bericht

Zwolle

Proces-, Programma- en Projectmanagement

Participatiejournaal

Bij Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Roelenkwartier

Opdrachtgever	Bart van Bregt, Suzanne Douwsma
Opdrachtnemer	Liesbeth Bijvoet
Versie	0.1
Datum	Mei 2026

Inhoud

1	**Voorwoord**	**3**
2	**Inleiding**	**4**
3	**Algemene aanpak proces**	**6**
3.1	Toelichting op het proces	7
3.2	Middelen	7
4	**Stakeholders**	**9**
5	**Het doorlopen (participatie) proces**	**9**
5.1	4 juni 2025– Informatiemarkt Stadshart	9
5.2	16 juni 2025- Bezoek aan de buurt met de ijskar	10
5.3	10 Oktober- Bezoek aan het Roelenkwartier door de raad	12
5.4	December 2025-januari/2026- Online participatie	13
5.5	Brede infoavond	14
5.6	Stadshartcafé	14
5.7	Gesprekken gebiedspartijen en partners	15
5.7.1	Voorzitter van de VvE en bewoners VvE Uptown	15
5.7.2	The Mayor-Lenferink Groep	16
5.7.3	Dimence groep	17
5.7.4	Dommerholt,	17
5.7.5	Woningcorporaties deltaWonen en SWZ	17
5.7.6	Huurders van de kantoren in het gebied	17
5.7.7	SSH	18
5.7.8	Het Waterschap Drents Overijsselse Delta	18
5.7.9	Verschillende afdelingen van Rijkswaterstaat	18
5.7.10	Zorgcluster Pannekoekendijk	18
5.8	Belangenbehartigers en aangrenzende stakeholders	18
6	**Opbrengsten en conclusies**	**20**
6.1	Participatieopbrengsten en conclusies	20
7	**Participatie in de vervolgfase**	**22**

1 Voorwoord

In dit participatiejournaal beschrijven we het participatieproces voor de totstandkoming van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) van het Roelenkwartier. Het ROP laat zien of en hoe de ambities op het gebied van ruimtelijke indeling, financiën en regelgeving zoals beschreven in de Gebiedsvisie haalbaar zijn. Het bevat een sluitende businesscase en alle benodigde onderzoeken om vertrouwen te geven in de uitvoerbaarheid. Daarnaast is voldoende draagvlak vanuit de omgeving belangrijk voor deze fase van het project, maar ook in de uitvoeringsfase.

Dit participatiejournaal omschrijft wanneer en in welke vorm participatie heeft plaatsgevonden, wat er besproken en afgesproken is, en hoe dit is teruggekoppeld aan de deelnemers.

De ontwikkeling van het Roelenkwartier maakt deel uit van de Omgevingsvisie, het Ontwikkelprogramma en de Uitvoeringsagenda ‘Ons Stadshart van Morgen’ en is benoemd als ‘focusgebied’. De eigenarencoalitie wil het Roelenkwartier omvormen tot een plek voor wonen, werken en ontmoeten, met ruimte voor een centrum- en een buurthub en voorzieningen. Gelegen aan het Zwarte Water, biedt het kansen voor sport, gezondheid en ontmoetingen. We verbeteren de leefbaarheid door het autoverkeer te verminderen, meer groen toe te voegen en nieuwe groenblauwe verbindingen te maken (planten, grassen, bomen en water). Door Dieze-West en Kamperpoort beter te verbinden en het Zwarte Water zichtbaarder te maken, creëren we nieuwe plekken om te verblijven en elkaar te ontmoeten.

De gemeente vervult een actieve rol in de ROP-fase om de samenhang tussen de centrumhub en de te ontwikkelen plots te borgen in de totale gebiedsontwikkeling. Daarom is de gemeente, in tegenstelling tot de fase waarin de gebiedsvisie werd opgesteld, een volwaardig partij in de eigenarencoalitie verder bestaande KondorWessels Projecten, Urban Innovators , Buro11 en Goof31.

Bij de gebiedsontwikkeling van het Roelenkwartier hechten we veel waarde aan de inbreng en belangen van de omgeving. We hebben verschillende contactmomenten gehad met omwonenden, bewoners van de stad, ondernemers, gebiedspartijen, bevoegde gezagen zoals RWS en het waterschap en andere belanghebbenden. Deze stakeholders kregen de mogelijkheid om mee te denken over de toekomst van het gebied.

Het participatiedoel is om samen met de gemeenschap een doordacht en gedragen ROP vast te stellen als basis voor de verdere ontwikkeling van het Roelenkwartier.

Voor het opstellen van het ROP van het Roelenkwartier gebruikten we het participatieproces Hanza. Hiervoor werd door de eigenarencoalitie een participatieplan opgesteld en een participatiejournaal bijgehouden om de participatiestappen en de (plenaire) contactmomenten vast te leggen.

2 Inleiding

Zwolle groeit, wat de vraag naar verbeterde openbare ruimtes en woningen vergroot. Om onze binnenstad leefbaar en bruisend te houden, krijgt het programma-aanbod in de strategische agenda veel aandacht, evenals het behouden en versterken van de historische kwaliteiten van de stad.

Ten noordwesten van de historische binnenstad biedt het Roelenkwartier, gelegen tussen de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, Pannekoekendijk en het Zwarte Water, een unieke kans om een nieuw 'kwartier' te ontwikkelen. Dit kwartier zal de ring van Zwolle, de Singel en de historische binnenstad naadloos met elkaar verbinden. Het streven is om het centrumgebied vanuit het Stadshart uit te breiden met een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen.

Door de bestaande parkeerplaatsen op het maaiveld in het Roelenkwartier te verplaatsen naar de centrum-of buurthub wordt het mogelijk gemaakt om ongeveer 500 woningen toe te voegen en de openbare ruimtes te verbeteren en te vergroenen. Deze ontwikkeling integreert het Roelenkwartier met Dieze, de oude binnenstad en de stad als geheel. Het gebied krijgt zo een unieke identiteit en karakter, waardoor het zich onderscheidt van andere delen rondom het Stadshart. Het Roelenkwartier transformeert in een prachtige stadsentree die een nieuwe dimensie toevoegt aan het centrumgebied.

Kader: besluiten en beleid:
Het Roelenkwartier heeft al verschillende ontwikkelingsfasen doorlopen. De volgende besluiten en beleidsdocumenten zijn hierbij meegenomen:

Mobiliteitsvisie 2020-2030 'Mobiliteit brengt Zwolle verder', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2019

De Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030', door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld op 13 september 2021.

Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen', vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle op 23 mei 2022.

Betaalbaarheidsagenda, informatienota voor de gemeenteraad 20 december 2021.

Coalitieakkoord 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst', gedateerd 25 mei 2022.

Uitvoeringsagenda 'Ons Stadshart van Morgen', vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle in februari 2023.

Startnotitie Roelenkwartier vastgesteld 16 oktober 2023 door de gemeenteraad van Zwolle

CBRE Kantorenmarktvisie, vastgesteld 16 oktober 2023 door gemeenteraad van Zwolle.

Parkeerstrategie 2040, vastgesteld 18 december 2023.

Gebiedsvisie Roelenkwartier, 16 december 2024

Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs Zwolle en de herziening, resp. 14 oktober 2024 en 15 december 2025

Concept Regeling Mobiliteitsnormen

Beleidsregel Studentenhuisvesting Zwolle 2025, college 25 november 2025



Figuur 1: Het plangebied van circa 7 hectare wordt 'Roelenkwartier' genoemd en wordt begrensd door de Ferdinand Bolstraat, Govert Flinckstraat, een gedeelte van de Pannekoekendijk en het Zwarte Water.

3 Algemene aanpak proces

Het participatieproces volgens de Hanza!-aanpak bestaat uit drie hoofdfasen:

Fase 1 'Klaar voor de Start': In deze fase wordt een Plan van Aanpak opgesteld voor het participatieproces.

Fase 2 'Samenwerken aan oplossingen': In deze fase wordt het participatieplan uitgevoerd om het ROP op te stellen

Fase 3 'Resultaat en besluitvorming': In deze fase wordt de opgehaalde inbreng uit fase 2 geanalyseerd en gewogen tegen de vastgelegde kaders om het ROP aan te vullen en uiteindelijk de toekomst van het Roelenkwartier vast te stellen.

Na de vaststelling van de Gebiedsvisie voor het Roelenkwartier door de gemeenteraad van Zwolle op 16 december 2024, is een ROP voor het Roelenkwartier de volgende stap in de ontwikkeling van dit gebied.

In fase 2 (Samenwerken aan oplossingen) zijn diverse participatie- en communicatiemiddelen ingezet voor het vaststellen van het ROP. De omgeving speelt namelijk een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het Roelenkwartier. Bewoners, ondernemers en/of frequente gebruikers van het gebied zien hoe de ruimte functioneert, wat goed gaat en wat beter kan. Gebruikers van de openbare ruimte lopen tegen problemen aan die niet worden opgemerkt achter de tekentafel. Om de wensen, belangen en behoeften van de verschillende stakeholders vast te stellen, heeft de gemeente samen met de initiatiefnemers bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd. Er zijn fysieke bijeenkomsten gehouden en een online participatiemogelijkheid ingericht, waarbij directe bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden uit de omgeving konden meepraten en meedenken over de toekomst van het Roelenkwartier.

Hierin stond deze vraag dit participatietraject centraal: *Wat zijn de behoeften/wensen voor de plintvoorzieningen in de ruimtes op de begane grond, faciliteiten, groen, recreëren, veiligheid en de inrichting van de openbare ruimte van Roelenkwartier?*

De Vereniging van Eigenaren van woongebouw Up-Town aan de Govert Flinckstraat zijn daarnaast nog apart benaderd en op de hoogte gebracht van de plannen rondom het woongebouw.

Overige gebiedspartijen zoals SSH, deltaWonen, Dimence, the Mayor, Leger des Heils en Tactus zijn benaderd en daar zijn gesprekken mee gevoerd. De huidige huurders/ondernemers in het gebied zijn tijdens de reguliere verhuurdersoverleggen op de hoogte gebracht.

Verder zijn de relevante belangenorganisaties in de stad benaderd om hun ideeën en wensen voor het Roelenkwartier kenbaar te maken. Bij behoefte stond het team klaar voor een toelichting op de plannen. Deze inspanningen hebben geleid tot een duidelijk beeld van wat er leeft en speelt in en om het Roelenkwartier en welke wensen er zijn ter verbetering.

Daarnaast is er ook intern een participatieproces doorlopen. Binnen dit interne proces hebben beleidsadviseurs, beheerorganisaties en diverse professionals wensen en visies voor de locatie gedeeld. De uitdaging is om een lijn te vinden die zoveel mogelijk betrokkenen tevredenstelt en resulteert in een duurzame visie. Zowel in de projectgroep als op bestuurlijk niveau zijn er afwegingen gemaakt.

3.1 Toelichting op het proces

Voor de ontwikkeling van het Roelenkwartier passen we de Zwolse aanpak van Gebiedsontwikkeling toe. Deze aanpak beschrijft hoe we in Zwolle samenwerken aan gebiedsopgaven en projecten.

Het opstellen van het ROP is onderdeel van de haalbaarheidsfase.

In deze fase werken we de bestaande gebiedsvisie verder uit. Dat doen we met onderzoeken naar de inhoud, kansen en knelpunten in het gebied. Het resultaat is een technisch-, financieel- en juridisch haalbaarplan dat bovendien voldoende draagvlak kent.

Het participatietraject had drie doelen:

- Het raadplegen van belangrijke stakeholders, zodat we het ROP kunnen aanvullen met wensen en ideeën die nog niet uit participatieproces voor de gebiedsvisie kwamen.
- Het toetsen van de plannen voor het ontwerp en de inrichting.
- Het goed informeren van betrokkenen over het plan en het proces.

De input uit dit proces gebruikten we om:

- Keuzes te maken in ontwerp en invulling,
- De invulling van de ruimtes op de begane grond en in de openbare ruimte beter af te stemmen op de behoeften van (toekomstige) bewoners, ondernemers en bezoekers,
- Het gebied samen toekomstbestendig, sociaal veilig en aantrekkelijk te maken.

Na het verzamelen en analyseren van alle belangen hebben we een afweging gemaakt binnen de kaders van het ROP. De uitkomsten en prioriteiten zijn opgenomen in het definitieve ROP.

3.2 Middelen

Tijdens het participatietraject worden verschillende mogelijkheden voor de omgeving georganiseerd om geïnformeerd te worden of mee te denken. Deze input wordt meegewogen bij het definitief maken van het ROP.

De gekozen methoden zijn:

- Eén op één gesprekken met belangenorganisaties, de ondernemers, corporaties, zorginstellingen en de bewoners, om te informeren over waar we nu staan in het proces en wat we hebben gedaan. Maar ook om input op te halen over de inrichting van de openbare ruimte én de inrichting van (privé) terreinen rondom o.a. het woongebouw van de VvE Uptown, het talentplein en bij Dimence.
- Online participatietool: feedback vragen met ondersteuning van een interactieve kaart en de mogelijkheid om aan te geven waar de voorkeur naar uit gaat via verschillende afbeeldingen/ schetsen. Dit is laagdrempelig
- Inloopbijeenkomst(en): Alle belangstellenden uit de omgeving zijn welkom: Inventarisatie van suggesties (wensen, behoeftes, knelpunten en adviezen) over de

inrichting van de openbare ruimte en de invulling van de plinten van sommige gebouwen in het Roelenkwartier;

- Toelichting en een rondje door het gebied met de raad (voor wie meer gevoel wil krijgen bij de plannen en hoe dit dan in het gebied past);
- Nieuwsbrieven van het Stadshart; waarin we updates geven over o.a. de ontwikkelingen in het Roelenkwartier;
- Whatsappgroep Roelenkwartier; met informatie over de ontwikkelingen en manieren voor het meedenken;
- Een mailbox waar vragen worden gesteld en ideeën gedeeld;
- Voor het ontwerp definitief wordt, is er nog een algemene terugkoppeling van hoe de input wel/niet is verwerkt en waarom. Dit wordt in gesprekken, online en bij een inloopmoment gedaan;
- Besluit ROP door het college en de gemeenteraad, te raadplegen online via het publieksportaal; Informatienota; informeren van de omgeving over het definitieve ontwerp via de website en e-mail.

4 Stakeholders

We zijn in gesprek gegaan met diverse stakeholder: bewoners, ondernemers en belangenvertegenwoordigers van het Roelenkwartier. In onderstaand schema weergegeven:

Type stakeholder	Namen van partijen
Professionele gebiedspartijen	The Mayor, Dommerholt advocaten, woningcorporaties delta Wonen en SWZ, zorginstellingen Tactus. Leger des Heils en Dimence. Waterschap, Rijkswaterstaat, begeleidingscommissie Pannekoekedijk, SSH.
Bewoners van het gebied en direct omwonenden	Bewoners Uptown, bewoners SSH-Talentenplein, Woonbestuur SSH, bewoners Govert Flinckstraat, bewoners Ferdinand Bolstraat, Van Miereveltstraat, Minervalaan, Hobbemastraat. Huurders van de kantoorpanden.
Direct aangrenzende stakeholders	Slokker Vastgoed BV., Speeltuinvereniging Het Noorden, Monuta en de boot MS Ooster-schelde .
Belangenbehartigers	Jongerenraad, SportService Zwolle, Toegankelijk Zwolle, Vrienden van de Stadskern, BBZ, SOOZ, Kennispoort Zwolle, Young. Prof Zwolle, Fietsersbond, Zwolle Groenstad, Milieuraad Zwolle
Interne overleggen	Stuurgroep, projectgroep, ontwerpteam, kernteam en diverse werkgroepen.
Interne stakeholders	Wijkmanager Oost: Leontine Maas, KCC, Afdelingen: bereikbaarheid, milieu, Klimaatadaptatie Civiel en Groen, economische zaken, vastgoed, stadsbeheer en advies, vastgoed en wonen, Projectteam, Stadshartkernteam, College b&w, Gemeenteraad , beheeradviseurs van afdeling Stadsbeheer en Vitale wijken.
Indirecte belanghebbenden	Bezoekers van bewoners/bedrijven in het gebied, Bezoekers van de stad, Woningzoekenden in Zwolle, (jonge) ondernemers in Zwolle en Media.

5 Het doorlopen (participatie) proces

5.1 4 juni 2025– Informatiemarkt Stadshart

Op 4 juni organiseerden we in het Academiehuis Grote Kerk een informatiemarkt over alle ontwikkelingen in het Stadshart (de binnenstad en omliggende buurten). Tijdens deze markt werden alle projecten in het Stadshart van Zwolle gepresenteerd. Meer dan 200 bezoekers, waaronder bewoners en ondernemers uit het gebied en uit andere wijken, kwamen langs.

Roelenkwartier had een eigen informatiestand. Op panelen en in een video lieten we de plannen uit de gebiedsvisie zien. Bezoekers konden hier vragen stellen en hun ideeën en opmerkingen met ons delen.

De getoonde beelden werden over het algemeen positief ontvangen. Vooral de ontwikkeling van de route langs het Zwarte Water werd gezien als een mooie kans voor het gebied. Ook de toevoeging van woningen voor jongeren en ouderen – in verschillende prijsklassen en in een hogere dichtheid – werd gewaardeerd. Een aantal bezoekers sprak wel zorgen uit. Deze gingen vooral over de veiligheid langs de waterkant en over de bouwhoogtes in het gebied.

5.2 16 juni 2025- Bezoek aan de buurt met de ijskar

Op 16 juni gingen we in verschillende straten in gesprek met bewoners, studenten en ondernemers over de plannen voor het Roelenkwartier. In alle drie de straten, de Hobbemastraat/Minervalaan, de Govert Flinckstraat en het Talentenplein, was de algemene indruk positief. Mensen zien kansen voor meer woningen, vergroening en een betere verbinding met het water. Maar er zijn ook aandachtspunten genoemd, die we meenemen in het verdere ontwerp.



Met de ijskar in de wijk

Hobbemastraat en Minervalaan

In de Hobbemastraat en Minervalaan reageerden de meeste bewoners positief op de plannen. Bewoners begrijpen goed dat er meer woningen nodig zijn en dat er wat hoger gebouwd gaat worden. Vooral de route naar het water en de vergroening worden als aantrekkelijk gezien. Ook kwamen er persoonlijke woonwensen naar voren. Zo gaven enkele bewoners aan graag in de buurt te willen blijven wonen, maar nu in relatief kleine woningen wonen. Betaalbare en iets ruimere woningen worden daarom gewaardeerd.

Verder werd gemeld dat er in beide straten regelmatig hard wordt gereden, wat als onveilig wordt ervaren. Bewoners vinden het daarnaast belangrijk dat er voldoende groen blijft en dat er goede wandel- en fietsroutes door het gebied komen. Dat kantoren verdwijnen wordt niet als een probleem gezien. Wel maken sommige bewoners zich zorgen over zwerfvuil omdat niet iedereen zijn huisvuil in de containers deponeert. Ook werd aangegeven dat de buurt de laatste

jaren wat achteruitgaat door wisseling van bewoners, maar dat de komst van meer woningen als kans wordt gezien.



De ijskar in de wijk Dieze

Govert Flinckstraat

Rond de Govert Flinckstraat waren bewoners over het algemeen eveneens positief. Bewoners zien kansen in de vergroening van het gebied en de mogelijkheid om er straks gemakkelijk doorheen te kunnen lopen en te fietsen. Ook vinden bewoners dat er weinig voorzieningen ontbreken, maar wordt horeca aan het water als een waardevolle toevoeging gezien.

Maar er waren ook vragen en zorgen. Bewoners die direct aan het plangebied wonen, vragen zich af wat hogere bouw betekent voor zonlicht en schaduw. Daarnaast vrezen sommigen voor overlast door langdurige bouwwerkzaamheden. Een bewoner gaf aan nu al veel overlast te hebben van de bouwwerkzaamheden van de Zwaan.

De hoogte van toekomstige stadswoningen moet volgens bewoners niet te veel toenemen. De toename van verkeer door extra woningen richting de rotonde bij de Roelenweg wordt genoemd als aandachtspunt. Het groener maken van de parallelweg lijkt geen bezwaar, zolang parkeren in de buurt mogelijk blijft. Ook in deze straat komen meldingen binnen dat er soms hard wordt gereden, vooral door doorgaand verkeer. Een aantal bewoners aan de Minervalaan wil graag dat hier maatregelen voor komen.

Talentenplein

Op het Talentenplein spraken we vooral studenten. Zij zijn over het algemeen tevreden met hun woonplek, maar hebben wel wat aan te merken over de huisvesting en de voorzieningen. Ze wijzen erop dat de kamers klein zijn en dat er weinig gezamenlijke ruimtes zijn. In de zomer maken zij daarom gebruik van het basketbalveld als ontmoetingsplek. Er is daarnaast behoefte aan meer wasmachines en drogers per gebouw. Maar dit valt niet onder de gebiedsontwikkeling van het Roelenkwartier.

Veel internationale studenten blijven maar kort in Zwolle, wat verklaart dat zij in eerdere participatiemomenten minder betrokken waren. Nederlandse studenten vinden het moeilijk om

betaalbare woonruimte te vinden zodra hun campuscontract afloopt. Zij zien de komst van nieuwe, betaalbare woningen in het Roelenkwartier als een grote plus.

De plannen voor meer groen, een aantrekkelijke en veilige waterkant en mogelijk horeca aan het water worden gewaardeerd. Voor voorzieningen dicht bij huis lijkt horeca aan het water interessant, al wordt ook opgemerkt dat de binnenstad daarvoor eigenlijk al dichtbij genoeg is. Studenten noemen daarnaast dat het plein nu grotendeels is versteend. Hoewel dat onderhoudsvriendelijker is dan de vorige situatie, zou een groenere omgeving welkom zijn. Ook werd aangegeven dat extra parkeerplekken of deelauto's goed zouden aansluiten bij de behoeften van deze groep.



De ijskar met een aantal studenten

5.3 10 Oktober- Bezoek aan het Roelenkwartier door de raad

Op vrijdag 10 oktober bezochten twaalf raadsleden van verschillende fracties het Roelenkwartier. De raadsleden werden ontvangen door KWP op de 9e verdieping van de Blauwvingerveste. Eerst werden de plannen gepresenteerd met beeldmateriaal op grote panelen. Nadien hebben wij een rondgang gemaakt met de Raadsleden hier werden vragen en opmerkingen besproken over diverse onderwerpen. Het aantal parkeerplaatsen in verhouding tot de nieuwe woningen en de verkeersveiligheid bij de rotonde waren belangrijke aandachtspunten. Er werd toegelicht dat er overleg plaatsvindt met Rijkswaterstaat over de locatie van de hub en dat ruim opgezette rijstroken moeten bijdragen aan een betere doorstroming.

Commentaar [RF1]: Tessa vult dit nog aan

Daarnaast lag de nadruk op het goed inpassen van horecavoorzieningen, vergroening, duurzaamheid en bereikbaarheid. De raadsleden benadrukten dat zowel de openbare ruimte als de gebouwen zelf groen moeten worden, bijvoorbeeld door groene gevels en daken, en dat duurzaam bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Ook de bouwhoogtes kwamen aan bod: niet alle gebouwen worden even hoog en er wordt rekening gehouden met lichtinval en de slagschaduw. Richting de binnenstad blijven de woningen lager, circa 13 tot 16 meter. Oplopend naar de rijksweg A28 tot 48 meter

Er werden ook vragen gesteld over het verkeer en de bereikbaarheid. De landschapsarchitect heeft uitleg gegeven over de verbreding van de fietspaden en er is informatie gegeven over de plannen voor de mobiliteitshub waardoor de bezoekers aan het centrum niet met hun auto de stad in kunnen.

Na de presentatie is er een bezoek gebracht aan de net (verzwaarde) dijk, tussen The Mayor en Dimence. Daar is uitleg gegeven over waar het pad naar de stad komt en de mobiliteitshub . En de plaats voor het groene plein met mogelijk een horecagelegenheid.



Impressie van het bezoek aan de raad

5.4 December 2025-januari/2026- Online participatie

Omdat ook toekomstige bewoners, ondernemers en bezoekers van het Roelenkwartier belangrijke stakeholders zijn, hebben we het mogelijk gemaakt om online mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte en de voorzieningenplinten van de gebouwen. Door dit

online aan te bieden, in de vorm van een korte vragenlijst met keuzeopties maken we het laagdrempelig en mogelijk voor een bredere doelgroep om hun mening te geven.

Van december tot en met januari kon men online meedenken via:
https://www.zwolle.nl/stadshart/denk-mee-over-het-roelenkwartier

Het Roelenkwartier bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel.
Het noordelijke deel, ten noorden van de Burgemeester Roelenweg, krijgt de uitstraling van een Stadskwartier. Het zuidelijke deel wordt de Stadswerven genoemd.
Men kon per deelgebied meedenken over:

1. Stadskwartier – inrichting van de pleintjes en hofjes
2. Stadskwartier – begane grond van gebouwen
3. Stadswerven – begane grond van gebouwen
4. Stadswerven – inrichting van de plek aan het water
5. Stadswerven- inrichting van de pleintjes en hofjes

Er is maar weinig gebruik gemaakt van de participatietool ondanks het feit dat we het breed bekend hebben gemaakt. Gezien het aantal respondenten (14/15) niet representatief voor Zwolle of zelfs de buurt.

5.5 Brede infoavond

Na het college besluit is op …is een informatieavond gehouden voor een breed publiek. Tijdens de avond is het ROP gepresenteerd.
AANVULLEN

5.6 Stadshartcafé

Om de zes weken wordt het Stadshartcafé georganiseerd, elke keer met een nieuw thema dat past bij de laatste ontwikkelingen in het Stadshart. Iedereen die hier meer over wil weten is van harte welkom. Tijdens deze bijeenkomsten kun je vragen stellen, kennismaken met buurtgenoten en verschillende belangenverenigingen, en informatie krijgen over de projecten in het Stadshart. Op dinsdag 20 januari is er een Stadshartcafé georganiseerd aan boord van een sfeervol evenementenschip.



Een impressie van de avond

Tijdens deze avond is een informatie en uitleg gegeven over de plannen voor de ontwikkeling van de levendige stadsbuurt het Roelenkwartier en is in groepjes een wandeling door het gebied gemaakt**.** Er waren veel vragen over de parkeeroplossing in het gebied. Komen er wel voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners en de ondernemers in het gebied en zijn er dan extra parkeerplaatsen voor bezoekers aan de stad?

Deze vraag kon bevestigd worden: de beide hubs bieden voldoende ruimte voor de gebiedsontwikkeling als met name in de weekenden en de avonden voor bezoekers aan het centrum. Er werd enthousiast gereageerd op de vergroening en de pontons aan de waterkant die voor een aantrekkelijk gebied gaan zorgen. Ook de horeca gelegenheid aan het water werd positief ontvangen.
Er werd aandacht gevraagd voor de oversteek van de Pannekoekendijk die nu niet voldoende is. Het toevoegen van 500 woningen en de voorgenomen bouwhoogtes werd positief ontvangen. De wandeling door het gebied was heel verhelderend en werd ondanks het koude weer en dat het donker was als zeer positief ervaren.

5.7 Gesprekken gebiedspartijen en partners

In de periode mei tot en met november 2025 hebben de initiatiefnemers én de gemeente meerdere gesprekken gevoerd met verschillende gebiedspartijen en belangrijke partners om hun visie op het functioneren van het gebied te horen, adviezen te vragen, onze visie te delen en eventuele samenwerkingsverbanden te verkennen. We hebben één-op-één gesprekken gevoerd met verschillende partijen die hieronder kort worden beschreven.

5.7.1 Voorzitter van de VvE en bewoners VvE Uptown

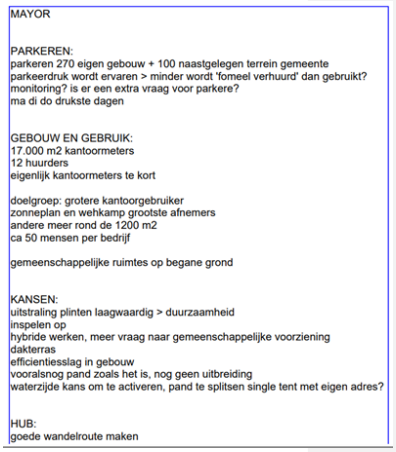
Op 27 augustus is een tussenpresentatie gegeven aan de voorzitter van het bestuur Uptown. Er is afgesproken dat er een presentatie gegeven wordt aan de Vereniging van Eigenaren om de plannen te presenteren. Deze presentatie is op 6 januari 2025 gehouden.
Er wordt door een aantal bewoners aangegeven dat de ideeën voor de locatie Dommerholt zoals ze nu gepresenteerd zijn veel uitzicht en licht wegnemen en dat daar op het eerste gezicht echt niet positief gereageerd kan worden.
Er wordt door een aantal bewoners aangegeven dat de ideeën voor de locatie Dommerholt zoals ze nu gepresenteerd zijn veel uitzicht en licht wegnemen en dat daar op het eerste gezicht echt niet positief gereageerd kan worden.
Andere bewoners zijn verrast door de hoogte van de werftoren. De toren is dan wel smaller dan het gebouw in de gebiedsvisie maar wel een heel stuk hoger. Eerder was deze toren niet zo hoog gepresenteerd. Dit neemt hun uitzicht op de IJssel(toren) weg en juist daarom hebben ze deze woning gekocht. Men geeft aan dat over de laatste studentenwoning die is gebouwd wel overleg is geweest met Uptown.
Men ziet ook veel positieve kanten. Met name de vergroening en de kwaliteit als het gaat om groen en architectuur worden genoemd. Ook ziet men dat er geluisterd is naar de opmerkingen in de fase van de gebiedsvisie.
Een vraag die gesteld wordt is of het toch niet mogelijk is de in-uitrit te verplaatsen naar de BM Roelenweg. De entree is nu erg rommelig ook met de fietsenstalling van Dommerholt.
Er zijn wel twijfels bij het vullen van de plinten. Zijn daar wel ondernemers voor te vinden? Is er plek voor een huis- of tandarts misschien.
En men vraagt aandacht voor de sociale veiligheid in verband met cliënten van Tactus en de Herberg. Voorkomen moet worden dat er een ‘Katwolderplein-situatie’ ontstaat. Liesbeth geeft aan dat daar zeker aandacht voor is en ook als risico wordt gezien. In overleg met partijen hoe we route het beste kunnen inrichten om overlast te voorkomen.
We besluiten om 21.00de prima bijeenkomst. Bewoners die vragen hebben mogen zich altijd bij een van ons melden.

5.7.2 The Mayor-Lenferink Groep

Op 25 juni is door Mei Architecten een presentatie gegeven aan de Lenferink Groep en er is een rondgang door het kantoor the Mayor gemaakt om vanuit de verschillende verdieping naar het Roelenkwartier te kijken. De presentatie ging vooral over de voorgenomen centrumhub, de waterkant, de ontsluiting en de Buro 11 locatie.

Vanuit de Lenferink Groep is aangegeven dat ze het niet wenselijk vindt als het uitzicht wordt belemmerd. Een hogere parkeergarage dan de twee verdiepingen neemt het zicht weg op de snelweg. Dee woontoren op de Buro 11 locatie neemt het uitzicht over de stad weg. De nieuwe in-uitritconstructie voor de hub is wel wenselijk omdat de huidige verkeerssituatie nu heel onveilig is.

De ideeën voor de plinten aan de kant van de Buro 11 locatie, als de entree van de parkeergarage weg is, geven rede tot nadenken over een invulling daarvan. De presentatie is als bijlage opgenomen. Lenferink staat nog steeds positief tegenover dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in the Mayor.


MAYOR

PARKEREN:
parkeren 270 eigen gebouw + 100 naastgelegen terrein gemeente
parkeerdruk wordt ervaren > minder wordt 'fomeel verhuurd' dan gebruikt?
monitoring? is er een extra vraag voor parkere?
ma di do drukste dagen

GEBOUW EN GEBRUIK:
17.000 m2 kantoormeters
12 huurders
eigenlijk kantoormeters te kort

doelgroep: grotere kantoorgebruiker
zonneplan en wehkamp grootste afnemers
andere meer rond de 1200 m2
ca 50 mensen per bedrijf

gemeenschappelijke ruimtes op begane grond

KANSEN:
uitstraling plinten laagwaardig > duurzaamheid
inspelen op
hybride werken, meer vraag naar gemeenschappelijke voorziening
dakterras
efficientiesslag in gebouw
vooralsnog pand zoals het is, nog geen uitbreiding
waterzijde kans om te activeren, pand te splitsen single tent met eigen adres?

HUB:
goede wandelroute maken

Op 4 december is een tweede gesprek geweest waarin we vooral de combinatie met het parkeren bespreken en het verbeteren van de plinten zodat de doorgang waar nu de entree van de parkeergarage zit aantrekkelijker wordt en gaat aansluiten bij de nieuwe ontwikkelingen. Afgesproken is dat we een intentieovereenkomst op stellen en ondertekenen waarin we opnemen dat we een aantal zaken samen gaan onderzoeken. De intentieovereenkomst is inmiddels opgesteld en wordt binnenkort getekend.

5.7.3 Dimence groep

Op 25 juni 2025 spraken we de Dimence groep over de plannen. We hebben een presentatie gegeven (die als bijlage is bijgevoegd). Ook zijn we buiten gaan kijken op de dijk.
De grootste zorg is of de omgeving niet te onrustig wordt voor de behandelingen op deze locatie doet. Er zijn afspraken gemaakt over de ligging van de vlonders die in het water komen te liggen en de route die langs het gebouw lag naar het water is uit het plan gehaald. Daarmee is Dimence gerustgesteld als het gaat om de overlast die ze kan krijgen van recreanten, horeca, wandelaars en voetgangers van en naar de hub. Dimence wil mee werken aan het vergroenen van het parkeerterrein en een aantal parkeerplaatsen naar de centrumhub verhuizen.
Overigens gaat Dimence haar eigen gebouw verduurzamen en zal deze locatie voorlopig niet mee ontwikkeld worden.

DIMENCE

PARKEREN:
nu 96 pp
ca 50% echt dichtbij belangrijk
di do te krap in plekken
25 huren
spoed en hulpdiensten moeten altijd bereikbaar zijn

GEBOUW EN GEBRUIK:
korte loopafstanden
behandelruimtes > emotionele gesprekken en let op de prikkels van butienaf
geen reuring gewenst overdag en doordeweeks
inpandig stuurbaar op meest gevoelige plekken
theraphieen geschikt voor gebruik buitenruimte

ergenis buitenruimte. veel afval en slecht in beheer en aanzicht
vooralsnog geen last ervaren studenten
wel overlast drugsgebruikers / zwervers s avonds (terrasstoelen weggehaald)

TOEKOMST:
sinds april nw organisatie > regiodirectie zwolle pres korte termijn
40 jaar voorruit kijken
zwolle belangrijke regio om te zijn

keuze pand volgt
onderhoud + verduurzaming + zoutbatt
wko volgt evt later

kernwaarden

huisvesting
healing environment
hybride werken
inspirerende werkomgeving
organsiatie: duurzaam

ALMELO:
vergelijkbare positie in almelo gebiedstransformatie
ambulant + klini
buffer 8m nu

5.7.4 Dommerholt,

Met Dommerholt zijn diverse gesprekken gevoerd om te onderzoeken of er een haalbare business case is waardoor deze locatie meegenomen kan worden in de totale gebiedsontwikkeling. Omdat er nu nog geen uitsluitsel over gegeven kan worden is besloten deze ontwikkeling voor nu buiten het ROP te houden en mogelijk later als een locatieontwikkeling in te passen.

5.7.5 Woningcorporaties deltaWonen en SWZ

Op 25 november is met SWZ gesproken. SWZ is eerste aanspreekpunt voor het Roelenkwartier namens de corporaties. Er is voornamelijk gesproken over de Buro11 locatie en de manier waarop met de studentenwoningen wordt omgegaan in relatie tot het percentage sociale woningbouw. Met SWZ en Openbaar Belang is op 7 januari nog gesproken over het programma en de locaties van sociale woningbouw. Dat overleg ging ook over de studentenwoningen. Besloten wordt om ook deltaWonen nog te benaderen hiervoor.
DeltaWonen is benaderd in verband met het vergroenen van het Talentplein en het eventueel verplaatsen van de entree van Tactus in verband met de route van en naar de hub. Het gesprek heeft op 10 december 2025 plaatsgevonden. DeltaWonen staat daar positief tegenover en wil over beide verder in gesprek.

5.7.6 Huurders van de kantoren in het gebied

De huurders van de kantoorpanden zijn in regulier huurdersoverleg geïnformeerd over de plannen. KWP voert bij de Blauwvingerveste kantoren twee keer per jaar overleg met de huurders. Hierin zijn de plannen omtrent de gebiedsontwikkeling een vast agendapunt.

5.7.7 SSH

Naar aanleiding van de uitbreiding van studentenhuisvesting is met SSH contact gelegd. Omdat wij in het Roelenkwartier ook studenthuisvesting willen opnemen hebben we nog een afspraak ingepland op 8 januari 2026. We hebben twee zaken besproken.
Deel 1 – bespreken stand van zaken plannen studentenhuisvesting Roelenkwartier
Deel 2 – Participatieoverleg met jullie, een aantal studenten, de Jongerenraad Zwolle en Studenten Overleg Orgaan Zwolle.
SSH is zeker geïnteresseerd in studentenwoningen in het Roelenkwartier. Afgesproken wordt hier nog nader contact over te hebben ook met de woningcorporatie.
Er wordt nog een afspraak ingepland met studenten en Jongerenraad.

5.7.8 Het Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 17 september 2025 is gesproken met het Waterschap. Enerzijds is het gesprek gegaan over de plannen voor de waterkant. Het Waterschap heeft geen bezwaar tegen de drijvende vlonders maar vraagt wel aandacht voor de wijze waarop de vlonders aan de dijk worden bevestigd. De verhoging van de dijk is afgerond en bij de plannen voor het Roelenkwartier is daarover al vaak overleg geweest.

5.7.9 Verschillende afdelingen van Rijkswaterstaat

Met Rijkswaterstraat is in verband met de ligging aan het Zwarte Water en de aansluiting op en de ligging naast de A28 ook in deze fase van de gebiedsvisie contact geweest.
Op 22 september zijn de plannen gepresenteerd aan de accounthouder van de afdeling wegen. De vervanging van de Beatrixbrug kwam aan de orde en er is aangegeven dat een vergunning bij RWS gevraagd moet worden in verband met het voorgenomen bouw van de hub binnen 30 meter van de A28.
Op 18 december is er een eerste overleg geweest over de vervanging van de Beatrixbrug die niet eerder dan 2033 op de planning staat. Aangegeven is dat de centrumhub dan al in gebruik genomen is. Voor wat betreft de plannen voor het Roelenkwartier is aangegeven deze in een vooroverlegvooroverleg te laten toetsen.

5.7.10 Zorgcluster Pannekoekendijk

Op 12 november 2025 is een presentatie gegeven aan de Zorgcluster Pannekoekendijk. Het verslag is bijgevoegd. Als aandachtpunt is aangegeven dat de route van en naar de centrumhub langs Tactus, leger des heils en de herberg loopt. Hiervan zullen ook de cliënten gebruik maken. Er is gevraagd om bij de inrichting van het voetpad en het plein ,et beoogde horecalocatie rekening te houden met deze groep omdat het anders tot overlast kan leiden. Ook Dimence bevestigde nog een keer dat men rust vraagt voor de behandelingen. De beoogde extra vergroening werd door alle partijen goed ontvangen. Inmiddels heeft in mei 2026 een overleg plaatsgevonden waarin we met elkaar dieper zijn ingegaan over de daadwerkelijke inrichting. Dit overleg zal een vervolg krijgen.

5.8 Belangenbehartigers en aangrenzende stakeholders

We hebben alle belangengroepen die we niet gesproken (zie H4) per mail aangeschreven en aangeboden het ROP toe te lichten. Daar is geen gebruik van gemaakt.

Naar deze partijen is ook een mail gestuurd met daarin de vraag of ze de Participatietool willen invullen..

Er is 14 januari gesproken met de Vrienden van de Stadskern. Het ROP is toegelicht en de Vrienden van de Stadskern hebben positief gereageerd. Ze vinden dat het ROP een integraal plan is geworden en het Roelenkwartier een mooie aanvulling is voor de stad. Er is rekening gehouden met de historie, er komen actieve plinten er is veel aandacht besteed aan groen en de opbouw van de bouwvolumes. De routes door het gebied voor fietsers en voetgangers is toegelicht.

Met Natuurplatform Zwolle en Milieuraad is gesproken op 22 januari. De presentatie door de landschapsarchitect werd goed ontvangen. De vergroening van het Roelenkwartier kan op steun rekenen. Partijen worden graag betrokken bij de verdere uitwerking.

6 Opbrengsten en conclusies

6.1 Participatieopbrengsten en conclusies

Uit de verschillende participatiemomenten kwamen enkele duidelijke thema's en aandachtspunten naar voren:

- Woningen en doelgroepen
  Bewoners en studenten waarderen de toevoeging van nieuwe woningen, vooral voor jongeren en ouderen, in diverse prijsklassen. Er is behoefte aan betaalbare en iets ruimere woningen. Ook de studentenhuisvesting is een goede aanvulling voor de stad. Er zullen voor diverse doelgroepen woningen worden toegevoegd waaronder zo'n 200 studentenwoningen en een groot sociale als betaalbare koopwoningen.

- Sociale Veiligheid
  De route van en naar de hub vraagt om extra aandacht: ook als hett donker is moet deze route prettig zijn of er moet een alternatieve route zijn. Door een aantal levendige plekken te maken, juist ook in de avonduren, zoals de horeca aan het water zijn er 'ogen op straat'. Het samen gaan van cliënten van de Herberg, Tactus en Leger des Heils en de bezoekers van de stad en de bewoners van het zuidelijk deel moet er extra aandacht worden besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Bij deze nadere uitwerking zullen deze partijen betrokken worden. Ook de invulling van de plinten langs de overige wandel- fietsroutes door het gebied dragen bij aan een veiliger omgeving.

- Groen en openbare ruimte
  Er is brede waardering voor meer groen, aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, en een betere verbinding naar het water. Zowel bewoners als studenten willen een prettige, veilige en uitnodigende buitenruimte waar ook plek is om elkaar te ontmoeten. De vergroening van de Burgemeester Roelenweg en het terugbrengen van de snelheid naar 30 km/u wordt goed ontvangen
  Er worden zoveel als mogelijk bomen behouden. De bestaande bomen worden als het mogelijk behouden. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte levensduur van de bomen en de verplantbaarheid. Dat onderzoek is meegenomen bij de afweging of bomen gekapt kunnen worden.

- Verkeer en parkeren
  Verkeersveiligheid blijft een aandachtspunt zeker als er een centrumhub komt waar veel auto's in – en uitrijden en het drukke fietspad moeten kruizen.. Er is veel aandacht besteed aan de ontsluiting van de centrumhub en het fietsverkeer. Het fietspad wordt verbreed en er komt een rotonde om de doorstroming te bevorderen en de verkeersveiligheid te verbeteren.

- Bouwhoogtes en uitstraling
  De hoogte van gebouwen moet passend moet blijven bij de omgeving met oog voor zonlicht, slagschaduw en windhinder. Voor alle gebouwen hoger dan 25 meter is een

Hoogbouw effectrapportage gedaan dit heeft niet geleid tot het aanpassen van de voorgenomen bouwhoogtes in het plan.

- Horeca en voorzieningen
  Er is waardering voor horeca aan het water, mits dit goed aansluit op de schaal en functie van het gebied. Verder is er behoefte aan levendigheid in het gebied zowel overdag als ’s avonds. Dit draagt ook bij aan de sociale veiligheid. Daarom is op de begane grond van de meerdere nieuwe gebouwen ruimte voor voorzieningen en kleinschalige horeca gereserveerd. De exacte invulling wordt later bepaald.

- Duurzaamheid en vergroening
  Zowel voor de openbare ruimte als voor de nieuw te realiseren gebouwen zal er extra aandacht zijn voor het vergroenen van de gevels en daken. Duurzaam bouwen krijgt hierbij ook nadrukkelijk aandacht.

7 Participatie in de vervolgfase

In het participatieproces tijdens de ROP-fase hebben we concrete inbreng van betrokkenen opgehaald. Deze opmerkingen en ideeën zijn zorgvuldig vastgelegd in gespreksverslagen en verslagen van bijeenkomsten, zodat we ze waar mogelijk kunnen meenemen in de plannen. Welke punten dat zijn, leest u in het vorige hoofdstuk.

Na het vaststellen van het ROP koppelen we de uitkomsten terug via de online kanalen en organiseren we een informatiebijeenkomst voor de buurt. Vervolgens wordt het Omgevingsplan opgesteld, waarover we stakeholders informeren via de bekende kanalen. In de realisatiefase maken we een nieuw plan van aanpak voor participatie. Hierbij gaan we met bewoners, ondernemers, samenwerkingspartners en belangenpartijen in gesprek over het ontwerp en de uiteindelijke fasering van de plannen.

Datum	Mei 2026
Titel	Participatiejournaal Roelenkwartier