samen

Zwolle

Memo

Project-, Programma- en Procesmanagement

Telefoon (038) 498

Van Projectgroep herontwikkeling wijkcentrum de Pol en omgeving

Datum 26 mei 2026 (definitief)

Onderwerp Participatieplan herontwikkeling wijkcentrum de Pol en omgeving

1 Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Zwolle heeft de wens uitgesproken om de zuidzijde van het winkelcentrum in Zwolle-Zuid te herontwikkeling. Met de vaststelling van de startnotitie heeft het college globale kaders gegeven voor het opstellen van een Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Dit plan beschrijft de inrichting van het participatie- en communicatieproces rondom de beoogde ontwikkeling. Het plan is opgesteld met als doel om de ontwikkeling inhoudelijk met de verschillende stakeholders af te stemmen, om zo tot een gewogen planuitwerking te komen, die recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen.

Binnen de ontwikkeling is sprake van verschillende initiatiefnemende partijen, te weten: deltaWonen en de gemeente Zwolle. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgesteld dat partijen gezamenlijk het participatie- en communicatietraject tot aan vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan uitvoeren. Op inhoud wordt afgestemd tussen de initiatiefnemers en beide partijen zullen op belangrijke momenten aanwezig zijn. Hoe het participatie- en communicatietraject eruit ziet na vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt later tussen partijen besproken.

Voorliggend plan is opgesteld door partijen gezamenlijk opgesteld met commitment van allen. Dit participatieplan maakt als bijlage onderdeel uit van de startnotitie zoals vastgesteld door het college op 26 mei 2026.

Datum 26 mei 2026

1.1 Doelstelling

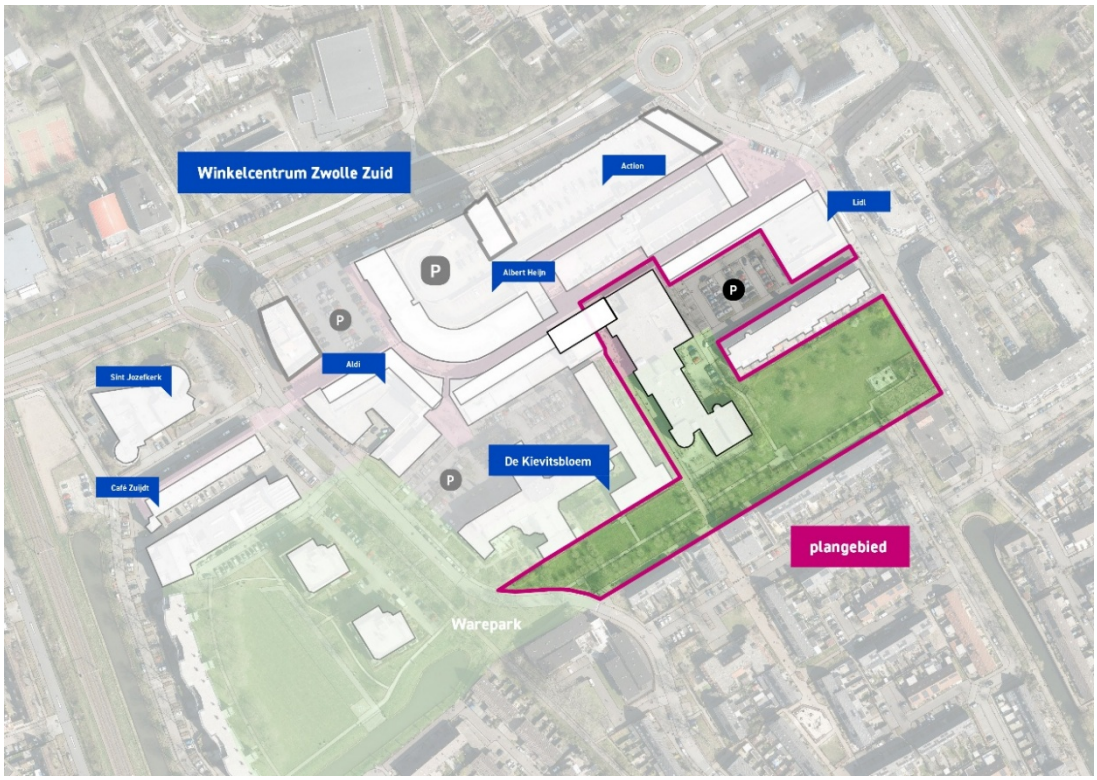
Doelstellingen van het de participatie en communicatie zijn:

1. Vroegtijdige betrokkenheid van belanghebbenden: We zorgen ervoor dat belanghebbenden vanaf het begin betrokken worden bij het project.
2. Transparantie en toegankelijkheid: We bieden duidelijke en toegankelijke informatie over het project en de besluitvormingsprocessen.
3. Inclusieve participatie: We zorgen voor de betrokkenheid van diverse belanghebbenden, inclusief ondervertegenwoordigde groepen.
4. Flexibiliteit in participatievormen: we passen verschillende participatiemethoden toe om brede participatie te stimuleren.
5. Monitoring en evaluatie: We houden participatieprocessen in de gaten en evalueren de effectiviteit ervan. Ook maken we duidelijk wat met de opgehaalde input gedaan hebben. We leggen ook duidelijk uit waarom de opgehaalde input wel of niet verwerkt is in de plannen.

2 Ambitie

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.

Het beoogd resultaat van deze locatieontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig gebied door een fysieke en functionele kwaliteitsimpuls.



Afbeelding 1. Plangebied locatieontwikkeling.

3 Kaders

Voor de ontwikkeling van de Pol en omgeving gelden (in ieder geval) de volgende kaders:

1. De Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen 2030’.
2. Het Ruimtelijk Toekomst Perspectief)
3. Koers sociaal domein 2030.
4. Cultureel perspectief 2040.
5. Regeling parkeernormen Zwolle (2024 of 2025) & het mobiliteitsbeleid.
6. Groen- en recreatiebeleid (2025).
7. Hemelwaterverordening (2024) & de Zwolse adaptiestrategie (2019).
8. Landelijke wet- en regelgeving rondom milieu-, gezondheid-, en leefbaarheidsnormen.
9. Energie- en circulariteitambities.

3.1 Kansen

Samenwerking tussen de initiatiefnemende partijen (gemeente Zwolle – deltaWonen) biedt extra mogelijkheden. Dat geldt voor zowel de ontwikkelfase als voor de gewenste functionele verbinding na realisatie. Het tijdig betrekken van de omgeving biedt ook kansen voor input op de openbare ruimte, bijvoorbeeld op basis van het BOSS beleid (Bewegen, Ontmoeten, Sporten, Spelen). Op deze manier kunnen we het gebied upgraden voor de lange termijn, passend bij alle belangen.

We beoordelen of er koppelkansen zijn in relatie tot het Meerjaren Onderhoud Programma (MJOP). Denk bijvoorbeeld aan vernieuwing van groenvoorzieningen, kabels & leidingen. Overlast voor de omgeving beperken tot zo min mogelijk momenten, uiteraard binnen de mogelijkheden.

3.2 Uitdagingen

Het is een complexe ontwikkeling met een versnipperde eigendomssituatie. Belangen, planningen en financiën van partijen kunnen uiteenlopen. Dit kan invloed hebben op de haalbaarheid en het ambitieniveau. Ook kan ambitiestapeling invloed hebben op de haalbaarheid.

4 Participatievraag en ruimte voor deelnemers

De gemeente Zwolle en deltaWonen vinden het belangrijk om de kennis, belangen en ideeën van de omgeving te kennen en mee te nemen in de plannen. De feedback die we ophalen verwerken wij waar mogelijk in het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Zo komen we samen tot een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied.

We vragen specifiek om mee te werken aan een plan voor de openbare ruimte en de invulling hiervan. We vragen om mee te denken in de vormgeving en positionering van de toekomstige gebouwen, de initiatiefnemers (en gemeente) nemen hierin wel het voortouw. Samen met de wijkmanager en maatschappelijke partijen vragen we ook om mee te denken over de inrichting van het toekomstige maatschappelijke centrum, uiteraard binnen de aangegeven grenzen van de huidige en toekomstige gebruikers.

Als er iets niet mogelijk is leggen we dit uit en gaan we hierover het gesprek met elkaar aan. Daarnaast willen wij eventuele zorgen zoveel mogelijk wegnemen. Dit vanuit de overtuiging dat je zo samen tot een goede en definitieve invulling komt die past bij Zwolle-Zuid en waar de omgeving zoveel mogelijk achter staat.

Centrale vraag: Welke ingrepen zijn minimaal nodig en onder welke voorwaarden om het gebied de gewenste kwaliteitsimpuls te geven, passend binnen de belangen van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners, omwonenden, gebruikers en ondernemers.

4.1 Besluitvorming

Er zijn verschillende publieksrechtelijk en privaatrechtelijke besluitvormingsmomenten. Deze besluitvorming is bezien vanuit de gemeente Zwolle:

1. Startnotitie & samenwerkingsovereenkomst: wordt vastgesteld door het college van de gemeente Zwolle.
2. Ruimtelijk Ontwikkelplan & anterieure overeenkomst: wordt vastgesteld door het college én de gemeenteraad van de gemeente Zwolle

DeltaWonen heeft ook haar eigen intern bestuurlijke besluitvorming. De planning van deze besluitvorming wordt afgestemd op de totale projectplanning.

Daarnaast is er besluitvorming vanuit de bestaande VvE van de Pol noodzakelijk.

5 Stakeholderanalyse

Bij het bepalen van de participatiestappen is het belangrijk om de stakeholders inzichtelijke te maken, de communicatiemiddelen verder uit te werken en daarmee de participatie en communicatie effectief te maken. Onderstaande lijst is een inschatting van alle stakeholders en actoren voorafgaand aan de ontwikkeling. Dit is een limitatieve lijst en kan parallel aan de ontwikkeling uitgebreid en/of verkleind worden.

Bezien vanuit wonen

- Huidige bewoners van het winkelcentrum
- Toekomstige bewoners binnen het plangebied
- Bewoners van de direct omliggende woonwijken
- Overig

Bezien vanuit de VVE bestaande gebouw

- Altera Vastgoed
- DeltaWonen
- Gemeente Zwolle

Bezien vanuit de maatschappelijke partijen

- Bestaande en toekomstige huurders van de Pol
  - WIJZ, Stadkamer, WSP, SWT etc.
- GGD
- Bestaande gebruikers van het wijkcentrum, bijvoorbeeld de biljartclub en het wijkrestaurant
- Stichting toegankelijk Zwolle
- Overig

Bezien vanuit het winkelcentrum

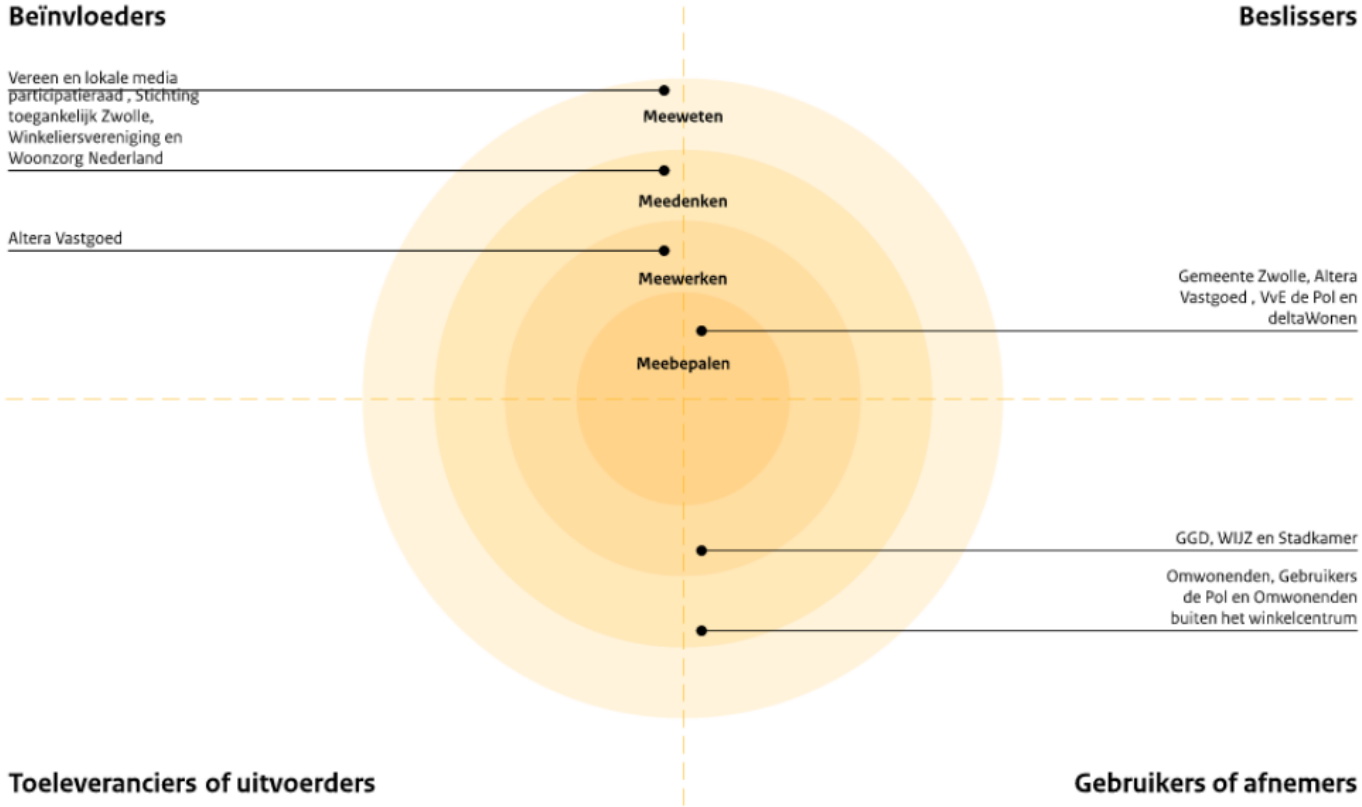
- Winkeliers & winkeliersvereniging
- Altera Vastgoed (eigenaar groot deel winkelcentrum)
- Woonzorg Nederland
- Overig

Overige invalshoeken en actoren

- Lokale media
- Participatieraad

Bij het bepalen van de participatiestappen is het goed om inzichtelijk te maken op welke wijze stakeholders wel/niet invloed kunnen uitoefenen. Bovenstaande stakeholders zijn daarom ook in een stakeholdermatrix geplaatst. Dit helpt bij de volgende aspecten en zijn belangrijk om:

- alle factoren te inventariseren waarop participatie relevant is;
- de rol en het belang vaststellen van te betrekken partijen;
- te bepalen welke invloed ze *hebben* en welke invloed ze *krijgen* in het proces.



Afbeelding 2: Stakeholdermatrix en de beoogde invloed en beslissers bij de herontwikkeling

5.1 Inzet middelen

Voor het proces om te komen tot een Ruimtelijk Ontwikkelplan gebruiken we een aantal middelen. Deze zijn hierna beknopt beschreven.

- **Geschreven communicatie (brief/mail/update):** Gericht op het op de hoogte brengen en houden van de betrokkenen. Tevens gericht op het uitnodigen van betrokkenen voor participatiemomenten. Eventueel wordt een webpagina specifiek voor dit project aangemaakt op de gemeentelijke website.
  → gericht op alle participanten (cirkels 1, 2, 3, 4)

- **Keukentafelgesprekken**: Gesprekken om specifieke belangen binnen het gebied en het proces te bespreken. Ook geschikt voor moeilijk bereikbare groepen en/of omwonenden. Kennen een vertrouwelijk karakter.
  → gericht op omwonenden met direct en/of indirect belang (cirkel 2/3)

- **Meedenksessies:** Moment waarop participanten kunnen meedenken met betrekking tot kwaliteiten gebied, zorgpunten kunnen delen, ideeën kunnen inbrengen en uitwerkingen kunnen beoordelen.
  → gericht op omwonenden en gebruikers met direct en/of indirect belang (cirkel 2/3)

- **Inloopbijeenkomst:** Laagdrempelig en toegankelijke manier waarop participanten kennis kunnen nemen van de inhoudelijke onderdelen van de gebiedsuitwerking.
  → gericht op omwonenden en overige belangstellenden (cirkel 3/4)

- **Bestaande kennis**: We maken gebruik van het netwerk en data van de partners, juist ook om (oudere) doelgroepen te bereiken die voor ons lastiger te bereiken zijn.

- **Diverse middelen**: Aanvullend maken we gebruik van diverse participatiemiddelen om een zo breed mogelijke doelgroep te benaderen. Ook de minder makkelijk te bereiken doelgroepen of mensen die niet makkelijk naar een bijeenkomst komen. Denk bijvoorbeeld aan informele buurtpraatjes, (digitale) enquête, aansluiten bij activiteiten in de buurt.

Ten behoeve van de verschillende momenten / sessies / bijeenkomsten wordt gewerkt met ondersteunende posters om de analyses en uitwerkingen weer te geven.

6 Processtappen

Fase 1: Klaar voor de start
Voorliggend plan van aanpak is het resultaat van fase 1. Binnen de gemeente is het plan van aanpak afgestemd en opgesteld binnen de projectgroep (inclusief deltaWonen) De wijkmanager van Stadsdeel Zuid is ook betrokken. Voorliggend plan van aanpak is, zoals benoemd, opgesteld in samenspraak met de initiatiefnemende partijen.

Na de vaststelling van de startnotitie in het college zal de 1ste inloopbijeenkomst georganiseerd worden in de Pol. Alle stakeholders (zie H5) zullen hiervoor uitgenodigd worden. We leggen uit dat we met het gebied en het wijkcentrum aan de slag gaan, welke partijen meewerken en op welke wijze we de participatie vorm geven. Uiteraard is er ook gelegenheid voor het stellen van vragen en het geven van suggesties.

Van deze 1ste sessie wordt een verslag gemaakt. Met dit verslag evalueren we de juistheid en volledigheid van voorliggend plan van aanpak. Het verslag wordt gepubliceerd op de projectwebsite. We zullen naar alle stakeholders actief communiceren wanneer het verslag online staat en éénieder de gelegenheid bieden op het verslag te reageren. Daarnaast zullen we duidelijk onderbouwen welke input wel of niet verwerkt kan worden in de plannen.

Fase 2: Samenwerken aan oplossingen & Fase 3: Het resultaat (inclusief besluitvorming) volgen later.

7 Planning

Product	Besluit te nemen door	Streefdatum besluitvorming
Startnotitie	College van B&W	Mei 2026
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Zwolle – deltaWonen	College van B&W. Bestuur deltaWonen	Mei 2026
Instemming investeringskrediet	College van B&W, Gemeenteraad	Juni 2026
Vaststellen AOK op hoofdlijnen	College van B&W. Bestuur deltaWonen	Q2 2027
Vaststellen Ruimtelijk Ontwikkelplan	College van B&W en gemeenteraad. Bestuur deltaWonen.	Q2 2027
Vaststellen definitieve AOK	College van B&W. Bestuur deltaWonen.	Q4 2027
Vaststellen ontwerp Omgevingsplan (en terinzagelegging 6 weken)	College van B&W	Q4 2027
Vaststellen Omgevingsplan	College van B&W en gemeenteraad	Q2 2028