voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 28 oktober 2025

Onderwerp Ontwikkeling Zwarte Waterzone
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting
In maart 2024 heeft het college besloten de herontwikkeling van de Zwarte Waterzone tijdelijk stop te zetten, waarna de gemeente een heroriëntatie opstartte. Aanvankelijk liep er een apart participatietraject voor de Zwarte Waterzone, maar vanaf januari 2024 is dit ondergebracht in het bredere toekomstperspectief Holtenbroek. Dit perspectief vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de Zwarte Waterzone. De Zwarte Waterzone wordt hierin gezien als een blauwgroene ruggengraat van Zwolle, met ruimte voor biodiversiteit, recreatie, en stedelijke functies zoals wonen en werken. De dijkzone biedt kansen voor recreatie aan het water en natuurvriendelijke oevers.

Omdat de gemeente slechts beperkt eigenaar is en is gebleken dat haalbare planvorming voor het hele gebied niet mogelijk is, zijn initiatieven van grondeigenaren die wél mogelijkheden zijn, essentieel. Bij een haalbaar initiatief wordt door de gemeente een startnotitie opgesteld met een samenwerkingsovereenkomst. Het toekomstperspectief Holtenbroek wordt daarbij als richtinggevend kader gebruikt. Voor besluitvorming over deze mogelijke locatieontwikkelingen komen we terug bij de gemeenteraad.

Bijlagen
- Toekomstperspectief Holtenbroek Toekomstperspectief Holtenbroek
- Participatiejournaal met verschillende bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De ontwikkeling van de Zwarte Waterzone waar het toekomstperspectief Holtenbroek (vastgesteld 3 november 2025) als richtlijn wordt gebruikt voor verdere uitwerking.
2. Voorgestelde wijze van afdoening van toezegging 912 over het meenemen van het concept waterwoningen in de heroriëntatie gebiedsontwikkeling Zwarte Waterzone.

Inleiding
In 2021 is het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP) Zwarte Waterzone vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is gebaseerd op de vastgestelde gebiedsvisie Zwarte Waterzone van december 2018. De marktpartijen (Ontwikkelcombinatie Zwarte Waterzone) hebben in 2023 aangegeven geen economisch haalbaar plan te kunnen ontwikkelen binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan.

In maart 2024 heeft het college besloten pas op de plaats te maken met de herontwikkeling van de Zwarte Waterzone. De gemeente heeft daarna het initiatief genomen voor een heroriëntatie van de plannen. In de raadsbrief van januari 2025 is aangegeven dat de heroriëntatie Zwarte Waterzone meeloopt met de participatieaanpak voor het opstellen van het toekomstperspectief Holtenbroek.

Kader
Het Toekomstperspectief Holtenbroek wordt als richtinggevend kader gebruikt bij de verdere ontwikkeling van de Zwarte Waterzone. Bij het opstellen van een startnotitie bij een initiatief wordt gekeken in hoeverre de vastgesteld Gebiedsvisie Zwarte Waterzone (vastgesteld in 2018) en het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan Zwarte Waterzone(vastgesteld in 2021) nog kan worden gebruikt.

Kernboodschap
Het toekomstperspectief Holtenbroek geeft een goed beeld over de mogelijke ontwikkeling van de Zwarte Waterzone. Voor de invulling van functies voor de Zwarte Waterzone is de input gebruikt, die is opgehaald bij het opstellen van het toekomstperspectief voor Holtenbroek. Daarnaast zijn er met grondeigenaren in het gebied verkennende gesprekken gevoerd over welke kansen zij zien voor eventuele herontwikkeling van delen van de Zwarte Waterzone. Stedenbouwkundig biedt de Zwarte Waterzone kansen om de stad en wijk meer te verbinden met het water.

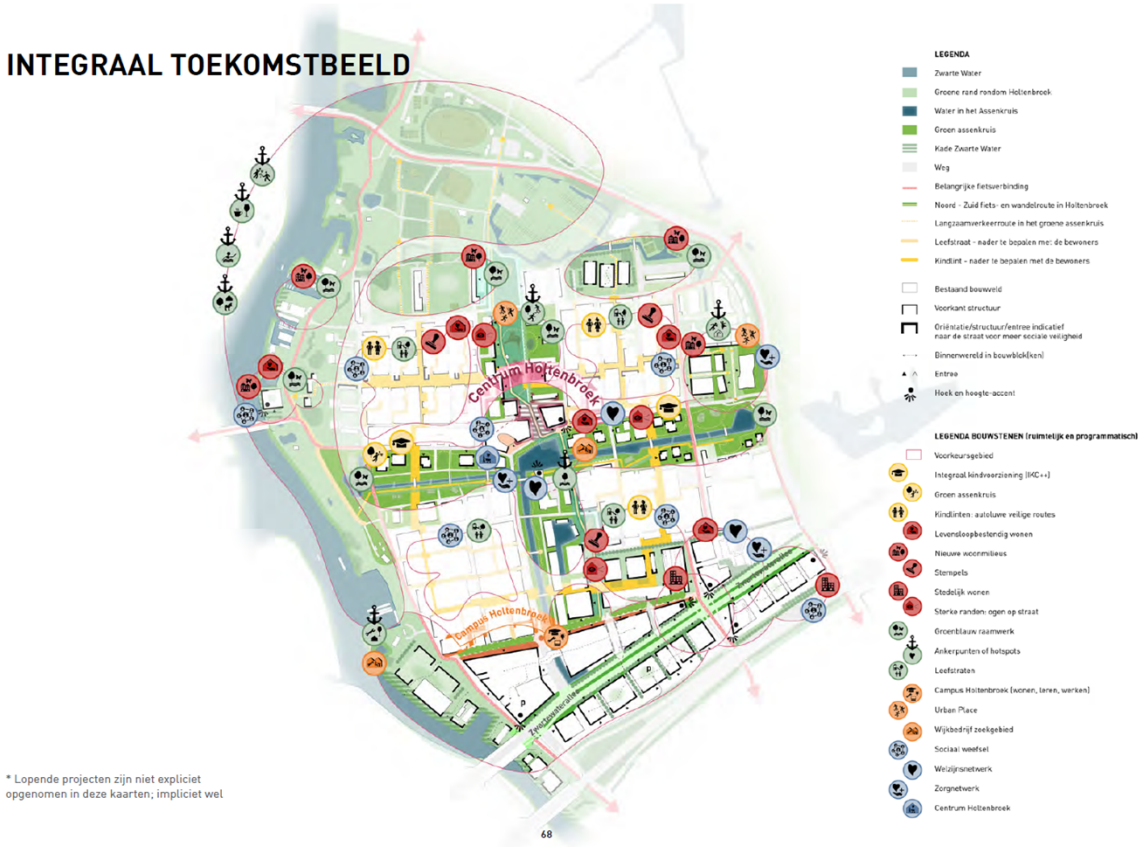
Omdat een integraal ontwikkelplan voor de Zwart Waterzone economisch niet haalbaar bleek, richt het college zich nu op het ondersteunen van initiatieven van grondeigenaren die passen binnen het gebied. De toekomstvisie Holtenbroek vormt daarbij het ruimtelijk en inhoudelijk kader voor locatiegerichte ontwikkelingen. Zo werken we stap voor stap aan een haalbare en realistische doorontwikkeling van de Zwarte Waterzone, in lijn met de bredere ambities voor de stad en de verbinding met het water.

Toelichting
In het toekomstperspectief wordt de Zwarte Waterzone als een blauwgroene ruggengraat gezien voor Zwolle met aandacht voor vergroten van de biodiversiteit, recreatie en ontmoetingsplekken aan het water en waar ruimte is voor stedelijke functies zoals wonen, werken en ontmoeten. De dijkzone kan worden versterkt als recreatieoever voor Holtenbroek met verblijfplekken aan het water, natuurvriendelijke oevers en mogelijkheden voor recreatief gebruik van het water.

Bij de heroriëntatie is verkend of er mogelijkheden zijn voor eventuele woningbouw in de hindercirkel van Voorst. Het aanpassen van de hindercirkel is echter niet mogelijk zonder grote investeringen bij de individuele bedrijven op Voorst. Gezien het economisch belang van Voorst is dit geen gewenste ontwikkeling. De geluidsbelasting op de locaties Bovenhoff en Leenman is nu ook zodanig hoog dat er

geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het toekomstperspectief wordt voor deze locaties kansen gezien voor bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

Het toekomstperspectief geeft richting aan de ontwikkeling van deze zone. De gemeente heeft beperkte grondpositie. De ontwikkeling is daarom voor een groot deel afhankelijk van het initiatief van de eigenaar van de locatie. Bij een initiatief zal de gemeente een startnotitie opstellen waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden vastgelegd. De gemeente bewaakt daarbij de samenhang tussen de ontwikkelingen en neemt dit mee in de startnotities. Uit de gesprekken met de locatieeigenaren zijn initiatieven te verwachten voor de locatie ‘Dijkzicht’ en de ‘jachthaven Hanze’. Deze jachthavenzone is ook in het Toekomstperspectief Holtenbroek als kansrijke plek voor woningbouw aangegeven. Daarbij moet de woningbouw bijdragen aan het versterken van de recreatieve en ecologische kwaliteit van deze zone en moet aandacht zijn voor behoud van natuurwaarde en een zorgvuldige inpassing van de bebouwing. De mogelijkheid van waterwoningen (toezegging 912 van 9 april 2024) kan hier ook aan bijdragen. Dit wordt bij het opstellen van de startnoties meegenomen en met de initiatiefnemers verder op haalbaarheid onderzocht.



Datum 6 november 2025

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De ontwikkeling Zwarte Waterzone is onderdeel van het Toekomstperspectief Holtenbroek. Voor het opstellen van dit perspectief is een uitgebreid participatieproces doorlopen dat is weergegeven in het participatiejournaal dat bij het toekomstperspectief is gevoegd(participatiejournaal toekomstperspectief Holtenbroek) Omdat het onderzoek naar de mogelijkheden van deze zone al eerder is opgestart, is een extra participatiejournaal gemaakt voor de Zwarte Waterzone. Deze is als bijlage toegevoegd. Specifiek is voor de ontwikkeling van de Zwarte Waterzone door een groep bewoners (verenigd in de werkgroep Groen Holtenbroek) een alternatief plan gemaakt (onderdeel van de bijlagen bij het participatiejournaal) waarbij per zone wordt aangegeven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn. Deze input is ook bij het opstellen van het toekomstperspectief ingebracht en verwerkt. Voor de zone met de jachthavens wordt aangegeven dat hier de voorkeur uit gaat naar waterrecreatie. In het toekomstperspectief gaan we uit van een zone van werken, wonen en recreëren.

Communicatie

De communicatie stond vooral in het teken van infomeren over denkrichtingen en wijzen op de manieren om te participeren.
Dit deden we via:

- Een gerichte campagne op sociale media (in postcodegebied 8031) vanaf 20 februari tot en met 15 maart.
- Een berichtje in de Swollenaer
- De webpagina van Zwarte Waterzone en het Toekomstbeeld
- Het informatiebord Toekomstbeeld dat in de wijk staat (met QR-code naar de webpagina)
- De wijkkrant
- Huis aan huis flyer (uitnodiging voor de wijkbijeenkomst)

Bij een mogelijke ontwikkeling van locaties in de Zwarte Waterzone wordt een participatietraject opgestart waarbij inwoners en belanghebbenden (waaronder de werkgroep Groen) worden betrokken.

Financiën

Initiatieven van locatie eigenaren worden via de NRI-tafel (Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) beoordeeld. Bij een haalbaar initiatief worden volgens de routekaart een startnotitie en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Een deel van deze werkzaamheden worden gedekt uit het budget ruimtelijke plannen. De verdere plankosten voor het vervolgproces worden verrekend met de ontwikkelende partijen.

Risico’s

De ontwikkeling is afhankelijk van de initiatieven van de eigenaren. Hierdoor blijft het een risico dat locaties niet worden ontwikkeld.

Vervolg

Het initiatief voor een locatie-ontwikkeling ligt bij de eigenaren. Bij een haalbaar initiatief wordt door de gemeente een startnotitie opgesteld met een samenwerkingsovereenkomst. Het Toekomstperspectief Holtenbroek wordt daarbij als richtinggevend kader gebruikt. Hanza geeft daarbij richtlijnen voor de participatie.

Datum 6 november 2025

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

Burgemeester, Peter Snijders

Secretaris, Dick Emmer