voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 21 mei 2026

Onderwerp Start realisatie mobiliteitshub Weezenlanden-Noord
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting
In de raadsbrief van 3 maart 2026 is uw raad geïnformeerd over het uitstel van het definitieve besluit voor de realisatie van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord, vanwege het ontbreken van een onherroepelijk omgevingsplan en het contracteringstraject met de aannemer.

Inmiddels is aan de belangrijkste randvoorwaarden voldaan. Stichting Zwolle Groenstad (ondersteund door NatuurPlatform Zwolle) trekt het beroep tegen het omgevingsplan in. Door de intrekking van het beroep tegen het omgevingsplan door Zwolle Groenstad is het omgevingsplan per direct onherroepelijk. Ook is er overeenstemming bereikt met aannemer Max Bögl over de te sluiten realisatieovereenkomst. Het college heeft daarom ingestemd met de start van de realisatie van de mobiliteitshub, met:

- De realisatieovereenkomst met aannemer Max Bögl;
- De afspraken met Stichting Zwolle Groenstad en NatuurPlatform Zwolle over vergroening van de stad en het beëindigen van juridische procedures.

Hiermee kan een volgende stap worden gezet in de gebiedsontwikkeling Weezenlanden-Noord en worden gestart met de realisatie van de mobiliteitshub op basis van afspraken met OCNE en Openbaar Belang.

De mobiliteitshub heeft als complex ondergronds bouwproject een hoog risicoprofiel vanwege de inpassing in de lopende gebiedsontwikkeling, met diverse plannings-, planologische en raakvlakrisico's met de omgeving. De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang.

Bijlagen

1. Bijlage 1 – Vaststellingsovereenkomst Stichting Zwolle Groenstad d.d. 18 mei 2026
2. Bijlage 2 – Presentatie update mobiliteitshub Weezenlanden-Noord d.d. 11 mei 2026
3. Bijlage 3 – Participatiejournaal mobiliteitshub Weezenlanden-Noord d.d. 6 mei 2026

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Datum 21 mei 2026

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het besluit van het college om te starten met de realisatie van de mobiliteitshub in Weezenlanden-Noord.

Datum 21 mei 2026

Inleiding
De gemeente heeft afspraken gemaakt met Ontwikkelcombinatie Nijhuis Explorius (OCNE) en Openbaar Belang over het inpassen van de mobiliteitshub in een lopende gebiedsontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is het belangrijk dat de mobiliteitshub er daadwerkelijk komt, omdat een deel van de bewoners daar zal parkeren.

Het college heeft ingestemd met de start van de realisatie van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord. Stichting Zwolle Groenstad trekt het beroep tegen het omgevingsplan in. Doordat het beroep tegen het omgevingsplan door Zwolle Groenstad is ingetrokken, is het omgevingsplan per direct onherroepelijk. Met Max Bögl is overeenstemming bereikt over de prijs en contractvoorwaarden, waardoor de uitvoering kan starten. Daarmee zet de gemeente een belangrijke stap in de ontwikkeling van het Stadshart en in de manier waarop Zwolle omgaat met mobiliteit, wonen en openbare ruimte. De mobiliteitshub is een randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling Weezenlanden-Noord en maakt de realisatie van de tweede fase van de gebiedsontwikkeling mogelijk, waarin 100 woningen extra worden gerealiseerd bovenop de geplande 500 woningen, waardoor het totaal uitkomt op 600 woningen. Hiermee komt ruimte vrij voor groen en verblijfskwaliteit in het Stadshart. Met het GO-besluit van het college kan de realisatie van de mobiliteitshub starten en kunnen de gemaakte afspraken worden vastgelegd. Gemeente Zwolle en Max Bögl ondertekenen op 21 mei 2026 de realisatieovereenkomst.

Kader
Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'
Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’
Uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen'
Het Coalitieakkoord
Parkeerstrategie 2040
Besluitvorming Raad haalbaarheidsonderzoek Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord
Adaptieve OntwikkelStrategie Hubs (AOS)
Locatiewijziging Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord
Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord: definitief dekkingsvoorstel
Mobiliteitshub Weezenlanden Noord: Ontwerp, kredietaanpassing en wijziging omgevingsplan

Kernboodschap
Het college heeft op 19 mei ingestemd met de start van de realisatie van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord en met de daarbij behorende realisatieovereenkomst met aannemer Max Bögl en met het aangaan van een Vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en Stichting Zwolle Groenstad. Met deze afspraken zijn de randvoorwaarden voor uitvoering ingevuld en kan de mobiliteitshub worden gerealiseerd. Eind maart 2026 heeft de gemeente ook de Omgevingsvergunning voor de bouw van de mobiliteitshub aangevraagd. Deze kan worden verleend op grond van een onherroepelijk Omgevingsplan. De mobiliteitshub is een randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling Weezenlanden-Noord en de verdere ontwikkeling van het Stadshart en maakt, door het clusteren van parkeren en het vrijspelen van ruimte voor groen en verblijfskwaliteit, de toevoeging van circa 600 woningen mogelijk en zorgt voor een goede bereikbaarheid van de binnenstad vanaf de oostzijde.

Toelichting
Met het besluit om de mobiliteitshub in te passen in een lopende gebiedsontwikkeling zijn in 2024 afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen (OCNE en Openbaar Belang). Onderdeel daarvan is

om vóór 1 maart 2026 een onherroepelijk omgevingsplan te hebben en een realisatieovereenkomst met de aannemer voor de bouw van de mobiliteitshub. Voor de verkoop en realisatie van diverse appartementencomplexen is zekerheid nodig over de realisatie van de mobiliteitshub, omdat een deel van de bewoners in de mobiliteitshub gaat parkeren. Op 3 maart 2026 heeft het college de besluitvorming over de start van de realisatie met enkele maanden uitgesteld, omdat toen nog niet aan alle randvoorwaarden (zoals opgenomen in de allonge op de anterieure overeenkomst met OCNE en Openbaar Belang) was voldaan. In de tussenliggende periode zijn deze randvoorwaarden ingevuld en heeft het college kunnen instemmen met de start van de realisatie van de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord.

Het tijdig starten met de realisatie voorkomt verdere vertraging van de woningbouw en aanzienlijke financiële schade voor de gemeente. Niet starten of verder uitstellen zou leiden tot hogere schadevergoedingen richting ontwikkelende partijen en het risico vergroten dat alternatieve parkeeroplossingen moeten worden getroffen, met nadelige gevolgen voor de kwaliteit en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en meer druk op de parkeeropgave in en rond het Stadshart.

De mobiliteitshub heeft als complex ondergronds bouwproject met 425 parkeerplaatsen een hoog risicoprofiel vanwege de inpassing in de lopende gebiedsontwikkeling, met diverse plannings-, planologische en raakvlakrisico’s met de omgeving. Hierbij is het mogelijk dat we last kunnen krijgen van (forse) prijsstijgingen als gevolg van de huidige geopolitieke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen zijn niet voor dit project uniek en zullen dan ook niet op projectniveau kunnen worden opgevangen. We blijven de prijsontwikkelingen scherp monitoren. Ondanks deze risico’s achten wij het verantwoord om het project voort te zetten, gezien het belang voor de gebiedsontwikkeling en het Stadshart.

Overeenstemming met de aannemer

Vanaf september 2025 is het ontwerp in een bouwteamverband tussen gemeente en Max Bögl verder uitgewerkt in een bouwteamontwerp. Daarbij zijn, naast de nadere uitwerkingen, veel berekeningen en onderzoeken uitgevoerd naar de constructies, bodemgesteldheid en maakbaarheid van het werk. Met aannemer Max Bögl is, na een intensief bouwteam- en onderhandelingstraject, overeenstemming bereikt over de prijs en de contractvoorwaarden voor de realisatie van de mobiliteitshub. Deze afspraken zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst. De realisatieovereenkomst wordt op 21 mei 2026 ondertekend.

De gemeente gaat het maaiveld voor eigen rekening en risico aanleggen op basis van een aparte aanbesteding. In de onderhandeling met Max Bögl is gezocht op welke wijze tot overeenstemming gekomen kan worden binnen het taakstellende budget. Een van de maatregelen is dat de openbare ruimte in directe opdracht van de Gemeente Zwolle wordt aangelegd. Het uitbesteden en realiseren van nieuwe openbare ruimte is een van de kerntaken van de Gemeente Zwolle. Door deze keuze worden kosten bespaard en heeft de Gemeente Zwolle regie op het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte in 2029/2030. De werkzaamheden worden gecombineerd met de aanleg van de contramal Weezenlanden-Noord.

Tot juli 2026 wordt het bouwteamontwerp verder uitgewerkt tot Definitief Ontwerp. In het Definitief Ontwerp wordt het kansendossier verwerkt. Het kansendossier bestaat uit (versoberings)maatregelen die een positief effect hebben op de prijsvorming van het project en bestaan uit technische aanpassingen inzake de constructieve opbouw, de uitvoeringsmethodiek en toepassing van meer

prefab onderdelen. Ook is de architectuur aangepast door de voetgangerstoegang (de scheg) aan te passen en door het optimaliseren van de parkeervakken en rijbanen zonder concessies te doen aan kwaliteitseisen en sociale veiligheid. Daarnaast zijn samenwerkingsafspraken en verantwoordelijkheden aangescherpt, waarbij de gemeente een grotere rol neemt in het omgevingsmanagement. Tot slot wordt gekeken of voor enkele fabrikanten/leveranciers alternatieve oplossingen mogelijk zijn. Zo wordt bijvoorbeeld voor de coating en de infiltratiekratten gezocht naar gelijkwaardige alternatieven.

Planologische zekerheid door afspraken met Zwolle Groenstad
Stichting Zwolle Groenstad had bezwaar en beroep aangetekend tegen de verleende kapvergunning en beroep ingesteld tegen het omgevingsplan. Hoewel de tussenuitspraak van de rechter bevestigde dat de gemeente voldoende doet om het gebied groen in te richten, heeft het college afspraken gemaakt met Stichting Zwolle Groenstad en NatuurPlatform Zwolle vanuit een gedeelde ambitie voor een groener Zwolle en om langdurige procedures te voorkomen. Het betreffen afspraken over extra borging van het compensatieplan en vergroening van de stad. We gaan 40 toekomstbomen op nader te bepalen locaties in de stad planten aanvullend op huidig beleid zodat er extra boomkroonvolume komt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Conform deze afspraken heeft Stichting Zwolle Groenstad het beroep tegen het omgevingsplan ingetrokken en worden langdurige juridische procedures voorkomen. Daarmee is het omgevingsplan per direct onherroepelijk.

Overige randvoorwaarden zijn ook gereed voor start van de uitvoering
De randvoorwaarden voor de start van de realisatie van de mobiliteitshub zijn behaald. Er zijn afspraken gemaakt met de provincie en de aanbesteding van de tijdelijke parkeervoorziening aan de Goertjesweg is afgerond. Daarnaast wordt in het eerste kwartaal van 2027 gereguleerd parkeren ingevoerd in de omgeving van de mobiliteitshub in Weezenlanden-Noord. Deze maatregel zal ook overlast tijdens de bouwwerkzaamheden voorkomen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
We gaan nu over van de voorbereidende fase naar de uitvoeringsfase. Dat betekent dat de plannen de komende periode steeds zichtbaarder worden in het gebied en dat de omgeving ook echt te maken krijgt met een langdurige periode van werkzaamheden, (geluids)hinder, tijdelijke omleidingen en veranderingen in bereikbaarheid en parkeren. Onze omgevingsmanagers zorgen voor inzicht in hindervolle perioden, stemmen af met partners en het beperken van hinder. De gemeente Zwolle werkt hierbij samen met de ontwikkelende partijen (OCNE en Openbaar Belang) en Max Bögl. Samen zorgen we voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouwwerkzaamheden. Een belangrijk instrument daarbij is de uitvoering van het Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan (BLVC-plan). Er is sprake van doorlopende afstemming met betrokkenen en belanghebbenden uit de omgeving. Met de Provincie Overijssel vindt structureel overleg plaats, waarbij gedurende het gehele traject gezamenlijk wordt afgestemd.

Communicatie
Inwoners, stakeholders, provincie Overijssel, ondernemers, andere belanghebbenden en media worden geïnformeerd over en betrokken bij diverse plannen en stappen via verschillende communicatiemiddelen.
We gaan binnenkort over naar de uitvoeringsfase. De plannen worden zichtbaar in de straat en dat heeft tijdelijk impact op bereikbaarheid, parkeren en de leefomgeving. In deze fase ligt de

communicatie op heldere, tijdige en praktische informatie: wat gebeurt er, waarom, wanneer en wat merkt de omgeving daarvan? Dat doen we via gemeentelijke kanalen: de projectpagina, nieuwsbrief, bewonersbrieven en WhatsApp/berichtenapp. Ook delen we updates via social media en de bouwapp. Daarnaast komen er bouwborden en infopunten in het gebied. Hierop delen we route- en omleidingsinformatie. Een volgende inloopbijeenkomst is gepland op dinsdag 16 juni. Ook is er nauwe afstemming en contact met Provincie Overijssel.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is expliciet meegenomen door de milieuprestatie van het basisontwerp systematisch in beeld te brengen met een berekening conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken en met gebruikmaking van DuboCalc (rekeninstrument) en data uit de Nationale Milieudatabase. Daarbij is niet alleen gekeken naar de aanleg, maar naar de volledige levenscyclus van toegepaste materialen en bouwdelen, inclusief productie, transport, uitvoering, gebruik, onderhoud, sloop en recycling. Uit de analyse blijkt dat vooral de beton- en staalgebonden onderdelen van het skelet en de fundering bepalend zijn voor de milieu-impact, waardoor in het ontwerp gericht wordt gestuurd op optimalisatie van hoeveelheden en op duurzamere, meer circulaire materiaalkeuzes, zoals beton met een lagere milieubelasting en staal met een hoger aandeel gerecycled materiaal. Hiermee is duurzaamheid als concreet afwegingscriterium verankerd binnen het proces.

Financiën
De hoogte van het bouwkrediet voor de mobiliteitshub is met de vaststelling van het krediet op 16 december 2026 vastgesteld op een bedrag van € 52,6 miljoen. De aanneemsom met Max Bögl past binnen het krediet van € 52,6 miljoen voor de mobiliteitshub Weezenlanden-Noord.

De kosten voor de 40 toekomstbomen bedragen circa € 200.000. Hiervoor wordt een plan en een financieringsvoorstel uitgewerkt. Waarschijnlijk wordt het budget voor de Natuurinvesteringsagenda (NIA) verhoogd en via de beleidsrapportage (berap) aangemeld.

Risico’s
De mobiliteitshub heeft als complex ondergronds bouwproject een hoog risicoprofiel vanwege de inpassing in de lopende gebiedsontwikkeling, met diverse plannings-, planologische en raakvlakrisico’s met de omgeving. Ondanks deze risico’s achten wij het verantwoord om het project voort te zetten, gezien het belang voor de gebiedsontwikkeling. Daarbij maken wij onderscheid tussen de risicoreservering binnen het project en de prijsontwikkelingen als gevolg van geopolitieke omstandigheden. Op basis van het actuele risicodossier ramen wij de benodigde risicoreservering op circa € 1,6 miljoen. Binnen de huidige financiële stand van zaken resteert voor onbenoemde risico’s circa € 300.000. Voor deze onbenoemde risico’s hanteren wij als gemeente Zwolle geen vaste percentages of normbedragen. Gezien de complexiteit en omvang van het project beoordelen wij het risicoprofiel als relatief hoog, met mogelijke gevolgen voor toekomstige budgetoverschrijdingen. Binnen het project is ook budget opgenomen voor prijsstijgingen, maar is niet voorzien in forse prijsstijgingen als gevolg van de huidige geopolitieke ontwikkelingen. Wij blijven de risico’s en ontwikkelingen gedurende het project actief monitoren en de raad hierover op de hoogte stellen. De risico’s zijn toegelicht tijdens de raadsupdate over Weezenlanden-Noord op 11 mei 2026.

1.1 Integrale en project overstijgende risico's

Het hogere risicoprofiel wordt bepaald door de complexiteit van het project en de samenhang met de gebiedsontwikkeling, waarbij met name de planning en het tijdig realiseren van startvoorwaarden cruciaal zijn. Indien de start van de mobiliteitshub vertraging oploopt door bijvoorbeeld vergunningprocedures, tijdelijke parkeervoorzieningen of verleggen van kabels en leidingen, leidt dit tot extra kosten die mogelijk niet binnen de risicoreservering passen en tot toenemende complexiteit. Ook externe factoren, zoals prijsstijgingen als gevolg van de oorlog in het Midden-Oosten of andere macro-economische ontwikkelingen, kunnen leiden tot kosten die niet binnen het beschikbare budget kunnen worden opgevangen.

1.2 Planologische risico's

Voor het tijdelijk parkeren voor provinciemedewerkers op de Goertjesweg geldt dat er een risico is dat de parkeervoorziening niet tijdig planologisch vergund of gerealiseerd kan worden, wat gevolgen heeft voor de planning. Deze parkeervoorziening is inmiddels wel gegund aan een aannemer.
Bewoners van Weezenlanden Noord gaan tijdelijk parkeren op de Turfmarkt. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor woningbouw wordt de tijdelijke alternatieve parkeeroplossing geregeld. De raad is hierover geïnformeerd in de raadsbrief locatiebesluit tijdelijk parkeren. Naarmate de woningbouw vordert neemt het aantal beschikbare plekken voor bezoekers af. Na oplevering van de mobiliteitshub verplaatsen bewoners naar de hub en komt de Turfmarkt weer volledig beschikbaar voor bezoekers van de stad.

1.3 Realisatie van de mobiliteitshub

Bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp, waarin de gemeente opdrachtgever is en Max Bögl betrokken is, kan ondanks gemaakte afspraken discussie ontstaan over de verrekening, met mogelijke meerkosten tot gevolg. De installaties worden gezamenlijk ingekocht en in de markt gezet, waarbij het beoogde prijsvoordeel mogelijk niet volledig wordt gerealiseerd. Daarnaast geldt dat bij schade aan de WKO-installatie van de provincie Overijssel snel een vervangende installatie beschikbaar moet zijn, wat extra investeringen en reserveringskosten met zich meebrengt.

Vervolg

- Aanvraag omgevingsvergunning bouw mobiliteitshub 31 maart 2026 (ingediend)
- Aanvraag omgevingsvergunning bouw gebouw L, J en P2 (door Nijhuis ingediend in mei 2026)
- Definitief ontwerp gereed Q3 2026
- Vaststelling benodigde verkeersbesluiten Q3 2026
- Start bouw realisatie mobiliteitshub is beoogd Q4 2026
- Oplevering van de woningen vindt gefaseerd plaats tot 2029
- Oplevering mobiliteitshub wordt verwacht in 2030

Datum 21 mei 2026

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer