Zwolle

# Raadsvoorstel

Datum 10 juli 2025

**Onderwerp** Definitief locatiebesluit tijdelijk parkeren Weezenlanden-Noord
Versienummer

**Portefeuillehouder** Gerdien Rots

**Samenvatting**
Door de bouw van woningen in Weezenlanden-Noord en het gedeeltelijk sluiten van de parkeerplaats van de provincie Overijssel als gevolg van de realisatie van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord is de gemeente verplicht tijdelijke parkeerplaatsen te realiseren. Het college heeft 6 mei 2025 besloten om in principe een tijdelijke parkeervoorziening te realiseren aan de Goertjesweg, de Turfmarkt beschikbaar te stellen aan bewoners van Weezenlanden-Noord en 20 parkeerplekken te realiseren aan de Schuurmanstraat voor bezoekers ter vergroting van de openbare capaciteit. De tijdelijke parkeervoorziening en het faciliteren van bewonersparkeren op de Turfmarkt is nodig vanaf 1 januari 2027 totdat de mobiliteitshub onder de Luttenbergstraat is afgerond (2030). 6 mei 2025 heeft het college een principebesluit genomen over de procesafspraken met Resido Vastgoed (hierna Resido) voor het huren van het terrein voor de tijdelijke parkeervoorziening. Wethouder Rots heeft in het debat op 19 mei toegezegd de definitieve procesafspraken te delen met de raad. Met het raadsvoorstel dat nu voorligt wordt de raad voorgesteld om kennis te nemen van de definitieve procesafspraken met Resido en in te stemmen met de functiewijziging voor de locatie Goertjesweg. Dit voorstel geeft zowel de eigenaar zekerheid over de betrokkenheid van de gemeente bij de herontwikkeling van het gebied als de gemeente over de invulling van het gebied en zorgen er voor dat de parkeerplaats gehuurd kan worden door de gemeente.

**Financiële gevolgen**
Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

**Bijlagen**
1. Procesafsprakenbrief gemeente Zwolle – Resido locatie Goertjesweg 1, d.d. 10-07-2025

**Openbaarheid**
☒ Openbaar
☐ Geheim

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**
1. In te stemmen met de functiewijziging van kantoren naar wonen en zorg voor de ontwikkellocatie aan de Goertjesweg.
2. In te stemmen met voorgestelde wijze van afdoening van toezegging 1017 door kennis te nemen van de procesafspraken tussen gemeente Zwolle en Resido Vastgoed voor het realiseren van een tijdelijke parkeervoorziening aan de Goertjesweg.

Datum 2 juli 2025

**Inleiding**
Vanwege de gebiedsontwikkeling in Weezenlanden-Noord en de bouw van een mobiliteitshub onder de Luttenbergstraat heeft de gemeente de verplichting om te zorgen voor een tijdelijke parkeervoorziening. De parkeerbehoefte moet worden opgevangen in de directe omgeving. De bouw van de mobiliteitshub start in 2027 en is vanaf 2030 te gebruiken. In deze periode zijn er extra parkeerplaatsen nodig om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Het parkeerterrein van de provincie moet gedeeltelijk sluiten om de bouw van de mobiliteitshub mogelijk te maken. Op 6 mei 2025 heeft het college besloten om in principe een tijdelijke parkeervoorziening te realiseren aan de Goertjesweg, de Turfmarkt beschikbaar te stellen aan bewoners van Weezenlanden-Noord en 20 parkeerplekken te realiseren aan de Schuurmanstraat voor bezoekers ter vergroting van de openbare capaciteit. Om de tijdelijke parkeervoorziening aan de Goertjesweg te kunnen realiseren is het nodig om procesafspraken met Resido te maken. De procesafspraken geven zowel de eigenaar zekerheid over betrokkenheid van de gemeente bij de herontwikkeling van het gebied als de gemeente over de invulling van het gebied en zorgen ervoor dat de parkeerplaats gehuurd kan worden door de gemeente.

**Kader**
Mobiliteitsvisie 2020-2030
Parkeerstrategie 2040
Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord
Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord: definitief dekkingsvoorstel
Adaptieve Ontwikkelstrategie mobiliteitshubs

**Beoogd effect**
Met dit raadsbesluit wordt beoogd voldoende parkeercapaciteit te realiseren om aan de tijdelijke vraag te voldoen. De tijdelijke parkeervoorziening is nodig om de lange termijndoelen van de gemeente mogelijk te maken, namelijk het realiseren van de centrumhub Weezelanden-Noord. De tijdelijke parkeervoorziening draagt daarmee indirect bij aan:

- Het clusteren van het parkeren in het Stadshart. Hiermee ontstaat meer ruimte voor de voetganger en fietser, maar ook voor meer groen, recreatie en klimaatadaptatie. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit in het Stadshart, het woon- en leefklimaat in het Stadshart en het mogelijk maken van groei van (woningbouw in) de stad.
- Vergroening van de buitenruimte rondom het provinciehuis en hiermee de groene verbinding vanaf de Singel naar Park de Wezenlanden realiseren. Hiermee versterken we een deel van de stedelijke hoofdgroenstructuur.

**Argumenten**
*1.1 De reeds aanwezige functies in het gebied in combinatie met nieuwe functies en kwaliteiten versterken elkaar.*
Resido wil op de kavels (1366 en 1367) aan de Goertjesweg 1 een aantrekkelijke, gemengde ontwikkeling realiseren van wonen en zorg in combinatie met sociaal maatschappelijke functies en levendige plinten, passend binnen en met respect voor de hoofdgroenstructuur. Voorafgaand aan deze ontwikkeling kan de parkeerplaats kavel 1367 door de gemeente worden gebruikt voor de bouw van een tijdelijke parkeervoorziening voor Weezenlanden-Noord. In de procesafsprakenbrief zijn afspraken vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente Zwolle bereid is om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling van Resido op de beide kavels. Eén van de voorwaarden is het maken van een

integrale gebiedsvisie waarin meerdere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied rond de Goertjesweg worden opgenomen, waaronder de kavels van Resido. Het plan van Resido kan in fases worden ontwikkeld en gerealiseerd. Op basis van het huidige bouwrecht is ontwikkeling van fase 1 mogelijk, daarbij wordt de functie van kantoren veranderd in wonen en zorg binnen de hoofdgroenstructuur. De toekomstige invulling van het parkeerterrein (fase 2) is een onderzoeksvraag voor de gebiedsvisie. Fase 2 is afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden die worden vastgesteld in de integrale gebiedsvisie en kan pas worden gerealiseerd na beëindiging van de nog te sluiten huurovereenkomst voor de tijdelijke parkeervoorziening. We doen nu geen toezeggingen met betrekking tot de ontwikkeling voor het parkeerterrein. De gebiedsvisie moet duidelijkheid geven of we het parkeerterrein wel of niet laten ontwikkelen voor een andere functie.

*2.1 De procesafspraken voor de ontwikkeling aan de Goertjesweg 1 zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van een tijdelijke parkeervoorziening.*
De eigenaar van de parkeerplaats aan de Goertjesweg heeft de mogelijkheid om op het naastgelegen voormalig Landstede perceel kantoren te ontwikkelen. Op het moment dat zij daarvoor kiezen, is de parkeerplaats niet meer inzetbaar voor de tijdelijke parkeeropgave van Weezenlanden-Noord. Deze zou dan nodig zijn voor de kantoren. Een kantoorgebouw past binnen het bestemmingsplan, maar is op deze plek niet wenselijk vanuit de gemeente omdat het niet aansluit bij de Kantorenmarktvisie Zwolle. De gemeente heeft daarom procesafspraken gemaakt over de invulling van het gebied, zodat ontwikkelingen op deze plek aansluiten bij de waarden van het gebied; zorgend voor een kwaliteitsimpuls, en van meerwaarde voor groen en biodiversiteit. Daarbij ziet de gemeente ruimte voor het toestaan van een wonen en zorg ontwikkeling op perceel 1366. De behoefte aan een wonen en zorg ontwikkeling is ook gebleken in gesprekken met andere partijen in de omgeving. Ook is de ontwikkeling beter in te passen binnen de hoofdgroenstructuur. De procesafspraken geven zowel de eigenaar houvast over betrokkenheid van de gemeente bij de herontwikkeling van het gebied als de gemeente over de invulling van het gebied en zorgen ervoor dat de parkeerplaats gehuurd kan worden door de gemeente. De groene groepen worden betrokken bij de invulling van de plinten op het perceel 1366.  De toekomstige invulling van het parkeerterrein is een onderzoeksvraag voor de gebiedsvisie. We doen nu geen toezeggingen met betrekking tot de ontwikkeling voor het parkeerterrein. De gebiedsvisie moet duidelijkheid geven of we het parkeerterrein wel of niet laten ontwikkelen voor een andere functie.

Tijdens het raadsdebat van 19 mei 2025 is door wethouder Rots toegezegd (toezegging 1017) met de raad de procesafspraken te delen over de gebiedsontwikkeling Goertjesweg. Deze toezegging kan hiermee worden afgedaan.

**Alternatieve mogelijkheden**
Een tijdelijke parkeervoorziening aan de Wethouder Alferinkweg (basketbalveld) is een alternatief voor de Goertjesweg totdat de huurovereenkomst gesloten is. Het basketbalveld is in eigendom van de gemeente en biedt de bijbehorende zekerheden. De Wethouder Alferinkweg is minder wenselijk vanuit het perspectief groen, recreatie, sport en draagvlak. De plek in Park de Wezenlanden bevindt zich bij één van de hoofdentrees van het park. Het is op dit moment in gebruik als basketbalveld en er liggen wandelpaden. Ook staan er 18 bomen, die deels gerooid moeten worden. De kans is groot dat de parkeervoorziening niet tijd kan worden gerealiseerd van wege bezwaren in een planologische procedure.

Datum 2 juli 2025

**Maatschappelijk draagvlak & participatie**
Voor de afweging van de locatiekeuze heeft in de afgelopen tijd op verschillende fronten afstemming plaatsgevonden. Nadat de oorspronkelijke voorkeurslocatie in Park de Wezenlanden was gedeeld is een aantal keer met bewoners rondom de Ten Oeverstraat gesproken. Hier is de alternatieve locatie Goertjesweg naar voren gekomen. Hieropvolgend is gesproken met een aantal stakeholders in de directe omgeving van de Goertjesweg. Hierbij is op hoofdlijnen gesproken over hun beeld, zorgen en ideeën bij deze locatie. Deze partijen zijn, evenals omwonenden van de beide locaties, voorafgaand aan het principebesluit geïnformeerd over de aanstaande keuze. Dit was per mail, telefoon of via een brief. De oorspronkelijke meedenkgroep, die een actieve rol had in de oorspronkelijke locatiekeuze voor het tijdelijk parkeren, is geïnformeerd. In de afweging tussen beide locaties heeft geen directe participatie plaatsgevonden met deze partijen. Dit is een afweging van het college geweest.

Tijdens de brede inloopavond van 22 mei van het project Weezenlanden Noord is ook tijdelijk parkeren onderdeel geweest. Hiervoor is een breed gebied van omwonenden en stakeholders uitgenodigd. Tijdens de avond zijn ook over tijdelijk parkeren gesprekken gevoerd. Gedurende deze avond bleek er breed draagvlak te zijn voor de gemaakte keuze om naar Goertjesweg. Er bleek begrip voor de keuze ten opzichte van de locatie in Park de Wezenlanden. Ten opzichte van deze oorspronkelijke locatie is de weerstand vanuit omwonenden minimaal.

Gedeputeerde Staten heeft 8 juli 2025 ingestemd met de locatie Goertjesweg als tijdelijke parkeervoorziening onder de voorwaarde dat in de verdere planuitwerking aantoonbaar en voldoende invulling wordt gegeven aan de door Provincie Overijssel gestelde randvoorwaarden. Zolang hieraan niet is voldaan, wil de provincie vasthouden aan het standpunt dat de locatie park Wezenlanden (basketbalveld) de terugvaloptie is. De randvoorwaarden betreffen een goede toegankelijke tijdelijke parkeervoorziening, comfort bij minder weersomstandigheden, een slimme data-gedreven parkeervoorziening en (verkeers)veilig. Deze randvoorwaarden kunnen we goed uitwerken. Over de uitwerking zijn ambtelijk procesafspraken gemaakt met de provincie Overijssel.

**Communicatie**
- Vanuit het project Weezenlanden Noord wordt de communicatie verzorgd over de realisatie van de tijdelijke parkeervoorziening.
- Resido zal voor de ontwikkeling van voormalige Landstedegebouw zorg dragen voor de communicatie en participatie op basis van HANZA!

**Financiën**
- De kosten voor de huurovereenkomst voor de tijdelijke parkeervoorzieningen worden gedekt in het project Mobiliteitshub Weezenlanden Noord.
- De kosten voor de ontwikkeling worden gedragen door Resido.
- De startnotitie voor gebiedsvisie wordt in het najaar voorgelegd aan de raad incl. een bekostigingsvoorstel.

**Risico’s**
Als de raad geen besluit neemt over de onwikkelrichting naar zorg-wonen ter plaatse van het voormalige Landstedegebouw heeft dat direct impact op de planning van het project mobiliteitshub Weezenlanden-Noord. Er kan dan geen huurovereenkomst voor het parkeerterrein worden gesloten voor de tijdelijke parkeervoorziening. De tijdelijke parkeervoorziening kan dan niet op tijd aan de

provincie worden geleverd (dit geldt ook voor de locatie basketveld). De gemeente vergoedt de schade die voortvloeit uit productievertraging, renteverliezen en bijkomende kosten aan OCNE en Openbaar Belang. Voor het omgevingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat tijdelijk parkeren vergunbaar en realiseerbaar is. Een locatiekeuze draagt hierdoor bij aan de onderbouwing van het omgevingsplan. Treedt in het omgevingsplan vertraging op dan wordt de schade hoger. Hierbij is zeer bepalend het moment van onherroepelijk omgevingsplan en gunning aan de aannemer voor de bouw van de hub. Treedt op deze mijlpalen vertraging op dan wordt de schade hoger.

**Vervolg**

- Met Resido wordt een huurovereenkomst voor het parkeerterrein gesloten en een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het gebied.
- Resido gaat het planvoornemen Fase 1 ter plekke van het huidige Landstedegebouw uitwerken binnen het huidige bouwrecht, participatie uitvoeren en de planologische procedure starten (wijziging omgevingsplan via een BOPA-procedure). Na indiening van een ontvankelijke BOPA wordt de raad gevraagd in te stemmen met een verklaring van geen bedenkingen vanwege de wijziging naar wonen en zorg.

- In het najaar wordt de raad geïnformeerd over het voorlopig ontwerp van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord.

- Vervolg integrale gebiedsontwikkeling Goertjesweg
  1. Start proces routekaart met gebiedsvisie door Gemeente Zwolle - startnotitie (najaar 2025)
  2. Fase 1: Onderzoeken en BOPA-procedure (besluit raad december)
  3. Gebiedsvisie en afstemming met stakeholders (gereed 2026)
  4. Fase 2: Ruimtelijk ontwikkelingsplan, anterieure overeenkomst en Omgevingsplan Resido Fase 2 (2027-2029)
  5. Fase 1: Realisatie bouwplan (2027-2029)
  6. Fase 2: Mogelijke realisatie bouwplan na vaststelling gebiedsvisie (vanaf 2030 – afhankelijk van looptijd huurovereenkomst)

**Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer