Procesafsprakenbrief gemeente Zwolle – Resido locatie Goertjesweg 1
Datum 10-07-2025

Deze Procesafsprakenbrief is openbaar en wordt ter beschikking gesteld aan de gemeenteraad.



De locatie en eerdere initiatieven
De locatie aan de Goertjesweg 1, bestaat uit 2 kavels, kadastraal als volgt bekend: Gemeente Zwolle, sectie C nummer 1366 en 1367. Kavel 1366 betreft een in onbruik geraakte schoollocatie van Landstede met functie Gemengd 2 (maatschappelijke voorzieningen, kantoren of horeca - cat. 1 tot en met 4), met een bouwvlak en met bouwhoogte tot 11/16 meter. Kavel 1367 is een parkeerterrein zonder bouwvlak.

Beide percelen aan de Goertjesweg 1 zijn sinds 2024 in eigendom van ontwikkelaar Resido Vastgoed BV.
Voor het parkeerterrein (kavel 1367) heeft Resido in 2024 en 2025 woningbouwplannen ingediend bij de NRI (Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) van gemeente Zwolle. De woningbouwplannen zijn afgewezen, omdat de ingediende plannen niet aansloten bij de visie van de gemeente voor het gebied en niet pasten binnen het omgevingsplan. Een plan met kantoorfunctie binnen huidig bouwrecht met ca 4.500 m^2 is wel mogelijk, maar wordt vanuit de gemeentelijke Kantorenvisie niet wenselijk geacht.

Perspectief lange termijn
Resido Vastgoed BV wil op haar percelen, een aantrekkelijke, gemengde ontwikkeling realiseren van zorgwonen in combinatie met sociaal maatschappelijke functies en levendige plinten. De insteek is dat de al aanwezige functies in het gebied (zoals groenbeleving en recreatie), in combinatie met nieuwe functies (zoals zorgwonen) elkaar gaan versterken en bijdragen aan een levendige gemeenschap. Een gemeenschap waarbij in samenhang wordt geleefd, gewerkt en gerecreëerd. Daarbij moet veel aandacht uitgaan naar de versterking en het behoud van de aanwezige

hoofdgroenstructuur. Het huidige versteende parkeerterrein biedt wat dat betreft veel kansen tot verbetering. Een andere belangrijke ontwikkelopgave is dat het gebied sociaal veiliger kan worden, met name in de avond- en nachtsituatie. Door een prettige mix van sociaal maatschappelijke functies en zorgwonen krijgt het gebied een sterk verbeterde verblijfskwaliteit voor brede doelgroepen. Vanzelfsprekend dient circulariteit en natuurinclusief bouwen centraal te staan op deze waardevolle locatie.

Perspectief korte termijn
Voorafgaand aan deze ontwikkeling kan het parkeerterrein (kavel 1367) door de gemeente Zwolle worden gebruikt voor de bouw van een tijdelijke parkeervoorziening voor Weezenlanden Noord.

<u>Uitgangspunten Tijdelijke parkeervoorziening Weezenlanden Noord</u>

- De gemeente huurt tijdelijk het perceel 1367 om tijdig een tijdelijke parkeervoorziening te kunnen realiseren.
- Startdatum huurovereenkomst – uiterlijk 1 juli 2026 (of eerder in overleg)
- Het perceel 1367 is nodig voor de bouw van een tijdelijke parkeervoorziening vanaf zomer 2026. De startdatum van de huurovereenkomst kan in overleg tussen partijen worden vervroegd naar 1 januari 2026.
- Duur van de overeenkomst – tot 1 januari 2030. De gemeente kan een optie tot verlenging inroepen totdat de Mobiliteitshub Weezenlanden is geopend, waarbij Resido bereid is mee te werken aan een nader te bepalen termijn van verlenging die gekoppeld is aan het beschikbaar komen van de nieuwe Mobiliteitshub Weezenlanden.
- Hoogte van de huurprijs op basis van marktconforme waardering van Rodenburg Makelaars als parkeerterrein: €34.250,- (ex BTW) per jaar (prijspeil 2025) en jaarlijks geïndexeerd conform CPI.
- Door Resido is aangegeven dat het huidige parkeerterrein (kavel 1367) volledig beschikbaar is voor tijdelijk parkeren door de gemeente.
- Gemeente is verantwoordelijk voor ruimtelijke procedure, communicatie en vergunningaanvragen, realisatie van de tijdelijke parkeervoorziening en alles wat daarmee te doen heeft en zal het gehuurde perceel na gebruik weer in oorspronkelijke staat opleveren. Het eventueel te kappen groen wordt niet hersteld. Het verwijderen van groen wordt tot een minimum beperkt en behelst naar verwachting 1 tot 3 bomen.
- De gemeente zal restcapaciteit voor zover beschikbaar in de tijdelijke parkeervoorziening beschikbaar stellen aan Resido indien de bouwplannen op kavel 1366 eerder gereed zijn dan beëindiging van de huurovereenkomst. Uitgangspunt daarbij is dubbelgebruik tussen provincie parkeren en parkeerbehoefte fase 1.
- Als Resido voor de ondertekening van de hier bedoelde huurovereenkomst besluit tot verkoop van het huidige parkeerterrein aan een derde, dan zal Resido de in deze procesafsprakenbrief vastgelegde afspraken over huur en de daarmee samenhangende verplichtingen jegens de Gemeente

doorleggen aan betreffende derde. Als Resido voornemens is te verkopen, zal zij de Gemeente daarover tijdig informeren. Komt Resido deze door haar aangegane verplichting tot doorlegging niet na, dan verhaalt de Gemeente alle gevolgschade van het niet tijdig kunnen realiseren van een tijdelijke parkeervoorziening op Resido.

Ontwikkeling eigendom Resido

Gemeente Zwolle is onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling op de kavels 1366 en 1367.

Voorwaarden:

- Het plan op de kavels 1366 en 1367 moet passen in een nog op te stellen integrale gebiedsvisie:
    - Er spelen momenteel meerdere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied rond de Goertjesweg. Het gaat daarbij om het EDON-sportveld, de toekomstige invulling van het pand op de Goertjesweg 1 dat nu eigendom van Resido is en de huisvesting van de Nooterhof. Deze ontwikkelingen raken elkaar in meer of mindere mate. Hiervoor dient een aanpak te worden voorbereid waarbij deze vraagstukken integraal worden benaderd.
    - Minimaal het ecologisch park Nooterhof en de kavels 1366 en 1367 zijn onderdeel van een op te stellen gebiedsvisie. Mogelijk vergroot de gemeente het plangebied waarvoor een integrale visie wordt opgesteld. Dit heeft geen gevolgen voor punt 7 van de indicatieve planning. Het definitieve plangebied en de uitgangspunten voor de integrale gebiedsvisie worden vastgelegd in een startnotitie en door het college van B&W vastgesteld. Gemeente Zwolle is opdrachtgever voor het opstellen van een integrale gebiedsvisie.
    - In het bijzonder wordt in de integrale gebiedsvisie rekening gehouden met de hoofdgroenstructuur. Nieuwbouw of verbouw van vastgoed moet zorgen voor een kwaliteitsverbetering die aansluit bij de groene waarden van het gebied.
    - De parkeerbehoefte van alle gebruikers in het gebied is onderdeel van de gebiedsvisie.
    - Het bouwvolume, programma, positionering en parkeeroplossing voor de ontwikkeling van Resido zijn ook onderdeel van de integrale gebiedsvisie.
- Het plan van Resido wordt in fasen ontwikkeld en gerealiseerd. Fase 1 is een ontwikkeling binnen het huidig bouwvlak en bouwrechten op kavel 1366. Fase 2 op kavel 1367 is afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden die worden vastgesteld in de integrale gebiedsvisie. Realisatie van fase 2 is pas mogelijk na het beëindigen van de (nog te sluiten) huurovereenkomst tussen Resido en Gemeente en na verwijdering van de tijdelijke gemeentelijke parkeervoorziening door de Gemeente.
- Voor fase 1 en 2 samen wordt uitgegaan van de huidige bouwmogelijkheden op het bouwvlak op kavel 1366 á circa 4.500 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Voor de plint

(of circa 1/3 van het totale bvo) is het uitgangspunt de functie Gemengd 2 (maatschappelijke voorzieningen, kantoren of horeca - cat. 1 tot en met 4). Voor de overige bouwlagen (circa 2/3 van het bvo) is de functie woonzorg het uitgangspunt.

- Hergebruik van (een deel) van de aanwezige opstallen en natuurinclusief bouwen worden onderzocht.
- Resido ontwikkelt (en realiseert) voor eigen rekening en risico en is verantwoordelijk voor het Ruimtelijk Ontwikkelplan, participatie op basis van HANZA!, planologische onderzoeken, aanvraag vergunningen en vergoedt ook gemeentelijke plankosten waaronder een bijdrage voor het maken van de integrale gebiedsvisie. Net als bij andere projecten dienen de gemeentelijke plankosten vooraf te worden geoffreerd. Dit wordt vastgelegd in een (nader te sluiten) intentieovereenkomst.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor meerkosten bij de ontwikkeling door Resido als gevolg van de tijdelijke parkeergarage.
- De plankosten die de gemeente maakt voor de door Resido te realiseren bouwplannen, alsmede de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de noodzakelijke (her)inrichting van de openbare ruimte die direct samenhangen met de door Resido te realiseren bouwplannen en nodig zijn voor een goede ruimtelijke inpassing van het plan, worden door Resido aan de gemeente vergoed in een kostenverhaalsbijdrage (o.g.v. nader te sluiten anterieure overeenkomst(en)), een en ander voorzover verhaalbaar binnen het systeem van wettelijk kostenverhaal zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Buitenproportionele kosten voor bijvoorbeeld esthetische elementen, of extra kostenverhogende eisen ten aanzien van afwerking van de openbare ruimte komen uiteraard niet voor rekening van Resido.

- Voor Fase 1 worden vooruitlopend op een Intentieovereenkomst en BOPA-procedure de volgende afspraken gemaakt:
    - Ontwikkeling op het huidige bouwvlak van kavel 1366 met circa 2.800 m^2 bvo waarvan 1/3 met de functie gemengd 2 en 2/3 met de functie zorgwonen.
    - In opdracht van de gemeente Zwolle en in afstemming met Resido heeft bureau Maan een eerste ruimtelijke verkenning uitgevoerd (bijlage 1). Hierbij zijn voor fase 1 twee modellen uitgewerkt. Model 1 gaat uit van volledige sloop van bestaande opstallen en nieuwbouw met circa 2.800 m^2 bvo. Bij model 2 wordt het huidige opstal deels gesloopt en deels gerenoveerd en een nieuw gebouw toegevoegd met een totaal van circa 2.800 m^2 bvo. Ook is de mogelijkheid voor een kantoorfunctie binnen het huidige bouwrecht inzichtelijk gemaakt. Dit betreft model 0.
    - Het realiseren van een eventuele 4^e bouwlaag vraagt onderzoek en nadere uitwerking vanwege overschrijding/afwijking van huidige toegestane bouwhoogte. Een alternatief kan vergroting van de footprint zijn.
    - Parkeren op eigen terrein, samenhangend met de verschillende functies. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk vergroening in het gebied en waarbij dubbelgebruik met andere gebruikers in de omgeving een uitgangspunt is qua parkeren voor de aanwezige, respectievelijk de nieuw toe te voegen

functies en volumes. De exacte parkeerbalans en het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling (4.500 m^2 bvo met verschillende functies) zal in nader overleg tussen partijen goed in beeld worden gebracht, waarbij het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ten gunste van de ontwikkeling op het eigen terrein uitgangspunt is.
    - Resido zal tegen redelijke marktconforme huur medewerking verlenen aan de huisvesting van een deel van de organisaties in het Nooterhof-Netwerk in de gebouwen indien en voorzover de wens daartoe door deze organisaties wordt kenbaar gemaakt.
    - College van B&W zal aan Fase 1 medewerking verlenen op basis van een BOPA-procedure. Het college zal in september 2025 onderhavige procesafspraken ter informatie sturen naar de Gemeenteraad en de Raad kennis laten nemen van de ontwikkelrichting met de functie zorgwonen. Uiterlijk 1 oktober 2025 en gelijktijdig met het sluiten van de huurovereenkomst wordt een intentieovereenkomst over fase 1 gesloten tussen gemeente en Resido. De intentieovereenkomst biedt Resido voldoende zekerheid dat het College zich maximaal zal inspannen om de ontwikkeling Fase 1 te faciliteren.
    - Resido zal navolgend een ontvankelijke BOPA-aanvraag voor fase 1 indienen als het volledige participatie-, onderzoek- en ontwerpproces is afgerond.

- Voor Fase 2 worden de volgende afspraken gemaakt:
    - De uitwerking van een bouwplan voor Fase 2 vindt plaats op basis van de Zwolse Routekaart voor gebiedsontwikkeling. Na de vaststelling van de integrale gebiedsvisie vinden parallelle ontwikkelingen plaats in de verschillende deelgebieden en op eigen tempo. Voor de kavels van Resido wordt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan uitgewerkt, daarna een omgevingsplan. Resido is verantwoordelijk voor de planvorming en tempo voor de ontwikkeling – en bebouwing van haar eigen kavels. Zodra door de Gemeente wordt vastgesteld dat het bouwplan voor ontwikkeling in fase 2 binnen de integrale gebiedsvisie past, zal de Gemeente de verdere ontwikkeling en realisatie van het bouwplan faciliteren.

<u>Indicatieve planning</u>

1. Procesafspraken met ruimtelijke verkenning fase 1 (besluit 15 juli 2025)
2. Besluit Gemeenteraad ontwikkelrichting fase 1 (15 september)
3. Huurovereenkomst tijdelijk parkeerterrein (uiterlijk 1 oktober 2025 ondertekend)
4. Intentieovereenkomst met Resido voor fase 1 (uiterlijk 1 oktober 2025 ondertekend)
5. Start proces routekaart met gebiedsvisie door Gemeente Zwolle - startnotitie (september 2025)
6. Fase 1: Onderzoeken en BOPA-procedure (besluit Raad december)
7. Gebiedsvisie en afstemming met stakeholders (gereed 2026)

8. Fase 2: Ruimtelijk ontwikkelingsplan, anterieure overeenkomst en Omgevingsplan Resido fase 2 (2027-2029)
9. Fase 1: Realisatie bouwplan (2027-2029)
10. Fase 2: Realisatie bouwplan (vanaf 2030 – afhankelijk van looptijd huurovereenkomst)

Ondergetekenden:

- De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE ZWOLLE**, bezoekadres Lubeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw G. Rots, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 juli 2025.
- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **RESIDO VASTGOED BV**, statutair gevestigd te Zwolle en aldaar kantoorhoudende aan de Veerallee 41, 8017 AD te Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 62614339, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren P.C. Bredewout en D.M. van Dijk, in hun hoedanigheid van directeur

Wethouder G. Rots – gemeente Zwolle d.d.

D. van Dijk – Resido Vastgoed BV d.d.

P.C. Bredewout – Resido Vastgoed BV d.d.

Bijlagen:

1. Ruimtelijke verkenning Goertjesweg, Maan 23 juni 2025
2. Kadastrale kaart

Bijlage 1

Goertjesweg

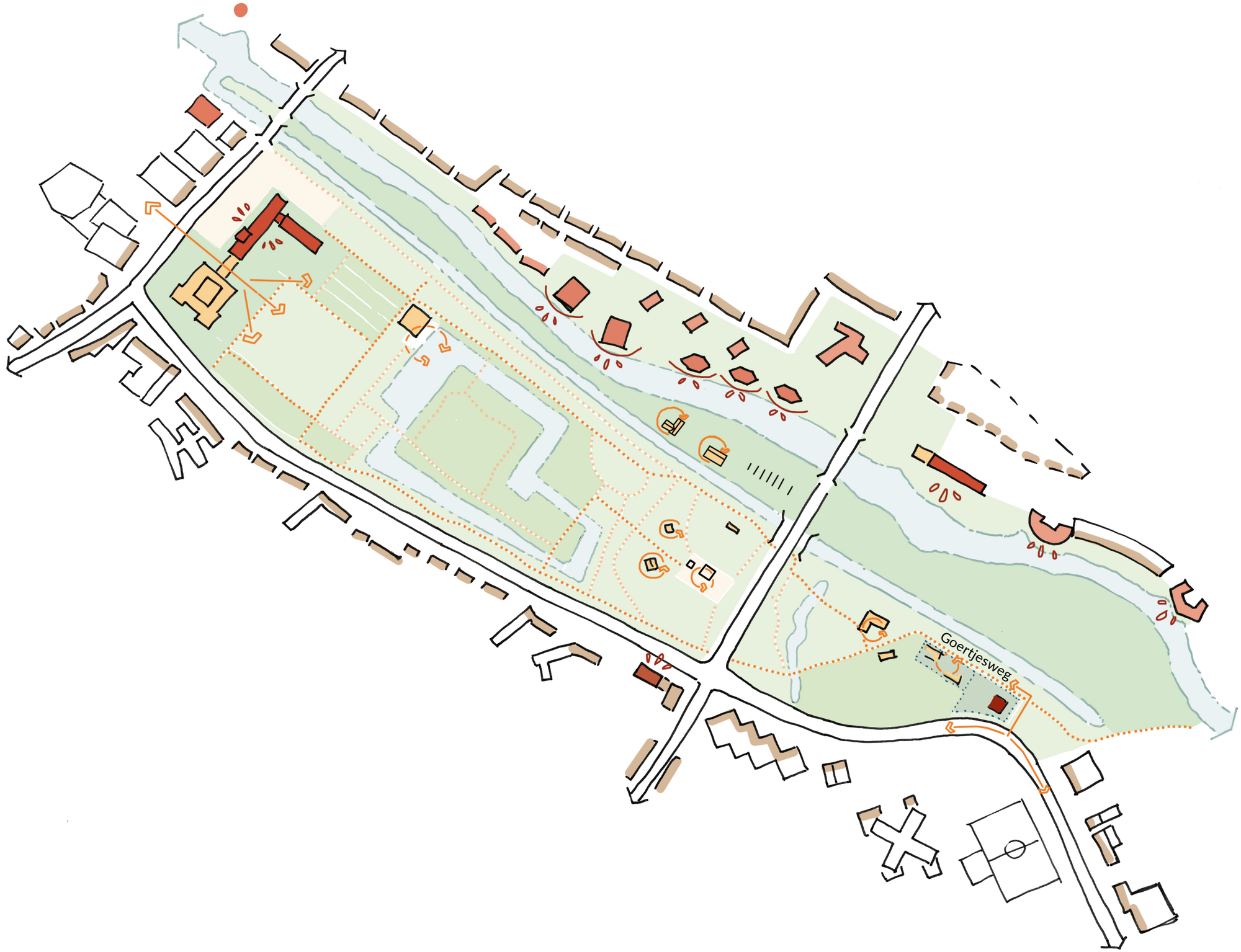
Ruimtelijke verkenning

23 juni 2025

VAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

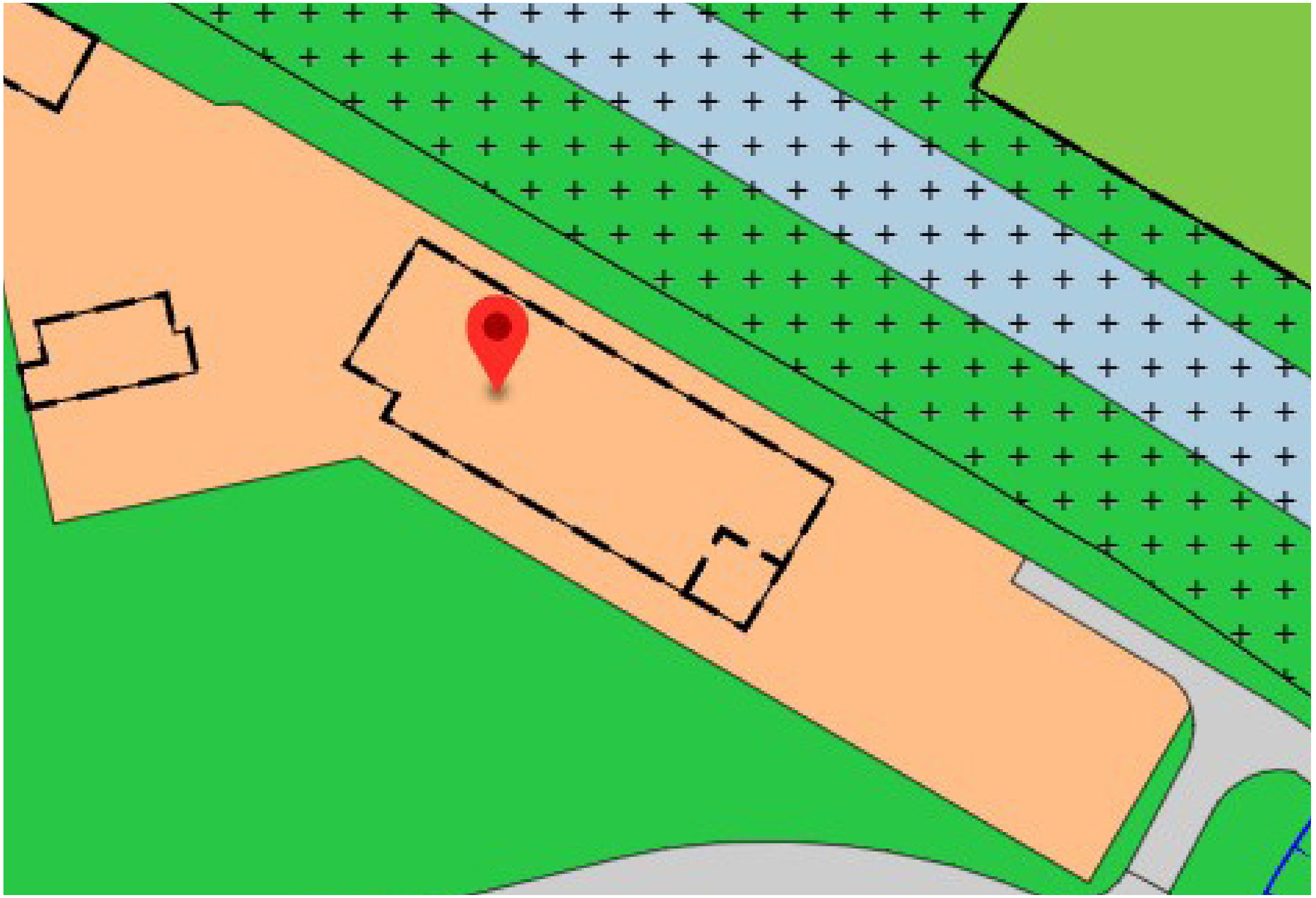
Bestaande situatie

Park de Wezenlanden: relaties & oriëntatie



Bestaande situatie

Bestemmingsplan



Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 11 m
- maximum goothoogte: 11 m

Ruimtelijke inpassing

Model 0: binnen huidige bouwrecht



Legenda

- Bouwvlak
- Architectonische oriëntatie
- Max. aantal bouwlagen (3 + kap)
- Ruimtelijk-architectonische verbinding met de Nooterhof
- Entreezone gebouw
- Behouden boomrand, groene zoom
- Parkeren maaiveld

Parkeervraag ontwikkeling onderdeel van oostelijk parkeerveld

A3 1:750

Ruimtelijke inpassing

Model 1: nieuwbouw



Legenda

- Bouwvlak
- Architectonische oriëntatie
- 3 Max. aantal bouwlagen
- Landschappelijke verbinding
- Gebouw omgeven door het groen
- Gebouw aan de straat
- Entreeplein en ontmoeting
- Behouden boomrand, groene zoom
- P Parkeren maaiveld

Parkeervraag ontwikkeling onderdeel van oostelijk parkeerveld; mogelijke combinatie met tijdelijke gebouwde parkeervoorziening gemeente.

A3 1:750

Ruimtelijke inpassing

Model 2: hergebruik & nieuwbouw



Legenda

- Bestaand gebouw (transformatie)
- Bouwvlak
- Architectonische oriëntatie
- 3 Max. aantal bouwlagen
- Gebouw omgeven door het groen
- Behouden boomrand, groene zoom
- P Parkeren maaiveld

Parkeervraag ontwikkeling onderdeel van oostelijk parkeerveld; mogelijke combinatie met tijdelijke gebouwde parkeervoorziening gemeente.

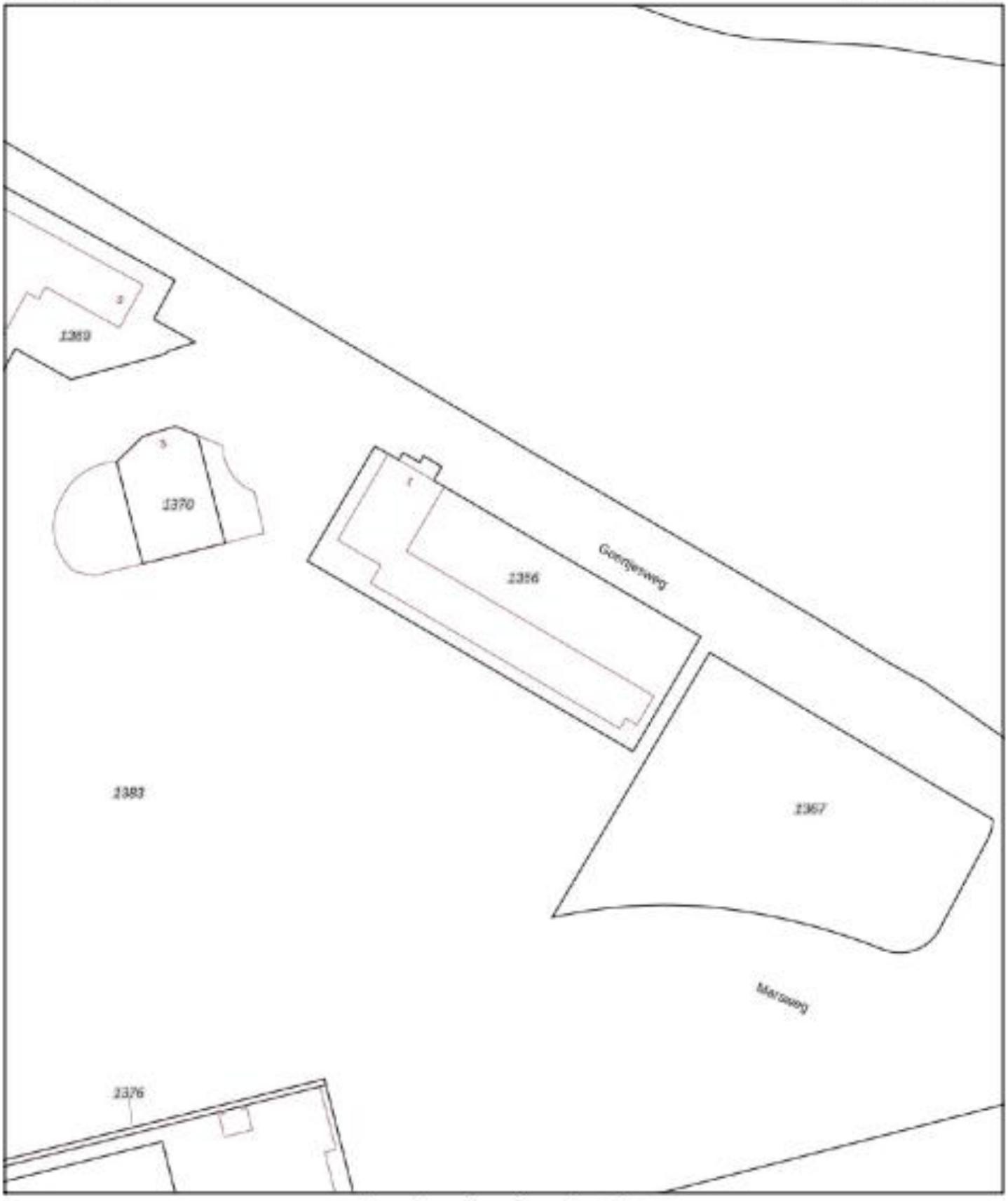
A3 1:750

Colofon

Titel	Ruimtelijke verkenning
In opdracht van:	Gemeente Zwolle
Opgesteld door:	buro MA.AN Terborchstraat 22 8011 GG Zwolle Telefoon: 038-4234482 Vasteland 12 3011 BL Rotterdam Telefoon: 010-4133025 info@buromaan.nl
Datum:	23 juni 2025

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Bijlage 2



12345 Perceelnummer
35 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	C
Perceel	1366

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelevend op 15 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen bronnen worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.