



Raadsvoorstel

Datum 26 mei 2026

Onderwerp Voorbereidingskrediet & investeringskrediet herontwikkeling de Pol
Versienummer 1

Portefeuillehouders Dorrit de Jong en Michiel van Willigen

Samenvatting

De gemeente Zwolle groeit. Dat betekent ook een groeiende behoefte aan geschikte woningen, maatschappelijke voorzieningen en een passende, toekomstbestendige en (be)leefbare openbare ruimte. Deze opgaven komen samen in en rondom het bestaande wijkcentrum 'De Pol' in Zwolle-Zuid, direct grenzend aan de zuidzijde van het winkelcentrum in Zwolle-Zuid.

De belangrijkste kernuitgangspunten voor deze locatieontwikkeling zijn:

1. Het (her)huisvesten van de bestaande maatschappelijke partijen, samen met het consultatiebureau van de GGD (nu elders gehuisvest) én ruimte voor eerstelijns zorg in een modern, duurzaam en toekomstbestendig gebouw dat onderlinge samenwerkingen stimuleert. Het uitgangspunt is een multifunctioneel centrum (MFC) van 3.100 – tot 3.400 m² bvo.
2. Het realiseren van een passend woningbouwprogramma voor doorstroming, waaronder senioren, door deltaWonen. Het uitgangspunt is de toevoeging van minimaal 60 woningen, in een gestapelde vorm. Het huisvesten van ouderen is een kans op deze locatie vanwege de nabijheid van voorzieningen en de positieve effecten op doorstroming in Zwolle-Zuid.
3. Het ruimtelijk, functioneel en toekomstbestendig herinrichten van de openbare ruimte binnen het aangegeven plangebied. Met speciale aandacht voor de (groene) leefomgeving van de (toekomstige) (oudere) bewoners.

In 2022 heeft de raad het voorbereidings- en investeringskrediet 'Bruisend Trefpunt de Pol' vastgesteld van € 10.435.250,-. Enige tijd na dit besluit, besloot Landstede haar deel van het wijkcentrum te verkopen, dat heeft voor vertraging gezorgd. Tussen 2022 en 2026 is ook de behoefte aan maatschappelijk vastgoed gegroeid. Deze groeivraag passen we in door 500 – 800 extra m² bvo te realiseren t.o.v. 2021. Onder andere deze keuze zorgt voor een gestegen investeringsvraag. Het investeringskrediet wordt met €6.064.750,- opgehoogd tot een totaal van €16.500.000,-.

Het project wordt aangevlogen via de routekaart 'Zwolse methode van Locatieontwikkeling'. Daarin is aangegeven dat het vaststellen van een startnotitie en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) een bevoegdheid van het college van B&W is. Het budgetrecht ligt bij de raad. Voorliggend besluit betreft het voorbereidings- en investeringskrediet om de ontwikkeling van het maatschappelijke vastgoed en de bijbehorende (gemeentelijke) plankosten te kunnen financieren.



Datum 26 mei 2026

Financiële gevolgen

Betreft doel 3.1.1 We werken aan een toekomstbestendig Zwolle door het versterken van de fysieke leefomgeving binnen het kader van de Omgevingswet & 5.3.1 Het gemeentelijk vastgoed biedt toegankelijke en duurzame huisvesting aan maatschappelijke voorzieningen, met de bedoeling de leefbaarheid, vitaliteit en sociale cohesie in de wijken, dorpen en stad te versterken.

Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer 54001401 & 54000839 & I10048-101

Bijlagen

Bijlage 1 - Startnotitie 'Herontwikkeling Wijkcentrum de Pol en Omgeving'.

Bijlage 2 - Financiële bijlage herontwikkeling wijkcentrum 'de Pol'

Bijlage 3 - HANZA participatieplan 'Herontwikkeling de Pol de omgeving'

Openbaarheid

- ☒ Openbaar met uitzondering van bijlage 2 tot 1 januari 2032.
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het bestaande investeringskrediet 'Bruisend Trefpunt de Pol' op te hogen met €6.064.750,- tot een totaal van €16.500.000,-
2. Een voorbereidingskrediet van € 208.035,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de overeengekomen plankosten van deltaWonen.



Datum

26 mei 2026

Inleiding

De gemeente Zwolle groeit. Dat betekent ook een groeiende behoefte aan geschikte en betaalbare woningen, maatschappelijke voorzieningen en een passende, toekomstbestendige en (be)leefbare openbare ruimte. Deze opgaven komen samen in en rondom het bestaande wijkcentrum 'De Pol' in Zwolle-Zuid, direct grenzend aan de zuidzijde van het winkelcentrum in Zwolle-Zuid. In de startnotitie (bijlage 1, afbeelding 1) is het plangebied weergegeven. Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om het noodzakelijke voorbereidings- en investeringskrediet beschikbaar te stellen voor ontwikkeling van wijkcentrum 'de Pol' en de openbare ruimte.

Gesprekken tussen de gemeente en maatschappelijke partijen lopen al enige tijd. Het project heeft bekend gestaan onder de naam 'Bruisend Trefpunt de Pol'. Dit heeft in 2022 geleid tot de vaststelling van het visiedocument 'Een Bruisend Trefpunt voor Zwolle-Zuid' en het beschikbaar stellen van een voorbereidings- en investeringskrediet ([Raadsbesluit november 2022, agendapunt 10](#)). Tussen 2021 en 2026 is de behoefte aan maatschappelijk vastgoed gegroeid. Deze groeivraag passen we in door 500 – 800 extra m² bvo te realiseren t.o.v. 2021. Onder andere deze keuze zorgt voor een gestegen investeringsvraag. In paragraaf 'financiën' wordt dit toegelicht.

Het project heeft enige tijd stilgelegen. Hoofdrede hiervoor is het besluit van Landstede om haar deel van het bestaande gebouw 'De Pol' te verkopen aan deltaWonen. DeltaWonen wenst minimaal 60 sociale woningbouw te realiseren op deze locatie. Als gemeente staan we positief tegenover de toevoeging van sociale woningbouw op deze locatie. Dit komt overeen met de gesloten prestatieovereenkomst tussen de gemeente en deltaWonen. Ook kijken we naar de mogelijkheden om de openbare ruimte en het aangrenzende wijkgroen te voorzien van een functionele en ruimtelijke upgrade.

Samenwerking is essentieel en voorwaardelijk om het gebied de gewenste ruimtelijke en fysieke impuls te kunnen geven. In de startnotitie zijn de wettelijke kaders, beleidsuitgangspunten en ambities/kansen voor deze locatieontwikkeling benoemd. Tussen de genoemde partijen (gemeente Zwolle en deltaWonen) wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten om samen te werken aan één integraal Ruimtelijke Ontwikkelplan (ROP).

Geheimhouding bijlage 2

Het heeft de voorkeur om besluiten en de bijbehorende stukken in de openbaarheid te brengen. Bijlage 2 bij deze raadsnota is geheim verklaard door het college. Geheimhouding is van belang ter bescherming van de onderhandelingspositie van de gemeente bij soortgelijke overeenkomsten en de navolgende aanbesteding voor realisatie van het project. De termijn van geheimhouding (opgelegd door het college) ligt in lijn met de planning tot afronding van het project.

Datum 26 mei 2026

Kader

1. [Het visiedocument 'Een bruisend Trefpunt voor Zwolle-Zuid](#)
2. [Koers Sociaal domein 2024-2030 & Cultureel Perspectief Zwolle 2040](#)
3. Het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zwolle ([Omgevingsloket](#)).
4. [Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' & Het Ruimtelijk Toekomstperspectief](#)
5. Provinciale [Omgevingsvisie](#) & [Omgevingsverordening](#)
6. [Zwolse adaptatiestrategie \(2019\)](#)
7. [Mobiliteitsvisie](#) & [Nota Parkeren](#)
8. [Hemelwaterverordening](#) & [Zwolse adaptatiestrategie](#)
9. [Groen en recreatiebeleid \(2025\)](#)
10. [Hanza!](#)

Beoogd effect

In de bestaande situatie is sprake van een verouderd pand en openbare ruimte met lage kwaliteit. We (her)huisvesten de bestaande maatschappelijke partijen, samen met het consultatiebureau van de GGD én creëren ruimte voor eerstelijns zorg in een modern, duurzaam en toekomstbestendig gebouw dat onderlinge samenwerkingen stimuleert. Dit is in lijn met de Koers Sociaal domein waarin wordt ingezet op vitale en leefbare wijken waar de sociale cohesie groeit. We zien daarnaast mogelijkheden om (sociale) woningen toe te voegen voor de huisvesting van ouderen nabij voorzieningen. Ten slotte gaan we (binnen de financiële reikwijdte van het project) aan de slag met het toekomstbestendig maken van de openbare ruimte. Met dit raadsvoorstel wordt het noodzakelijke voorbereidings- en investeringskrediet toegekend om samen met deltaWonen, omwonenden en andere belanghebbenden aan de slag te gaan met het ROP. De ontwikkeling van het gemeentelijke wijkcentrum maakt integraal onderdeel uit van dit ROP.

Argumenten

Ad 1. Het bestaande investeringskrediet 'Brisend Trefpunt de Pol' op te hogen met €6.064.750,- tot een totaal van €16.500.000,-.

In 2022 heeft de raad het voorbereidings- en investeringskrediet 'Brisend Trefpunt de Pol' vastgesteld van € 10.435.250,-. Enige tijd na dit besluit, besloot Landstede haar deel van het wijkcentrum te verkopen, dat heeft voor vertraging gezorgd. Tussen 2022 en 2026 is ook de behoefte aan maatschappelijk vastgoed gegroeid. Deze groeivraag passen we in door 500 – 800 extra m² bvo te realiseren t.o.v. 2021. Onder andere deze keuze zorgt voor een gestegen investeringsvraag. Het investeringskrediet wordt met €6.064.750,- opgehoogd tot een totaal van €16.500.000,-. In navolgende paragrafen wordt inhoudelijk toegelicht hoe de ontwikkeling binnen het geldende beleid past en dat het extra krediet zorgt voor realisatie van een wenselijke ontwikkeling in Zwolle-Zuid.

Omgevingsvisie

Het plangebied en omgeving vallen volgens de Omgevingsvisie binnen de gebiedsprofielen 'sub-urbaan gebied' en 'winkelcentra'. De gemeenschappelijke drager tussen deze profielen is de wens om de buitenruimte te verbeteren en ontmoetingsplekken voor de buurt te creëren. Toevoegen van woningen is voorstelbaar wanneer het aansluit op de behoeftes en passend is binnen de bestaande structuur. Het realiseren van woningen (welke specifiek geschikt zijn voor doorstroming) op deze locatie sluit aan op de gemeentelijke Ontwikkelstrategie Wonen. Ook de toevoeging van voorzieningen is passend vanwege de beoogde uitbreiding van Zwolle-Zuid. De beoogde ontwikkelingen (zoals omschreven in de kernboodschap) zijn dan ook als passend te kwalificeren.



Datum 26 mei 2026

De beoogde ontwikkeling sluit aan op het vastgestelde visiedocument 'Een Bruisend Trefpunt voor Zwolle-Zuid'. Het doel was (en is) om met de bestaande en toekomstige maatschappelijke partners te werken aan de realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum (MFC). In het MFC moet ruimte komen voor o.a. bibliotheek 'De Stadkamer', de GGD en een breed functioneel wijkcentrum.

Deze ontwikkeling sluit aan op de gemeentelijke ambitie om een duurzaam en toekomstbestendig wijkcentrum te realiseren. Ten slotte past deze ontwikkeling ook binnen de 'Koers Sociaal Domein' en het 'Cultureel perspectief 2040'.

Mobiliteit

De ruimte binnen het plangebied is beperkt. Met de toevoeging van functies neemt ook de parkeerbehoefte toe. Partijen erkennen het belang van de parkeeroplossing om tot een (ruimtelijk en financieel) haalbare ontwikkeling te komen. Gezamenlijk laten partijen een mobiliteitsonderzoek uitvoeren waarbij gezocht wordt naar een passende oplossing. Onderdeel van dit onderzoek is tevens het bepalen van de parkeernorm per functie, specifiek afgestemd op de doelgroepen die we huisvesten en de specifieke projectcontext. Het toevoegen van maaiveld parkeren wordt op voorhand niet uitgesloten, maar wordt wel gezien als allerlaatste oplossing.

De gemeente Zwolle heeft zich in de Omgevingsvisie gecommitteerd aan het STOMP-principe. Dat staat voor 'Stappen, Trappen, Ov, Mobiliteit-als-dienst, Privéauto.' Op deze wijze wordt gestreefd naar zoveel mogelijk duurzame mobiliteit in gebieds- en locatieontwikkelingen. Het STOMP – principe wordt gehanteerd bij het mobiliteitsonderzoek en het navolgende mobiliteitsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn kaderstellen voor de ontwikkelmogelijkheden en worden onderdeel van het ROP.

Stedenbouw, landschap, groen en waterhuishouding en energie- en klimaatadaptatie

Het beoogde programma moet stedenbouwkundig en landschappelijk op een goede wijze ingepast worden. Ook gelden er eisen op het gebied van o.a. groen, waterhuishouding en energie- en klimaatadaptatie. Dit vraagt om duidelijke uitgangspunten voorafgaand aan het opstellen van het ROP. In de startnotitie zijn deze uitgangspunten geformuleerd en daarmee kaderstellend voor het ROP. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de startnotie (bijlage 1).

Prioritering van de uitgangspunten en ambities

Het college wil voorkomen dat te veel ambities de financiële en/of ruimtelijke haalbaarheid onnodig onder druk zetten. In de startnotitie zijn naast de wettelijke kaders ook gemeentelijke beleidsdoelen en ambities concreet benoemd. Dit borgt een integrale afweging van belangen in het vervolgtraject. Wettelijke kaders zijn in alle gevallen het uitgangspunt, voor het overige heeft het college een prioriteringsvoorstel vastgesteld in de startnotitie (paragraaf 2.1.1.).



Datum 26 mei 2026

Ad 2. Een voorbereidingskrediet van € 208.035,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de overeengekomen plankosten van deltaWonen.

Op basis van de plankostenscan draagt deltaWonen voor een totaalbedrag van €208.035,- bij aan de totstandkoming van het ROP. De gemeenteraad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet gelijk aan het berekende bedrag beschikbaar te stellen.

Alternatieve mogelijkheden

De raad kan besluiten om niet in stemmen met het gevraagde voorbereidings- en investeringskrediet. Het gevolg is dat er geen dekking is om (conform vastgestelde startnotitie en de gesloten SOK) samen met deltaWonen te werken aan de ontwikkeling van het plangebied en het wijkcentrum.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Op het voorliggende besluit heeft geen externe participatie plaatsgevonden. Wel heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke projectgroep, met deltaWonen, de bestaande VVE van de Pol en de bestaande en toekomstige huurders van het wijkcentrum de Pol. Onderdeel van de startnotitie is een participatie en communicatieplan (bijlage 3).

Communicatie

DeltaWonen en de bestaande VvE worden na het raadsbesluit geïnformeerd. Daarnaast wordt er een persbericht verstuurd en gaat een gemeentelijke projectwebsite live.

Financiën

Met de vaststelling van de startnotitie en de SOK gaan zowel de gemeente als de initiatiefnemer (deltaWonen) financiële verplichtingen aan. In deze paragraaf is een overzicht gegeven van de te verwachten incidentele kosten (plankosten, sloop- en bouwkosten, herinrichting openbare ruimte) en de structurele kapitaalslasten (exploitatiekosten maatschappelijk vastgoed, subsidiebedragen).

Startnotitie en SOK

Voor het opstellen van de startnotitie en de SOK is een standaard intern budget van €20.000,- beschikbaar gesteld. Aanvullende dekking middels een voorbereidingskrediet is voor deze fase niet benodigd.

ROP en plankosten

DeltaWonen en de gemeente Zwolle zijn gezamenlijk initiatiefnemer van de ontwikkeling. Onderdeel van de SOK zijn financiële afspraken en een verdeelsleutel over de te maken kosten. De twee initiatiefnemende partijen dragen naar rato bij aan de te maken kosten voor het opstellen van het ROP en de uit te voeren onderzoeken. De te verhalen plankosten zijn gebaseerd op de plankostenscan.

Op basis van deze plankostenscan draagt deltaWonen voor een totaalbedrag van €208.035,- bij aan de totstandkoming van het ROP. Via voorliggend besluit wordt de gemeenteraad voorgesteld om een voorbereidingskrediet gelijk aan het berekende bedrag beschikbaar te stellen.



Datum 26 mei 2026

Op basis van deze plankostenscan draagt de gemeente voor een bedrag van €143.764,- bij aan de totstandkoming van het ROP. Deze kosten worden gedekt via het investerings- en voorbereidingskrediet 'Bruisend Trefpunt de Pol' omdat deze gemeentelijke werkzaamheden direct zijn toe te rekenen aan de gewenste ontwikkeling van het wijkcentrum. Deze voorbereidingskosten worden vervolgens via huurinkomsten over een periode van 30 jaar gedekt.

DeltaWonen betaalt 50% van de overeengekomen plankosten voor het opstellen van het ROP als voorschot direct na ondertekening van de SOK. Het resterende bedrag wordt door deltaWonen aan de gemeente betaald na vaststelling van het ROP door de gemeenteraad.

Omgevingsplan en plankosten

De kosten voor de volgende fase (opstellen Omgevingsplan) worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt parallel aan het ROP uitgewerkt. Op dat moment zal opnieuw de plankostenscan worden ingevuld met de dan bekende uitgangspunten. Exacte bedragen zijn op dit moment nog niet bekend, maar zullen in orde van grootte vergelijkbaar zijn met de ROP fase en incidenteel van aard zijn.

Bouwkosten de Pol

De gemeenteraad heeft in 2022 al een voorbereidings- en investeringskrediet voor verduurzaming en transformatie van wijkcentrum de Pol beschikbaar gesteld. Het betreft budget 54000839 - Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid met een totaalbedrag van € 10.435.250,-. Dit krediet is onvoldoende om de ontwikkeling mogelijk te maken. Oorzaken hiervoor zijn:

1. Een toename aan aantal vierkante meters van ca. 2.600 naar 3.400 m² om de gewenste en noodzakelijke maatschappelijke partijen te huisvesten.
2. De factor tijd; we zijn vier jaar verder en de bouwmarkt is nog steeds gespannen, waardoor kosten hoog zijn.
3. Een andere scope/afschrijvingstermijn; destijds renovatie, het huidige scenario is sloop/nieuwbouw.

Het beschikbare budget is opnieuw beoordeeld in het licht van de veranderde scope. Ook is gekeken naar de impact van gestegen bouwkosten en de toevoeging van extra sloopkosten. Uit dit onderzoek is gebleken dat het beschikbare budget niet afdoende is. Het bestaande voorbereidings- en investeringskrediet 'Bruisend Trefpunt de Pol' moet met €6.064.750,- opgehoogd worden tot een totaal van €16.500.000,-. Dit betreft een taakstellend bedrag.

Structurele kosten de Pol (na de ontwikkeling)

Naast de incidentele bouw- en ontwikkelkosten zal er sprake zijn van structurele kapitaallasten, denk bijvoorbeeld aan de jaarlijkse afschrijving en eigenaarslasten als onderhoud en verzekeringen.

Op basis van het berekende totale investeringskrediet, zijnde €16.500.000,- volgt een jaarlijkse eigenaarslast van €860.838,-. Deze lasten worden gedekt met de berekende huurinkomsten en de toegewezen structurele subsidiebedragen ([Raadsbesluit november 2022, agendapunt 10](#)). Er is géén aanvullende dekking voor de gemeentebegroting nodig. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar bijlage 2.



Datum 26 mei 2026

Herontwikkeling openbare ruimte

Ook de kosten van de herinrichting van openbare ruimte worden (deels) in rekening gebracht bij deltaWonen. Niet alle kosten kunnen doorberekend worden binnen het project. We maken inzichtelijk welke aanvullende kosten we als gemeente moeten maken voor de openbare ruimte. We kijken met de beheerregisseur naar koppelkansen met het Meerjaren Opgave Programmering (MJOP), denk daarbij aan herinrichting van buitenruimte, groenvoorzieningen en kabels en leidingen. Op basis van de actuele planning verwachten we eind 2026, begin 2027 duidelijkheid te hebben over deze kosten.

Risico's

Aan de start van deze ontwikkeling zien we een paar relevante risico's, te weten:

1. Voorzien in de eigen parkeerbehoefte is het beleidsuitgangspunt. Gezien de omvang van het plangebied en de beoogde functies lijkt verdiept en/of half-verdiept parkeren financieel mogelijk niet haalbaar. Parkeren op maaiveld is stedenbouwkundig en landschappelijk in principe niet wenselijk. Maaiveld parkeren sluiten we op voorhand niet uit, maar wordt wel gezien als allerlaatste oplossing. Een haalbare en financieel/ruimtelijk acceptabel parkeeroplossing is voorwaardelijk om tot ontwikkeling te komen. Partijen laten samen een integraal mobiliteitsonderzoek uitvoeren om tot een parkeeroplossing te komen. De grootste extra parkeervraag volgt vanuit de woningen van deltaWonen, in basis ligt daar de 1^{ste} verantwoordelijkheid om tot een haalbare oplossing te komen.
2. Het bestaande wijkcentrum bestaat uit een VVE met drie partijen. Naast de gemeente Zwolle en deltaWonen is dat Altera Retail Custodian B.V. en Altera Residential Custodian B.V. (hierna: Altera). Altera is tevens eigenaar van een groot deel van het winkelcentrum. Altera is op de hoogte van de ontwikkeling, maar geen actieve partner. Unanieme besluitvorming in de VVE is, bijvoorbeeld gedeeltelijke sloop, voorwaardelijk om met het gebouw aan de slag te kunnen.
3. De gemeente en deltaWonen hebben hoge ambities. Echter zijn maatschappelijk vastgoed en sociale woningen niet de meest winstgevende functies. Het vinden van de juiste balans is noodzakelijk.
4. In de businesscase wordt voor de opbrengstenkant uitgegaan van verwachte huuropbrengsten. Deze opbrengsten zijn op dit moment nog niet hard vastgelegd in contracten. De vraag naar ruimtes is echter groot, dus de verwachting is dat verhuur van het maatschappelijke vastgoed geen groot risico is.
5. In de businesscase wordt voor de kostenkant uitgegaan van de actuele planning (zie bijlage 1, startnotitie) en de bijbehorende bouwkostenontwikkeling. Vertraging kan leiden tot hogere bouwkosten. Het project omvat maatschappelijk vastgoed en sociale huurwoningen. Twee functie die geen groot verdienpotentieel hebben in relatie tot de kosten.

Vervolg

Met dit raadsbesluit worden de financiële afspraken, zoals vastgelegd tussen het college en deltaWonen in de SOK, door de raad bekrachtigd. Ook is het investeringsbudget dat noodzakelijk is voor de sloop en realisatie van het nieuwe wijkcentrum toegezegd. DeltaWonen en de gemeente kunnen aan de slag met het opstellen van het ROP. Ook starten we gezamenlijk met de deltaWonen het participatietraject. De gemeente heeft een actieve, maar ook toetsende en begeleidende rol. Volgens de (in de SOK) overeengekomen planning wordt het ROP naar verwachting in Q2 2027 ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.



Datum 26 mei 2026

Openbaarheid

Dit raadsbesluit is openbaar, met uitzondering van bijlage 2. Deze bijlage is geheim (verklaard door het college) op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b van de Woo tot 1 januari 2032.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer