwerking stedenbouwkundig plan Noorderkwartier
 - Toezegging 782 Gevolgen aantal parkeerplaatsen in planuitwerking
12. Kennis te nemen van het Participatiejournaal Noorderkwartier d.d. 18-12-2024 (bijlage 2) en memo parkeerbalans Stadshart d.d. 8 april 2025.

Inleiding

Breng je over een paar jaar een bezoek aan de binnenstad van Zwolle, dan mag een uitstapje naar het Noorderkwartier niet ontbreken. Deze ambitieuze gebiedsontwikkeling van circa 14 hectare groot, versterkt het compacte Stadshart van Zwolle. Het Noorderkwartier is niet alleen betekenisvol voor de wijk zelf, maar ook voor de stad en de regio. Hier ontstaat een levendige, groene stadswijk met een unieke combinatie van woningen, cultuur, bedrijvigheid en voorzieningen. In deze wijk vind je iconen zoals theater De Spiegel en restaurant De Librije, waaromheen het creatieve hart van het Noorderkwartier wordt gevormd.

Vroeger symboliseerde het Noorderkwartier een tweedeling in de stad: binnen en buiten de gracht. Nu verbinden we die twee delen met elkaar: we maken een park, bouwen een brug over het water en verbinden de culturele functies met elkaar. De wijk combineert oud met nieuw: bestaande gebouwen krijgen een tweede leven, met ruimte voor lokale cultuuruitingen, start-ups en kleinschalige bedrijvigheid.

Er zijn circa 750 woningen gepland. Het woningaanbod bestaat uit appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast komt er ruimte voor cultuur, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Het Singelpark verbindt het oude centrum met Dieze-West en het Noordereiland en biedt ruimte voor ontmoeting, ontspanning en ecologie, terwijl het ook een waterkerende functie vervult.



Datum 8 april 2025

De ontwikkeling van het Noorderkwartier staat niet op zichzelf, maar staat al jaren op de planning en is onderdeel van de afspraken met het Rijk over het binnenstedelijk toevoegen van 8.800 woningen in Zwolle. De stad Zwolle groeit. Dat betekent ook iets voor onze historische binnenstad, die binnen de grachten één vierkante kilometer beslaat. Om de binnenstad met de stad mee te kunnen laten groeien, zal de sprong over de gracht gemaakt moeten worden. In zowel de omgevingsvisie als het ontwikkelprogramma Stadshart staat de ambitie benoemd om het gebied aan de noordkant van het centrum te transformeren naar een levendige stadswijk. In het Ontwikkelprogramma Stadshart zijn vijf ontwikkelprincipes vastgesteld. Deze ontwikkelprincipes zijn verder uitgewerkt en onderzocht voor het Noorderkwartier, te weten:

1. De ondernemende en creatieve stad: cultuur speelt een hoofdrol;
2. De bereikbare stad: doorwaadbaar en toegankelijk;
3. Gezond, groen en waterrobuust: een groen Noorderkwartier met het Singelpark;
4. De duurzame en circulaire stad: vergroenen, hergebruiken en energieneutraal;
5. De stad met de menselijke maat: een gemengde stadswijk voor iedereen.

Deze kernprincipes voor het Noorderkwartier vormen de basis van de Gebiedsvisie en het Ruimtelijk Ontwikkelplan en zijn leidend voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Kader

1. Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'
2. Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'
3. Uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen'
4. Startnotitie Noorderkwartier
5. Gebiedsvisie Noorderkwartier
6. Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs Zwolle
7. Atelierbeleid 2025-2030
8. Groen- en Recreatiebeleidsplan '(Be)leefbaar voor iedereen'
9. Raadsbrief Start verkenning uitbreiding poppodium Hedon
10. Cultureel Perspectief Zwolle 2040

Beoogd effect

Het ROP dient als kader voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Met het Noorderkwartier wordt invulling gegeven aan de versterking van het Stadshart en het gebied vormt de verbinding tussen het Stadshart en de wijk Dieze. In het Noorderkwartier wordt een gemengd, stedelijk gebied gerealiseerd met ruimte voor circa 750 woningen, cultuur, werkplekken en voorzieningen in levendige plinten met hoogwaardige openbare ruimte door het toevoegen van groen. Bijzonder is de combinatie van bestaande gebouwen en nieuwbouw. Dit geeft karakter aan het gebied. Het vaststellen van het ROP en het openen van de grondexploitatie markeren de start van de bouwplanontwikkeling en vormen de basis voor de verdere uitwerking richting een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan.

Argumenten

1.1 In het Noorderkwartier dragen we bij aan de woningbouwopgave door de toevoeging van circa 750 woningen.

Het ROP voorziet in de ontwikkeling van circa 750 woningen. Hiermee dragen we bij aan de ambitie van de gemeente Zwolle en de afspraken met het Rijk voor binnenstedelijke groei met 8.800 woningen. Het woningaanbod bestaat uit circa 615 appartementen en 135 grondgebonden woningen. We realiseren een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen. Dit doen we in lijn met het coalitieakkoord en de Zwolse betaalbaarheidsagenda: 30% van de woningen wordt goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Van het totaal aantal woningen is 50% betaalbaar (goedkoop en middelduur categorie 1). Minimaal 20% van het totaal aantal woningen valt in de sociale huur en minimaal 10% in de middeldure huur (categorie 1). Bij de gebiedsvisie gingen we nog uit van 700 woningen; maar er zijn meer grondgebonden woningen in het plan opgenomen, waardoor nu circa 750 woningen gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Het ROP is een uitwerking van de gebiedsvisie Noorderkwartier.

We hebben de gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een ROP met daarin opgenomen: het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan (BKP) en inrichtingsplan. Hierin staan de spelregels



Datum 8 april 2025

waarbinnen de bouwplannen, de buitenruimtes en de relatie tussen gebouwen en openbare ruimte in de vervolgfase verder worden uitgewerkt. Ook bevat het ROP uitgangspunten ten aanzien van mobiliteit, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen, groen, klimaatadaptatie, circulariteit en energie.

1.3 Het plan is gemaakt volgens het principe het 'beste plan los van eigendom'.

Het ROP is in samenspraak met de eigenaren en de Zwolse corporaties tot stand gekomen, waarbij, los van bestaande eigendomsposities, het beste plan voor deze locatie in Zwolle is gemaakt. Er is overeenstemming met partijen over de toedeling van een programma per bouwblok. Ook deltaWonen (als vertegenwoordiger van de Zwolse corporaties) is hiermee akkoord. Deze afspraken worden verankerd in de zakelijke afspraken (samenwerkingsovereenkomsten en anterieure overeenkomsten) met de eigenaren in het gebied, te weten Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen en KondorWessels Projecten (KWP).

1.4 Naast wonen, is werken een belangrijke functie die wordt behouden in het Noorderkwartier.

Met de groei van Zwolle is er behoefte aan meer werkruimte, zoals blijkt uit de [Rapportage Zwolse kantorenmarkt](#) van oktober 2023. Het Noorderkwartier heeft als werklocatie veel unieke kwaliteiten: de ligging aan het water en in het Stadshart en de aanwezigheid van bijzondere functies zoals winkels, lunchrooms en cafés en de nabijheid van parkeervoorzieningen. Het Noorderkwartier leent zich goed voor hoogwaardige, kleinschaliger kantoorminimies met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsruimtes. Er wordt weliswaar bestaande kantoorminimie onttrokken, maar er worden diverse andere werkfuncties toegevoegd, waaronder betaalbare bedrijfsruimte, werkplaatsen, ateliers, ruimte in de plinten en een nieuw type kantoorconcepten. Kansrijke doelgroepen zijn kleinschalige ondernemers binnen de thema's cultuur en creativiteit, zorg en welzijn, publieksgerichte dienstverlening, advisering en onderzoek, lokale stadsverzorgende bedrijven, ambtelijke productiebedrijven en creatief-technische bedrijven.

1.5 Het Noorderkwartier versterkt het culturele aanbod in het Stadshart.

Op centrumniveau wordt gewerkt aan het versterken van het culturele aanbod. Een aanbod dat passend is bij een sterke regiostad. Een aanbod bovendien dat bezoek naar de stad trekt, en een meerdaags verblijf in de stad meer legitimeert. Langs een denkbeeldige as (culturele loper) worden de gebieden Spoorzone en het Stadshart nadrukkelijk met elkaar verbonden. De culturele loper loopt door tot in het Noorderkwartier.

Centraal in het Noorderkwartier ontwikkelen we langs de Achtergracht het Singelpark. Aan weerszijden van het Singelpark richten we een gebied in als Stadspodium. Aan de zuidkant van het Stadspodium liggen theater de Spiegel en de Librije. Het Singelpark ten noorden van de Spiegel richten we in als buitentheater, dat bijvoorbeeld gebruik maakt van de faciliteiten van de Spiegel. Op een hellend gazon aan de singel kunnen mensen genieten van optredens. In het Stadspodium reserveren we een prominente plek voor een nieuw te bouwen culturele trekker achter het gebouw van de Belastingdienst, met zowel een ingang aan het Singelpark als aan het Cultuurplein. Het buitentheater kan als onderdeel van de Singel van Zwolle gerealiseerd worden en kan vooruitlopend op de komst van de culturele trekker vanuit de Spiegel en andere initiatieven worden benut. Ook kunstenaars, muzikanten en culturele talenten die Zwolle rijk is, vinden een plek in de gebouwen rondom het Cultuurplein. De Diezerveste wordt een permanente broedplaats voor cultuurmakers met betaalbare huren en gedeelde voorzieningen. Het Stadspodium en Cultuurplein versterken de culturele loper van Zwolle. Vanaf de Spoorzone met haar nieuwe culturele functies loop je via de Stationsweg langs de Fundatie en het Academiehuis op de Grote Markt straks via het vernieuwde Broerenkwartier, Fraterhuis, Van der Velde in de Broeren, de Thorbeckegracht en het Noordereiland naar het Cultuurplein in Noorderkwartier.

1.6. Strategische ruimtereservering nieuw te bouwen culturele trekker.

Hedon is toe aan schaalvergroting en heeft in de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier een prominente plek in het Stadspodium gekregen. Tegelijkertijd is bij het vaststellen van de gebiedsvisie Noorderkwartier door het college besloten dat de ruimtereservering voor Hedon omkeerbaar moet zijn. Wij streven ernaar dat groei van de stad ook de culturele programmering meegroeit met de groei van de stad. Er is nog geen besluit genomen over eventuele nieuwbouw van Hedon. Inmiddels is opdracht gegeven voor uitwerking van een toekomstvisie en volumestudie voor nieuwbouw van Hedon en daaropvolgend het opstellen van een businesscase en ruimtelijke verkenning voor de beoogde locatie in Noorderkwartier. In afwachting van de uitkomsten van dat onderzoek is de plek in het Stadspodium achter het gebouw van de Belastingdienst nog niet ingetekend maar is hiervoor een strategische ruimtereservering opgenomen voor een nieuw te



Datum 8 april 2025

bouwen culturele trekker. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan een nieuw gemeentebestuur na de gemeenteraadsverkiezingen een goed besluit nemen over de culturele trekker in het Noorderkwartier en de uitbreiding van Hedon. Nieuwbouw voor Hedon brengt investerings- en exploitatielasten met zich mee, waar in de begroting nog niet is voorzien. Wanneer besloten wordt tot uitbreiding en verplaatsing van Hedon, zullen middelen moeten worden gereserveerd in de gemeentelijke begroting voor een investering in nieuwbouw van Hedon en structurele (exploitatie) lasten.

1.7 Basisschool De Springplank wordt ingepast in het ROP.

Basisschool De Springplank vormt een belangrijke maatschappelijke functie die de wijk Dieze en Noorderkwartier met elkaar verbindt. Naast de schoolfunctie huisvest het gebouw een kinderdagverblijf en wordt het gebouw gebruikt door onder andere buurtvereniging de Bollebieste. Daarmee vervult de school een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de wijk. We zijn met het schoolbestuur OoZ in gesprek over de toekomst van basisschool De Springplank. Een daling van het aantal leerlingen bij deze en andere scholen vraagt om samenwerking met andere scholen in het gebied rondom het Noorderkwartier. Het is mogelijk dat De Springplank gaat fuseren met een andere school en nieuwbouw krijgt op de huidige locatie aan de Eikenstraat. Dit loopt vooruit op het nog vast te stellen integraal huisvestingsplan onderwijs. Aangezien de toekomstplannen voor De Springplank nog niet uitgekristalliseerd zijn, zijn hiervoor nog verschillende scenario's open. In het ROP is vooralsnog het volgende scenario opgenomen: een deel van de bestaande school blijft hierin bewaard en een deel wordt nieuw gebouwd, zodat er een compact schoolgebouw ontstaat met een binnenplein en de hoofdentree en maatschappelijke functies aan het Cultuurplein. Op de rest van de locatie aan de Eikenstraat voorzien we woningbouw in een combinatie van sociale appartementen en grondgebonden vrije sector woningen.

1.8 De Burgemeester Drijbersingel transformeert naar een hoogwaardig Singelpark met fietsroute.

Het nieuwe Singelpark is een stadsbrede voorziening die bijdraagt aan de woonkwaliteit van huidige en nieuwe bewoners. De Drijbersingel transformeert van een autoroute, waar doorstroming centraal staat, naar een aantrekkelijke doorfietsroute aan de buitenzijde van de singel. Door de transformatie ontstaat er ruimte voor verblijven, wandelen en (door)fietsen. Om aan de ambities die we hebben uitgewerkt voor het Singelpark te voldoen, is het gewenst om het gemotoriseerd verkeer over een andere route dan de Drijbersingel te laten rijden. Het toestaan van gemotoriseerd verkeer leidt tot een doorsnijding van het Singelpark en een blijvende barrière tussen Dieze en de binnenstad. Voor het Noorderkwartier is een verkeersanalyse uitgevoerd, die opgenomen is in het mobiliteitsonderzoek van de Singel. Het niet meer toestaan van gemotoriseerd verkeer op de Drijbersingel leidt er volgens deze onderzoeken toe dat het verkeer via o.a. de Middelweg, Bisschop Willebrantlaan, Vechtstraat en de Zwartewaterallee gaat rijden. Tegelijkertijd leidt dit niet tot een noemenswaardige toename van (sluip)verkeer in de omliggende wijken. Op de Assiesstraat is wel een toename te zien, maar door de herinrichting van de Assiesstraat die voorzien is in het ROP, blijft deze beperkt. Voor de Eikenlaan/Vermeerstraat laten de modellen geen toename zien van autoverkeer. Alhoewel de modellen geen noemenswaardige toename van (sluip)verkeer in de omliggende wijken laat zien, is in de toekomstige gebiedsexploitatie budget gereserveerd om -indien nodig- verkeersmaatregelen te kunnen nemen.

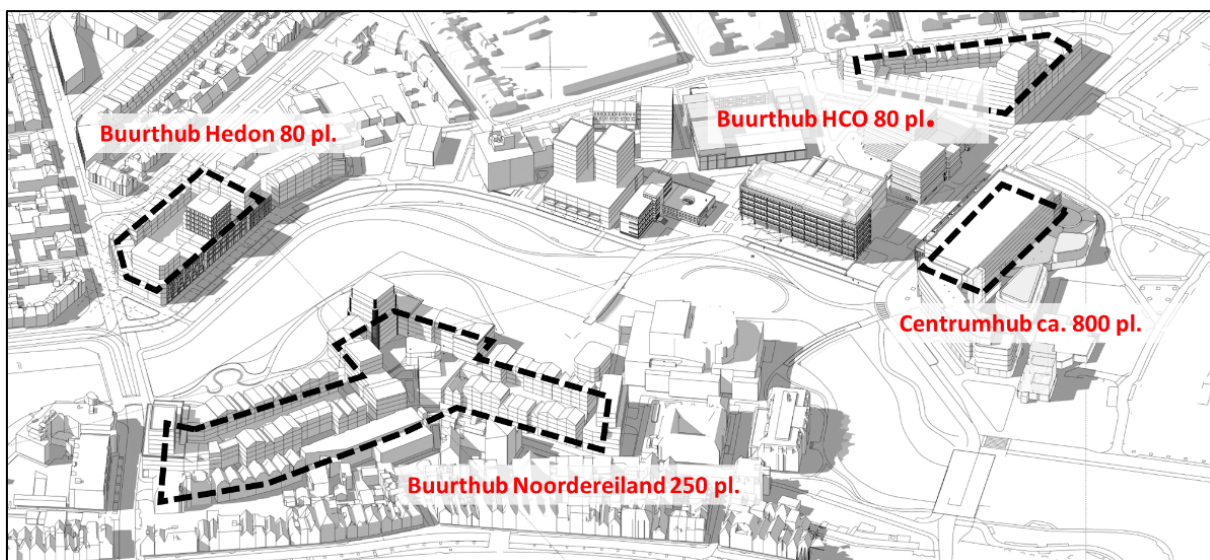
Het afsluiten van de Drijbersingel voor gemotoriseerd verkeer zorgt voor meer verkeer op de alternatieve routes Middelweg en Zwartewaterallee. Dit zijn ook zonder de afsluiting van de Drijbersingel al bekende opgaves in het verkeersnetwerk. De inrichting van deze wegen is niet meer passend bij de verwachte verkeersintensiteit. Dit geldt voor zowel de huidige als de toekomstige situatie (met en zonder afsluiting). Er zijn aanpassingen nodig om het verkeer hier te verminderen en/of te faciliteren. Deze opgave wordt verder verkend in de Netwerkaanpak Zwolle. De brede fietssingel door het Singelpark maakt dat hulpdiensten en onderhoudsvoertuigen toegang houden naar het Noorderkwartier en de binnenstad. Ook is maatwerk mogelijk voor bijvoorbeeld verhuishagens, rouw- en trouwvoertuigen (t.b.v. De Samenhof kerk).

Met het vaststellen van het ROP kiezen we voor de realisatie van het Singelpark, als hart van het Noorderkwartier (het wat). Het moment waarop het Singelpark gerealiseerd wordt (het wanneer), bepalen we in samenhang met de Netwerkaanpak Zwolle en de Visie op de (gehele) Singel van Zwolle die dit jaar aan uw raad worden voorgelegd.

Datum 8 april 2025

1.9 De realisatie van diverse mobiliteitshubs in het Noorderkwartier past binnen de Adaptieve Ontwikkelstrategie mobiliteitshubs.

In het Noorderkwartier ontwikkelen we conform de Adaptieve Ontwikkelstrategie vier mobiliteitshubs, die een functie hebben voor de gebiedsontwikkeling, de bezoekers aan de binnenstad en/of de omliggende wijken. De eerste te realiseren mobiliteitshub is de buurthub Noordereiland. Op het Noordereiland bouwen we na sloop en sanering van de huidige parkeervoorziening, een buurthub van 250 plekken. Hier kunnen de bewoners van de nieuwbouw én voor de bewoners en ondernemers van de noordzijde van de binnenstad parkeren. Een tweede belangrijke mobiliteitshub is de centrumhub Diezerpoort, waar de bestaande parkeergarage wordt getransformeerd en uitgebreid naar een centrumhub van circa 750 parkeerplaatsen. Deze hub is bedoeld voor bewoners in de omgeving, bezoekers van het winkelcentrum én bezoekers van de binnenstad. Er volgt een separaat voorstel aan de raad voor Diezerpoort.



Buurthub Hedon staat in de planning in de laatste fase (2035) en kan alleen gerealiseerd worden wanneer een besluit genomen wordt over een nieuwe locatie voor Hedon. Buurthub HCO kan gerealiseerd worden als Collectie Overijssel verplaatst is (2029).

1.10 De ontwikkeling van het Noorderkwartier draagt bij aan de ambities met betrekking tot groen, klimaatadaptatie, waterveiligheid en circulariteit.

Parkeren verdwijnt uit de openbare ruimte en maakt plaats voor een aantrekkelijke en groene stadswijk. Er komt een grote impuls in het groen in het gebied (van 2,9 naar 5,3 ha groen). De Burgemeester Drijbersingel krijgt een verhoogde waterkerende functie en met het nieuwe profiel ontstaat er ruimte voor de opvang van hoog water. De duurzame en circulaire ambities worden op verschillende manieren waargemaakt: we versterken een robuust groenblauw netwerk, gaan bewust om met bouwmaterialen (circulariteit en houtbouw), zetten in op zoveel mogelijk energieneutraal en natuurinclusief bouwen. Bijzonder -zelfs op landelijke schaal- is het (gedeeltelijk) hergebruik van een aantal waardevolle cultuurhistorische gebouwen: te weten het voormalige GAK-gebouw, De Belastingdienst, Diezerveste en De Springplank. Veel na-oorlogs erfgoed is in Zwolle de afgelopen jaren gesloopt. Door in Noorderkwartier deze gebouwen een tweede leven te geven, krijgt het gebied identiteit; en het draagt bij aan onze ambities rond erfgoed en circulariteit.

2.1 De start van de ontwikkeling van de woningbouw is op het Noordereiland.

De start van de bouw is gepland vanaf 2027. Er wordt gestart met de ontwikkeling van de bouwplannen op het Noordereiland omdat, na het sluiten van de parkeergarage en sanering de grond, snel begonnen kan worden met woningbouw (284 woningen). In april 2024 is voor de transformatie van Noordereiland een WoningBouwImpuls-aanvraag toegekend door het ministerie van BZK. Als voorwaarde hierbij is gesteld dat de bouw van de eerste woningen binnen drie jaar na toekenning van start gaat, terwijl de bouw van de laatste woningen uiterlijk binnen tien jaar na toekenning moet beginnen.

Datum 8 april 2025

2.2 Parkeergarage Noordereiland sluit per 5 januari 2026.

Parkeergarage Noordereiland zal in 2026 gesloten worden. Dat is nodig om in het voorjaar van 2027 te kunnen starten met de woningbouw inclusief de nieuwe buurthub Noordereiland. Er is ruim een jaar nodig om het huidige parkeerdek te ontmantelen, de grond te saneren, kabels en leidingen te verleggen en andere werkzaamheden uit te voeren die nodig zijn om de gronden bouwrijp te maken. De datum 5 januari 2026 (eerste werkdag na de kerstvakantie) is bewust gekozen in verband met abonnement- en vergunningverlening. Dergelijke verlening vindt namelijk per kalenderjaar plaats.

2.3 We hebben grip op de parkeeropgave door middel van de parkeerbalans Stadshart als dynamisch instrument.

De transformatie van de parkeergarage Noordereiland is een van de eerste stappen in de transformatie van het parkeersysteem in het Stadshart. Deze transformatie kan echter niet zomaar plaatsvinden, we doen dat namelijk 'met de winkel open'. Ons uitgangspunt is daarbij helder: het parkeersysteem in het Stadshart moet tijdens en na de ontwikkeling van het Stadshart blijven functioneren. Oftewel, het alternatief moet op orde zijn. Zolang het alternatief niet op orde is, kunnen we de parkeergarage Noordereiland niet sluiten. Om dit te realiseren werken we met de parkeerbalans Stadshart. Daarin hebben we het juiste instrumentarium beschikbaar om tijdig te kunnen analyseren, te monitoren en waar nodig bij te sturen. Dat doen we door middel van het uitgewerkte proces in de memo parkeerbalans Stadshart, in nadrukkelijke afstemming met het Platform Bereikbare Binnenstad. Het op deze manier raadplegen van de parkeerbalans is een vast onderdeel bij het nemen van toekomstige (grote) beslissingen die effect hebben op de parkeercapaciteit Stadshart. Uw raad zal periodiek over dit dynamische instrument geïnformeerd worden, de eerste raadsbrief hierover ontvangt u binnenkort.

2.4 De sluiting van de parkeergarage Noordereiland past binnen de parkeerbalans Stadshart.

Uit de memo parkeerbalans Stadshart blijkt dat in de huidige situatie een overschot aan parkeercapaciteit in het parkeersysteem van het Stadshart aanwezig is. Dit komt mede door de openstelling van de parkeergarage Katwolderplein in 2017, die oorspronkelijk bedoeld was als alternatief voor het Noordereiland. Na opening van de parkeergarage Katwolderplein is echter besloten de parkeergarage Noordereiland niet te sluiten voordat er een daadwerkelijke herontwikkeling zou plaatsvinden ([Koersdocument parkeren 2016-2020](#)). Dat moment is nu aangebroken. Het alternatief is op dit moment op orde om het Noordereiland te sluiten. Om de sluiting op te vangen, is ingezet op het verkrijgen van extra tijdelijke parkeerplekken in en rondom het Noorderkwartier. Belangrijke tijdelijke parkeerlocatie zijn de parkeerterreinen achter de Belastingdienst; hier kunnen we in de tijdelijkheid ruim 230 plekken toevoegen. Het beschikbaar krijgen van deze tijdelijke parkeercapaciteit is randvoorwaardelijk voor het sluiten van het Noordereiland. Deze en andere opties zijn in de memo parkeerbalans Stadshart verder uitgewerkt.

2.5 We brengen het parkeerverwijssysteem op orde en communiceren met de stad.

Naast de beschikbaarheid van voldoende parkeercapaciteit is het ook belangrijk om de parkeerders zoveel mogelijk op de juiste plek te krijgen. Een goed functionerend parkeerverwijssysteem is van belang. Het voorkomt zoekverkeer wat voor bewoners en bezoekers aan de stad kan aanvoelen als een tekort aan parkeerplekken. We passen het huidige parkeerverwijssysteem aan de lopende ontwikkelingen in onder andere het Stadshart. Specifiek voor het Noorderkwartier is het parkeerverwijssysteem aangepast voordat het Noordereiland sluit. Daarnaast informeren we bewoners, ondernemers en bezoekers aan het Stadshart van Zwolle over de gevolgen van de transformatie van het parkeersysteem en de ingrepen die we daarin doen. Hiervoor is een specifiek communicatie- en participatieplan per doelgroep opgesteld.

3.1 De eerste fase van de gebiedsontwikkeling is op het Noordereiland.

De gebiedsontwikkeling Noorderkwartier wordt gefaseerd uitgevoerd, te beginnen met het Noordereiland. De gemeente bezit vrijwel de gehele grondpositie van dit eiland en heeft hiervoor een grondexploitatie opgesteld. Het openen van deze grondexploitatie is essentieel om de uitvoering en ontwikkeling van dit deel van het plan verder te realiseren. Dit stelt de gemeente in staat om de ontwikkeling van het Noordereiland voortvarend op te pakken en bij te dragen aan de woningbouwopgave, wat ook belangrijk is voor de WBI-subsidie die we hebben ontvangen.

4.1 Positief resultaat grondexploitatie en afwijking van het beleid.

De grondexploitatie van het Noordereiland heeft een verwacht positief resultaat. Deze winst kan niet in één

Datum 8 april 2025

keer genomen worden maar stapsgewijs, evenredig aan de voortgang van het project. Dit volgt uit de BBV regelgeving (dit heet Percentage of Completion). Voor de gebiedsontwikkeling is het van belang dat deze winstnemingen ingezet worden ter dekking van de overige benodigde investeringen in de gebiedsontwikkeling. Dit is niet conform huidige beleid, waarin de winsten van de grondexploitatie voor 75% naar de SIA gaan en 25% naar de algemene concernreserve. Gezien het huidige financiële tekort binnen de totale gebiedsontwikkeling stellen wij voor om af te wijken van het beleid en de volledige winst te gebruiken voor de dekking van het tekort. Dit resultaat is nodig als bijdrage om uit te komen op het nu totaal geraamde tekort van € 7,5 miljoen. Dit betekent in deze situatie een aanpassing van de huidige afspraken met betrekking tot de afdracht van het MPV resultaat en vraagt om een expliciet besluit in relatie tot de MPV afdracht.

5.1 Voor de sanering van Noordereiland zijn middelen gereserveerd binnen de parkeerreserve.

Bij het besluit van 11 mei 2015 zijn door de raad middelen gereserveerd voor de sanering van het Noordereiland. De kosten voor deze sanering zijn een onderdeel van de totale grondexploitatie Noordereiland. Dekking voor een deel van deze kosten kan voor een bedrag van € 1.334.320,- plaatsvinden door te beschikken over de hiervoor gereserveerde gelden vanuit de reserve parkeren.

6.1 De Woningbouwimpuls voor Noordereiland is reeds toegekend aan de gemeente.

Voor het Noordereiland is een subsidieverzoek ingediend bij het Rijk in het kader van de Woningbouwimpuls. Het Rijk heeft dit verzoek gehonoreerd en een subsidiebedrag toegekend van € 2.144.000. Deze subsidie is toegekend voor kosten met betrekking tot: infrastructurele ontsluiting, bodemsanering en inrichting van de openbare ruimte van het gebied Noordereiland. Binnen de totale grondexploitatie van het Noordereiland is rekening gehouden met het toegekende subsidiebedrag ter gedeeltelijke dekking van de te maken kosten voor het versnellen van de woningbouw.

De verslaglegging van de grondexploitaties moet voldoen aan de richtlijnen geldend volgens het wettelijk Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De grondexploitatie de Noordereiland voldoet aan deze richtlijnen. Bij het opstellen van de grondexploitatie is de belastingplicht van de vennootschapsbelasting in acht genomen. De grondslagen voor het opstellen van de grondexploitatie volgens de BBV-richtlijnen zijn anders dan die van de fiscale balans. Voor de fiscale balans moet een (fiscale) inbrengwaarde worden vastgesteld voor het Noordereiland. De fiscale inbrengwaarde dient te worden bepaald 'op waarde economisch verkeer'. Hierover moet overeenstemming met de Belastingdienst worden bereikt. Dit heeft geen effect op het voorliggende exploitatieresultaat van het Noordereiland.

7.1 Parkeerbijdrage Noordereiland

In lijn met de vastgestelde Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs Zwolle is een bijdrage per parkeerplaats verschuldigd. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bijdrage van €19.000,- per parkeerplaats. Op basis van de parkeernormen binnen de bouwontwikkeling Noordereiland wordt uitgegaan van een bijdrage voor 238 parkeerplaatsen, wat neerkomt op een totaalbedrag van circa €4,51 miljoen. Deze bijdrage kan worden betaald vanuit het geraamde resultaat van de grondexploitatie. Echter, er is een tijdsverschil, de winsten worden gefaseerd gerealiseerd en vrijgegeven, terwijl de bijdrage in één keer of op waarschijnlijk een ander moment voldaan moet worden. De definitieve hoogte van de bijdrage, evenals de juridische, financieel-administratieve en fiscale aspecten, zijn echter nog niet uitgewerkt. De bijdrageregeling is nog in ontwikkeling. Zodra deze is vastgesteld, wordt bepaald wat de bijdrage exact is en wanneer deze wordt verwerkt.

8.1 De realisatie van het Singelpark heeft veel positieve effecten.

Voor de realisatie van het Singelpark, een langzaam verkeersbrug en aanpassing kruising Dijkstraat/Rembrandtlaan is een investeringskrediet van € 5,3 miljoen nodig. Dit krediet is essentieel om de infrastructuur te ontwikkelen en bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het Noorderkwartier. Het investeringskrediet zal zorgen voor een duurzame, aantrekkelijke leefomgeving met positieve effecten op de woningmarkt en de regionale economische ontwikkeling. De benodigde middelen kunnen gedekt worden door de SIA-gelden, waardoor de financiële haalbaarheid van het project gewaarborgd blijft.

9.1 Akkoord met verdere uitwerking Dieze-zijde.

De verdere uitwerking van de exploitatiegebieden aan de Dieze-zijde vindt plaats conform het Ruimtelijk

Datum 8 april 2025

Ontwikkelingsplan (ROP) en binnen de kaders van de BBV-wetgeving en het kostenverhaal. De afspraken hierover met de betrokken partijen moeten nog worden vastgelegd in overeenkomsten, wat cruciaal is voor een evenwichtige kostenverdeling en de financiële haalbaarheid. Deze uitwerking zorgt bovendien voor een efficiënte fasering en borgt de ruimtelijke en bestuurlijke samenhang.

10.1 Een reservering in de SIA is nodig om geheel Noorderkwartier te kunnen realiseren.

Het tekort binnen het exploitatiegebied van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) voor de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier is geraamd op €7,5 miljoen. Het betreft een integraal plan waarin verschillende fasen en gebieden samenkomen. Ondanks dat de gemeentelijke grondexploitatie als onderdeel van het hele plan een positief resultaat laat zien, wordt het tekort veroorzaakt door specifieke kosten binnen het ROP die niet volledig gedekt zijn. Bij de vaststelling van de overige fasen zijn aanvullende dekkingsmiddelen nodig. Het is noodzakelijk om in de SIA een reservering op te nemen ter dekking van het tekort van €7,5 miljoen op de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Deze reservering speelt in op de benodigde dekking, waardoor de continuïteit van de ontwikkeling gewaarborgd blijft. Het opnemen van de reservering maakt een verantwoorde begroting mogelijk, zodat het gemeentebestuur tijdig kan inspelen op het tekort en de risico's van financiële onzekerheden worden verminderd. Dit waarborgt dat de gebiedsontwikkeling niet in gevaar komt.

11.1 Afdoen motie M7-1 Het Noorderkwartier houdt kunstenaars hier.

Tijdens het Raadsplein besluitvormend van 17 juli 2023 heeft de raad motie 7-1 'Het Noorderkwartier houdt kunstenaars hier' aangenomen bij de behandeling van de gebiedsvisie Noorderkwartier.

De motie roept het College op om:

- te onderzoeken welke kansen er zijn voor een tijdelijke, grootstedelijke culturele broedplaats in het Noorderkwartier;
- te onderzoeken of een culturele broedplaats op langere termijn kan bijdragen de culturele ambities (van Hedon, De Spiegel) in het Noorderkwartier te versterken;
- deze bevindingen te delen met de raad en te betrekken bij de verdere ontwikkeling van het Noorderkwartier.

In de afgelopen periode zijn veel contacten gelegd met culturele, creatieve partijen om met hen te verkennen of zij in de tijdelijkheid interesse hebben in het Noorderkwartier voor het mede vormgeven van placemaking. Daarmee is een begin gemaakt in het GAK gebouw waarin tijdelijke diverse creatievelingen zijn gehuisvest en horeca is geopend. Daarnaast onderzoeken wij momenteel of het publieksdeel van het HCO gebouw dat nu leegstaat, tijdelijk gebruikt kan worden door cultuurmakers, en als tentoonstellingsruimte. Dit is de opmaat naar een permanente invulling elders in het gebied. In het ROP is ruimte gemaakt voor een permanente culturele broedplaats in het gebouw Diezerveste: 'Ook de talloze andere kunstenaars, muzikanten en culturele talenten die Zwolle rijk is, vinden een plek in de gebouwen rondom het Cultuurplein. De Diezerveste wordt, mits financieel haalbaar, een permanente broedplaats voor cultuurmakers met betaalbare huren en gedeelde voorzieningen.'

11.2 Afdoen motie M7-2 Beweegroutes door de binnenstad.

Tijdens het Raadsplein besluitvormend van 17 juli 2023 heeft de raad motie 7-2 'Beweegroutes door de binnenstad' aangenomen bij de behandeling van de gebiedsvisie Noorderkwartier.

De motie verzoekt het College om:

- Te onderzoeken – bij de uitwerking van de plannen voor de Singelzone en in verbinding met de andere gebiedsontwikkelingen – wat de mogelijkheden zijn van het creëren van beweegroutes;
- De uitkomsten van het onderzoek, met waar mogelijk een voorstel voor implementatie, te delen met de Raad, zodat het onderdeel kan worden van het stedenbouwkundig plan Noorderkwartier.

In het inrichtingsplan van het Noorderkwartier is deze ambitie vertaald in diverse wandelrondjes waarin beide zijden van het Singelpark met elkaar verbonden zijn. Op grotere schaal zijn beweegroutes ook onderdeel van de visie Singel van Zwolle, die later dit jaar aan uw raad wordt aangeboden ter besluitvorming. Zie ROP: pagina 59.

Datum 8 april 2025

11.3 Toezegging 834 Invulling placemaking in het gebied (Noorderkwartier).

Tijdens het raadsdebat op 3 juli 2023 over de gebiedsvisie Noorderkwartier is toegezegd om op korte termijn de wijze waarop invulling wordt gegeven aan placemaking in het gebied concreet te maken, zodat ook inwoners hierin kunnen participeren.

Met placemaking, ten laste van beschikbaar budget Stadshart, is een start gemaakt. Twee kwartiermakers zijn gestart met het activeren van het gebied door verschillende partijen te betrekken bij de ontwikkeling en daarbij vooral de verbinding te leggen met de wijk Dieze. Inwoners denken al mee in de tijdelijke invulling voor het gebied. Dit gebeurt vanuit de pijlers cultuur, ontmoeten & verbinden en groei & ontwikkeling.

11.4 Toezegging 835 Input fracties betrekken bij uitwerking stedenbouwkundig plan Noorderkwartier.

Tijdens het raadsdebat op 3 juli 2023 over de gebiedsvisie Noorderkwartier is toegezegd dat de verschillende suggesties van de raadsfracties worden betrokken bij de uitwerking in het stedenbouwkundig plan (onder andere ten aanzien van het zichtbaar maken van de geschiedenis van het gebied, ruimte voor sport en spel en ruimte/hangplekken voor de jeugd).

De geschiedenis van het plangebied wordt zichtbaar gemaakt in het ROP in verschillende onderdelen van het plan. Zo wordt de centrale brug over de Singel gebouwd in de stijl van de IJzergieterij Wispelwey. De stedenbouwkundige opzet van het Noordereiland kent ook een knipoog naar het industriële verleden. Daarnaast hebben we in de beeldkwaliteit voor de bebouwing en openbare ruimte ook verwijzingen naar het verleden opgenomen.

De ruimte voor sport en spel en ruimte voor jeugd is als een van de ontwerppunten meegenomen bij de totstandkoming van het plan. Dit heeft geleid tot verschillende ruimtereserveringen speciaal bestemd voor deze doeleinden. Dit is o.a. terug te vinden onder "recreëren" op pagina 78 van het ROP.

11.5 Toezegging 782 Gevolgen aantal parkeerplaatsen in planuitwerking.

Tijdens het raadsdebat over de Uitvoeringsagenda Stadshart 'Ons Stadshart van Morgen 2022-2027' is toegezegd dat de raad bij de planuitwerking per deelgebied een toelichting krijgt op de gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen en de participatie hierover.

Bij argument 2.3 en in de memo parkeerbalans wordt aangegeven hoe we de komende jaren in het Stadshart regie voeren op de parkeerbalans Stadshart met daarbij de uitwerking van het parkeervraagstuk in het Noorderkwartier en de bijbehorende participatie en communicatie. Ook in de raadsbrief over de Bereikbaarheidsagenda is deze toezegging afgedaan.

Alternatieve mogelijkheden

Gebiedsontwikkeling Noorderkwartier kent een lange doorlooptijd van 15 jaar. In die tijd gaan zaken vermoedelijk anders worden; dan wel door gewijzigde behoeftes vanuit de markt, dan wel door gewijzigde beleidswensen vanuit de gemeente. Het plan is per bouwblok te faseren en is daarmee adaptief en robuust in de tijd. De in het ROP opgenomen fasering is indicatief en kan bijgesteld worden. Bij gewijzigd programma op posities van de gemeente moet onderzocht worden of dit past binnen de grondexploitatie. Voor posities van derden geldt dat dan mogelijk heronderhandeld moet worden dan wel dat de grondexploitatie moet worden herijkt. Ook het aantal parkeerplaatsen in het gebied is adaptief. Als na realisatie van de eerste bouwblokken blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen meer of minder moet worden, dan kan hierop bijgestuurd worden bij de programmering van de buurthubs die later in de tijd gepland staan.

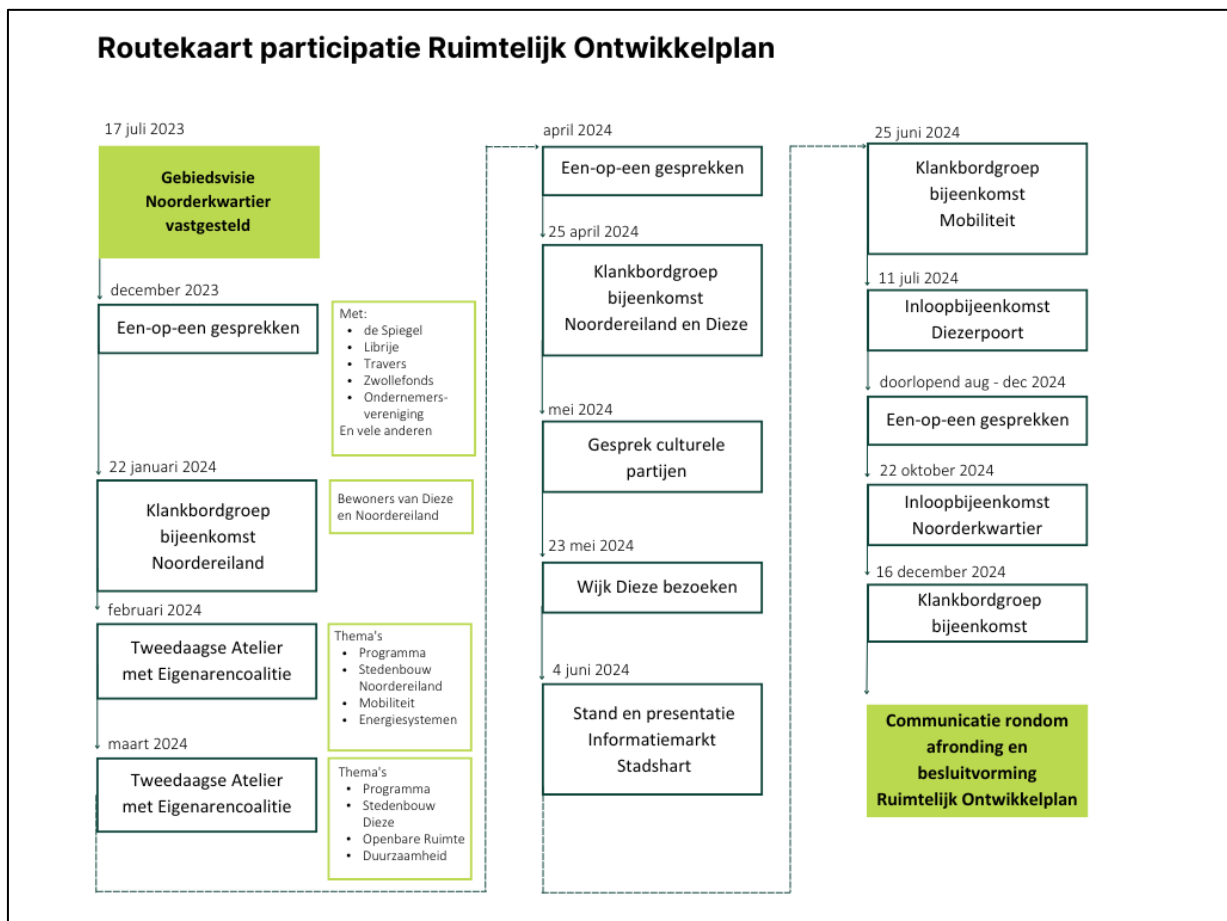
Maatschappelijk draagvlak en participatie

Na het vaststellen van de gebiedsvisie en ter voorbereiding op het opstellen van het ROP, hebben omwonenden, ondernemers en belanghebbende partijen actief meegedacht (volgens Hanza!). Zie hiervoor het Participatiejournaal. Al voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie was een klankbordgroep opgericht, bestaande uit bewoners en organisaties die intensiever betrokken wilden zijn bij het planvormingsproces. Met deze groep zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd om input en feedback te verzamelen. Daarnaast hebben we bij de totstandkoming van het ROP nauw afgestemd met belangrijke partijen in en

Datum 8 april 2025

rondom het gebied, zoals: De Zwolse woningbouwcorporaties, ZwolleFonds, de Librije, de Zwolse theaters en Hedon, Historische Collectie Overijssel, Lenferink (eigenaar Diezerpoort), Buurtvereniging De Bollebieste, Vrienden van de Stadskern, de Fietsersbond, basisschool De Springplank, eigenaar gebouw studentenwoningen / Escaperoom, de Samenhofkerk, de Noorderkerk, Zwolle Groenstad, omwonenden en ondernemers. Ook intern is er sprake van een integrale en intensieve samenwerking om te komen tot het ROP. Adviseurs breed vanuit de organisatie hebben intensief meegewerkt.

Tijdens de afstemming kwamen verschillende onderwerpen ter sprake, zoals de woningbouw, de parkeeroplossingen, de programmering, het Singelpark en de culturele voorzieningen. Over het algemeen zijn de plannen zeer positief ontvangen: de komst van het park, de toevoeging van diverse soorten woningen en het behoud van bestaande panden worden gewaardeerd. Daar waar mogelijk hebben we zaken ingepast in het ROP. De gesprekken hebben we in verschillende vormen gevoerd met diverse doelgroepen: o.a. in een-op-een gesprekken, informatieavonden, met een koffie-kar de wijk in en bijeenkomsten voor met de klankbordgroepen. Onderstaand overzicht geeft hiervan een compleet overzicht. Het participatiejournaal geeft een nog breder (inhoudelijk) inzicht en is in de bijlage te lezen.



Communicatie

We communiceren vanuit twee sporen:

Noorderkwartier

Na vaststelling van het ROP werd de intensieve aanpak van communicatie en participatie voortgezet. Omwonenden, belanghebbenden, eigenaren, ondernemers en andere betrokkenen worden op verschillende momenten actief betrokken bij het vervolgtraject door middel van participatiebijeenkomsten en gerichte informatievoorziening. Ook is er veel aandacht voor de mediacommunicatie. Daarnaast worden



Datum 8 april 2025

diverse communicatiemiddelen ingezet, zoals nieuwsbrieven, sociale media en informatieavonden om een breed publiek te bereiken en input vanuit de gemeenschap op te halen. Aan de raadsstukken is een persbericht toegevoegd.

Parkeerbalans Stadshart

Vanuit de parkeerbalans Stadshart werken we aan een volwaardige en brede communicatiecampagne om bewoners, ondernemers en bezoekers te informeren over komende veranderingen. En om hen wegwijs te maken in de alternatieve parkeergelegenheden. Op basis van de stakeholderanalyse is het communicatieplan Bereikbare Binnenstad opgesteld. Per doelgroep zorgen we voor passende informatie.

Financiën

De totale businesscase van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier vertoont een tekort van € 12,5 miljoen. Dit tekort ontstaat uit de totale kosten van de gebiedsontwikkeling, waarbij verschillende onderdelen zoals infrastructuur, openbare voorzieningen en de bouw van woningen moeten worden gedekt. Op grond van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) richtlijnen is het niet toegestaan de gehele businesscase als één geheel vast te stellen. In plaats daarvan moet de businesscase gesplitst worden in vier afzonderlijke financiële onderdelen, omdat elk onderdeel zijn eigen rekenkundige, juridische en fiscale systematiek heeft. Deze onderdelen zijn: het publiek deel, het facilitair deel, de gemeentelijke BIE (Bouwkosten in Exploitatie), en de parkeerbijdrage. Onderstaande twee onderdelen worden voorgesteld om vast te stellen, zodat de benodigde budgetten vrijkomen en verdere voorbereidingen getroffen kunnen worden voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

Gemeentelijke Bouwgrond in Exploitatie (BIE) van het Noordereiland

De gemeentelijke BIE van het Noordereiland vertoont een positief resultaat, waarbij volgens de Percentage of Completion (PoC) methode, die voortschrijdende winstneming voorschrijft, deze winst ingezet dient te worden om het tekort in de overige onderdelen van de gebiedsontwikkeling (deels) te dekken.

Publieke taak van de gemeente voor openbare voorzieningen van algemeen nut

Het publieke deel omvat de kosten voor openbare voorzieningen, zoals de transformatie van de Burgermeester Drijbersingel naar het Singelpark, het herstructureren van de kruising Dijkstraat/Rembrandtlaan en de aanleg van een langzaam verkeersbrug. De geraamde kosten voor deze voorzieningen bedragen € 7,7 miljoen. Dit bedrag komt voor € 5,3 miljoen (67%) ten laste van de gemeentelijke begroting en moet geactiveerd worden. Het resterende bedrag wordt deels opgenomen in de grondexploitatie Nijkerkenbolwerk en deels op de overige fases van de gebiedsontwikkeling.

De overige fasen aan de Dieze-zijde moeten nog nader worden uitgewerkt. Dit betreft twee facilitaire ontwikkelingen en een toekomstige gemeentelijke BIE.

De facilitaire delen vertonen hogere kosten dan het kostenverhaal kan dekken. Zodra het tekort in kaart is gebracht, zal een voorziening moeten worden getroffen om dit tekort te dekken. Daarnaast wordt er een toekomstige gemeentelijke grondpositie aan de Dieze-zijde worden ontwikkeld (huidige Hedon locatie en deels OBS de Springplank), die naar verwachting een positief resultaat zal opleveren. Dit resultaat is nodig als bijdrage om uit te komen op het nu totaal geraamde tekort van € 7,5 miljoen.

In lijn met de vastgestelde Adaptieve Ontwikkelstrategie (AOS) mobiliteitshubs Zwolle zal een bijdrage per parkeerplaats verschuldigd zijn. Dit zou betekenen dat de grondexploitatie een bijdrage van circa €4,51 miljoen moet betalen. De bijdrageregeling is nog in ontwikkeling. Zodra deze is vastgesteld, wordt bepaald wat de bijdrage exact is en zal deze worden verwerkt.

Risico's

1. Er komt geen culturele trekker.

Het ROP bevat een strategische ruimtereservering voor een culturele trekker tegenover de Spiegel. Wanneer deze culturele trekker niet gerealiseerd wordt, dan heeft dat mogelijk negatieve gevolgen voor het bedachte randprogramma en spin-off. Het is de vraag of het culturele randprogramma dan (financieel) aantrekkelijk is en of de sprong over de Singel succesvol gemaakt kan worden. Daarnaast zullen de zakelijke afspraken met partijen in de gebiedscoalitie heronderhandeld moeten worden, omdat het een



Datum 8 april 2025

samenhangend pakket aan afspraken is. Het college realiseert zich dit en spant zich in om passende culturele programmering te realiseren.

2. Hedon gaat (voorlopig) niet verplaatsen.

Hedon is op dit moment gevestigd in het Noorderkwartier, op de hoek van de Burgemeester Drijbersingel, naast het hoofdkantoor van Travers. Hedon zit daar naar verwachting nog tot minimaal 2030, besluitvorming over en voorbereiding van eventuele nieuwbouw kost tijd. Wanneer Hedon ook in de verdere toekomst op de huidige locatie blijft, kunnen daar de circa 100 geplande woningen niet worden ontwikkeld. Daarnaast kan dan de geplande buurthub onder de woningen niet gerealiseerd worden.

3. De zakelijke afspraken met de eigenaren in het gebied zijn nog niet afgerond.

Er is zicht op een samenwerkingsovereenkomst per partij met RVB, VanWonen en KWP. De daarop volgende anterieure overeenkomsten moeten gesloten zijn voordat een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan in procedure gaat. Op dat moment moet het wettelijk kostenverhaal verzekerd zijn. Als met een partij uiteindelijk niet tot zakelijke afspraken gekomen kan worden, is een terugvaloptie dat het betreffende grondeigendom niet opgenomen wordt in het Omgevingsplan of er worden in het Omgevingsplan kostenverhaalsregels opgenomen zodat kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg is verzekerd.

4. De herontwikkeling van Diezerpoort inclusief een centrumhub wordt na het ROP bestuurlijk voorgelegd.

Eén van de mobiliteitshubs in Noorderkwartier is de centrumhub Diezerpoort. Gezien de complexiteit die samenhangt met het realiseren van een centrumhub en de verwevenheid tussen winkelcentrum Diezerpoort met Lenferink als eigenaar en de bestaande gemeentelijke parkeergarage, is ervoor gekozen de ontwikkeling van Diezerpoort voor nu buiten de grondexploitatie te houden. De parkeergarage Diezerpoort wordt getransformeerd naar een kwalitatieve, aantrekkelijke centrumhub met een parkeercapaciteit van circa 750 parkeerplekken. Deze centrumhub is bedoeld voor bewoners in de omgeving, bezoekers van het winkelcentrum én bezoekers van de binnenstad. We onderzoeken de mogelijkheid om de garage tijdens de transformatie open te houden voor parkeren, zodat in het gebied voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft. Eventuele tijdelijke sluiting van parkeergarage Diezerpoort tijdens de (ver)bouw kan pas plaatsvinden na de ingebruikname van de centrumhub Weezenlanden-Noord en buurthub Noordereiland.

Het winkelcentrum Diezerpoort kampt met leegstand van winkels en de eigenaar Lenferink heeft de wens dit te verbeteren en een kwaliteitsslag in het winkelcentrum aan te brengen, ook in het licht van de plannen voor het Noorderkwartier. Het winkelcentrum en parkeergarage is in eigendom van respectievelijk Lenferink en de gemeente, tezamen in een VVE voor dit complex waar ook 11 appartementen deel van uit maken. Lenferink exploiteert de winkels en kantoorfuncties, de gemeente de parkeergarage. Gemeente en Lenferink hebben een structuurontwerp laten opstellen om zicht te krijgen op de haalbaarheid van de genoemde ambities. Dit plan vraagt nadere uitwerking om een scherper beeld te krijgen van de financiële haalbaarheid, de onderlinge samenwerking, de afhankelijkheden in eigendomssituatie en de uitvoering 'going concern'.

De planvorming van de centrumhub is afhankelijk van medewerking en investering van de mede-eigenaar van het complex (Lenferink), de winkeliers, met name de Albert Heijn en de woningen binnen de VVE. Dit maakt de ontwikkeling tot een complex geheel dat kwetsbaar is op het moment dat de gezamenlijke ambities onder druk komen te staan, bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de garage en winkels tijdens de uitvoering in bedrijf kunnen blijven. Ten aanzien van de haalbaarheid sturen we op een investering van de centrumhub die passend is binnen de bandbreedte van de AOS.

5. Middelen voor de vernieuwing van basisschool De Springplank, Centrumhub Diezerpoort en de culturele trekker zijn nog niet beschikbaar gesteld.

De ontwikkeling van basisschool De Springplank, Centrumhub Diezerpoort en de culturele trekker vraagt investeringen. Over het beschikbaar stellen van de middelen die nodig zijn voor deze vastgoedontwikkelingen, zal de raad via nog te nemen investeringsbesluiten beslissen. Dit is de gebruikelijke volgorde bij gebiedsontwikkeling; eerst wordt het stedenbouwkundig kader (ROP) vastgesteld, daarna volgen de investeringsbesluiten op bouwblokniveau.



Datum 8 april 2025

6. De keuze voor een collectief te ontwikkelen WKO energiesysteem vanuit de gemeente vraagt nog nader onderzoek.

Bij het vaststellen van de gebiedsvisie is de ambitie uitgesproken om het Noorderkwartier energieneutraal te maken. Deze ambitie is haalbaar wanneer we twee collectieve WKO's – één op het Noordereiland en één in Dieze plaatsen. Dit collectieve WKO-systeem biedt ook de mogelijkheid om de bodemsanering op het Noordereiland te versnellen en biedt de mogelijkheid om ook de omgeving van het aardgas af te halen. Het is tevens minder belastend voor het elektriciteitsnet en verkleint de kans dat er woningen zijn die niet kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Zo helpt de gebiedsontwikkeling ook de bestaande stad en de warmtetransitie opgave. Het WKO-systeem kan daarnaast voor de regeneratie van koeling gebruik maken van de omliggende voorzieningen, denk aan Theater de Spiegel of winkelcentrum Diezerpoort. Alternatieven zijn voor het Noordereiland beleidsmatig niet zondermeer mogelijk. Dit omdat individuele bodemlussen niet mogelijk zijn vanwege bodemvervuiling en luchtwarmtepompen niet wenselijk zijn vanwege beschermd stadsgezicht.

Om een collectief WKO systeem te realiseren zal de gemeente regie moeten pakken op dit vraagstuk. Ontwikkelaars zullen niet zelf een collectief WKO systeem gaan ontwikkelen. Er moeten afspraken gemaakt worden over aanbesteding, ontwerp, aanleg en exploitatie, waarbij een rol ligt voor het nieuw opgerichte Zwols Warmtebedrijf. Regie pakken op dit vraagstuk betekent een planningsrisico (irt halen WBI termijnen) en mogelijk een financieel risico voor de gemeente bij een tegenvallende aanbesteding. Dit risico willen we de komende maanden nog verder onderzoeken alvorens een hierop een definitief besluit op te nemen.

Ook het energieconcept voor de Dieze-zijde van het plan vraagt meer verdieping; mogelijk dat hier een maatwerkoplossing per bouwblok gekozen wordt (luchtwarmtepompen). Dit komt door de sterke fasering aan deze zijde van het plan waardoor niet het minimaal gewenste aantal aansluitingen voor collectief WKO gehaald kunnen worden.

7. Door sanering en verlegging dijklichaam is het niet mogelijk om alle bomen te behouden.

In Noorderkwartier neemt de hoeveelheid groen toe van 2,9 hectare naar 5,3 hectare; met als stadsbrede voorziening het Singelpark met veel hoogwaardige beplanting. De bestaande bomen in het Noorderkwartier zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur en mogen niet zonder moverende redenen gekapt worden. Alle bestaande bomen in het gebied zijn geïnventariseerd met als uitgangspunt zoveel als mogelijk behoud. Soms zal er gekapt moeten worden, omdat op de betreffende locatie bodemsanering plaatsvindt of vanwege het verhogen van de dijk om de toekomstige waterveiligheid te borgen.

Uit de participatie die heeft plaatsgevonden met omwonenden en partijen als Zwolle Groenstad blijkt dat met name de bomenkap op de Burgemeester Drijbersingel gevoelig ligt. Men vreest verlies van boomkroonvolume door het kappen van volwassen bomen en aanplanten van jonge bomen. We investeren daarom ook in het planten van bomen met een forse maat. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan meer specifiek per boom afgewogen worden of deze kan worden ingepast. Dit onderzoek doen we opnieuw in participatie. De echte afweging welke bomen in te passen maken we derhalve niet nu maar in het VO inrichtingsplan dat na het ROP gemaakt wordt. Dit doen we in samenspraak met de groene groepen en het waterschap.

8. Er is weerstand tegen de sloop van gebouw Collectie Overijssel/HCO.

In de gebiedsvisie Noorderkwartier is de ambitie opgenomen om een viertal na-oorlogse panden te behouden en (deels) te hergebruiken; in het ROP is deze ambitie uitgewerkt. Hoewel er veel waardering is voor deze ambitie, hebben zowel Stichting Heemschut als de architect van het pand van HCO (Rob Morritz) aangegeven het te betreuren dat deze ambitie niet geldt voor het pand van Collectie Overijssel. Een gespecialiseerd bureau heeft intertijd onderzoek gedaan in opdracht van de eigenarencoalitie waarin alle aanwezige gebouwen, kunstwerken en ruimtelijke structuren in het Noorderkwartier zijn geïnventariseerd en geanalyseerd. Vervolgens is een integrale afweging gemaakt welke gebouwen we in principe willen handhaven. Deze afweging (behoud, sloop, transformatie) is gemaakt in een context waarin sloop de voorkeur heeft gezien de haalbaarheid van het plan. Hierbij heeft de gemeente ingezet op maximaal behoud van gebouwen uit de na-oorlogse periode. In deze integrale afweging is het gelukt om voor een viertal gebouwen met de gebouweigenaren tot andere afspraken te komen. Daar viel HCO niet onder. De belangrijkste argumenten hiervoor komen voort uit de afweging op gebiedsniveau en in mindere mate op gebouwniveau. Naar aanleiding van de vragen van Heemschut en architect heeft het RVB als

Datum 8 april 2025

eigenaar van HCO besloten alsnog een onderzoek te doen naar de cultuurhistorische (erfgoed) waarde van het pand. RVB zal de resultaten van dit onderzoek alsmede mogelijke herbestemmings-kansen die aansluiten bij de programmatische doelstellingen binnen het gebied Noorderkwartier medio 2025 met de gemeente delen. Met dien verstande dat er ook een financiële component aan een eventuele heroverweging zit. Het college voert op basis hiervan het gesprek met Heemschut en de architect.

Daarnaast worden de volgende risicobeperkende maatregelen genomen:

- Jaarlijkse actualisatie van de exploitatie: Dit zorgt ervoor dat de kosten, opbrengsten en risico's in de tijd adequaat worden bijgewerkt.
- Monitoring van de planning van het RVB verplaatsing kantoren van Noorderkwartier naar de Spoorzone (conform Intentieovereenkomst herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw Zwolle ondertekend op 17 maart 2025).
- Fasering van investeringen: Investerings worden afgestemd op de daadwerkelijke voortgang van de ontwikkeling, zodat financiële risico's worden geminimaliseerd.
- De afwijking van de standaard looptijd wordt verantwoord in de begroting en de jaarstukken, zoals vereist door de BBV.

Vervolg

Als vervolg op het ROP zal het Omgevingsplan worden opgesteld en eind 2025 in procedure worden gebracht. Besluitvorming op het Omgevingsplan is medio 2026 in de gemeenteraad voorzien. Parallel aan het ROP is gewerkt aan zakelijke afspraken met de eigenaren in het gebied; te weten RVB, VanWonen en KWP. Die zakelijke afspraken landen in een SOK/antérieure overeenkomst per partij, waarna partijen de bouwplanontwikkeling kunnen starten. Tevens start de gemeente als vervolg op het ROP met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van Noordereiland. De overall planning is erop gericht dat de bouw kan starten begin 2027.

Na vaststelling van het ROP starten we met de noodzakelijke voorbereidingen voor het sluiten van de parkeergarage Noordereiland. We brengen onze vergunningverlening op orde, informeren alle abonnement- en vergunninghouders en maken afspraken voor het inzetten van tijdelijke parkeercapaciteit. Tijdens de procedure van het vaststellen van het Omgevingsplan zullen er op het Noordereiland al werkzaamheden gaan plaatsvinden (sloop parkeergarage, kap bomen, sanering etc) om de planning voor start woningbouw in 2027 mogelijk te maken.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van bijlage 3 'Toelichting grondexploitatie Noordereiland'. Deze bijlage is geheim 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) tot en met afronding van de zakelijke afspraken met partijen in de gebiedsontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer