

Startnotitie

Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

Versie: Definitief

Datum ambtelijk akkoord: 20 mei 2025

Datum bestuurlijk akkoord: 3 juni 2025

Datum
Titel

20 mei 2025
Startnotitie Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1 ANALYSE	7
1.1 HISTORIE.....	7
1.2 OMGEVINGSVISIE.....	8
1.3 EIGENDOMSITUATIE	8
1.4 PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
2 OPGAVE	11
2.1 DOELSTELLING	11
2.2 KADERS EN BELEID	13
2.3 BELEIDSKADERS, UITGANGSPUNTEN EN KANSEN	13
2.4 WENSELIJKHEID.....	19
2.5 COMPLEXITEIT.....	20
2.6 RESULTAAT	20
3 PLANPROCES.....	21
3.1 EIGENAREN	21
3.2 PLANNING.....	22

Inleiding

De gemeente Zwolle groeit. Dat betekent ook een groeiende behoefte aan werkgelegenheid en toekomstbestendige banen voor alle bestaande en toekomstige inwoners. Vanwege demografische ontwikkelingen en beperkte omvang van onze beroepsbevolking moeten we meer doen met minder mensen. Daarom willen we ons menselijk kapitaal slimmer en effectiever inzetten en het bedrijfsleven helpen om innovatiever te worden om de transities in onze economie en maatschappij het hoofd te bieden. Daarvoor zijn ondernemerschap, innovatievermogen en een leven-lang-leren sleutelfactoren die samenkomen op innovatieve werklocaties waar ondernemers, onderwijs en overheid samen investeren in de ontwikkeling van de economische potentie van het gebied. Tegelijkertijd is dat een investering in het behoud en verhogen van de (toekomstige) brede welvaart van de gemeente.

Deze ambities komen specifiek samen op het voormalige Philips- en/of Vishayterrein aan de Ceintuurbaan, voorheen ook bekend onder de naam Polymer Science Park. Als maatschappij staan we daarnaast voor een grote ruimtelijke transitieopgave waar het gaat om energie, klimaat en biodiversiteit. Zo combineren we economische en ruimtelijke opgaven waar we met z'n allen hard aan moeten werken.

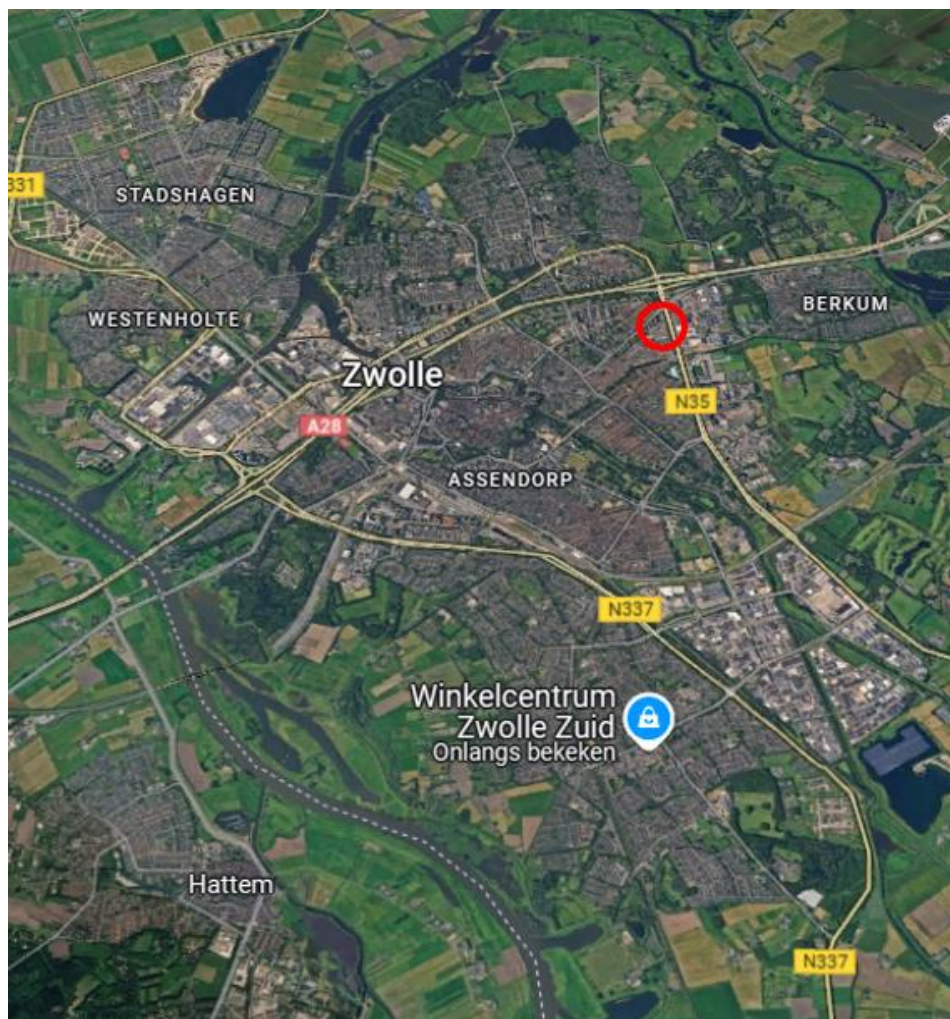
De initiatiefnemers hebben het plan opgevat het gehele terrein te herontwikkelen naar een ambitieus en bruisend ecosysteem onder de naam: De Makersfabriek. Het doel van de Makersfabriek is het realiseren van een werk- en leeromgeving voor innovatieve bedrijven (start-ups en scale-ups) die zich in hoofdzaak richten op de maakindustrie, circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie. Ook biedt het terrein MKB bedrijven uit de regio ruimte, kennis en innovatiekracht en de mogelijkheden om samen te werken aan toekomstbestendige businessmodellen.

Zoals zojuist benoemd zijn er voor het terrein in het verre en recente verleden verschillende namen in omloop geweest. Per heden wordt de naam 'de Makersfabriek' gehanteerd.

Plangebied Makersfabriek

De Makersfabriek ligt aan de oostzijde van het stedelijk gebied van Zwolle. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Ceintuurbaan. Aan de noord- en zuidzijde wordt het terrein omringd door respectievelijk de McDonald's Noord, de strokenbouw aan de Meppelerstraatweg en Covestro. Aan de westzijde zijn enkele bedrijven en woningen gelegen. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ca. 53.000 m². Afbeeldingen 1 en 2 geven het plangebied weer.

Bij de beoordeling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor de Makersfabriek kijken we waar mogelijk verder dan de harde grenzen van het plangebied. Op deze manier proberen we voor te sorteren op mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. We baseren ons daarbij op bestaand beleid en mogelijke gesprekken met omliggende grondeigenaren. Het participatietraject voor de Makersfabriek helpt ook om informatie op te halen.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied binnen Zwolle



Afbeelding 2. Exacte begrenzing van de Makersfabriek (rood).

Beoogd resultaat

Op dit moment is er al sprake van een bedrijventerrein en zijn de gewenste functies, zoals maakbedrijven, onderwijs en start-ups, al deels ook aanwezig in het gebied. Deels passend in het omgevingsplan, maar deels ook niet. Belangrijk doel van het proces is om te komen tot een heldere toekomstgerichte ontwikkelingsrichting, zowel ruimtelijk als inhoudelijk functioneel (het ecosysteem). Daarbij hoort ook een adequaat planologisch juridisch kader in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan (WOP).

Belangrijke kernuitgangspunten zijn:

1. Het gebied blijft in de basis een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn die gebruik maken van de bestaande milieuruimte. Dit is een belangrijke kwaliteit en vestigingscriteria voor (toekomstige) bedrijven. We moeten voorzichtig en selectief omgaan met milieugevoelige functies zoals onderwijs, maar staan open voor maatwerk van de milieuruimte als het de werking van het terrein als geheel verbeterd.
2. Het publieke belang voor stad en regio is dat hier start-ups en scale-ups in de (slimme) maakindustrie nu en in de toekomst ruimte kunnen vinden. Het borgen van betaalbaarheid en ruimte voor deze doelgroep is een randvoorwaarde in de verdere planvorming.
3. Ruimte bieden voor ondernemerschap, innovatievermogen en een leven-lang-leren. Economische sleutelfactoren die samenkomen op innovatieve werklocaties waar ondernemers, onderwijs en overheid samen investeren in de ontwikkeling van de economische potentie en economie van morgen.

Datum
Titel

20 mei 2025
Startnotitie Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

De Startnotitie als vertrekpunt voor het verdere planvormingsproces

In deze Startnotitie wordt het gebied gezien vanuit de beleidskaders van de gemeente. Ook wordt in de Startnotitie beschreven hoe het planproces wordt ingericht. De initiatiefnemer van de Makersfabriek is M.E.G. Projects B.V, een samenwerking tussen Breman Installatiegroep uit Genemuiden en Jansen Vastgoed uit Zwolle. De initiatiefnemer gaat een integraal plan voor dit gebied maken in de vorm van een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. De samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer en hun onderlinge rol- en taakverdeling is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die op 20 maart 2025 is getekend.

Op basis van een gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld ROP maakt de gemeente een wijziging omgevingsplan voor het plangebied. Het Omgevingsplan biedt enerzijds het gewenste juridisch-planologisch gebruikskader voor bestaande en toekomstige partijen op het terrein. Anderzijds kan het mogelijk aanvullende bouw mogelijkheden bieden. Ook worden enkele bestaande cultuurhistorische gebouwen op het terrein in het Omgevingsplan beschermd. Ten slotte maakt ook de buitenruimte op het terrein integraal onderdeel uit van het planproces.

Partijen hebben zich in de samenwerkingsovereenkomst gecommitteerd aan het planproces volgens de Zwolse methode van Locatieontwikkelingen. Er zijn procesafspraken gemaakt om te komen tot bestuurlijke vaststelling van het ROP. Ook zijn er afspraken gemaakt over de betaling van de door de gemeente te maken kosten door de initiatiefnemer aan de gemeente tot aan vaststelling van het ROP.

1 Analyse

1.1 Historie



Abbeelding 3. Ontstaan van het terrein. Links (1960), recht (ca. 1964)

Dieze-Oost

Ten noordoosten van de Zwolse binnenstad ligt de wijk Diezerpoort, een stadsgebied met een rijke geschiedenis, ontwikkeld vanuit de kleine voorstad, die in de middeleeuwen was ontstaan langs de weg naar Berkum en Meppel. Het gebied groeide organisch uit tot een intensief bebouwde "nieuwstad" (Dieze-Oost) met een eeuwenoud stratenpatroon.

Dieze-Oost onderging een transformatie van agrarisch gebied naar een woonwijk vanaf het eerste kwart van de 20e eeuw. De wijk werd doorsneden door belangrijke wegen zoals de Meppelerstraatweg en de Middelweg. In de jaren vijftig en zestig werd Dieze-Oost verder ontwikkeld volgens de modernistische uitbreidingsplannen (W.M. Dudok, 1950) met ruimte voor woningen, scholen, kerkgebouwen en een bedrijventerrein.

De Philips fabriek, een belangrijk onderdeel van de industriële ontwikkeling van Dieze-Oost, werd gevestigd aan de Ceintuurbaan en de Floresstraat. Dit uitgestrekte moderne complex, gebouwd vanaf 1953, speelde een cruciale rol in de economische groei van de wijk. Philips produceerde er condensatoren en bood aan honderden werknemers vast werk. Het complex is in fasen tot stand gekomen, met de jongste bouwdelen uit de jaren 1970. Het eigen bouw bureau van Philips leverde de ontwerpen. De diverse gebouwen kenmerken zich door een modern-functionalistische vormgeving. Karakteristiek is dan vooral het strakke lijnenspel van horizontalen en verticalen en deels in een rasterpatroon opgenomen vensterreeksen. Het terrein ademt nog altijd voor een groot deel de sfeer van een bedrijventerrein uit de eerste decennia na de oorlog.

Sinds 2016 is ook het Wresinki theater gevestigd op het terrein.

1.2 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' is op 13 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee een belangrijk kader voor ontwikkelingen. De in voorbereiding zijnde aanvulling op de Omgevingsvisie, welke eerst wordt uitgewerkt in een Ruimtelijke Toekomst Perspectief (RTP), is ook van toepassing op deze ontwikkeling. Kern van de huidige Omgevingsvisie is ruimte bieden voor ontwikkeling met behoud en versterken van leefbaarheid en leefkwaliteit. In deze paragraaf worden de belangrijkste kaders voor herontwikkeling van de Makersfabriek uiteengezet.

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'stedelijk gebied'. Het grenst direct aan de Ceintuurbaan, vanaf daar begint het deelgebied 'werklocatie bestaand/transitie'. Deze gebieden kenmerken zich door een hoge dynamiek. De werkgebieden en -locaties zijn van grote economische betekenis voor Zwolle en de regio. We vinden het van belang de gemeente Zwolle blijft beschikken over toekomstbestendige werkgebieden en -locaties.

In paragraaf 2.2. volgt een volledige toelichting op de Omgevingsvisie.

1.3 Eigendomssituatie

Het gehele terrein is in eigendom van M.E.G. Project B.V. De aangrenzende openbare gronden zijn in eigendom van de gemeente Zwolle.

Stakeholders en eigendomsposities directe omgeving

De aangrenzende gronden, panden en woningen zijn in eigendom van o.a. de McDonalds, Covestro en woningbouwcorporatie DeltaWonen. Woningen aan de Nieuw Guineastraat (in particulier eigendom) vormen een wand en begrenzen van de locatie aan de westzijde. Bestaande gebruikers op en grenzend aan het terrein zijn ook belanghebbend. Ten slotte zijn ook de omwonenden belanghebbenden bij de beoogde herontwikkeling.

1.4 Planologische situatie

Het plangebied valt binnen het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zwolle. Via het Omgevingsplan is het voorheen geldende bestemmingsplan 'Diezerpoort', van toepassing verklaard middels overgangsrecht. Het bestemmingsplan Diezerpoort is op 13 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle.

De gronden en gebouwen hebben allen de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Het gehele bestemmingsvlak is aangewezen als bouwvlak, met dien verstande dat maximaal 80% van het terrein bebouwd mag worden. Verder kent gehele terrein een bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering naar maximaal 12 meter bij de noordgevel van het ZA-gebouw (oostelijke gebouw parallel aan de Ceintuurbaan).

Het terrein kent verder een zoneringssystematiek middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zone 1 t/m 4'. Hiermee is vastgelegd dat de zwaarste bedrijvigheid het verste van de omliggende woningen plaatsvindt. Lichtere vormen van bedrijvigheid zijn dicht bij de woningen toegestaan. Middels een verwijzing naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 3 bij de regels) zijn de specifiek toegestane bedrijven en bedrijfsactiviteiten vastgelegd.

Het gehele terrein valt binnen de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'vrijwaringszone – straalpad'. De belangen van respectievelijk Oliemolen de Passiebloem en de straalverbinding tussen de straalverbindingstorens Zwollerkerpel en de Westerlaan zijn hiermee planologisch geborgd.

Ten slotte valt een klein gedeelte van het plangebied aan de zuidzijde binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi'. Binnen deze zone zijn geen kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid toegestaan. De veiligheidszone is opgenomen vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen door en bij Covestro.



Afbeelding 4. Geldende bestemmingsplan 'Diezerpoort', projectgebied met rood kader weergegeven.

Datum
Titel

20 mei 2025
Startnotitie Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle



Afbeelding 5. Molenbiotoop van 'De Passiebloem'

2 Opgave

2.1 Doelstelling

Met de herontwikkeling van het bestaande terrein tot de Makersfabriek worden meerdere doelen nagestreefd. Deze kunnen (hoofdzakelijk) uitgesplitst worden in ruimtelijke en functionele doelstellingen.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben gezamenlijk één hoofddoel omschreven, te weten: *“De Makersfabriek richt zich nadrukkelijk op innovatie en de economie van morgen. Het terrein wordt ontwikkeld tot een hoogwaardige vestigingsplaats voor (regionale) maakbedrijven en bedrijven die dienstverlenend en/of toeleverend zijn aan maakbedrijven, waaronder praktijkonderwijs. Het blijvend huisvesten van start- en scaleups is een belangrijk en randvoorwaardelijke uitgangspunt. Vanuit economisch perspectief moet de Makersfabriek één van de uithangborden worden voor en van Zwolle”.*

Ruimtelijke doelstellingen

Het bestaande terrein en de gebouwen zijn voor een groot deel in verval. De gebouwen zijn sterk verouderd. Het gezamenlijke doel is om het terrein en de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te behouden. Transformeren en verduurzaming is vanwege de cultuurhistorische waarde het uitgangspunt. Uitzondering hierop is gebouw ZX, welke geen cultuurhistorische waarde heeft en gesloopt wordt ten behoeve van parkeren. Gezamenlijk op zoek gaan naar passende gebruiksfuncties draagt direct bij aan langdurig behoud van dit waardevolle erfgoed. Bovendien past de sfeer van het terrein uitstekend bij het beoogde innovatieve ecosysteem.

De bestaande buitenruimte is vrijwel volledig verhard. Er is veel winst te behalen op thema's als groen, klimaat (hittestress), biodiversiteit en waterhuishouding. Het functioneren van dit bedrijventerrein mag niet beperkt worden. Logistieke bewegingen van vrachtwagens en bestelbusjes zijn randvoorwaardelijk voor het vestigingsklimaat. Het ontwerp van de buitenruimte mag niet onaanvaardbaar belemmerend zijn voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten.

In gezamenlijk overleg zal een plan voor deze semiopenbare ruimte ontwikkeld worden. Het openen van het terrein is een doelstelling, hierdoor wordt het terrein onderdeel van de omliggende wijk. Mogelijk dat dit gepaard kan gaan met semiopenbare wandel- en fietsroutes, waardoor het terrein en de wijk met elkaar verbonden worden. Daarnaast wordt onderzocht of aanvullende ruimtelijke/fysieke verbindingen met de omliggende wijk mogelijk zijn, bijvoorbeeld door openbare parkeervoorzieningen, openbare groenvoorzieningen en/of een bijdrage aan plangebied overstijgende waterhuishoudkundige uitdagingen.

Functionele doelstellingen

Om het hoofddoel te bereiken zijn de gemeente en de initiatiefnemer het eens geworden over de globale programmatische uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn op 21 januari 2025 door het college bekrachtigd. Deze programmatische uitgangspunten zijn als bijlage toegevoegd aan de samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst biedt (alleen indien noodzakelijk en alleen met wederzijdse instemming) ruimte om de percentages en verdelingen te herzien.

Uitgangspunt Functiemix gehele terrein (25.000 m² bvo¹):

- Minimaal 60% 'Bedrijf' (enkelbestemming gehele terrein) – min 15.000 m²
- Maximaal 20% 'Kantoor' (functieaanduiding) – max 5.000 m²
- Maximaal 20% Overig, waaronder 'Onderwijs' (functieaanduiding) – max 5.000 m²

Uitgangspunt Functiemix ZA-Hal (10.000 m² bvo):

- 50% 'Kantoor' (functieaanduiding) – max 5.000 m².
- 25% 'Onderwijs' (functieaanduiding) – max 2500 m².
- 25% - 100% 'Bedrijf' (enkelbestemming gebouw blijft) – min 2500 m² - max 10.000 m².

De gewenste functiemix moet bijdragen aan het beoogde ecosysteem van de Makersfabriek. Het creëren van een innovatieve werk- maak- en leeromgeving om bij te dragen aan circulariteit, biodiversiteit en de energie- en klimaattransitie.

Aanvullend op de hoofdfuncties wordt beoordeeld of ondergeschikte functies mogelijk zijn, maar niet ten koste gaan van het hoofddoel. Denk daarbij bijvoorbeeld aan kleinschalige horeca, incidentele evenementen en/of een maatschappelijke wijkfunctie (bijvoorbeeld in de avonduren wanneer de bedrijven gesloten zijn). Voor de maatschappelijke beoordeling zal ook input vanuit het wijkmanagementteam & het buurt voor buurt onderzoek 2024 gebruikt worden. Ook wordt beoordeeld of het huidige Wresinki Theater een blijvende plek kan krijgen op het terrein, de huidige tijdelijke vergunning loopt tot juni 2026. Beoordeeld wordt hoe de fysieke aanpassingen en sociale functies versterkend kunnen zijn voor de omliggende wijk.

Niet wenselijk zijn in ieder geval de volgende functies: Wonen, zelfstandig klassikaal onderwijs, zelfstandige detailhandel en zelfstandige Leisure activiteiten.

¹ Bij uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan beoordelen we of het toevoegen van bvo's mogelijk is. Bijvoorbeeld door nieuw vastgoed en/of het realiseren van verdiepingsvloeren in de bestaande gebouwen.

2.2 Kaders en beleid

Op 24 februari 2025 is een 'Start voor de start' bijeenkomst georganiseerd op het terrein. Gedurende deze bijeenkomst hebben verschillende beleidsafdelingen input kunnen leveren, waarbij de focus lag op de eisen en wensen vanuit beleid en de kansen en risico's in het gebied. Ook heeft de initiatiefnemer een korte presentatie gegeven over de toekomstvisie van het terrein, inclusief een rondleiding over het terrein.

Met de volgende beleidsstukken en onderzoeken moet bij het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelplan in ieder geval rekening gehouden worden:

- Het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen voor een waarde(n)volle toekomst'.
- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'.
 - Reeds toegelicht in paragraaf 1.2
- Circulaire Toekomstvisie 2024.
- Zwolse adaptiestrategie.
- Hemelwaterverordening 2024.
- Economisch perspectief.
- Stimuleringsaanpak impact ondernemen 2023 – 2025.
- Kantorenmarkt visie.
- Groen- en recreatiebeleid 2025.
- Bomenverordening 2021.
- Nota parkeren 2025 & Parkeerregeling 2024-heden.
- Adaptieve ontwikkelstrategie mobiliteitshub.
- HANZA!.

Dit betreft geen limitatieve lijst. Afhankelijk van de ontwikkeling van het ROP kunnen er beleidsdocumenten afvallen en/of toegevoegd worden. Dit wordt in gezamenlijk overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer besloten.

2.3 Beleidskaders, uitgangspunten en kansen

In deze paragraaf worden enkele van de belangrijkste beleidskaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling toegelicht. Ook worden kansen benoemd. Het ROP dient minimaal aan te sluiten op de uitgangspunten zoals hier verwoord.

Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'.

In de Omgevingsvisie zijn ambities en kernopgaven geformuleerd, te weten:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal;
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Zwolle heeft zich als doel gesteld om de economische toppositie in de regio te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit moet hand in hand gaan met de ambitie om in 2025 klimaatbestendig en energieneutraal te zijn. De gemeente neemt een belangrijke positie in waar het gaat om economische en maatschappelijke opgaven.

In de omgevingsvisie zijn ook een aantal Top Innovatie Centra aangewezen, waaronder het terrein van de Makersfabriek. Op deze locaties versterken we onze economie en stimuleren we innovatie en nieuwe bedrijvigheid. We kijken daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's, zowel bijvoorbeeld klimaat- en energietransitie.

Een leven lang werken en leren

Een leven lang blijven leren is het credo: dat betekent onderwijs in elke fase in je leven. Zowel voor persoonlijke ontwikkeling als voor arbeidsmatige inzet. Een trend is de mix van onderwijs met bedrijfsleven: leren en werken op één plek in een campus-achtige setting. Ook is er een trend gaande locaties ook 's avonds gebruikt worden voor andere activiteiten, passend bij het gebouw en de omgeving van de school.

Zwolle als werkgemeente

Het gaat goed met de economie van Zwolle. Tussen 2013 en 2018 is de werkgelegenheid in Zwolle met 6% toegenomen, met bijna 6.000 banen. Deze groei zet zich door, mede door gericht in te zetten op de ambities als economische topregio in Nederland. De economie in Zwolle is divers. Dat is een kracht. Tegelijkertijd zijn er specifieke aandachtsgebieden voor Zwolle in de komende 10 jaar, te weten:

- Aanbod van kantoren op goed bereikbare multifunctionele locaties.
- De Triple Helix (onderwijs, bedrijfsleven, overheid) werkt samen om de innovatiekracht van Zwolle te ontwikkelen en versterken. Het belang van innovatie komt voort uit de verandering van de economie en het mogelijke gevolg daarvan voor de samenleving. De huidige arbeidsmarkt en toekomstige arbeidsmarkt vragen om een directe samenwerking tussen onderwijs en economie, waarbij economische ontwikkeling, innovatie en ondernemerschap leidend zijn. De Makersfabriek (voorheen Polymer Science Park) is daarvoor één van de aangewezen locaties.

Erfgoed en cultuurhistorie

De Omgevingsvisie geeft aan dat het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde-vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving moet worden benut. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen. Deze waarden vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Stedelijke hoofdgroenstructuur en natuurwaarden

De ligging van de stad Zwolle is bijzonder vanwege zijn fraaie ligging in het landschap met bijbehorende natuurwaarden. Het behouden en beschermen van die structuren stemmen we op elkaar af. Ontwikkelingen worden getoetst aan de bestaande waarden en leveren (waar mogelijk) een bijdrage aan het versterken hiervan.

Leefomgeving en kwaliteit

Het fysiek kapitaal maakt onderdeel uit van het raamwerk Zwolle, waarbinnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving vorm kunnen krijgen. We vinden het belangrijk dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Datzelfde geldt ook voor een passende invulling op milieuthema's als geluid, veiligheid, bodem, gezondheid etc. De Omgevingsvisie bevat toetsingskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Economisch perspectief, kantorenmarkt visie, onderwijs en impactvol ondernemen

Zwolle bouwt aan een toekomstbestendig en inclusief verdienvermogen van ondernemers voor stad en regio. Op circulaire en duurzame wijze, waarbij bewuster wordt voorgesorteerd op de samenleving van de toekomst². Dat doen we door te investeren in ons 'ECO-systeem' dat staat voor 'Experimenteel', 'Creatief' en 'Ondernemend'.

Economisch Perspectief Zwolle



Afbeelding 6. Uitsnede Economisch Perspectief Zwolle

Zwolle kiest om in te zetten op het versterken van een aantal sterke sectoren als middel om de brede welvaart te verhogen voor stad en regio. De sector die we vanuit het beleid specifiek met deze locatieontwikkeling willen versterken is **de slimme (maak)industrie**: “Bedrijven binnen de sector slimme (maak)industrie doen veel onderzoek naar gebruik en toepassingen van nieuwe materialen en werkprocessen. Innovaties in deze sector leveren producten en diensten die oplossingen bieden voor grote maatschappelijke vraagstukken zoals verduurzaming en energiegebruik. Ook kan deze sector een bijdrage leveren aan de behoefte aan arbeidsbesparende innovaties. Deze sector kan bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving en het stimuleren van creativiteit en innovatie die de brede welvaart van de stad vergroten.”

² Economisch Perspectief Zwolle 2025

Daarnaast kennen stad en regio Zwolle een drietal opgaven op het gebied van 'mens', 'ruimte' en 'innovatie'. Met dit ROP spelen we primair in op de volgende uitdagingen die met deze opgaven samenhangen:

- Innovatiekracht en verandervermogen versterken
- Aantrekken en stimuleren van start-ups en snelle groeiers
- Fysieke concentratie van kennis en innovatie (clusters)
- Betere aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt
- Verhogen wendbaarheid en weerbaarheid beroepsbevolking door een leven lang leren
- Ruimte te bieden voor maatschappelijke en economische transities

Innovatie

Vanuit de opgave 'INNOVATIE' staat het versterken van de innovatie infrastructuur centraal en is 'De Makersfabriek' de plek voor het ruimtelijk faciliteren en ondersteunen van start-ups en scale-ups in de slimme (maak)industrie. Het aantrekken van meer startende bedrijven zal essentieel zijn om de transitiegereedheid van de economie te verbeteren en zo ook een antwoord te vinden op de structurele krapte op de arbeidsmarkt

Bedrijventerreinen & kantoren

Vanuit de opgave 'RUIMTE' zien we een groot belang dat er voldoende ruimte blijft voor economische transities. Dat gaat om fysieke ruimte om te kunnen ondernemen, maar ook om milieuruimte om met nieuwe producten, processen en materialen te kunnen werken en experimenteren. Daarom is een belangrijk uitgangspunt het hier een bestaand bedrijventerrein betreft. De (maak)bedrijven moeten voldoende (milieu)ruimte behouden. Integraal milieuonderzoek naar het combineren van milieugevoelige (onderwijs) en milieubelastende (bedrijven) functies is noodzakelijk.

Om kennis en kunde fysiek te clusteren is het logisch dat er ruimte wordt geboden aan een beperkt deel zelfstandige kantoorruimte (maximaal 5.000 m2 vergund voor de ZA-hal op De Makersfabriek). Vanuit het nieuwe kantoorbeleid is er ook aantoonbaar behoefte aan moderne duurzame kantoorruimte op interessante en goed bereikbare plekken in de stad. De ambitie om hier een innovatieve werklocatie met een mix van functies van te maken, is een belangrijke randvoorwaarde voor het toekennen van deze programmatische ruimte voor kantoren.

Onderwijs

De bestaande en toekomstige onderwijsfuncties dienen zich direct te verhouden tot de overkoepelende doelstellingen van de Makerfabriek. Concreet betekent dit dat alleen onderwijs in de richting van innovatie, maakberoepen en/of één van de genoemde transitie thema's. Er is in basis geen zelfstandig theoretisch (klassikaal) onderwijs toegestaan, dit vanwege milieukundige belemmeringen. Voor elk type onderwijs ligt de nadruk op de praktijk. Dit correspondeert met de opgave 'MENS' en de ambitie van de gemeente om onderwijs en arbeidsmarkt beter op elkaar te laten aansluiten en om de beroepsbevolking wendbaar en weerbaar te maken in een veranderende economie.

Stedenbouw en landschap

Er dient een heldere omschrijving te komen van het toekomstige functioneren van het terrein. Een veilige inrichting is daarbij van belang, zeker gezien de gemengde functies die worden beoogd. Behoud van cultuurhistorische gebouwen is vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt gewenst.

Het openstellen van het gebied naar de omgeving is een grote kans. In de bestaande situatie is het een zelfstandig gebied zonder functionele binding met de omliggende wijk. In het ROP kan dit worden uitgewerkt. Denk daarbij ook aan functies en programma om het gebied interessant te maken om te bezoeken. Dit draagt ook bij aan het gevoel van (sociale) veiligheid in en rondom de Makersfabriek.

Het toevoegen van nieuw vastgoed ter plaatse van het beoogde (maaiveld) parkeerterrein (met 130 parkeerplaatsen) is stedenbouwkundig voorstelbaar (**zie bijlage 1**). Bijvoorbeeld door de realisatie van een kleinschalige parkeervoorziening met functionele plint. Voorwaarde is wel dat deze vervallen parkeerplaatsen wederom een plek krijgen. De exacte positie, grootte en ontsluiting wordt in het vervolgproces onderzocht. Daarbij dient in ieder geval rekening gehouden te worden met de molenbiotop (afbeelding 5) en bestaande bomen. Extra winst is te behalen als de parkeervoorzieningen op het terrein een openbaar karakter kunnen krijgen. Hierdoor kan een deel van de Floresstraat mogelijk een andere inrichting krijgen. De exacte mogelijkheden moeten middels een parkeeronderzoek inzichtelijk gemaakt worden.

Vanuit landschap is het vastgestelde groen- en recreatiebeleid (2025) kaderstellend. Het terrein kent op dit moment weinig groen, hier is veel winst te behalen. Bij uitwerking van de buitenruimte dient rekening gehouden te worden met de (direct aangrenzende) waardevolle groenstructuren. Ook zal flora- en fauna onderzoek nodig zijn. Enerzijds om negatieve effecten op beschermde soorten uit te sluiten, anderzijds om informatie te verzamelen voor de terreininrichting en het natuurinclusief (ver)bouwen. Zoals gesteld in paragraaf 2.1. blijft het goed kunnen functioneren van het bedrijventerrein ook voorwaardelijk voor de terreininrichting.

Ten slotte heeft het terrein de potentie om invulling te geven aan een belangrijke ontbrekende schakel in het groenblauwe netwerk van de stad. In hoeverre deze ambitie binnen de kaders van de ontwikkeling van de Makersfabriek haalbaar is, kan worden onderzocht. Het functioneren van het bedrijventerrein heeft de prioriteit.

Klimaat

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een klimaatbestendig en robuust watersysteem. De Hemelwaterverordening (2024) en de Zwolse Adaptatie Strategie (Zwolse adaptatiestrategie 2019) zijn kaderstellend. Op het terrein zijn veel opgaven aan elkaar te koppelen. Het plangebied behoort tot de in de adaptatiestrategie benoemde aandachtsgebieden. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze geen goede aansluiting op het hoofdwater hebben, niet genoeg sponswerking hebben en een plek waar het water tijdelijk heen kan ontbreekt.

Om de opgaven en kansen van een gebied in beeld te brengen, werken we met een Klimaat Kansenkaart. Denk daarbij aan het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het voorzien in voldoende/extra waterberging.

Mobiliteit en parkeren

De initiatiefnemer dient een mobiliteits- en inrichtingsplan uit te werken. Het gemeentelijke parkeerbeleid (2025) en de geldende parkeerregeling (2024) zijn hiervoor het kaderstellend. Indien parkeerbeleid wijzigt voorafgaand aan vaststelling ROP, dient hier rekening mee gehouden te worden. In het mobiliteits- en inrichtingsplan moet duidelijk worden hoe het terrein gaat functioneren en wat de impact is op de directe omgeving. De initiatiefnemer dient een gesprek te voeren met de directe omgeving om tot passende mobiliteitsoplossingen te komen.

De mobiliteitsoplossing en inrichting- en ontsluitingsopties van het terrein zijn sterk afhankelijk van de verspreiding van de aanwezige functies op het terrein. Vanwege mogelijk verloop in huurders/functies moet het inrichtingsplan bij voorkeur flexibel zijn. In ieder geval dienen de verkeerstromen van onderwijsfuncties gescheiden te worden van de bedrijfsfunctie en logistieke stromen. De initiatiefnemer dient dit uit te werken.

Vanuit mobiliteit worden de volgende aanvullende kansen gezien:

- Kan het gebied semiopenbaar worden gebruikt in het weekend en in de avonden? Door dubbelgebruik kan de openbare parkeerdruk op de nabije omgeving mogelijk verlaagd worden.
- Realisatie van een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van beoogde (maaveld) parkeerterrein (zie bijlage 1), e.e.a. overeenkomstig met de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Kan het gebied als overloopgebied dienen tijdens thuiswedstrijden van PEC?
- Aanvullende parkeermogelijkheden realiseren om de Floresstraat (gedeeltelijk) vrij te spelen?
- Mogelijkheden onderzoeken voor een fietsroute.

Milieukundige inpassing

De wens om milieugevoelige functies en milieubelastende functies te mengen vraagt om degelijk onderzoek. In het ROP moet een heldere en goed onderbouwde zoneringsstrategie worden opgenomen. Daarbij dient zowel rekening gehouden te worden met externe milieuzonering als interne milieuzonering. Ook dient er bij de vestiging van onderwijsfuncties rekening gehouden te worden met o.a. de Ceintuurbaan. De landelijke wettelijke eisen zijn kaderstellend voor deze beoordeling.

De bodem- en grondwaterkwaliteit op het terrein vraagt ook specifieke aandacht. Het is bekend dat sprake is van een ernstige vorm van bodem- en grondwaterverontreiniging. Bij een functieverandering en/of bodemingrepen dient getoetst te worden aan de actuele wet- en regelgeving. De bodemkwaliteit dient in overeenstemming te zijn met de beoogde functie. Hierbij is specifiek aandacht nodig voor gevoelige functies zoals onderwijs.

Er zijn steeds meer manieren om middels groen- en grondwatervoorzieningen bodemverontreiniging tegen te gaan. Op het terrein staat reeds een helofytenfilter. Deze dient ook gehandhaafd te blijven. Mogelijk liggen hier extra mogelijkheden, die zouden dan geïntegreerd kunnen worden in de toekomstige groenvoorzieningen.

Overig (niet limitatief)

Verder dient kaderstellend onderzoek op het gebied van o.a. geluid, stikstof en omgevingsveiligheid plaats te vinden. Het is aan de initiatiefnemer om het ROP concreet uit te werken, welke onderzoeken daar exact voor nodig zijn is op voorhand niet volledig te bepalen.

Energie

Er kunnen mogelijkheden liggen om gebruik te maken van bodemenergie. Dit kan verkend worden als onderdeel van de energieopgave voor het terrein.

Erfgoed en cultuurhistorie

Wanneer sprake is van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en/of terreinen heeft hergebruik de voorkeur. Het ontbreekt voor deze specifieke locatie nog aan een cultuurhistorische analyse en waardestelling. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeente en zal te zijner tijd onderdeel worden van het op te stellen omgevingsplan.

Algemeen kan het volgende alvast meegegeven worden: 'Zwolle ontwikkelde zich na de tweede wereldoorlog in hoog tempo tot een stad van bedrijvigheid, handel, bestuur en cultuur. Daarnaast was (en is) het aantrekkelijke woonplaats. Dit leidde tot de bouw van een groot aantal bedrijfsgebouwen, scholen, kerken en woonhuizen, vaak in nieuwe buurten met een geheel eigen stedenbouwkundige opzet, maar ook aan bestaande linten en straten. Dit ensemble van gaaf bewaarde bedrijfspanden is een representatief voorbeeld uit deze periode.'

2.4

Wenselijkheid

De locatieontwikkeling van de Makersfabriek biedt kansen voor:

- Het samenbrengen van bedrijven, ondernemerschap, kennis & innovatie en onderwijs onder één dak. Een campus-achtige setting.
- Het aanjagen van innovatie in relatie tot belangrijke transitieopgaven als klimaat, duurzaamheid, biodiversiteit en energie.
- Behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen.
- Hergebruik, transformatie en verduurzaming van gebouwen die niet meer voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen.
- Directe en indirecte werkgelegenheid voor Zwolle en de bredere regio.
- Vergroening van het terrein, het tegengaan van hittestress en wateroverlast.
- Het 'openen' van het terrein en verbinding zoeken met de omliggende wijk.
- Herstellen van de Groen/blauwe verbindingen in de stad
- Maatschappelijke en sociale (wijk)opgaven in afstemming met wijkmanagement en de sociale koers van Zwolle.

Prioritering

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. De volgende prioritering houden we aan:

1. De prioriteit is en blijft het goed functioneren van het bedrijventerrein conform de overeengekomen doelstellingen en samenwerkingsafspraken.
2. Een efficiënte en hoogwaardige (waar mogelijk gebouwde) parkeeroplossing. Hoofdzakelijk voor de functies op het terrein zelf, maar daarnaast ook ten behoeve van openbaar- en dubbelgebruik voor nabijgelegen functies aan de Floresstraat en tijdens thuiswedstrijd van PEC Zwolle.
3. Voor het semi-openbare gebied zetten we in op de thema's waterhuishouding, hittestress en biodiversiteit. We kijken daarbij naar de Zwolse adaptiestrategie (2019) en het groen- en recreatiebeleid (2025).
4. Het toekomstbestendig maken van de gebouwen moet minimaal voldoen aan de wettelijke energie-eisen. Bij herontwikkeling/transformatie van de gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, geldt tevens de gemeentelijke hemelwaterverordening.
5. De laagste prioriteit heeft het binnen het plangebied realiseren van een ontbrekende schakel in het groenblauwe netwerk van de stad. Indien mogelijk houden we bij de terrein inrichting wel rekening met toekomstige ontwikkelingen.

2.5 Complexiteit

De complexiteit van bij de ontwikkeling zit met name in de volgende punten:

- Milieukundige inpassing en de beoogde functiemenging.
- Financiële haalbaarheid in relatie tot het ambitieniveau.
- Bestaande en bekende bodemverontreiniging.
- Bindende afspraken over het openstellen van semi-openbaar gebied voor publiek gebruik (bijv. parkeren, wandelen etc.).

2.6 Resultaat

Het resultaat van de samenwerking tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de omgeving is een bruisend ecosysteem dat positief bijdraagt aan de economische doelstellingen, de werkgelegenheid, belangrijke transitieopgaven en innovatie. Daarnaast kan de ontwikkeling van de Makersfabriek een meerwaarde zijn voor de directe omgeving en de wijk op fysiek en sociaal gebied.

Uitgedrukt in producten is het resultaat van het project een ROP met daarop volgend een wijziging van het Omgevingsplan. Deze producten maken de gewenste ontwikkeling van de Makersfabriek ruimtelijk en juridisch-planologisch mogelijk.

3 Planproces

3.1 Eigenaren

Er is sprake van één initiatiefnemer, MEG Projects B.V. Met de initiatiefnemer is reeds overeenstemming bereikt over de samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over hoe de vervolgfase(n) verder vorm te geven. In deze overeenkomst is benoemd welke werkzaamheden er moeten worden uitgevoerd, hoe de onderlinge rol- en taakverdeling is, hoe de overlegstructuur eruit ziet, wat de planning, inzet en kosten zijn en hoe de omgeving wordt betrokken. Ook zijn afspraken gemaakt over de afwikkeling van de (inmiddels verleende) omgevingsvergunning voor ZA hal. De gemaakte (ambtelijke) kosten voor dit onderdeel zijn verhaald op basis van de legesverordening en niet op basis van de samenwerkingsovereenkomst en/of anterieure overeenkomst.

In de samenwerkingsovereenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer opgenomen om een participatie- en communicatieplan op te stellen, een en ander conform HANZA!. De volgende acties zijn in ieder geval nodig:

1. Alle actoren inventariseren;
2. Rol en belang vaststellen;
3. Bepalen welke invloed ze hebben en welke invloed ze krijgen in het proces;
4. Ontwikkelen communicatie- en participatieplan.

In het opgesteld communicatie- en participatieplan is uitgewerkt hoe alle belanghebbenden in het proces betrokken zullen worden (bijlage 2).

3.2

Planning

De indicatieve planning om alle fases van de routekaart (Locatieontwikkeling) te doorlopen is als volgt. Het betreft een globale planning. Deze planning is als bijlage aangehecht aan de samenwerkingsovereenkomst. De gemeente en initiatiefnemer hebben afgesproken het proces waar mogelijk te versnellen, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit en/of het participatieproces.

Definitiefase

- Samenwerkingsovereenkomst
 - Maart 2025
- Startnotitie
 - Juni/juli 2025

Ontwerpfase

- Anterieure overeenkomst op hoofdlijnen
 - Q2 2026
- Ruimtelijk Ontwikkelingsplan
 - Q2 2026

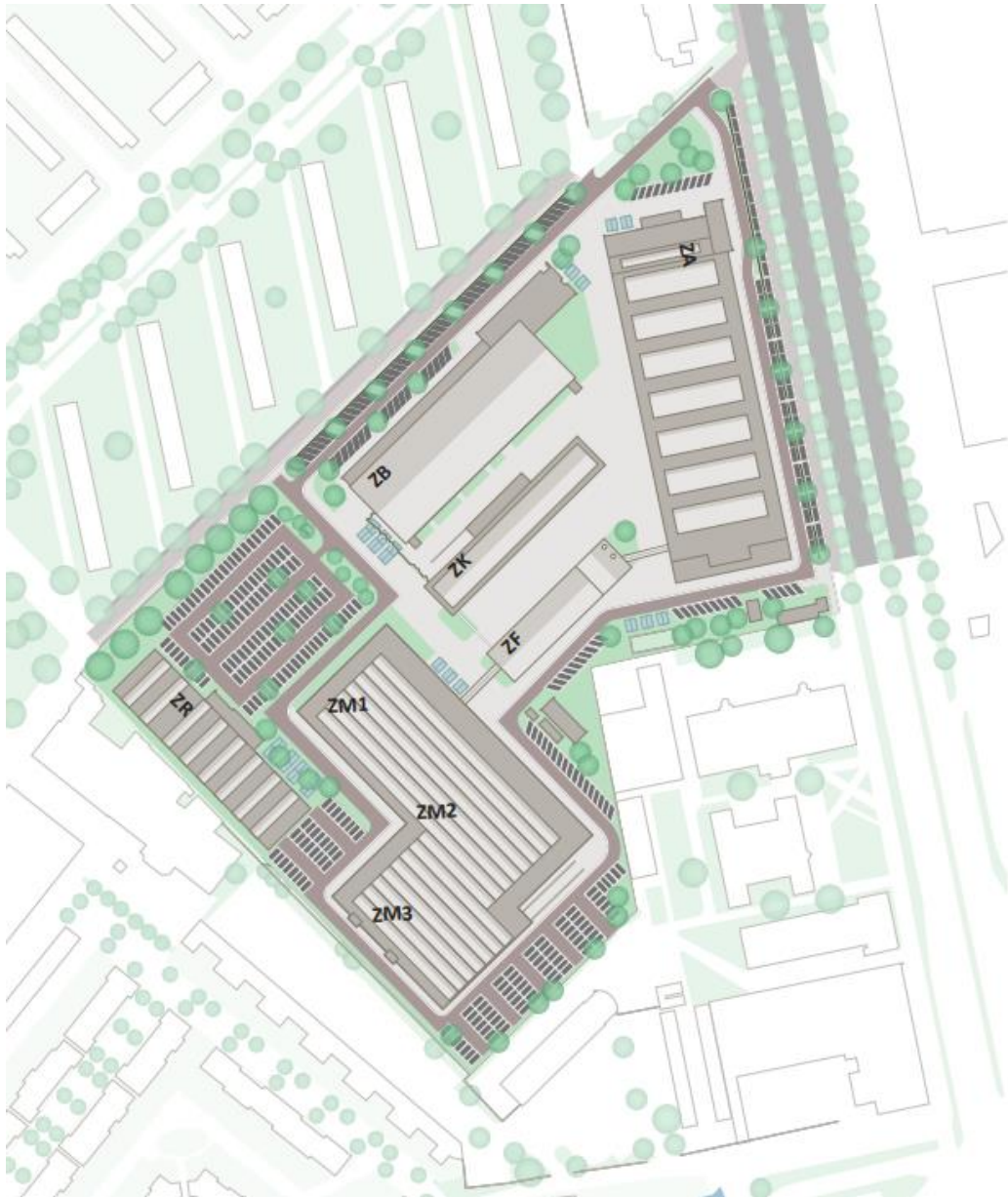
Vorbereidingsfase

- Definitieve anterieure overeenkomst
 - Q3 2026
- Vaststelling ontwerp omgevingsplan
 - Q1 2027
- Vaststelling definitief omgevingsplan
 - Q2 2027

Datum
Titel

20 mei 2025
Startnotitie Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

Bijlage 1: Inrichtingstekening parkeerterrein behorende bij omgevingsvergunning ZA-hal.



Datum	20 mei 2025
Titel	Startnotitie Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

Bijlage 2: Communicatie- en participatieplan herontwikkeling Makersfabriek

Plan van Aanpak Participatie – Fase 1

Project: Herontwikkeling Makersfabriek Zwolle

Datum: Mei 2025

■ Ambitie

- Welke ambitie van de initiatiefnemer staat tijdens dit proces centraal?
- De Makersfabriek Zwolle wil het terrein transformeren tot een toegankelijke, duurzame en multifunctionele bedrijfs-, kantoor- en onderwijsruimte. Daarbij worden bestaande functies gelegaliseerd en worden de hekken verwijderd om het terrein toegankelijker te maken. Tevens worden duurzame maatregelen getroffen (zoals waterberging en circulaire toepassingen) en voorzieningen toegevoegd die de wijk ten goede komen.

■ Kaders

- a. Welke kaders gelden er t.a.v. de realisatie van de ambitie?
 - Geldende bestemmingsplannen en regelgeving
 - Duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zwolle
 - Financiële haalbaarheid vanuit de initiatiefnemer
 - Beleidsdoelen m.b.t. circulaire gebiedsontwikkeling

We onderkennen dat de huidige kaders, waaronder de geldende bestemmingsplannen, niet volledig aansluiten bij de gewenste ontwikkeling van het terrein. Daarom streven we expliciet naar een wijziging van de geldende bestemmingsplannen om ruimte te maken voor een toekomstbestendig gebruik van het terrein. Door deze herziening kunnen we niet alleen bestaande functies legaliseren, maar ook toewerken naar een terrein waar we – samen met de gemeente – het overgrote deel van onze gedeelde ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, biodiversiteit en economisch toekomstbestendig ruimtegebruik daadwerkelijk kunnen verwezenlijken.
- b. Wat zijn kansen en uitdagingen?
 - Kansen: samenwerking met partners als Naturalis en NL Greenlabel; mogelijk meekoppelen met wijkontwikkelingen
 - Uitdagingen: communicatie met een breed scala aan belanghebbenden; het inpassen van parkeerbehoefte binnen duurzaamheidsambities en de huidige beperkingen door de nu geldende bestemming.

-

- **Participatievraag en ruimte voor deelnemers**

- a. Welk vraagstuk staat er centraal?

Het centrale vraagstuk binnen dit participatieproces is hoe de toekomstige ontwikkeling van het terrein van de Makersfabriek zodanig kan worden vormgegeven dat deze past bij de wijze waarop het terrein zich de afgelopen jaren op natuurlijke wijze heeft ontwikkeld: als een plek waar onderwijs, ondernemerschap en experiment samenkomen. We willen onderzoeken hoe we deze dynamiek kunnen behouden en versterken, door ruimte te bieden aan onderwijsinstellingen, aanvullende kantoorfuncties en experimenteerruimte, in samenhang met een meer open en toegankelijk gebruik van het terrein door de omgeving. Daarbij is het essentieel om de bestaande situatie zorgvuldig te verankeren in nieuwe kaders die zowel recht doen aan de actuele praktijk als aan de toekomstige ambities op het gebied van duurzaamheid, samenwerking, en stedelijke kwaliteit.

Deze verkenning vindt plaats in voortdurend overleg met directe burens, huurders (waaronder onderwijsinstellingen zoals Deltion en Windesheim) en relevante partners, zodat de ontwikkeling gedragen wordt door degenen die dagelijks bij het terrein betrokken zijn.

- b. Welke ruimte is er voor deelnemers om mee te denken in dit traject
Wij zijn continu één op één in gesprek met huurders, bedrijven en burens om op zoek te gaan naar de gezamenlijke belangen van onze stakeholders en de Makersfabriek. Wanneer deze belangen binnen de geldende uitgangspunten en onze financiële mogelijkheden passen, zullen we er alles aan doen om dit door te voeren in de plannen. Hoe meer ruimte er ontstaat in het programma, hoe meer ruimte er is om wensen vanuit de omgeving te verwezenlijken.

- **Besluitvorming**

- a. Wie neemt het besluit?
 - De gemeente Zwolle (college van B&W) besluit over vergunningverlening en planologische aanpassingen.
- b. Wat moet worden opgeleverd?
 - Participatieplan Fase 1
 - Participatiejournaal
 - Voorontwerp/definitief ontwerp
 - Eventuele wijziging bestemmingsplan of vergunningaanvragen

■ **Samenstelling procesteam**

- - Initiatiefnemer: Makersfabriek Zwolle (projectleiding, communicatie)
 - Wijkmanager Dieze
 - Partners: Naturalis, NL Greenlabel
 - Gemeente Zwolle (projectmanager, stedenbouwkundige, participatieadviseur)

■ **Rol gemeente en specifiek gemeenteraad en college**

- - Het college neemt het besluit op basis van de uitkomsten van het proces.
- - De gemeenteraad wordt geïnformeerd en kan betrokken worden bij vaststelling van kaders indien nodig.

Belanghebbenden (actorenanalyse)

- a. Wie zijn belanghebbend?
 - Huurders en gebruikers op het terrein (Windesheim, Deltion, Breman, Wrezinski, Picnic, PSP en Zwinc)
 - Directe burens (mcdonalds, Covestro, Deltawonen)
 - Bedrijven aanliggende kavels (wasstraat, Vakgarage JMR)
 - Wijkbewoners (Dieze, via Wijkmanager)
 - Gemeente Zwolle (deelnemers van het Projectteam)
 - Partners zoals Naturalis/NL Greenlabel
- b. Wie checkt deze analyse?
 - Wijkmanager Dieze (reeds betrokken)
 - Projectteam de Makersfabriek
- c. Wat is de rol van de gemeente?
 - Sturing, toetsing, advisering, besluitvorming, communicatiebegeleiding

■ **Processtappen**

- a. Hoe worden de fasen van Hanza! toegepast?
 - Nu in uitvoering: Fase 1 – Plan van Aanpak participatie
 - Daarna: Fase 2 – Uitvoering participatieproces (waaronder ontwerpwedstrijd semi-openbare ruimte)
- b. Nadere stappen:
 - Sessie met stakeholders en gemeente (reeds gehouden)
 - Informatiebijeenkomst wijk
 - Ontwerpwedstrijd openbare ruimte (later in de tijd)
 - Afronding participatiejournaal
- c. Welke groepen spreek je waarover?
 - Directe omgeving (mcdonalds, Deltawonen, Covestro, Windesheim, Deltion, PSP, Breman, etc): over (semi-)openbaarheid, parkeren, hinderbeperking, routing over het terrein en fietsparkeren.
 - Partners: over biodiversiteit, circulariteit en inrichting.
 - Gemeente: over kaders en beleid

- d. Middelen:
 - Website Makersfabriek
 - Informatiebijeenkomst
 - Ontwerpwedstrijd
 - Nieuwsbrieven/mailingen
 - Online enquête
- e. Go/No go momenten:
 - We zullen met name inzetten op 1 op 1 gesprekken met onze belangrijkste burenhuurders en partners uit de eerder genoemde analyse, de input die we hieruit ophalen zullen we uitwerken in een globaal plan. Uiteindelijk zullen we dit plan weer doornemen met deze stakeholders en met hen vaststellen of dit een go of een no go moment is.
- **Planning**
 - a. Wat is de planning?
 - Mei/juni 2025: akkoord participatieplan fase 1
 - Juni – sept 2025: uitvoering participatie (fase 2)
 - Najaar 2025: besluitvorming en afronding participatiejournaal
 - b. Is deze realistisch?
 - Ja, mits akkoord fase 1 binnen gestelde termijn
 - c. Wie bewaakt planning?
 - Projectleider Makersfabriek i.s.m. projectmanager gemeente
- **Informatie en verantwoording**
 - a. Hoe wordt iedereen op de hoogte gehouden?
 - Via website Makersfabriek
 - Via mail/direct contact betrokkenen
 - Via wijkmanager Deze
 - b. Wat wordt vastgelegd?
 - In het participatiejournaal: overzicht van participatieactiviteiten, opgehaalde input, verwerking van input en lessen voor de toekomst