



Raadsvoorstel

Datum 13 februari 2026

Onderwerp Actualiseren afspraken Spoolderwerk (Voorsterpoort)
Versienummer 1 (def)

Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

Voor de locatie Spooldereiland op Voorsterpoort is in 2002 een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. In de koop- en ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het te ontwikkelen programma en verdere randvoorwaarden. Inmiddels zijn er op de locatie twee kantoorloftunits gerealiseerd. Spoolderwerk B.V. is eigenaar en heeft de ontwikkelrechten voor de braakliggende locatie op Spooldereiland. Spoolderwerk B.V. heeft bij de gemeente aangegeven dat zij initiatief wil nemen om de locatie op termijn te ontwikkelen. Gezien de periode dat de bestaande koop- en ontwikkelovereenkomst is gesloten is een deel van de afspraken uit de overeenkomst herijkt en geactualiseerd. De raad wordt gevraagd hiermee in te stemmen.

Financiële gevolgen

Betreft doel 321 Economisch aantrekkelijke stad
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

Bijlage 1 – Afsprakenbrief Spoolderwerk B.V. (geheim)
Bijlage 2 – Toelichting (geheim)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim tot 1 april 2031

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1) In te stemmen met de afsprakenbrief Spoolderwerk BV (bijlage 1).



Datum 13 februari 2026

Inleiding

Voor de locatie Spooldereiland op Voorsterpoort is in 2002 een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Waarmee het eigendom van de locatie is overgedragen aan Spoolderwerk B.V. Spoolderwerk BV bestond destijds uit drie partijen, (nl. DLH, Moes en Trebbe). In de koop- en ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het te ontwikkelen programma en verdere randvoorwaarden. Inmiddels zijn er op de locatie twee kantoortorens gerealiseerd. De IJsseltoren is recent overgegaan naar een nieuwe eigenaar mr. Green Offices. De Engie-toren is in eigendom van Spoolderwerk B.V. (Trebbe). Spoolderwerk B.V. is eigenaar en heeft de ontwikkelrechten voor de braakliggende locatie op Spooldereiland (die tijdelijk worden gebruikt als parkeerplaats). Spoolderwerk B.V. heeft bij de gemeente aangegeven dat zij initiatief wil nemen om de locatie op termijn te ontwikkelen. Gezien de periode dat de bestaande koop- en ontwikkelovereenkomst is gesloten is een deel van de afspraken uit de overeenkomst herijkt en geactualiseerd. Het college wordt gevraagd hiermee in te stemmen.

Kader

[Raadsbesluit Ontwikkelagenda Voorsterpoort](#)
[Omgevingsprogramma kantoren](#)

Beoogd effect

Het actualiseren van de bestaande afspraken uit de koop- en ontwikkelovereenkomst met Spoolderwerk B.V. Hiermee worden realistische afspraken gemaakt waarmee op termijn invulling kan worden gegeven aan deze locatie. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de (concept) kantorenstrategie / het omgevingsprogramma kantoren. Hierdoor wordt o.a. een bijdrage geleverd aan de economische structuurversterking, de arbeidsproductiviteit, het verduurzamen/en toekomstbestendig ontwikkelen van vastgoed.

Argumenten

1.1 Het actualiseren van de bestaande afspraken is noodzakelijk.

Aangezien de bestaande koop- en ontwikkelovereenkomst dateert uit 2002, is het actualiseren van deze overeenkomst van belang. Hiermee worden voorwaarden vastgelegd die passen bij de actualiteit van zowel Spoolderwerk B.V. als de gemeente.

1.2 De functies en het programma voor Spooldereiland passen binnen het omgevingsprogramma kantoren

In het recent vastgestelde omgevingsprogramma kantoren is er ruimte voor nieuw te ontwikkelen kantoorprogramma. Waarbij het voordelig is dat er wordt geïnvesteerd in omgevingskwaliteit en aanvullende voorzieningen. Onderdeel van de afspraken is een programmatisch en functioneel kader dat ruimte biedt aan maximaal 20.000m² duurzame en hoogwaardige kantoren, met aanvullende functies op het gebied van leisure, sport, wellness, onderwijs en persoonlijke diensten (zoals kinderopvang, kapper en sportschool).

1.3 De afspraken waarborgen een toekomstig robuuste en aantrekkelijke openbare ruimte

In de afspraken is opgenomen dat een deel van het private terrein in eigendom overgaat naar de gemeente. Hierdoor is de gemeente in staat om op termijn het laatste deel van de Grote Voort (tussen Spooldereiland en de bestaande woonboulevard) in te richten als een aantrekkelijk en toekomstbestendig openbaar gebied. Hierdoor ontstaat er ook ruimte om de verkeerscapaciteit op termijn te vergroten door de mogelijkheid om een extra 'linksaffer' aan te leggen.



Datum

13 februari 2026

1.4 De afspraken leggen afspraken over de planning en financiën vast

Op basis van de afsprakenbrief wordt een vaststellingsovereenkomst opgesteld als aanvulling en actualisatie op de bestaande koop- en ontwikkelovereenkomst. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over de betalingsvoorwaarden en zijn nieuwe termijnen afgesproken. De voorkeur van Spoolderwerk B.V. is om de locatie zelf te ontwikkelen. Hierover wordt uiterlijk 1 april 2028 duidelijkheid verschaft. In samenhang met voorgaande termijn wordt in de vaststellingsovereenkomst opgenomen dat er uiterlijk 1 april 2031 moet zijn gestart met de bouw.

1.5 De afsprakenbrief voorziet in een alternatief scenario

Wanneer bovengenoemde termijn van 1 april 2028 niet wordt geeffectueerd, zal de gemeente eigenaar worden van de nog te ontwikkelen locatie. Spoolderwerk B. heeft aangegeven deze termijn te willen gebruiken om zich te oriënteren op de markttechnische haalbaarheid van het beoogde programma. Gezien de omvang van de ontwikkeling (circa 20.000 meter), betreft dit een behoorlijke opgave en vraag om te ontwikkelen en daarover afspraken te maken met 1 of meerdere marktpartijen.

Alternatieve mogelijkheden

- Wanneer de bestaande afspraken uit de koop- en ontwikkelovereenkomst niet worden geactualiseerd is er een kleinere kans op ontwikkeling van het laatste deel van Spooldereiland.
- Onderdeel van de afspraken is de afspraak dat de locatie in eigendom komt van de gemeente als alternatief.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De afspraken passen binnen de kaders van het recent vastgestelde Concept Omgevingsprogramma kantoren en de ontwikkelagenda Voorsterpoort. Voor deze beide kaderdocumenten heeft participatie plaatsgevonden en wordt (regelmatig) over gecommuniceerd. Belanghebbenden ondervinden geen nadeel van deze nieuwe afspraken.

Communicatie

Wanneer de afspraken definitief zijn en/of de vaststellingsovereenkomst is getekend zal hierover aan de omgeving worden gecommuniceerd.

Duurzaamheid

In het kavelpaspoort voor de nog te ontwikkelen locatie, wordt op het gebied van duurzaamheid aangesloten bij de uitgangspunten en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het omgevingsprogramma kantoren.

Financiën

- Voor de herinrichting van de Grote Voort (laatste deel) zal separaat een kredietaanvraag volgen.
- De financiële effecten (opbrengsten) van de afsprakenbrief worden ten gunste van bestemmingsreserve Voorsterpoort gebracht, zoals deze in 2011 is ingesteld.
- Onderdeel van de afspraken is het scenario dat de gemeente de locatie in eigendom krijgt. Hiervoor zal een vergoeding moeten worden betaald.



Datum 13 februari 2026

Risico's

- De markt voor het ontwikkelen van (grootschalige) kantoren is grillig en conjunctuurafhankelijk. Daardoor is het een risico dat er met de huidige voorwaarden geen financieel haalbare ontwikkeling voor Spoolderwerk B.V. mogelijk is. Over de termijnen waarbinnen dit duidelijk moet zijn worden afspraken gemaakt. Tevens voorzien de afspraken in het overgaan van het eigendom van de locatie naar de gemeente. Voor de gemeente geldt hetzelfde risico wanneer zij eigenaar wordt.

Vervolg

- Het opstellen en tekenen van een vaststellingsovereenkomst met Spoolderwerk B.V., met als basis de bijgevoegde afspraken.
- Het opstellen van de definitieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie (kavelpaspoort).
- Het op termijn aanvragen van een krediet voor de herinrichting van het laatste deel van de Grote Voort.
- De afspraken die worden gemaakt moeten ook nog worden besproken met de curator en de rechter-commissaris gezien het faillissement van de oorspronkelijke contractpartijen.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de geheime bijlagen 1 en 2. Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het economisch of financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de WOO, wordt voorgesteld geheimhouding op te leggen ten aanzien van voornoemde bijlagen tot en met 1 april 2031. De reden voor deze termijn hangt direct samen met de afspraken die worden gemaakt met Spoolderwerk B.V.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer