actie

Zwolle

Startnotitie

Herontwikkeling wijkcentrum de Pol en omgeving

Versie: Definitief
Datum: 19 mei 2026

Datum 19 mei 2026
Titel Herontwikkeling wijkcentrum de Pol en omgeving

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 UITGANGSPUNTEN, RANDVOORWAARDEN EN KANSEN 6

3 VERVOLG PROCES – PLAN VAN AANPAK 15

1 Inleiding

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. Op **afbeelding 1** is het plangebied weergegeven, inclusief de eigendomssituatie.

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’. 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.

Het project heeft enige tijd stilgelegen. Hoofdreden hiervoor is het besluit van Landstede om haar deel van het bestaande gebouw ‘De Pol’ te verkopen aan deltaWonen. De scope van de ontwikkeling is daardoor verbreed. DeltaWonen wenst sociale woningbouw te realiseren op deze locatie. Als gemeente staan we positief tegenover de toevoeging van woningbouw op deze locatie. Het uitgangspunt is minimaal 60 woningen, het exacte woningbouw programma ligt nog open. Deze positieve grondhouding komt overeen met de gesloten prestatieovereenkomst tussen de gemeente en deltaWonen. Naast de gemeente en deltaWonen is nog een derde partij onderdeel van de bestaande VvE de Pol. Afstemming en besluitvorming binnen de VvE zal noodzakelijk zijn om tot ontwikkeling te komen.

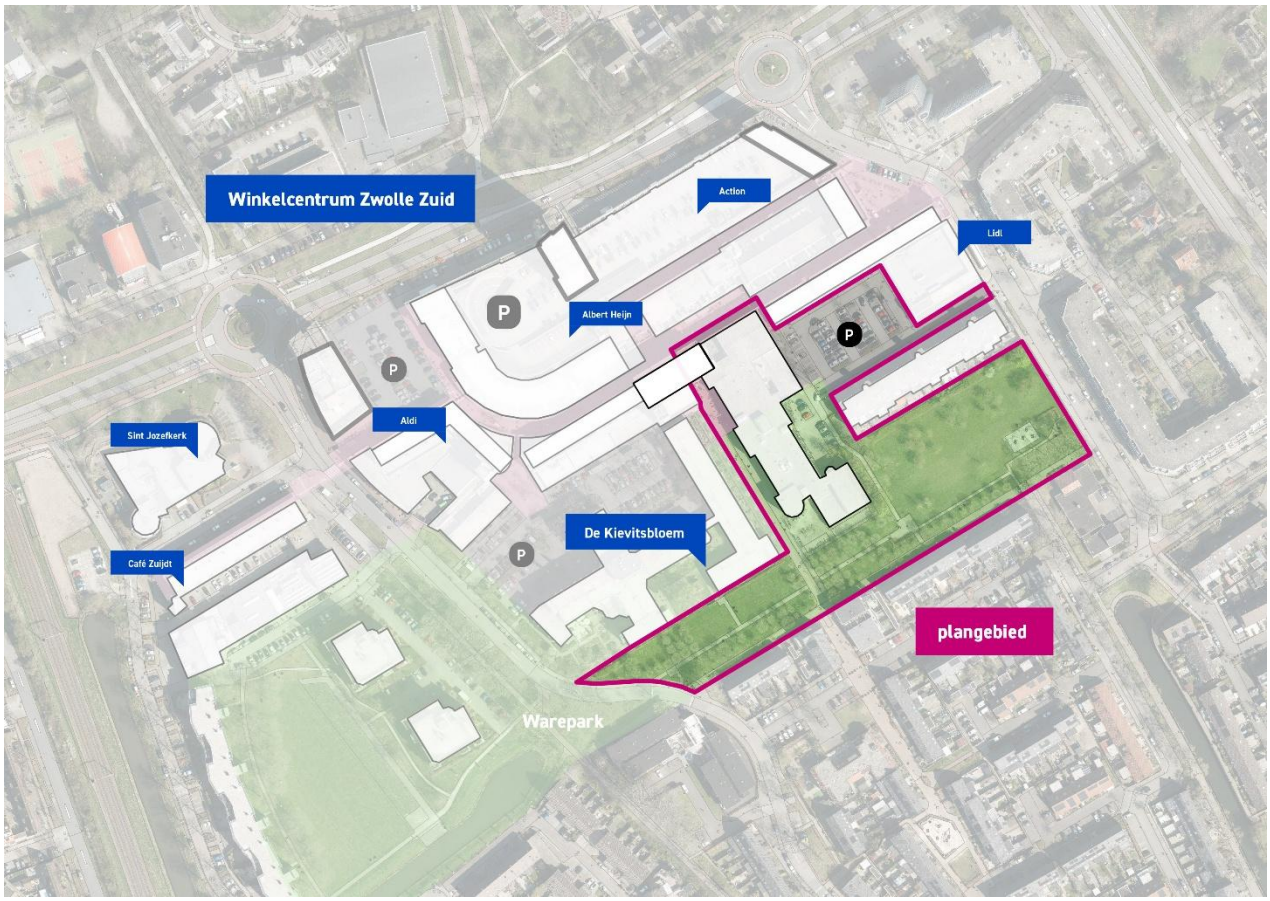
Met een gezamenlijke inspanning willen we het gebied de gewenste ruimtelijke en fysieke impuls geven. In deze startnotitie worden de wettelijke kaders, beleidsuitgangspunten en ambities/kansen voor deze locatieontwikkeling benoemd. Parallel wordt met deltaWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten om toe te werken naar één integraal Ruimtelijke Ontwikkelplan (ROP). Als er een door het bestuur goedgekeurd integraal ROP ligt, wordt in samenwerking met deltaWonen (en de derde VvE partner) gekeken naar de wijze van bouwen.

Plangebied
Het plangebied grenst direct aan de zuidzijde van het winkelcentrum Zwolle-Zuid. Onderstaande afbeelding geeft het directe plangebied weer. Aan de noordzijde wordt het plangebied omringd door het bestaande winkelcentrum en enkele bovenwoningen. Aan de oostzijde is supermarkt de Lidl gesitueerd en een appartementengebouw. De zuidzijde grenst aan een bestaande woonwijk.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het woonzorggebouw ‘de Kievietsbloem’ van Woonzorg Nederland. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ca. 16.000 m^2.

Het onderzoeksgebied, bijvoorbeeld voor mobiliteits- en/of waterhuishoudkundige oplossingen, kan breder zijn. Exacte kaders zijn hier vooraf niet voor te geven, verder onderzoek en uitwerking van de plannen zal bepalen wat de (on)mogelijkheden zijn. Het definitieve plangebied wordt vastgesteld in het ROP.

Binnen het plangebied geldt het (tijdelijk deel) Omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Het (oude) bestemmingsplan ‘Zwolle-zuidoost’ is overgenomen in het Omgevingsplan. Het bestaande wijkcentrum kent de bestemming ‘Centrum’ met wisselende maximale bouwhoogtes. De openbare gronden tussen de bouwwerken kennen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Erftoegangsweg’.



Afbeelding 1. Plangebied locatieontwikkeling.

Beoogd resultaat
In de bestaande situatie is sprake van een verouderd en openbare ruimte met lage functionele kwaliteit. De bestaande situatie voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Het beoogde resultaat van deze locatieontwikkeling is het realiseren van een fysieke en functionele upgrade van het plangebied. Daarvoor is een goede en integrale samenwerking binnen de VvE, gebruikers en met omliggende belanghebbenden noodzakelijk. Dat geldt voor zowel de ontwikkeling zelf, als ook voor het gebruik en functioneren nadien.

Belangrijke 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 MFC van 3.100 – tot 3.400 m^2 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) bewoners.
4. Een integrale samenwerking tussen partijen voor het vinden van een wenselijke, ruimtelijk acceptabele en financieel haalbare parkeeroplossing. Partijen erkennen onderling het belang van de parkeeroplossing om tot een haalbare ontwikkeling te komen en werken hierin actief samen. De parkeeroplossing is voorwaardelijk voor de uitgangspunten 1 t/m 3.
5. Het komen tot een integrale samenwerking tussen partijen met als doel het opstellen van één gezamenlijk Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).

De Startnotitie als vertrekpunt voor het verdere planvormingsproces
We kiezen ervoor om deze ontwikkeling volgens de Zwolse routekaart voor een ‘Locatieontwikkeling’ uit te werken. De contouren van het plangebied zijn helder, ook de beoogde functies zijn duidelijk. Voor de openbare ruimte beschikken we over voldoende en actueel beleid om keuzes te maken. Het opstellen van een gebiedsvisie (conform routekaart ‘Complexe Gebiedsontwikkeling’) wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In deze Startnotie wordt het gebied bezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Ook wordt in de Startnotitie beschreven hoe het planproces wordt ingericht. De gemeente Zwolle en deltaWonen zullen gezamenlijk als initiatiefnemer optreden voor het op te stellen ROP, gestreefd wordt naar één gezamenlijk stedenbouwkundig bureau en/of architect. De samenwerking tussen de gemeente en deltaWonen en de onderlinge taak- en rolverdeling wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Op basis van een gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld Ruimtelijk Ontwikkelplan maakt de gemeente vervolgens een wijziging omgevingsplan voor het plangebied. Het Omgevingsplan biedt het gewenste juridisch-planologisch gebruikskader voor bestaande en toekomstige partijen binnen het plangebied. Het geeft omwonenden en ondernemers ook zekerheid.

Partijen zullen zich in de samenwerkingsovereenkomst committeren aan het planproces volgens de Zwolse methode van Locatieontwikkelingen. Ook worden er financiële afspraken gemaakt over de plankosten die de initiatiefnemers verschuldigd zijn aan de gemeente tot aan vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Voor het plangebied worden in deze startnotitie verschillende ambities en uitgangspunten gegeven. Gezamenlijk willen we voorkomen dat de hoeveelheid aan ambities de ontwikkeling (financieel en/of ruimtelijk) onhaalbaar maakt. In paragraaf 2.1.1. is daarom een prioritering van de uitgangspunten en ambities opgenomen.

2 Uitgangspunten, randvoorwaarden en kansen

Omgevingsvisie
Zwolle is een sterke stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote vraag naar betaalbare woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende jaren op meerdere locaties in de stad woningen toe te voegen. We zetten stadsbreed in op een gemengd woonprogramma, zodat mensen hun leven lang in Zwolle kunnen blijven wonen.

Het plangebied en omgeving vallen 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. Ook de toevoeging van voorzieningen is passend vanwege de beoogde uitbreiding van Zwolle-Zuid.

De omgevingsvisie stelt verder dat de groei van de stad niet ten koste mag gaan voor de aandacht voor de gebieden in de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de omgevingsvisie. Zwolle Zuid kent de hoogste grijze druk van de stad. Ouderen willen graag in de eigen wijk "oud" worden. De toevoeging van woningen geschikt voor alle doelgroepen met focus op doorstroming en een functionele upgrade van het wijkcentrum en de buitenruimte kunnen een belangrijke bijdrage leveren.

Specifieke aandacht gaat uit naar een gezonde omgeving en openbare ruimte, waarbij ruimtelijke kwaliteit, sociale binding en aandacht voor meer biodiversiteit centraal staan. Ook moeten we rekening houden met de veranderende omstandigheden, zoals een veranderend klimaat en de eindigheid van niet hernieuwbare energie. Aanpassingen aan de fysieke leefomgeving zijn dan ook nodig.

Wonen
Op 14 oktober 2019 heeft de raad de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld. De focus ligt op stedelijk wonen. Het plangebied is daarmee een geschikte plek om in deze behoefte te voorzien.

Vanuit het woonbeleid wordt sterk gestuurd op een doelgroepenbenadering in relatie tot de projectcontext. Uitgangspunt is in principe het 30-40-30 beleid (met 50% in categorie betaalbaar). Afwijken van deze beleidslijn is waarschijnlijk, gezien deltaWonen als samenwerkingspartner is aangehaakt. Echter sluiten we de toevoeging van een duur(der) segment niet op voorhand uit. Wel zal in overleg tussen partijen naar het meest passende en (financieel) haalbare woningbouwprogramma gekeken worden. Het grootste aandeel woningen in dit project valt in het sociale segment (gezien de positie van deltaWonen). Dit biedt de mogelijkheid om op andere locaties in de omgeving van het winkelcentrum juist in te zetten op een woningbouwprogramma wat hierop aanvult. Bijvoorbeeld meer woningen in het midden en dure segment. Zo ontstaat er een divers woningbouwprogramma in Zwolle-Zuid.

Er ontstaat op deze locatie kansen voor een koppeling tussen wonen (levensloopbestendig) en de toegankelijkheid van de directe leefomgeving met voldoende basisvoorzieningen. Het omliggende groen en de nabijheid van het winkelcentrum is zeer positief. Inzetten op woningen t.b.v. doorstroming draagt ook bij aan het realiseren van voldoende aanbod om bijvoorbeeld langer zelfstandig en betaalbaar te kunnen wonen in een prettige buurt en een sociaal netwerk.

Maatschappelijke voorzieningen en Koers sociaal domein
De rode draad in de Koers Sociaal Domein is: aansluiten bij de leefwereld van inwoners. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht en mogelijkheden van mensen. We kijken naar de brede context van iemands leven en kijken samen naar duurzame oplossingen. Oplossingen voor een vraag liggen vaak in het gewone leven: werk, inkomen, relaties, wonen, gezondheid. We hebben oog de verschillende (culturele) achtergronden van inwoners en weten daarin goed te handelen.

In de Koers staat benoemd dat de gemeente ontmoeting en samenleven beter mogelijk maakt, bijvoorbeeld bij het ontwerp of beheer van de stad of bij het treffen van voorzieningen voor wonen en zorg. Daarbij werken we samen met inwoners en partners in de stad aan de vorming van communities, vormen van wonen waarin ontmoeten en omzien naar elkaar vanzelfsprekend is.

Vanuit het programma Maatschappelijke voorzieningen benutten we kansen om data, beleid en uitkomsten van het Buurt-voor-Buurtonderzoek te vertalen naar een passend voorzieningenaanbod.

Maatschappelijke voorzieningen en Cultureel perspectief 2040
In 2040 streven we naar een sterke verbinding tussen kunstenaars, artiesten, amateurkunstenaars en wijkbewoners. Cultuur is de motor achter de ontwikkeling van onze kinderen en het aangename leefklimaat. Kunst en cultuur zijn voor iedereen bereikbaar en zitten in de haarvaten van Zwolle. Elke wijk heeft één of meerdere fysieke locaties voor ontmoeting en (amateur)kunstbeoefening (bijv. community art voor maatschappelijke vraagstukken).

De Stadkamer vervult een belangrijke maatschappelijke rol op gebied van basisvaardigheden (lezen, digitale vaardigheden, mediawijsheid en democratie) en draagt daarmee bij aan gemeentelijke doelstellingen. Ook bieden ze op verschillende locaties in Zwolle een bibliotheek, een Informatiepunt Digitale Overheid (IDO), Taalpunt en een programmering die bijdraagt aan het leven lang ontwikkelen van inwoners. In het verlengde hiervan voert Stadkamer de subsidieregelingen Buurtcultuurfonds en Versterking Amateurkunst. Locatie Zuid (De Pol) is één van deze locaties.
Per juli 2026 gaat een zorgplicht voor gemeenten van kracht, waarin bepaald is dat gemeenten per 30.000 inwoners één volwaardige bibliotheek moeten faciliteren. Op dit moment voldoet gemeente Zwolle aan deze norm, bij het wegvallen van een locatie (bijvoorbeeld door herontwikkeling van een gebied) zal een nieuwe locatie gerealiseerd moeten worden. Met het herhuisvesten van Stadskamer voldoen we aan de zorgplicht.

Stadkamer ontvangt jaarlijks een BIS-subsidie voor het uitvoeren van de bibliotheekfunctie en taken op gebied van cultuureducatie. Bij het samengaan met andere (gesubsidieerde) organisaties en het realiseren van een gezamenlijke programmering, zullen de prestatieafspraken moeten worden herzien.

Stedenbouw en landschap
Stedenbouwkundig en landschappelijk gelden de volgende uitgangspunten voor deze locatieontwikkeling:

- Het is een zeer kansrijk gebied om kwaliteit toe te voegen. In de bestaande situatie is de zuidzijde van het winkelcentrum verouderd, gesloten en presenteert het zich duidelijk als achterkant van het winkelcentrum. Verblijfskwaliteit versterken door de entree richting de wijk te openen en ontmoetingsplek(en) toe te voegen. De aansluiting op de wijk dient hierbij zorgvuldig vormgegeven te worden voor voetgangers en fietsers.
- Zorgvuldige vormgeving van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het entreegebied voor fietsers en voetgangers met de auto (bij voorkeur) uit het zicht.
- Tussen het huidige deel van de Stadkamer en de nieuwe bebouwing komt indien mogelijk een knip, waardoor een doorwaadbaar gebied met verblijfskwaliteit ontstaat.

- De herontwikkeling voegt een nieuwe laag toe aan het centrumgebied van Zwolle Zuid, als vervolg op de eerdere modernisering van het winkelcentrum. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het winkelcentrum naar een integraal centrumgebied van het stadsdeel Zuid, door open en publieke functies in de plinten met een interactie tussen buiten en binnen te realiseren.
- Het bestaande park dient behouden te blijven als groene zone tussen het winkelcentrum en de aangrenzende woonwijk. Het park geldt als een zachte, geleidelijke overgang tussen het functionele stenige winkelcentrum en de meer dorpse woonomgeving aan de andere zijde. Verbetering van de (verblijfs)kwaliteit van het park is het uitgangspunt en is integraal onderdeel van het ontwerp, rekening houdend met beoogde doelgroep die gehuisvest wordt.
- Het toevoegen van hoogbouw, met één hoogteaccent in samenhang met de reeds bestaande hoogteaccenten in het winkelcentrum, is op deze locatie voorstelbaar. Vanaf 8 verdiepingen spreken we van een hoogteaccent. Overige bebouwing dient lager te zijn dan 8 verdiepingen en zicht te verhouden tot de omgeving. De exacte omvang en bouwhoogte is afhankelijk van verdere uitwerking tussen partijen en de omgeving.
- Parkeren op maaiveld is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Indien dit echt niet voorkomen kan worden, zijn verzachtende inpassingsmaatregelen noodzakelijk. Deze inpassingsmaatregelen dienen ervoor te zorgen dat de openbare ruimte niet wordt gedomineerd door parkeerplaatsen. De te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst zit namelijk grotendeels in de openbare ruimte.

Mobiliteit

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 dient gehanteerd te worden bij uitwerking van het ROP.

Fietsparkeren voor het winkelcentrum vindt in de bestaande situatie plaats aan de Gelijkheid. Deze plekken moeten terugkomen en ingepast worden. Voor de nieuwe functies dient fietsparkeren ook ingepast te worden.

Bij uitwerking van de plannen geldt de dan actuele Regeling Parkeernormen Zwolle als uitgangspunt. In deze regeling is een stappenplan opgenomen om tot de parkeeropgave te komen:

1. Het bepalen van de parkeeropgave op basis van het bouwplan.
2. Wordt de parkeeropgave op eigen terrein gerealiseerd?
3. Zijn er overwegende bezwaren tegen parkeren op eigen terrein?
4. Kan de parkeeropgave buiten het eigen terrein worden gerealiseerd met toepassing van een van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 2.4.1 (voor gebruikers), 2.4.2. (voor bezoekers) of 2.5 van de Regeling.

Partijen zullen gezamenlijk een mobiliteitsonderzoek laten uitvoeren waarbij eerst gekeken wordt naar mogelijk (dubbel)gebruik van bestaande parkeermogelijkheden (bijv. de parkeergarage winkelcentrum). 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. Gezien de omvang van het plangebied en de beoogde functies lijkt verdiept en/of half-verdiept parkeren financieel niet haalbaar. Maaiveld parkeren wordt op voorhand niet uitgesloten, maar wordt wel gezien als allerlaatste oplossing.

Met deze insteek sluiten we aan bij de mobiliteitsambities van de gemeente Zwolle. Inzetten op passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder extra ruimtebeslag. Dat moet leiden tot een beter leefklimaat, een betere luchtkwaliteit, een lagere parkeerbehoefte, waardoor we ruimte voor groen, voor spelen, voor de fiets en voetganger in balans brengen.

Groen, natuur en bomen
Op 10 februari 2025 heeft gemeente Zwolle het ‘Groen en recreatiebeleidsplan (Be)leefbaar voor iedereen’ vastgesteld. De betekenis van groen en water neemt toe. Zeker in een stad die groeit en verdicht. Terwijl biodiversiteit nog steeds afneemt en ons klimaat verandert waardoor we steeds vaker te maken hebben met heftige buien, droge en hete periodes. Een goede groen- en waterstructuur is onmisbaar in onze leefomgeving.

Het leidt tot een beter vestigingsklimaat, verbetering van welzijn en gezondheid, een meer klimaatadaptieve omgeving met minder hittestress en wateroverlast en meer biodiversiteit. Gezien de te huisvesten doelgroep zijn dit belangrijke aandachtspunten. Uitgangspuntenzijn:

- Ten eerste onderzoek naar behoud en versterking bestaande groenstructuren.
- Leg uit hoe de ambitie om bij iedere nieuwe woning 75m^2 nieuw groen toe te voegen wel of niet lukt, Denk daarbij ook aan groene gevels, groen dak en natuurinclusieve maatregelen in de gebouwen. Bijvoorbeeld met behulp van het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen en de Natuurwaardenkaart.
- Verwerk in het plan de ontwerprichtlijn 2-22-200. Deze betekent in iedere straat van circa 100 meter staan in ieder geval 2 toekomstbomen die minstens een mensenleven mee gaan en daar de boven- en ondergrondse ruimte voor hebben. Op de locatie kan 22% bladerdak ontwikkelen voor natuurlijke schaduw op loop, fietsroutes of verblijflocaties in de (groene) openbare ruimte. En op 200m lopen is een groene, koele verblijfsplek van minimaal 200m^2 aanwezig.

Direct ten zuiden van de Pol is het groen aangewezen als nevengroenstructuur. De aanwezige bomen in deze structuur zijn beschermd, enkele zijn monumentaal. Een kwaliteitsimpuls van het groen is het uitgangspunt. Ook het toepassen van de principes van het BOSS (Bewegen, Ontmoeten, Sporten, Spelen) beleid zou onderzocht kunnen worden voor het groen en de openbare ruimte, passend bij de gebruikers.

Ten behoeve van een goede inpassing van bestaande en toekomstige bomen is het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse (BEA) noodzakelijk. Dit begint met een zogenaamde nulmeting of inventarisatie van het aanwezige groen. Uiteindelijk is een mix tussen jonge en oude bomen wenselijk, zodat het toekomstige bomenbestand (ca. 2050) een goede kwaliteit heeft.

Water- en klimaatadaptatie en hittestress

a. Bij de inrichting van het plangebied volgen we het beleidsuitgangspunt ‘water- en bodemsturend’, wat betekent dat de natuurlijke eigenschappen van het gebied leidend zijn bij een ruimtelijke ontwikkeling. Dit zorgt voor een veilige en klimaatbestendige leefomgeving. Deze koers volgt uit het Ruimtelijk Toekomst Perspectief (aanvulling Omgevingsvisie Zwolle).
b. De hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle (2024) is leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen.
c. Het waterschap vraagt bij elk ruimtelijk plan om een waterparagraaf waarin is beschreven hoe de watertoets er procedureel en inhoudelijk uitziet. Deze paragraaf onderbouwt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloed heeft op waterhuishoudkundige belangen. In die zin is de waterparagraaf een weergave van het watertoetsproces en de daarin gemaakte keuzen en afspraken. Het waterschap beoordeelt de waterparagraaf in het kader van de formele planprocedure en kijkt of een plan voldoende rekening houdt met de waterhuishouding ter plaatse.
d. Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied (vanuit het primaire watersysteem de IJssel alsmede het regionale watersysteem de Sallandse Weteringen. Cruciale voorzieningen (technische installaties en/of woningen) worden bij voorkeur op de 1e verdieping gepland. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.
    i. In geval van een dijkdoorbraak in het regionale watersysteem (De Sallandse Weteringen) kan 0,5 m tot 1,0 m water in het plangebied staan. De kans hierop is middelgroot: 1:200 (bron: https://basisinformatie-overstromingen.nl/#/maps).
    ii. In geval van een dijkdoorbraak in het primaire watersysteem (De IJssel) kan ca 2 m water in het plangebied komen te staan. De kans hierop is klein; 1:12.500.
e. Veel kansen voor waterberging in het bestaande park met een overloop naar oppervlaktewater. Waterhuishoudkundige maatregelen kunnen goed samengaan met de beoogde versterking van het groen.

f. De inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen moet robuust zijn om piekbuien te kunnen opvangen (d.m.v. groen/blauwe maatregelen). De wateropgave op individueel gebouwniveau oplossen wordt bemoeilijkt vanwege de beperkt beschikbare ruimte om het hemelwater te infiltreren. Groene daken /wateropvang op dak en hergebruik van regenwater zijn oplossingsrichtingen die gecombineerd kunnen worden met het integraal ontwerpen van de openbare ruimte.

Voor het tegengaan van hittestress kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende ontwerpuitgangspunten:

1. Groene gevels. Wanneer hiervoor gekozen wordt bij voorkeur met de wortels in de grond.
2. Positionering van de ramen ten opzichte van de zon.
3. Positionering van de gebouwen. Juiste positionering kan ervoor zorgen dat wind rond om het gebouw waait, dit heeft een verkoelend effect.
4. Kleurstelling. Zwart bitumen vervangen voor wit bitumen of een groen dak (met zonnepanelen).
5. In relatie tot de openbare ruimte is het planten van bomen de beste oplossing. Dit kost wel (groei)tijd. Voorkom verder onnodige verharding.

Ontwerpen met deze uitgangspunten is passend bij de huisvesting van ouderen. De gevolgen van hittestress heeft met name impact op deze doelgroep.

Milieu en gezondheid
Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen grote uitdagingen. Betreft een bestaand gemengd gebied. Het inpassen van de beoogde functies is hier goed mogelijk. Bij uitwerking van het ROP zullen alle relevante milieukundige onderbouwingen/onderzoeken (geluid, omgevingsveiligheid, stikstof etc.) uitgewerkt worden.

Energie
De gemeente Zwolle heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat nieuwbouw minimaal moet voldoen aan BENG-eisen met de ambitie om 100% energieneutraal te zijn. We zetten in op duurzame energievoorzieningen. Voor het gemeentelijke vastgoed gaan we uit van energie neutrale gebouwen. Daarnaast onderzoeken we tijdig de mogelijke impact van netcongestie op deze ontwikkeling.

De haalbaarheid van de energiedoelen is afhankelijk van samenwerking binnen de bestaande (en mogelijk toekomstige) VVE.

De gemeente heeft daarnaast een opgave op het gebied van het elektriciteitsnetwerk. Zowel voor de nieuwbouw als de bestaande gebouwen (en functies) is uitbreiding en upgrade van transformatorhuisjes noodzakelijk. Bij uitwerking van het ROP dient deze opgave doorgerekend te worden. Het noodzakelijk aantal (extra) transformatorhuisjes moet integraal meegenomen te worden in de ontwerpopgave.

Circulariteit
De gemeente Zwolle heeft zich geconformeerd aan de nationale doelstelling om toe te werken naar een 100% circulaire economie in 2050. Voor 2030 is een tussendoelstelling geformuleerd: de halvering van het gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel, metaal). Daarnaast zijn de internationaal vastgestelde Sustainable Development Goals (SDG's) belangrijke uitgangspunten. Ze zijn een kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Ook Zwolle heeft zich geconformeerd aan deze doelstellingen.

Waar mogelijk wordt binnen deze ontwikkeling rekening gehouden met de circulariteitsdoelstellingen. Er moeten echter ook keuzes gemaakt worden om ambitiestapeling en daardoor een financieel onhaalbaar plan te voorkomen. De staat van het gebouw (de Pol) in combinatie met de opgaven en doelstellingen op overige thema's (mobiliteit, groen, water) leidt tot de keuze dat het circulariteitsbeleid niet de hoogste prioriteit heeft. Wettelijke eisen zullen wel altijd gevolgd worden.

Stadsbeheer en Vitale wijken
Vanuit de gemeentelijke wens om te sturen op vitale wijken is behoud van het wijkcentrum essentieel. Het functioneel verbinden van de gebouwen en het realiseren van ontmoetingsplekken binnen en buiten is wenselijk. Goede en tijdige participatie met de inwoners en partners op deze locatie is essentieel.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is nadere afstemming met stadsbeheer wenselijk. We onderzoeken koppelkansen met het Meerjaren Opgave Programmering (MJOP), denk daarbij aan herinrichting van buitenruimte, groenvoorzieningen en kabels en leidingen. Ook moet de demarcatie inclusief bijbehorende financiën voor beheer duidelijk worden.

Voor de toe te voegen woningen moet een capaciteitsberekening c.q. toetst worden uitgevoerd op de riolering.

Bij de verdere uitwerking is een goede inpassing van fietsparkeren noodzakelijk. Dit geldt zowel op gebouwniveau als voor de openbare ruimte. Op deze wijze wordt overlast door fietsparkeren in de toekomstige situatie zoveel als mogelijk voorkomen.

Ten slotte dient nagegaan te worden of de bestaande afvalcontainer(s) voldoende capaciteit hebben na de toevoeging van de nieuwe woningen. Als er onvoldoende capaciteit beschikbaar is, dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden het voorzien in extra capaciteit. Het vigerende afwegingskader afvalinzameling is leidend.

Economische haalbaarheid
De herontwikkeling van het wijkcentrum en omgeving betekent een intensivering van de bouwmassa. De herontwikkeling leidt tot een herinrichting van de openbare ruimte.

De gemeente werkt met de deltaWonen aan een, door de gemeenteraad vast te stellen, ruimtelijk besluit (wijziging van het Omgevingsplan). De gemeente zal de plankosten door middel van kostenverhaal (plankostenscan) in rekening brengen bij deltaWonen. De plankosten voor de ontwikkeling van het maatschappelijke vastgoed worden door de gemeente zelf gedragen. De kosten voor de herinrichting van openbare ruimte worden verdeeld tussen de ontwikkelende partijen. Ook wordt onderzocht of er nog andere budgetten en/of subsidies aangewend kunnen worden. Alle kostencomponenten beïnvloeden de economische haalbaarheid. De uitkomsten van de toetsing van de economische haalbaarheid kan leiden tot bijstellingen in het bouwprogramma of te realiseren ambities in de beoogde opstallen.

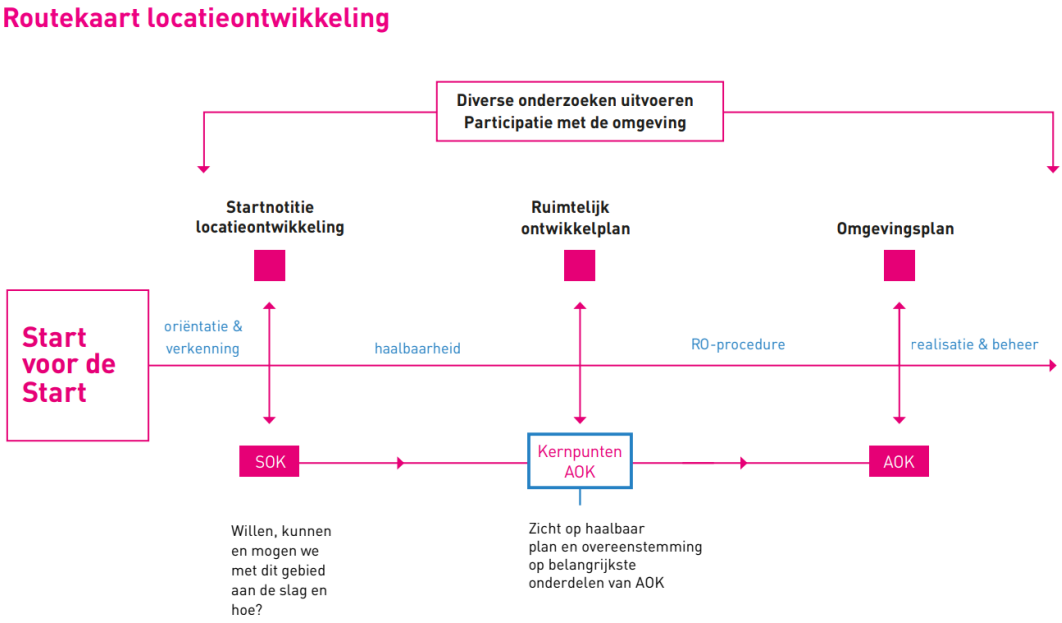
2.1.1 Prioritering van de uitgangspunten en ambities

We willen voorkomen dat te veel ambities de financiële en/of ruimtelijke haalbaarheid onnodig onder druk zetten. In deze startnotitie zijn alle mogelijke doelen en ambities echter wel concreet benoemd. Dit borgt een integrale afweging van belangen in het vervolg. Wettelijke kaders zijn in alle gevallen het uitgangspunt, voor het overige houden we de volgende prioritering aan:

1. De prioriteit heeft de (her)ontwikkeling van het wijkcentrum en de toevoeging van sociale huurwoningen. Specifiek voor de woningen focussen we op de doorstroming en zoeken we naar een aanbod passend bij de totale wijkopgave. Het juiste woningbouwprogramma moet doorstroommogelijkheden in Zwolle-Zuid bevorderen. De toevoeging van een midden of duur segment (mits ook voor doorstroming) sluiten we niet uit, maar in basis streven we naar een haalbaar plan binnen de vastgestelde uitgangspunten in deze startnotitie.
2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing ten opzichte van de bestaande gebouwen (winkelcentrum, woningen etc.) en het wijkgroen (nevengroenstructuur).
3. Het vinden van een voor alle partijen wenselijke, ruimtelijk acceptabele, financieel haalbare en juridisch houdbare parkeeroplossing conform het STOMP-principe.
4. Het toekomstbestendig maken van de gebouwen, rekening houdend met de doelgroep. De gemeentelijke hemelwaterverordening geldt voor alle nieuwe gebouwen.
5. Voor de openbare ruimte zetten we in op thema’s waterhuishouding, hittestress en biodiversiteit. We kijken daarbij naar de Zwolse adaptiestrategie (2019) en het groen- en recreatiebeleid (2025).
6. We zetten in op een integraal ontwerp (binnen het gehele plangebied) waarbij een kwaliteitsimpuls van het groen is het uitgangspunt, zowel in uitstraling, beleefbaarheid als biodiversiteit. We zoeken naar een functionele upgrade van het park. We gaan hierover in gesprek met bestaande en toekomstige gebruikers van het park.

3 Vervolg proces – plan van aanpak

Zoals reeds benoemd zal het proces van de Routekaart voor locatieontwikkelingen gevolgd worden voor de ontwikkeling van De Pol en omgeving (zie onderstaand schema). Deze startnotitie wordt daarom ter besluitvorming voorgelegd aan het College en ter kennisgeving aan de Raad



Afbeelding 2. Routekaart locatieontwikkeling (gemeente Zwolle)

In de volgende fase wordt door een gemeentelijk projectteam, in samenwerking met deltaWonen (projectgroep & stuurgroep), gewerkt aan de verdere uitgangspunten voor de herontwikkeling en participatie. Gezamenlijk wordt één Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld. Parallel aan het opstellen van het ROP zoeken partijen naar de mogelijkheid om externe subsidies (bijv. vanuit het Rijk of de provincie) binnen te halen.

Het uiteindelijke ROP en bijhorende overeenkomsten (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het College. Het College legt dat besluit vervolgens voor aan de Raad waar definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

Vervolgens kan er gestart worden met een planologische procedure en uiteindelijk realisatie. Met deltaWonen wordt nu een samenwerkingsovereenkomst gesloten en na de vaststelling van het ROP volgt een anterieure overeenkomst.. Kostenverhaal vindt plaats via de samenwerkingsovereenkomst en de anterieure overeenkomst(en).

Beoogde 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